Comune di Ventimiglia
Provincia di Imperia

Masterplan di Rigenerazione Urbana
Marina di Ventimiglia

variante parziale di PUC relativa agli attuali Distretti DT1a e DT1b, all'Ambito A.CE.rp.2 oltre che al Distretto DT6 - Riscontro osservazioni scoping vas 2025

Soggetto Proponente

Namira S. G. R. p. A.
Via Olmetto 8
20123 Milano

Development & Project Manager

Marina Development Corporation S.R.L.
Via Manfredo Camperio 9
20123 Milano

In collaborazione con

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO
Dr. Arch. LEONARDO CAVALLI
Progettista

Borgo del Forte
Borgo del Forte Campus

Titolo elaborato:

Trasmissione chiarimenti in riscontro alla nota di Regione Liguria Protocollo n. 0041827/2025 del 29/09/2025

Progettista:
One Works

DATA: **23/10/2025**

SCALA :

ELABORATO N° : **R-BDF-002**

OGGETTO: Procedimento di VAS n. 194/2025 - ex artt. 9 e segg. L.r. n. 32/2019 e s.m.i.

Trasmissione chiarimenti in riscontro alla nota di Regione Liguria Protocollo n. 0041827/2025 del 29/09/2025

La presente nota tecnica viene redatta al fine di fornire i chiarimenti richiesti dalla Regione Liguria con Propria nota Protocollo n. 0041827/2025 del 29/09/2025.

In particolare, nel seguito si richiamano puntualmente i temi oggetto della richiesta e le relative argomentazioni di risposta.

Punto 1)

Raffronto normativo e cartografico tra variante proposta e pianificazione vigente. Come esplicitato in sede di Conferenza illustrativa, per l'area del "Borgo del Forte Waterfront" la proposta di variante deve essere confrontata con i parametri urbanistici previsti dal SA del porto "Cala del forte" (scaduto e quindi divenuto norma del PUC.

La proposta di variante prevede la soppressione dell'ex Distretto DT1a (nella porzione stralciata a seguito della scissione del progetto del Nuovo porto turistico così come richiamate nell' "Atto di Scissione", stipulato in data 02.12.2016) e del limitrofo DT1b, con la conseguente creazione di un unico Distretto di Trasformazione WTF, che annette alcune porzioni in proprietà del Proponente ricadenti nell'ambito A.CE.rp.2, oltre lo stralcio di parte delle aree del DT1a ("LA ROCCA") oggetto di diversa procedura attuativa – L.R. 49/2009 "piano casa" (PdC n. 392/2021 completato).

Pertanto, il nuovo Distretto Waterfront coinvolge le seguenti aree del PUC:

- Distretto DT1a;
- Distretto DT1b;
- una porzione dell'ambito A.CE.rp.2

In merito al distretto DT1a si ribadisce che è stato oggetto di SUA redatto a norma del DPR 509/1997 (Decreto "Burlando"), che prevedeva la realizzazione del porto e di un intervento a funzione residenziale. Le opere portuali e quelle ricadenti in aree demaniali (commercio e standard urbanistici) sono state ultimate, mentre le opere residenziali non sono state ancora attuate.

Ad oggi lo SUA risulta decaduto, con la conseguenza che per la zona DT1a i parametri urbanistici sono quelli previsti dal medesimo SUA divenuta norma del PUC e precisamente pari a 3.731,78 mq di Superficie Lorda (cfr. PdC 42/2010).

In sintesi, i parametri urbanistici previsti dalla pianificazione oggi vigente sono riferibili all'indice insediativo presente nei Distretti DT1a (pari a 3.731,78 mq) + Distretto DT1b "Località Scoglietti" (Superficie Lorda pari a 1.908 mq determinata sulla base della densità territoriale massina indicata nella scheda del PUC), come dalle seguenti NTA del PUC in vigore ed oggetto di proposta di variante.

Tale dato è già posto in evidenza nella istruttoria urbanistica, in forma di tabella sintetica di confronto tra la nuova edificazione concessa oggi dal PUC e quella proposta in variante, allegato parte integrante della delibera consiliare di adozione, di cui si riporta estratto (Superfici Lorde):

	COSA CONSENTIREBBE OGGI IL PUC	**COSA E' PROPOSTO IN VARIANTE**	**DIFFERENZA VOLUMI**
WATERFRONT Residenza e/o Ricettività	**5.600mq** Di cui a destinazione turistico-ricettiva 954 mq (50% dell'IUI del DT1b)	**18.762mq** Residenze (11.381mq) Hotel (7.381mq)	**+ 13.162mq** Residenza e ricettività
CAMPASSO NERVIA Residenza e/o Ricettività e/o Commercio Servizi Convenzionati	**13.290mq** ----------	**470mq** (residenza e/o commercio) **10.697mq**	**-12.820mq** di residenza e ricettività/commercio **+10.697mq** di servizi convenzionati
COMPLESSIVI WTF + S27: Residenza e/o Ricettività e/o commercio Servizi Convenzionati	**18.890mq** di Residenza e/o Ricettività e/o commercio	**19.232mq** Residenza e/o Ricettività e/o commercio + **10.697mq** (Scuola, Auditorium, Studentato, Polisport)	**+ 342mq** Residenza / Ricettività / commercio **+10.697mq** (Scuola, Auditorium, Studentato, Polisport)

L'ambito A.CE.rp.2 del PUC non prevede interventi di nuova edificazione, ma all'interno della porzione in proprietà del soggetto proponente risultavano presenti alcuni edifici, individuati nelle cartografie del PUC, che sono stati acquisiti ai fini della loro demolizione senza ricostruzione, la cui volumetria di circa 374 mc corrisponde ad una superficie lorda di circa 120 mq.

Pertanto, in oggi la Superficie Lorda immediatamente realizzabile risulterebbe pari a 5.759,78 mq, sommando alla nuova edificazione ammessa nei due distretti coinvolti (per **5640 mq** lordi), l'ipotesi di recupero della volumetria esistente presente negli ambiti limitrofi coinvolti nella proposta di variante.

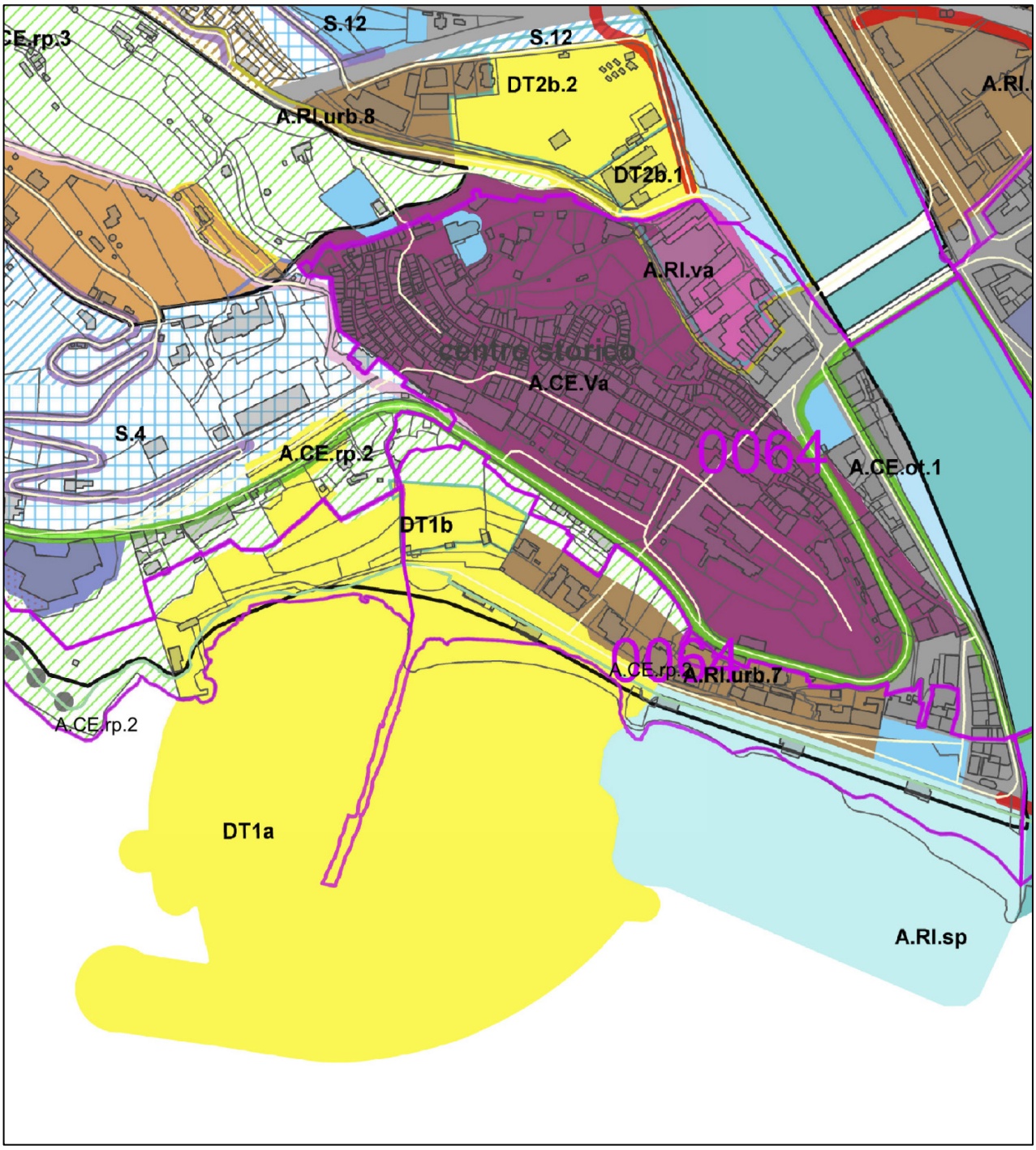


Figura 1: Zonizzazione del PUC vigente – Distretti di Trasformazione DT1a, DT1b

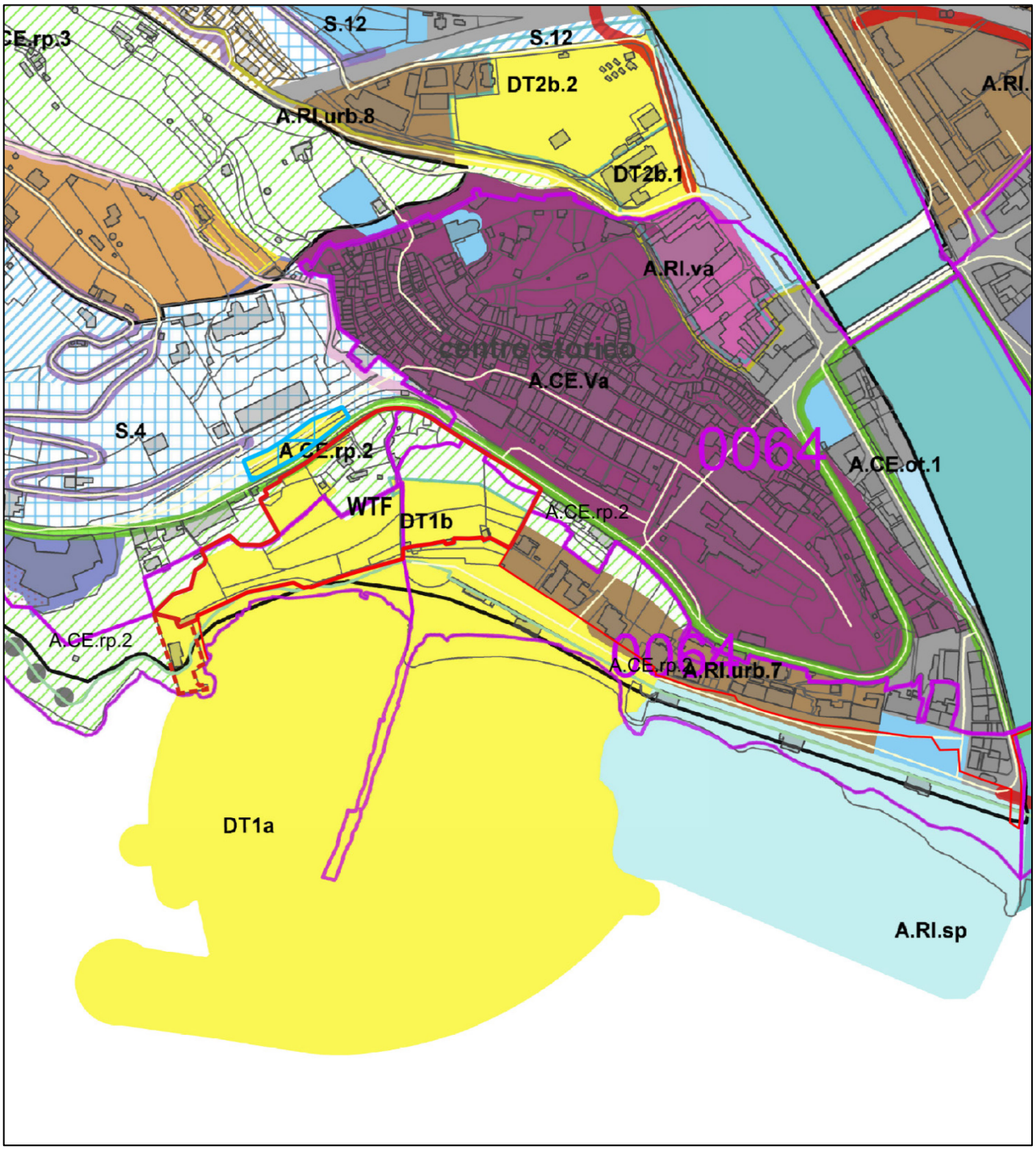


Figura 2: Proposta di Variante alla zonizzazione del PUC – Distretto di Trasformazione WTF Borgo del Forte

Si riportano nel seguito le Schede normative (a) della pianificazione vigente e (b) della Proposta di Variante, e si allegano gli elaborati architettonici del PDC 42/2010 relativamente alla porzione residenziale.

(a) Schede normative della pianificazione vigente

DT 1a - NUOVO PORTO TURISTICO E OPERE CONNESSE

Obiettivi della trasformazione

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.

Prescrizione particolare sulla perimetrazione

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.

Funzioni ammesse

- attrezzature per la nautica da diporto;
- residenza;
- ricettività; di cui alla L.R. n° 2//08 e lr 1/08

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 m^2.

- 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.

Modalità attuative

Gli interventi andranno attuati tramite un unico P.U.O di approvazione regionale 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. 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.
La convenzione allegata allo strumento attuativo dovrà prevedere l'attuazione almeno dei seguenti interventi interessanti anche aree al di fuori del DT1a:

- 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.

DT 1b - LOCALITA' SCOGLIETTI

Obiettivi della trasformazione

Obiettivo è il completamento del nuovo anfiteatro edilizio di coronamento alla marina e suo collegamento con l'edificato esistente di Marina S. Giuseppe (A.RI.urb.7).

Funzioni ammesse

- Residenza nella misura massima del 50% della SA o SP realizzabile;
- ricettività; di cui alla L.R. n° 2/08 e lr 1/08
- 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.
- uffici e studi professionali;
- servizi e infrastrutture pubbliche;
- esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.);
- servizi di supporto alla nautica da diporto;
- circoli ricreativi nautici e sedi di società di tipo nautico.

Modalità attuative

Gli interventi andranno attuati tramite P.U.O. di approvazione regionale esteso all'intero distretto. Viene sottoposto ad obbligo di approvazione Regionale, ai sensi dell'art. 80 comma 2 LR 36/97 (varianti di PTCP) e all'art. 6 lett c) LR 13/2014 (Autorizzazione Paesaggistica di competenza regionale), per quanto applicabili, il progetto relativo a tale area.

L'indice occorrente per le nuove edificazioni è per il 50% in dotazione alle proprietà ricadenti all'interno del perimetro del distretto di trasformazione e per il restante 50% da ottenersi tramite credito edilizio o indice perequato da altre zone del territorio comunale.

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
Superficie territoriale: 4 . 7 7 0 m^2 circa
Densità territoriale attuale 0,07 m^2/m^2
Densità territoriale massima: 0,40 m^2/m^2
n° piani massimo: piano terra + 4
n° piani minimo: piano terra + 3
n° massimi piani interrati: 1 (sotto quota strada)
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

Norme generali e costruttive
Per la definizione del progetto dovranno preventivamente essere considerate le prescrizioni imposte dal Piano di Bacino relativamente alla sistemazione dei versanti nonché dalle norme "aspetti geologici" di cui al precedente art. 18 bis.
I piani terra dovranno essere destinati prevalentemente ad attività commerciali, esercizi pubblici, ecc. con l'esclusione della residenza.
I piani terra possono avere passaggi porticati per connettersi alle adiacenti edificazioni, il piano di calpestio del porticato dovrà essere complanare a quello del marciapiede pubblico fronteggiante l'attuale strada.
L'allineamento planimetrico, le cortine murarie dei fronti, i profili altimetrici, nonché la manica degli edifici e la tipologia delle coperture dovranno omogeneizzarsi con l'edificato storico di Marina S. Giuseppe.

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.

(b) Schede normative della Proposta di Variante

WTF BORGO DEL FORTE		
Quadro programmatico		
Piani sovraordinati	P.T.C.P.	ID-MO-A ..... 89,5 % IS-CE ..... 7,5 % NI-MA ..... 3 %
	Piano di bacino del Fiume Roja	Pg3a ..... 23 % Pg3b ..... 77 % NOTA: l'edificazione è limitata alla zona in Pg3b, mantenendo l'inedificabilità delle aree ricadenti in Pg3a
Piani di settore	Piano della costa	Ambito di progetto AP1

	SIC	NO
	Zonizzazione acustica	Classe III centro abitato
Vincoli	D.Lgs 42/2002 ex art. 136 bellezze d'insieme (Decreto Ministeriale del 14/01/1959, "Zona costiera nel comune di Ventimiglia") D.Lgs 42/2002 ex art. 142 Abitati da consolidare (L. 445/1908)	

Obiettivi della trasformazione

Obiettivo è il completamento del nuovo anfiteatro edilizio di coronamento alla marina e suo collegamento con l'edificato esistente di Marina S. Giuseppe (A.RI.urb.7).

Funzioni ammesse

Prevalenti
- Residenza
- turistico-ricettivo

Complementari
- commercio (esercizi commerciali di vicinato)
- uffici e studi professionali
- servizi e infrastrutture pubbliche
- esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.)
- servizi di supporto alla nautica da diporto
- circoli ricreativi nautici e sedi di società di tipo nautico

Modalità attuative

Redazione di schema di organizzazione planivolumetrica esteso all'intero Distretto di Trasformazione, che renda evidente la trasformazione urbanistica proposta e tale da garantire la necessaria realizzazione in termini qualitativi e quantitativi delle opere di urbanizzazione mediante apposita convenzione urbanistica, come indicato dall'art. 27, comma 1, lett. c della L.R. n.36/97 e s.m.i. il quale prevede nella struttura del PUC che: "c) gli eventuali distretti di trasformazione con i relativi schemi di organizzazione planivolumetrica nei casi in cui l'attuazione delle previsioni possa avvenire senza il ricorso al PUO".
Il nuovo Distretto è composto dall'intero anfiteatro a monte del nuovo porto turistico, comprende interamente gli ex Distretti di Trasformazione DT1a (per la porzione relativa alle residenze di cui al citato "Atto di scissione") e DT1b, nonché le porzioni ricomprese tra questi e la sovrastante via Verdi (tratto della via Aurelia).
In tale ambito in parte sono state realizzate le opere di consolidamento geotecniche in ottemperanza alle prescrizioni di cui alla DGR 225/09 (VIA) nell'ambito della realizzazione dell'intervento portuale di cui al DPR 509/97.
Gli interventi sono attuati tramite il rilascio di singoli Permessi di Costruire Convenzionati all'interno del Distretto.
Il soggetto attuatore si fa carico della redazione dello schema in oggetto al fine di definire il disegno complessivo dell'intera area e dell'urbanizzazione primaria. Nell'ambito di detto schema (corredato di Studio Organico di Insieme - SOI) dovranno essere chiaramente individuate le situazioni di vincolo esistenti (paesaggistico, archeologico, architettonico), definite le azioni di mitigazione e di compensazione degli interventi di trasformazione e le prestazioni ambientali emerse dalle valutazioni formulate nella relazione del Dipartimento Ambiente nell'ambito del procedimento di VAS.

Data la natura peculiare della trasformazione urbanistica della zona, che nel suo complesso è soggetta alla sostenibilità economica dell'operazione date le ingenti opere di messa in sicurezza del versante, gli interventi ivi previsti sono attuati senza utilizzo di indice perequato.

Il soggetto attuatore dovrà farsi carico di prevedere una sistemazione interna totale che coinvolga la viabilità pubblica esistente con soluzioni atte a migliorare la funzionalità nel suo complesso e l'ambito urbano circostante, come previsto dal PUC.
Nell'ambito del Distretto dovranno essere definite le azioni di mitigazione e le prestazioni ambientali eventualmente emerse dalle valutazioni formulate nell'ambito del procedimento di VAS.

Il soddisfacimento degli standard urbanistici corrispondenti alle trasformazioni ammesse nel Distretto è assicurato anche dalla previsione e localizzazione delle aree comprese nel Polo Servizi S27, le cui opere di urbanizzazione sono qualificate di interesse generale ai sensi art.12 comma 2 secondo periodo della LR 25/1995, ferma restando la possibilità per il Soggetto Proponente degli insediamenti ammessi nello stesso Polo Servizi, 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.

Dimensionamento

Superficie Territoriale (S.T.): 24.367 m^2 (da catasto) e 24.329 m^2 (da CTR)
Ai fini urbanistici viene considerata la superficie territoriale da CTR (si veda tavola V – U – BDF – 005 Assetto catastale)
Superficie Agibile di progetto (S.A.): 15.010 m^2
Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI) di progetto (S.A. / S.T.): come da schema planivolumetrico
n° piani massimo: 6 fuori terra, da realizzarsi con struttura a gradoni

Distanza minima dai fabbricati: come da schema planivolumetrico
Distanza minima dai confini: 5 m o in aderenza
Distanza minima dalle strade pubbliche: come da planivolumetrico (fatta salva una fascia verde tra l'insediamento e la via Verdi dove sarà possibile collocare parcheggi pubblici, viabilità interna, edifici interrati con copertura a verde, pannelli fotovoltaici, vani tecnici e marciapiedi nonché opere di messa in sicurezza idro-geologica).

La superficie drenante e la superficie coperta riportate negli elaborati, sono da ritenersi indicative.

Norme generali e costruttive

Gli allineamenti planimetrici ed altimetrici, la tipologia degli edifici nonché le relative norme costruttive saranno definite nell'Organizzazione Planivolumetrica corredata da SOI, conformemente all'obiettivo del completamento del nuovo anfiteatro edilizio di coronamento alla marina e del suo collegamento con l'edificato esistente di Marina S. Giuseppe.

I parcheggi pertinenziali nonché la relativa viabilità di accesso e distribuzione potranno essere realizzati interrati, ferma restando la garanzia del rispetto dei requisiti di natura geologica e di sistemazione dei versanti.

Normativa geologica e geotecnica

A seguito di espressione del parere di compatibilità idrogeologica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 da parte della Regione Liguria- Settore Assetto del Territorio (prot. 2023-1249572 del 07.09.2023) il Progetto dovrà essere attuato in ottemperanza alle "Norme di attuazione geologiche e geotecniche" riferite al Distretto Borgo del Forte, di cui al suddetto parere.

Standard urbanistici

La quota complessiva di standard per servizi indotta dalla Proposta risulta pari a 11.837 mq., calcolata in base al D.M. 1444/1968 secondo i seguenti valori unitari:

- funzione residenziale: 24 mq/abitante di cui 11,5 mq/abitante (2,5 mq / abitante di parcheggi e 9 mq / abitante di verde) da realizzare all'interno del WTF ("standard "essenziali") e la quota restante da realizzare nel polo servizi S27, considerando 1 abitante ogni 25 mq di superficie lorda.
- funzione turistico-ricettiva: in assenza di apposita disciplina contenuta nel PUC vigente, risulta applicabile il regime stabilito nell'art. 5 n. 1 del DM 1444/1968 relativo alle funzioni produttive, che prevede un minimo del 10% dell'intera superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie).

A tali dotazioni contribuiscono la quota parte di "standard essenziali" consistenti in mq. 360 di parcheggi pubblici e mq. 3096 di verde pubblico già realizzati dal soggetto attuatore del progetto del Porto.

La restante quota di servizi ai fini del completo soddisfacimento degli standard urbanistici sarà reperita all'interno del Polo Servizi S27 (ex DT6 area Nervia).

Il Soggetto Attuatore dovrà realizzare la quota parte di interesse pubblico delle opere di messa in sicurezza idrogeologica del versante come da Parere Regione Liguria- Settore Assetto del Territorio (prot. 2023-1249572 del 07.09.2023).

Il soggetto attuatore inoltre dovrà farsi carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella Convenzione per l'attuazione del Progetto definitivo con annesso SUA per la realizzazione del Nuovo porto turistico stipulato in data 02.12.2016 – Rep. N. 50388/28551, così come richiamate nell' "Atto di Scissione", stipulato in data 02.12.2016, a rogito Notaio Donetti al Rep. N. 50389/28552 e, dunque, nello specifico:

a. la realizzazione di un ascensore per collegare il sottopasso di Via Verdi con il piazzale parcheggio adiacente alla porta di ponente di Ventimiglia Alta, con superamento di un dislivello di circa 13 m. Detto ascensore dovrà avere capacità minima di trasporto di 8 persone;
b. la realizzazione delle reti fognarie e di adduzione idrica, di pubblica illuminazione e del gas, elettrica e di ogni altro servizio necessario alla parte residenziale del DT1a, e in grado di captare le reflue e fornire il futuro DT1b, l'abitato esistente limitrofo, il tutto come prescritto dal gestore del Servizio Idrico;
c. fornitura e posa di tubazione interrata per la futura posa di cavo di fibra ottica da parte del gestore del servizio dall'uscita dalla Galleria Scoglietti alla Piazza Marconi".

Il soddisfacimento dei parcheggi pertinenziali necessari alle attività dovrà essere garantito all'interno del Distretto stesso.

Prestazioni ambientali

Si richiamano i contenuti di cui al Rapporto Ambientale riferite nello specifico a:
1) individuazione dei requisiti in materia di prestazione energetica del sistema edificio/impianto considerato nella sua globalità e di specifici componenti edilizi e/o impiantistici;
2) norme per il rispetto dei requisiti minimi emissivi degli impianti termici;
3) promozione dell'uso di fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento del fabbisogno energetico degli edifici (fotovoltaico, solare termico, geotermia, e altri) per la produzione di energia elettrica e di acqua calda sanitaria;
4) riduzione dell'energia necessaria nel ciclo di vita dei materiali (produzione, trasporto, messa in opera, manutenzione e smaltimento)

Requisiti dei progetti a scala edilizia

1) I progetti a scala edilizia dovranno prevedere la raccolta delle acque meteoriche dai tetti da riciclare per usi non potabili e l'uso di energie rinnovabili (geotermica, fotovoltaico e altri.) 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 e o siepi e le aree scoperte dovranno prevedere una superficie a verde piantumato;
3) Compatibilmente con l'assetto planivolumetrico, l'orientamento degli edifici perseguirà la massima resa energetica delle facciate e delle coperture sia in termini di apporto solare per il regime invernale che in termini di ombreggiamento per quello estivo;
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, nel rispetto delle prescrizioni del settore Difesa del suolo e del progetto di regimazione delle acque meteoriche.

In caso di scavi a media-alta profondità è inoltre da prevedere l'obbligo dell'assistenza archeologica in corso d' opera a tali lavori.

Disciplina paesistica di livello puntuale

L'intervento è soggetto alla redazione di uno Studio Organico di Insieme (SOI) che costituisce disciplina paesistica di livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.
A coronamento dell'intervento in adiacenza alla via Verdi dovrà essere mantenuta una fascia verde al fine di preservare i valori di immagine del nucleo di Ventimiglia Alta, con eventuali percorsi pedonali o di accesso carrabile e parcheggi.
All'interno di tale fascia, sarà possibile collocare pannelli fotovoltaici, vani tecnici (es. cabina elettrica) e parti edificate al disotto della quota del terreno circostante interno alla fascia. Tali parti edificate avranno tetto verde per garantire la continuità della condizione naturale.
Il Soggetto Promotore deve assicurare con l'intervento edilizio la realizzazione di opere di mitigazione e di riordino ambientale del versante interessato dalla realizzazione delle opere di geotecnica nell'ambito dell'intervento portuale di cui al 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.

Sulle aree libere potranno essere attivati gli interventi previsti dal Parere ex art.89 della Regione Liguria - Assetto del Territorio finalizzati al superamento delle criticità geologiche ed idrogeologiche nonché le opere di urbanizzazione finalizzate al completamento dell'intervento portuale di cui al DPR 509/97.

Sono altresì ammesse opere e manufatti temporanei destinate a migliorare l'impatto visivo ai fini paesaggistici, con destinazioni atte ad ospitare manifestazioni, eventi anche ai fini pubblici e showroom, sino alla completa realizzazione degli interventi previsti. In tal senso l'utilizzo di tali opere sarà regolato con apposita convenzione con l'Ente.

Margini di flessibilità

Nel rispetto di tutti i parametri urbanistico-edilizi prescritti, è possibile estendere il perimetro di WTF ad aree limitrofe, entro un limite massimo del 5% della superficie totale del Distretto per aree non contigue, ed entro un limite massimo del 10% per aree adiacenti, al fine di annettere aree connesse e quindi di conseguire migliori esiti urbanistici, progettuali e prestazionali. Le ulteriori aree annesse al perimetro del Distretto potranno essere accorpate al Distretto o attuate mediante la definizione di ulteriori UMI in coerenza con le norme del Distretto, le quali dovranno garantire in via autonoma e funzionale la dotazione di infrastrutture e servizi.

I nuovi edifici (fatte salve la SA e le funzioni assentite) potranno essere oggetto di ridistribuzione planivolumetrica finalizzata a una maggior fruibilità delle funzioni e connessione con le aree circostanti senza che ciò possa costituire variante urbanistica.
Ai sensi dell'art. 43 comma 2 della L.R. 36/1997 sono ricomprese nei margini di flessibilità le rettifiche del perimetro che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni pianificatoria alla scala di progetto urbanistico od edilizio.

Punto 2)

Gestione delle Terre e rocce da scavo, per il quale è necessario un approfondimento che permetta di comprendere il bilancio dei materiali di risulta, riferito in prima istanza alle teree rocce da scavo, evidenziando i volumi di sterro e riporto, fino a determinare eventuali volumi in eccedenza

Durante la fase di cantiere è prevista l'origine materiali di risulta connessi:

- alle attività di demolizione degli edifici esistenti per i quali non è previsto il mantenimento;
- alla realizzazione degli scavi di sbancamento.

Per quanto riguarda i materiali di risulta dalle demolizioni, essi si qualificano come rifiuti da *costruzione e demolizione* (C&D) si perseguiranno per quanto possibile le condizioni previste dai CAM per l'edilizia, prese come riferimento di buona condotta, privilegiando l'invio a recupero (R) e contenendo i volumi destinati a smaltimento (D).

Per quanto riguarda i materiali di risulta dagli scavi è attesa l'origine di *terre e rocce da scavo* (TRS) per le quali sarà privilegiata la gestione in regime di sottoprodotto (ex DpR 120/2017) e, limitatamente a particolari evidenze, inviate al recupero.

Dal punto di vista quantitativo, considerando la tipologia e le caratteristiche degli interventi previsti presso i due Distrettisi rileva che:

- per il Distretto del Campus sono attese TRS limitatamente alla realizzazione degli scavi relativi alle fondamenta degli edifici, dei parcheggi seminterrati ed alla realizzazione dell'impianto natatorio.

  Nella presente fase istruttoria, che riguarda gli aspetti urbanistici e **non ha pertanto un livello di dettaglio da "progetto esecutivo",** i volumi stimati delle TRS attese sono i circa 23.770 m^3.

- Per il Distretto del Waterfront, l'intervento prevede la realizzazione di un complesso residenziale e turistico ricettivo, sviluppato presso l'anfiteatro che si interpone tra il Centro Storico e la nuova Marina. Il nuovo edificato sarà realizzato a terrazzamenti, per richiamare l'andamento delle antiche fasce coltivate, con un approccio che prevede l'utilizzo di un'architettura semi-ipogea al fine di ridurre l'impatto volumetrico e paesaggistico.

  Dalla suddetta attività sono attesi i seguenti volumi di materiali[1]:

  - Volumi di scavo: **138.099** m^3.
  - Volumi di rinterro: **2.093** m^3 (da riutilizzare in sito).

In merito ai volumi suddetti si specifica che l'evoluzione del progetto nel percorso di confronto partecipato instaurato con gli Enti dal 2019 ad oggi, ha condotto ad un'ottimizzazione delle sezioni trasversali, dei bilanci scavi/rinterri e dei fronti di scavo, sulla base delle risultanze delle indagini geologiche e geotecniche, che si è tradotto in una **riduzione del 25% delle volumetrie di scavo** nell'area di Borgo del Forte Waterfront rispetto all'ipotesi originaria.

Per la gestione delle TRS prodotte nel Distretto del Campus, si partirà dal quadro informativo post bonifica, procedimento ex art. 245 del D. Lgs. n. 152/06 e s.m.i.; per la gestione delle stesse dovrà essere fatto

[1] Vedasi elaborato "V-A-BDF-210_Scavi e rinterri" agli atti.

riferimento a quanto indicato nel Progetto di Bonifica (Trasmesso con Nota PEC prot. n. 12961 del 29/05/2024) ed in particolare al "Piano di Gestione delle Terre" (allegato n. 4), approvato con Provvedimento Dirigenziale n. 33 del 20/11/2024 ed alle specifiche prescrizioni degli Enti.

Per le TRS prodotte nel distretto del Waterfront (maggiormente significativo dal punto di vista dei volumi attesi), grazie al quadro conoscitivo acquisito negli anni sul sito, è possibile anticipare che è attesa l'origine di terre, di granulometria quasi esclusivamente limoso argillosa. Si precisa che la Committenza ha preliminarmente condotto indagini ambientali e geotecniche funzionali all'individuazione delle possibilità di riutilizzo delle terre dalle quali sono emerse buone condizioni qualitative ambientali dei suoli. Dalle attività svolte si è osservato che:

(a) dal punto di vista qualitativo le determinazioni analitiche hanno verificato, per i campioni analizzati, l'idoneità del materiale per il riutilizzo nell'ambito del regime giuridico di "sottoprodotto" (ex D.p.r. 120/2017) sia per destinazioni d'uso "residenziali/verde pubblico" che per destinazioni d'uso "commerciale/industriale".
(b) Dal punto di vista prestazionale i materiali risultano idonei per recuperi ambientali (ove coerente l'utilizzo di materiali caratterizzati da granulometrie fini tipiche delle TRS in oggetto) e, con limitate proporzioni, per il ciclo produttivo dei laterizi. L'individuazione di dettaglio dei fornitori per la ricollocazione del materiale sarà effettuata per ovvie motivazioni tecniche, logistiche e commerciali, in prossimità della fase esecutiva dell'intervento. Si specifica sin da ora che sarà data precedenza alle collocazioni meno distanti al fine di limitare le movimentazioni e gli spostamenti alle tratte più brevi.

In riferimento alle movimentazioni si specifica che è prevista un'attenta ed oculata modalità di conduzione cantiere, anche finalizzata al contenimento delle potenziali esternalità, tra cui quelle dovute al traffico veicolare indotto.

In riferimento al traffico veicolare indotto la progettualità prevede quanto segue:

- Come modalità operativa sarà prioritariamente preferito lo scavo con carico diretto sul mezzo, più vantaggioso sia in termini logistici che economici, che consentirebbe una più limitata movimentazione dei materiali, anche in ragione degli spazi per l'accumulo temporaneo in sito.
- Non è previsto il passaggio dei mezzi pesanti nel centro cittadino, a tal proposito si evidenzia che il sito di cantiere si colloca ad una distanza di circa 1 km rispetto all'ingresso della rete autostradale.
- È stata individuata la viabilità di cantiere in sito. In particolare, sono previsti n. 3 punti di accesso al sito, di cui n. 2 su via Verdi (uno esistente, idoneo per i mezzi più piccoli) e uno di nuova realizzazione (idoneo anche per mezzi di maggiori dimensioni) e n. 1 su via Marconi. Tale modalità avrà inoltre il vantaggio di distribuire l'accesso dei mezzi su due fonti, dimezzando il carico di mezzi sulla viabilità.
- Sarà inoltre possibile valutare la stipula di un apposito regolamento da concordare con l'amministrazione pubblica, per la definizione degli orari e dei percorsi dei mezzi per il trasporto delle TRS, al fine di evitare che le operazioni di cantiere possano incidere sul traffico cittadino nelle ore di punta e in particolari giornate dell'anno con elevata frequentazione turistica o in concomitanza con il locale mercato. In fase operativa sarà inoltre valutata con gli Enti la possibilità di operare a senso unico dalla galleria degli Scoglietti al fine di minimizzare gli effetti sulla viabilità, ed in particolare su via Marconi, avendo mezzi in movimento in una sola direzione e prevedendo di evitare il passaggio di mezzi carichi sulla strada della marina.

Modalità analoga di gestione della viabilità è stata utilizzata nell'ambito della realizzazione del nuovo Porto, intervento caratterizzato da movimentazioni di materiali ben più significative, durante la quale è stata verificata la capacità di assorbimento degli indotti rispetto alla viabilità del contesto, che la città ha dimostrato di saper sopportare senza effetti congestionanti.

Durante la fase di cantiere quindi saranno attuate le *best practice*, già testate con l'intervento relativo alla realizzazione del nuovo porto, come ad esempio la pulizia della strada serale, la stazione di lavaggio gomme ad alta pressione dei mezzi in uscita dal cantiere, la gestione del traffico con i sensi unici concordati con la Polizia Locale, la presenza di movieri in caso di arrivo in cantiere di bilici particolarmente ingombranti, l'illuminazione notturna degli accessi, la gestione delle attività di cantiere in funzione della stagione e degli eventi singoli (dal mercato alle manifestazioni).

Documentazione relativa a quanto sopra, è stata prodotta nell'ambito del procedimento che ha condotto all'ottenimento del Parere favorevole di Compatibilità Geologica (ex art. 89) rilasciato dalla Regione Liguria con n. 2023-1249572 del 07/09/2023, durante la cui istruttoria sono stati effettuati ampi approfondimenti in merito alla gestione delle attività di cantiere, la cui corretta conduzione è fondamentale ed imprescindibile per la compatibilità dell'intervento.

Gli scavi saranno condotti secondo fasi consecutive, da monte a valle, ben definite e selezionata sulla base di criteri di sicurezza normate con In esito al procedimento sono state prodotte specifiche Norme Tecniche Geologiche e Geotecniche di Attuazione di entrambi i Distretti che definiscono in modo prescrittivo le modalità di conduzione del cantiere che possono consentire la fattibilità dell'intervento e che come già visto, sono parte integrante ed imprescindibile della Variante in oggetto.

Fonte delle informazioni e documentazione di riferimento:

- Documentazione tecnica relativa alla Variante urbanistica, di cui si segnalano in particolare:
  - V-A-BDF-210_Scavi e rinterri.pdf
  - V-A-BFC-220_Demolizioni e ricostruzioni-Planimetria.pdf
  - V-A-BFC-221_Demolizioni e ricostruzioni-Sezioni.pdf
- Documentazione afferente all'istanza per l'ottenimento del parere ex art. 89, di cui si segnalano in particolare:
  - A-BDF-300_Cantierizzazione_Planimetria_fasaggio;
  - A-BDF-301_Cantierizzazione_Fasi e modalità esecutive;
  - A-BDF-302_Cantierizzazione_Viabilità di cantiere

Punto 3)

Il comparto biodiversità, per il quale occorre esplicitare gli esiti dei monitoraggi primaverili richiamati nella Relazione Naturalistica.

In ottemperanza a quanto richiesto in ottemperanza alla fase di Scoping, la Proprietà si è adoperata ed ha predisposto:

- La Valutazione di Incidenza Ambientale (livello di Valutazione Appropriata) – agli atti.
- Il monitoraggio della componente biodiversità che si è articolato in n. 2 fasi:
    - Monitoraggio invernale, effettuato nel mese di febbraio 2025 – agli atti
    - Monitoraggio primaverile, effettuato nel mese di maggio 2025 – allegato alla presente.

Le indagini effettuate nel periodo di maggio confermano sostanzialmente quanto rilevato a febbraio, senza alcuna variazione significativa per gli aspetti vegetazionali, né nelle categorie di vegetazione né nelle relative superfici occupate. Per gli aspetti faunistico è stato avvistato un numero maggiore di specie come coerentemente atteso considerando la stagionalità. Restano in ogni caso confermate le valutazioni precedentemente formulate con il monitoraggio di febbraio.

Per quanto concerne l'avifauna, sulla base di quanto precedentemente illustrato, ad esclusione dei risultati ottenuti presso la stazione di rilievo (PdA_13) posizionata all'interno della ZSC "IT1315719-Torrente Nervia" (sito comunque non interessato direttamente dagli interventi in progetto), la comunità rilevata è risultata nel suo complesso rappresentata da specie comuni e/o legate ad aree agricole, ambienti urbani, arbusteti e zone ecotonali. Non sono emerse invece specie di elevato valore conservazionistico e inserite negli Allegati I della Dir. Uccelli 2009/147/CE e C della L.R. n.28/2009.

Passando agli anfibi, è stata solamente osservata 1 specie alloctona (rana verde dei Balcani) presso una vasca di raccolta d'acqua ubicata nell'area di Borgo del Forte (Waterfront) mentre nella zona di Borgo del Forte Campus che sarà direttamente interessata dagli interventi non è emersa la presenza di siti idonei ad ospitare anfibi e soprattutto siti riproduttivi.

Per quanto riguarda la componente botanica, la cartografia della vegetazione mostra una netta maggioranza di categorie ascrivibili ad ambienti artificiali, sinantropici o ruderali. Nel sito di Borgo del Forte (Waterfront) non sono presenti habitat Natura 2000 o altri ambienti di pregio, con l'eccezione dell'area calanchiva, che tuttavia non sarà oggetto di intervento. Nel sito Borgo del Forte Campus sono presenti alcuni habitat Natura 2000 (i.e., 1130, 92A0), ma questi ricadono entro i confini della ZSC e quindi ben al di fuori dell'area oggetto di intervento: si esclude pertanto la possibilità di incidenze negative, sia dirette sia indirette, da parte del progetto su questi habitat.

Per quanto riguarda le specie vegetali, è emersa una scarsissima presenza di specie patrimoniali, limitate a tre sole specie. Per due di queste (*Euphorbia segetalis* e *Malva arborea*) l'impatto dovuto alla sottrazione di individui nei due siti è da considerarsi non significativo ai fini della loro conservazione a livello regionale, essendo qui presenti con scarsa numerosità. Nel caso di *Moricandia arvensis*, che invece mostra una maggiore abbondanza di esemplari, tale impatto è contenuto dal fatto che la specie, presente nel sito Borgo del Forte (Waterfront), mostra la maggiore abbondanza nell'area calanchiva ed eventualmente mitigabile avendo l'accortezza di minimizzare l'artificializzazione del piede del calanco in sede di messa in sicurezza.

Entrambi i siti sono fortemente caratterizzati dalla presenza di specie esotiche, che tuttavia non si ritiene che debbano essere soggette a forme di gestione o controllo. Infatti, nel caso del sito Borgo del Forte (Waterfront), esse insistono su un'area già fortemente compromessa dall'elevata presenza antropica e mancante completamente di elementi di interesse botanico (ad eccezione del calanco, che tuttavia è un habitat di difficile colonizzazione per sua stessa natura); nel sito Campus, gli unici ambienti naturali di pregio presenti (ambienti ripari interni alla ZSC) sono già abbondantemente colonizzati da specie esotiche (che costituiscono quasi la maggioranza della vegetazione), pertanto la loro presenza è imputabile a una condizione di disturbo pregresso e non alle lavorazioni previste dal progetto in esame.

Concludendo, nell'attuazione delle opere in progetto, non si evidenziano impatti significativi sulle componenti bionaturalistiche dell'area.

Si allega pertanto alla presente la Relazione Naturalistica aggiornata al Maggio 2025, in particolare al suo interno vengono illustrati i risultati sia delle indagini condotte in data 25/02/2025 (già descritti nella relazione naturalistica di febbraio 2025; Sartirana *et al*., 2025) che di quelle effettuate nel mese di maggio 2025, ovvero in un periodo maggiormente idoneo per le componenti bionaturalistiche oggetto dei rilievi, ottemperando a quanto richiesto da ARPAL e dal Settore Politiche della Natura e delle Aree interne, protette e marine, parchi e biodiversità di Regione Liguria.

La Relazione Naturalistica si compone in particolare dei seguenti allegati:

- Relazione tecnica: *Relazione PUC Ventimiglia 25 – finale*
- Carta Vegetazionale: *Shape file (zip. SHP Carta Vegetazione)*
- Lista dati rilevazioni predisposto per il portale Libioss di Regione liguria:
    - Libioss_Ventimiglia_flora_autoctona patrimoniale_DEF
    - Libioss_Ventimiglia_flora_esotica_DEF
    - Tracciato Libioss avifauna PUC Ventimiglia 25

Punto 4)

Riscontri alla richiesta di chiarimenti da parte dalla Sovrintendenza Archeologia Arti e paesaggio per le Province di Imperia e Savona di cui al parere n. SABAP IM-SV 9146 del 2025.08.25

In riferimento alla richiesta di chiarimenti da parte dalla Sovrintendenza Archeologia Arti e paesaggio per le Province di Imperia e Savona di cui al parere n. SABAP IM-SV 9146 del 2025.08.25, si forniscono i seguenti chiarimenti.

A. *Devono essere chiariti gli interventi previsti ai fini dell'integrazione paesaggistica e della valorizzazione delle aree al contorno dell'edificato, in particolare relativamente all'area dei calanchi che dovrebbe essere oggetto di variante urbanistica e di via Verdi nel suo ruolo di collegamento con la città vecchia che non appare proporzionato alla sola presenza di un ascensore. Si sottolinea inoltre che non è comprensibile il legame tra le nuove previsioni e l'affermazione che contribuiscano alla "riqualificazione della soprastante città medioevale".*

   In riferimento alla suddetta richiesta di chiarimenti si rileva che nell'area dei calanchi, pur essendo all'interno del perimetro della variante in quanto già inserita all'interno del distretto DT1a, non è previsto alcun tipo di intervento. Per contro è d'uopo sottolineare che nella suddetta area sono solo previsti interventi di ingegneria naturalistica e messa in sicurezza del versante previsti a carico del proponente. Tali interventi hanno lo scopo di "rallentare" la continua azione erosiva in atto al fine di preservare e mantenere gli aspetti naturali e paesaggistici dell'area dei calanchi.

   In merito alla *"valorizzazione delle aree al contorno dell'edificato … e di via Verdi nel suo ruolo di collegamento con la città vecchia"* si rileva che la Proposta progettuale ha recepito i pareri resi dalla competente Soprintendenza nel corso delle Conferenze di Servizi, la quale ha ritenuto che *"per quanto riguarda l'area posta a valle di Ventimiglia Alta e della via Aurelia, entrambe tutelate in virtù della loro caratteristica di belvedere panoramico, si ritiene opportuno il mantenimento di una fascia di rispetto libera da edificazioni e da qualsiasi altro elemento che comprometta la percepibilità e godibilità delle bellezze panoramiche tutelate"* (prot. SABAP-IMSV21_4052 del 14/05/2021). Le aree a contorno dell'edificato risultano site in zona Pg3a del piano di bacino, ove, come è noto, è inibita ogni tipo di edificazione, non solo al fine di mantenere la percepibilità e godibilità delle bellezze panoramiche. Pertanto, gli eventuali interventi di integrazione paesaggistica dovranno tener conto di tale aspetto, limitandosi alle opere ammesse dal Piano di Assetto Idrogeologico unitamente agli interventi destinati alla valorizzazione paesaggistica in attuazione alle prescrizioni che la Soprintendenza fornirà nel corso del procedimento.

B. *Premesso che ci si limita a prendere atto che la variante abbia come orizzonte solamente l'attività turistica e non lo sviluppo coerente di una parte di città abitata e vissuta da una comunità di cittadini e di abitanti, deve essere chiarito come l'unico interesse pubblico esplicitato, ovvero quello turistico, si colleghi alla prevista densità edilizia e il rapporto con le aree pubbliche e la città.*

   Lo sviluppo turistico prospettato dal progetto di variante è soltanto uno (tra tanti) degli elementi di interesse pubblico rinvenuti dal Consiglio, come si esporrà nel punto seguente.

In ogni caso, la carenza di strutture alberghiere di medio-alto livello ha storicamente impedito quello sviluppo turistico che le risorse storiche e ambientali ventimigliesi meriterebbero, con le virtuose ricadute economiche ed occupazionali sul tessuto sociale in difficoltà. Non a caso il processo di sviluppo progettuale attraverso le conferenze dei servizi preliminari e in sede di VAS, hanno portato a sbilanciare, anche per volontà comunale, il rapporto tra nuove volumetrie residenziali ed alberghiere a favore di quest'ultime (oggi circa 60/40).

L'edificazione alberghiera è comunque concentrata nella parte sud del nuovo distretto, subito a ridosso della struttura portuale. La parte di edificazione sul versante è invece riservata ad un insediamento residenziale, in continuità con l'ambito residenziale (A.ri.rds) di Marina San Giuseppe, che proprio su indicazione SABAP è stata resa permeabile in funzione di uno sviluppo coerente "*di una parte di città abitata e vissuta da una comunità di cittadini e di abitanti"*, attraverso il percorso di cui al punto D.

C. *Devono essere chiarite le retroazioni sulla progettazione che derivano dagli esiti del processo partecipativo al fine di comprendere come le aspettative della variante siano realmente compensative rispetto alle aspettative pubbliche della comunità locale.*

In merito all'interesse pubblico e alle aspettative della comunità locale si richiama la Delibera di C.C. del Comune di Ventimiglia di adozione della Proposta di variante ex art. 44 la quale a seguito di un percorso partecipativo ha il pregio di motivare e certificare la sussistenza di un concreto e reale interesse pubblico della Proposta di variante per la città e per la comunità locale.

La Proposta è infatti stata elaborata anche in funzione e ai fini del conseguimento degli obiettivi di rigenerazione e riqualificazione del territorio cittadino così come emersi in specifici studi allegati alla medesima Proposta di variante (documento "V-RBP-BDF-001_R01 Relazione benefici pubblici integrato con Piano Economico Finanziario (PEF)" aggiornato allegato all'istanza e documento "V-RCP-BDF-001 Relazione sulle attività di stakeholder engagement" agli atti prot. n°6900 - data 23/02/2023) che confermano come la variante costituisca e generi un indubbio valore ai fini economici e sociali per la comunità locale.

Il consiglio comunale, organo rappresentativo diretto dei cittadini, ha enucleato nell'atto deliberativo ogni aspetto ritenuto di interesse pubblico nella proposta di variante, fermo restando che la procedura urbanistica di approvazione della variante consentirà la partecipazione diretta di chiunque vi abbia interesse nella fase di pubblicazione-partecipazione, attualmente in corso. L'interesse pubblico alla variante per l'organo consiliare si sostanzia:

1. nell'opportunità di sviluppo e di progresso socio-economico per il territorio nelle ricadute sulla comunità ventimigliese derivanti dall'intervento connesso alla proposta di variante, con impatto socio-economico stimabile di circa 560 milioni di euro, con un moltiplicatore pari a 2,8 l'investimento complessivo realizzato e la creazione di 500-600 posti di lavoro nel periodo di sviluppo e 122-140 a regime;
2. nell'insediamento di funzioni turistico-ricettive di pregio nell'area waterfront, a completamento della nuova infrastrutturazione portuale, colmando la scarsità attuale di dotazioni turistico-ricettive indispensabili per l'obiettivo programmatico di rilanciare turisticamente la città;
3. nella realizzazione, in un'area dismessa e di proprietà privata, di un nuovo polo di servizi convenzionati, culturali e sportivi, scolastici, oggettivo stimolo alla crescita culturale della città, e preziosa opportunità formativa per gli studenti del comprensorio, oltre alla possibilità di

usufruire di un auditorium per eventi organizzati dal Comune. I riflessi socio-economici del convenzionamento sono valutabili sulla base dell'impegno del proponente, riportato nelle NTA, a garantire:

- borse di studio scolastiche per un importo annuo pari a 100.000 Euro nei primi venti anni di attività della scuola;
- utilizzo gratuito dell'intero complesso sportivo e dell'auditorium per almeno 10 eventi comunali all'anno;
- accesso a tariffe concordate alle strutture sportive, per almeno 30 ore settimanali nei periodi di apertura della scuola, e senza limiti orari nei periodi di chiusura della scuola;
- iniziative divulgative del birdwatching per cittadini e turisti, promuovendo in Italia ed all'estero l'oasi naturalistica della Zona Speciale di Conservazione (ZSC) del Nervia;

4. nel surplus di spazi pubblici ceduti al Comune per circa 10.000mq, oltre a quelli dovuti per legge, nell'area a servizi di Nervia Campasso, dotando così la città di un grande parco urbano pubblico alberato di oltre 15.000mq, proporzionato alle esigenze della città e dell'intero comprensorio intemelio, collegato per la mobilità ciclabile e pedonale in direzione nord (verso il nuovo parcheggio hub di Corso Genova), sud (verso il lungomare), est (verso Camporosso) ed ovest (verso Via Nervia e la sua scuola pubblica primaria, in fregio alla quale verrà sviluppato dalla SABAP il Parco Archeologico);
5. nella messa in sicurezza dell'intero versante a monte del Porto Turistico a totale carico economico privato, oggi caratterizzato da importanti criticità idrogeologiche, mediante la realizzazione di rilevanti opere di regimazione delle acque come peraltro raccomandato dalla VIA regionale, dato atto dell'ammontare dell'investimento necessario (quotato nel PEF - su specifica richiesta regionale - per oltre 6 milioni di Euro) e della difficoltà congiunturale nell'intervenire con risorse pubbliche. Le aree pubbliche sia a monte (Via Verdi-Città Alta) che a valle (Porto Turistico - Marina San Giuseppe) potranno beneficiare della sistemazione idrogeologica risolutiva del versante, attesa da lungo tempo;
6. nella bonifica ambientale dell'ex parco ferroviario del Campasso, già in corso di esecuzione, laddove sorgerà il Parco Pubblico di oltre 15.000 mq, per un investimento totalmente privato stimato in Euro 1,5 milioni di euro;
7. nel collegamento meccanicizzato ed accessibile ai soggetti con disabilità, con manutenzione a carico della proprietà condominiale, tra il Porto e Via Verdi, oltre che nel collegamento pedonale tra città alta e il Porto attraverso un parco pubblico lineare con belvedere panoramici, al fine di rafforzare la sinergia turistica e funzionale tra la città alta e la Marina San Giuseppe;
8. nel contributo straordinario dovuto per l'attuazione degli interventi, rapportato al maggior valore immobiliare generato dalla variante urbanistica ai sensi dell'art 16 DLgs 380/01 ("che attesta l'interesse pubblico" della variante), e dell'art. 38 LR 16/08, calcolato dall'Amministrazione al tempo del rilascio del permesso di costruire, e vincolato "a specifico centro di costo del bilancio comunale per la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica od idrogeologica del territorio comunale, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria oppure per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale pubblica";
9. nell'obbligazione assunta dal soggetto attuatore di realizzare in ogni caso a proprie spese opere pubbliche aggiuntive e cessione di beni per un valore economico fino a 3 milioni di euro, qualora il contributo straordinario calcolato dal Comune al tempo del rilascio del permesso di costruire sia inferiore a tale cifra; j. nella valorizzazione immobiliare dell'intera area di Marina San

Giuseppe, della città alta e del quartiere di Nervia, indotta dai nuovi servizi offerti e dalla più spiccata attrattività turistica e culturale della città.

D. *Devono essere chiarite le previsioni relative ai percorsi pubblici dell'area che influiscono in maniera decisiva sula fruibilità di quello che viene definito "parco lineare" ovvero gli spazi pubblici che vengono riservati alla funzione di quello che si configura come un pezzo di città. Al pari dovranno essere chiariti i punti di accesso all'area e le modalità di collegamento con la città esistente, poiché non sono riscontrabili nella proposta, le opere di mitigazione indicate ad esempio nella sezione sul consumo di suolo del Rapporto Ambientale.*

In riferimento all'accessibilità del sito, ed in particolare ai percorsi pubblici che influiscono in maniera decisiva sulla fruibilità di quello che viene definito "parco lineare" vengono in seguito forniti chiarimenti richiesti in merito i punti di accesso all'area e le modalità di collegamento con la città esistente.

Il Distretto sarà collegato direttamente al Porto turistico e al centro storico di Ventimiglia tramite:

- un impianto di risalita meccanico, situato a ovest dell'insediamento. In Via Verdi un ascensore condurrà agevolmente nel cuore del centro storico cittadino. Questi collegamenti verticali, dinamici e innovativi, miglioreranno l'accessibilità e la fruibilità pedonale all'interno del versante, risolvendo l'importante questione dei dislivelli.
- camminamenti, al fine di dare continuità al sistema di mobilità pedonale:
    - al piede del versante da passeggiata Via Marconi verso il sentiero delle Calandre, e
    - tra quest'ultimo e l'ascensore di Via Verdi, attraversando il cd Parco Lineare.
- la passeggiata Marconi, per la quale il progetto prevede di avviare la riqualificazione e l'integrazione con il porto, moderando e riducendo la circolazione veicolare e introducendo verde pubblico, elementi di arredo e di incremento della qualità dell'intera zona.

A monte del lotto è previsto il collegamento pedonale con il centro della città che avviene attraverso l'area di parcheggi pubblici già realizzata sul lato nord di via Verdi. Qui è collocato un ascensore pubblico che permette di scendere al sottopasso già menzionato in precedenza e, bypassando via Verdi, si può quindi accedere al lotto. Un percorso pedonale panoramico pubblico dedicato permette di costeggiare la nuova area di parcheggi pubblici e raggiungere la stazione superiore della risalita meccanizzata pubblica che conduce al lungomare facendo un'unica fermata intermedia a servizio di una delle aree pedonali in quota, su cui si affaccia anche l'hotel.

A valle, l'area residenziale e quella destinata a ricettivo saranno accessibili dalla passeggiata Marconi, dove una rampa a dolce pendenza permetterà di raggiungere il piano 0 dell'hotel e delle residenze tramite un'ampia piazza inclinata che congiunge la rotonda con il percorso pedonale che, correndo al piede dei calanchi, porta al ristorante "La Rocca".

Si specifica inoltre che internamente al lotto non sono presenti veicoli in superficie, se non nell'area di parcheggi pubblici a monte e nella esigua porzione a cielo aperto della rampa di collegamento ai parcheggi interrati; questo lascia spazio al pedone nella quasi interezza del lotto.

Considerata la peculiare topografia del sito, sono state previste due "piazze" con sviluppo lineare collocate a due quote differenti, che oltre a distribuire gli ingressi dell'hotel e delle residenze fungono

da spazi di convivialità e di aggregazione. Le due piazze sono poi connesse tra loro e con i vari livelli di progetto mediante percorsi e scalinate pedonali che zigzagano all'interno del reticolo verde che separa i vari blocchi residenziali.

Eventuali ulteriori quinte ed alberature saranno definite in sede di progettazione architettonica, sempre nei limiti previsti dal citato parere della competente Soprintendenza in merito alla "*percepibilità e godibilità delle bellezze panoramiche tutelate*"

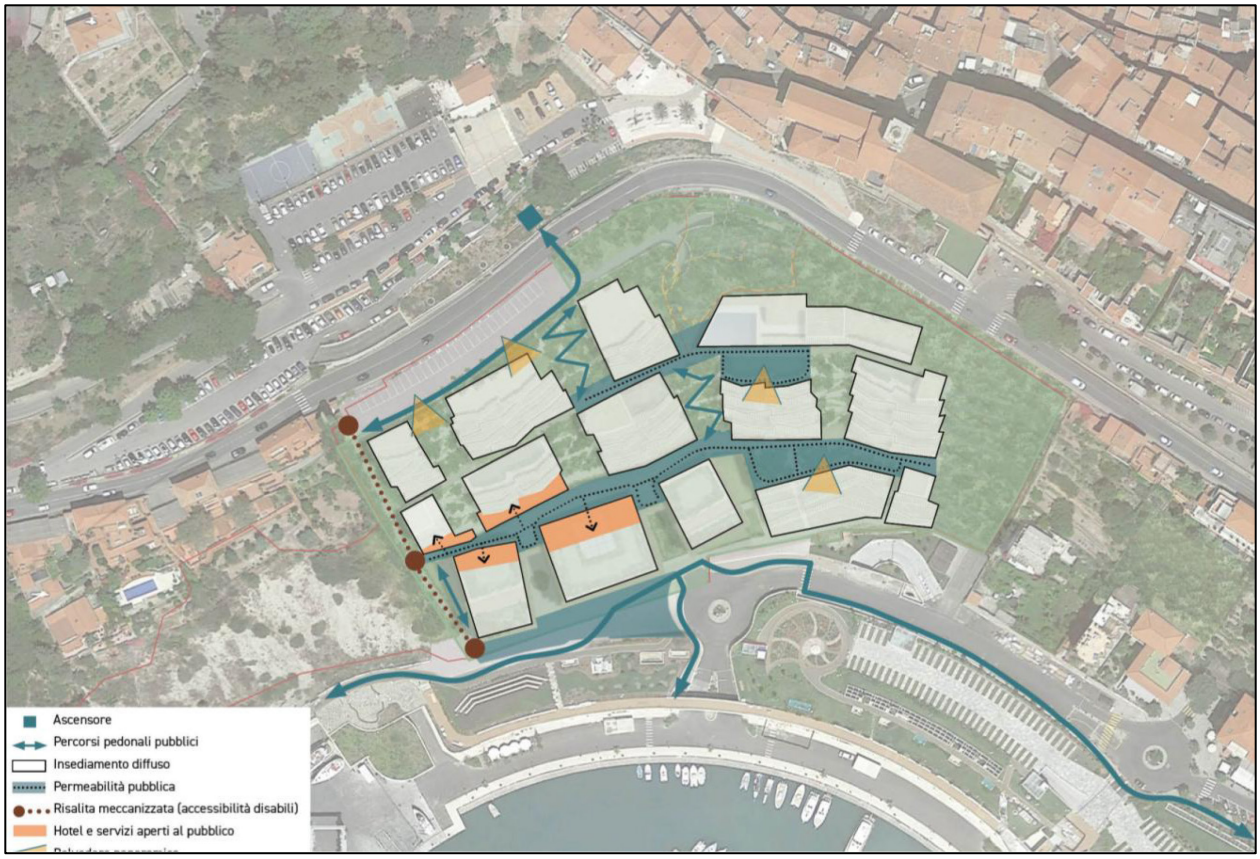


Figura 3: Sistema dei percorsi pedonali, degli spazi aperti al pubblico e dei belvedere.

Il SOI aggiornato, allegato all'istanza, (documento V-SOI-BDF-001_R01) ed il Rapporto Ambientale (paragrafo 8.10) approfondiscono ampiamente tali aspetti ed individuano in modo puntuale gli elementi dell'accessibilità e dei percorsi, nonché gli aspetti delle dotazioni a verde, oggetto di ulteriori elaborati di dettaglio (tavola "V-P-BDF-100 Planimetria descrittiva del verde" agli atti prot. n°6900 - data 23/02/2023 e documento "V-AM-BDF-005 Relazione naturalistica" redatta da Ce.S.BI.N., società spin off dell'Università di Genova).

E. *Le Schede normative del PUC vigente in Variante devono essere rese confrontabili riportando i medesimi dati e indici relativi al dimensionamento dell'edificato e alle norme generali e costruttive senza rimandi indefiniti a schemi planivolumetrici futuri.*

Si veda punto n. 1. Si evidenzia che gli schemi planovolumetrici sono parte integrante della variante adottata, allegati alla delibera consiliare, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 27, comma 1, lett. c), della l.r. n. 36/1997. In relazione al DT1a – parte residenziale, si è già chiarito come sia oggi il Permesso di Costruire del 2010 (con relativi elaborati e convenzioni), attuativo del SUA scaduto e dunque "ricondotto" oggi a norma generale, a doversi confrontare con la normativa PUC adottato.

F. *Devono essere chiarite le contraddizioni e le discrepanze relative alle aree a verde pubblico poiché vengono inserite attualmente nel calcolo degli standard urbanistici aree completamente costruite al di sopra dei parcheggi interrati che risultavano pavimentate in diversi elaborati e che potrebbero ospitare solo del verde in struttura.*

In riferimento alla nota della Soprintendenza relativa alla necessità di chiarire le discrepanze concernenti le aree a verde pubblico considerate nel calcolo degli standard urbanistici, si forniscono di seguito le opportune precisazioni.

Le aree attualmente computate come verde pubblico, pur essendo collocate al di sopra dei parcheggi interrati, sono state progettate e configurate come spazi effettivamente accessibili e fruibili dalla collettività. Tali superfici, originariamente rappresentate come pavimentate in alcuni elaborati, sono oggetto di un aggiornamento progettuale che ne prevede la realizzazione a verde in struttura, mediante l'impiego di sistemi tecnici idonei (substrati di coltivo, drenaggi, barriere antiradice, ecc.) in grado di garantire la piena funzionalità del verde e la sua integrazione paesaggistica.

Si precisa che tali aree mantengono la destinazione d'uso a verde pubblico, coerente con le previsioni urbanistiche e paesaggistiche dell'intervento, assicurando la continuità visiva e fruitiva degli spazi aperti e il rispetto dei requisiti previsti dal D.M. 1444/1968 e dalle normative comunali vigenti in materia di standard urbanistici. Inoltre lo standard dovuto, ai sensi del citato D.M. 1444/1968 e dalle normative comunali, risulta pari a 1.457 mq di verde, essendo 3.096 mq già stati forniti dalla realizzazione del porto turistico (cfr. PdC 42/2010), verde peraltro realizzato proprio in copertura delle strutture sottostanti, mentre quello previsto in progetto risulta ampiamente superiore (pari a 2.840 mq).

Infine si rileva come, nel Regolamento Regionale 2/2017 che svolge la funzione di guida per la redazione di tutti i nuovi PUC, sia stata notevolmente ampliata la concezione del "verde" del D.M. 1444/1968, includendo in tale categoria (ora più correttamente definita come "Aree per la fruizione ludica ricreativa e sportiva") le "Passeggiate ed aree pedonali per l'aggregazione sociale e

manifestazioni", tra le quali si può certamente ricomprendere le aree di cui trattasti, nonché le "Aree di tutela del verde urbano e reti ecologiche" comprendenti i "Giardini verticali" e le "Aree di forestazione urbana" quale la porzione ricadente in Pg3a, non oggetto di asservimento ad uso pubblico ma presente e di una certa consistenza, ed i "Tetti verdi e giardini pensili pubblici".

TIPOLOGIA			MODALITA' DI CONTABILIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI ESISTENTI E PREVISTE	MISURE INCREMENTANTI E PREMIANTI
AREE PER LA FRUIZIONE LUDICA RICREATIVA E SPORTIVA	Passeggiate ed aree pedonali per l'aggregazione sociale e manifestazioni.		**Si conteggiano al 100%** le superfici primariamente riservate al transito pedonale e a manifestazioni all'aperto al netto di fabbricati e aree carrabili.	Possono essere **computate con un incremento fino al 50% le superfici**: • essenziali alla formazione/integrazione di una rete o di un sistema pedonale a collegamento di polarità urbane pedonali; • lasciate per almeno il 50% permeabili con sistemi di drenaggio urbano sostenibile combinata a tecnologie per la raccolta e riutilizzo delle acque. Possono essere **computate con un incremento fino al 20% le superfici** coperte da una rete wireless con libero accesso a Internet (limitatamente alla superficie servita).
	Aree di tutela del verde urbano e reti ecologiche.	Ambiti perifluviali (aree golenali e spondali naturali) e aree di forestazione urbana (aree boscate residuali in ambiente urbano o periurbano).	**Si conteggiano al 50%** le superfici coperte da vegetazione dei "parchi fluviali" e "parchi territoriali" soggetti a specifica disciplina e attività di manutenzione del verde.	Possono **essere conteggiate** per il **100% le superfici** dotate di arredo urbano e attrezzature per la fruizione attiva, in maniera diffusa (panchine, aree di sosta, giochi per bambini, attrezzature per lo sport all'aria aperta, ecc.).
		Fasce vegetate e siepi (con specie legnose e arbustive sempreverdi), nonché giardini verticali (impianti di inverdimento a parete con specifiche piantumazioni e sistema di irrigazione integrato).	**Si conteggiano al 50%** lo sviluppo lineare della fascia verde per una sezione virtuale di 0,5 m e le superfici di giardini verticali.	Possono **essere conteggiate** per il **100%** le fasce vegetate (sviluppo lineare per una sezione virtuale di 0,5 m) e le superfici di giardini verticali che costituiscono barriere continue a protezione di percorrenze ciclo-pedonali e spazi pubblici.
		Viali alberati (filari di essenze arboree lungo assi stradali provvisti di marciapiede pedonale) e verde ornamentale di arredo urbano (aiuole e bordure con installazioni artistiche a disegno, a mosaicoltura o sottoposte ad arte topiaria di piante ornamentali da fiore e da foglia fisse in piena terra).	**Si conteggia al 50%** la superficie dei viali con piantumazioni ad alto/medio fusto, costituita dallo sviluppo lineare del marciapiede pedonale per la sua sezione media. **Si conteggiano al 50%** le superfici coperte da vegetazione ornamentale e di pregio, escluse sedi stradali.	Possono essere **computate con un incremento fino al 20% le superfici dei viali alberati** coperte da una rete wireless con libero accesso a Internet. Possono **essere conteggiate fino al 100%** le superfici a verde ornamentale e di pregio integrate da aree calpestabili provviste di arredo urbano e attrezzature per la fruizione attiva.
	Verde attrezzato locale o di quartiere.	- Nucleo elementare di verde pubblico di vicinato; - Verde pubblico di quartiere attrezzato; - Tetti verdi e giardini pensili pubblici; - Giardini di pertinenza di edifici pubblici o ad uso pubblico; - Orti urbani pubblici.	**Si conteggiano al 100%** le aree pubbliche con le relative attrezzature.	Possono essere **computate con un incremento fino al 20% le superfici** coperte da una rete wireless con libero accesso a Internet. **Si conteggiano in misura doppia le superfici di servizi esistenti** per i quali il P.U.C. predetermina le modalità di attuazione di interventi per contrastare i rischi di varia natura (idraulico, idrogeologico, sismico, e industriale), e per il loro l'adeguamento statico/strutturale, nonché per la loro rispondenza alla vigente normativa in tema di antincendio e superamento delle barriere architettoniche, specificando le risorse pubbliche alle quali intende fare ricorso ovvero gli interventi a carattere privato previsti dal P.U.C. ai quali porre in carico la loro realizzazione.
	Impianti sportivi locali e di quartiere.		**Si conteggiano:** • **al 100%** le superfici di solaio degli edifici e la superficie degli spazi all'aperto. I servizi condivisi tra più **comuni** devono soddisfare il fabbisogno complessivo; • **al 50%** le superfici di proprietà privata e gestione privata se aperti al pubblico con sistema delle tariffe convenzionato.	Possono essere **computate con un incremento fino al 20% le seguenti superfici:** • I locali di edifici e relative aree pertinenziali condivise, in orario complementare a quello di esercizio della funzione principale, con altre attività riconducibili ad una delle tipologie di servizi, sulla base di apposita convenzione che ne regolamenti l'uso promiscuo; • Locali di edifici che abbiano conseguito la certificazione del livello più elevato di classe di efficienza energetica (casa passiva). • I locali e gli impianti delle strutture sportive sia all'aperto che al chiuso di dimensioni regolamentari secondo gli standard CONI per la pratica di discipline agonistiche. **Si conteggiano in misura doppia le superfici di servizi esistenti** per i quali il P.U.C. predetermina le modalità di attuazione di interventi per contrastare i rischi di varia natura (idraulico, idrogeologico, sismico, e industriale), e per il loro l'adeguamento statico/strutturale, nonché per la loro rispondenza alla vigente normativa in tema di antincendio e superamento delle barriere architettoniche, specificando le risorse pubbliche alle quali intende fare ricorso ovvero gli interventi a carattere privato previsti dal P.U.C. ai quali porre in carico la loro realizzazione.
	Spiagge libere e libere attrezzate nei Comuni Costieri e le aree riservate alla balneazione lungo i corsi o specchi d'acqua dotate di apposita regolamentazione.		**Si conteggiano al 100%** le superfici di spiaggia libera o libera attrezzata (per la parte pubblica) ai sensi della vigente normativa in materia, comprensive dei relativi servizi ed attrezzature a carattere pubblico.	Possono essere **computate con un incremento fino al 20% le superfici** relative a spiagge: • Dotate di attrezzature pubbliche per attività di svago, sosta, ricreazione; e aggregazione sociale stabili (utilizzabili in qualsiasi periodo dell'anno); • Attrezzate per la fruizione da parte di disabili; • Quote eccedenti la percentuale minima del 40% di spiagge libere o libere attrezzate fissata ai sensi della l.r. 13/1999 e s.m. nell'ambito del "Progetto di utilizzo comunale delle aree demaniali marittime"; Possono essere **computate con un incremento fino al 20%** le superfici coperte da una rete wireless con libero accesso a Internet.

Estratti della tabella C1 del Regolamento Regionale 2/2017 *"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 legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m. e i. (Legge urbanistica regionale)".*

Occorre sottolineare che il verde pubblico cd "essenziale" da reperire in loco, tenuto conto del verde pre-fornito nell'esecuzione delle opere portuali in conto parte residenziale, ammonterebbe a 1.459 mq. La proposta progettuale adottata prevede un parco lineare ad uso pubblico di superficie raddoppiata (2.840 mq).

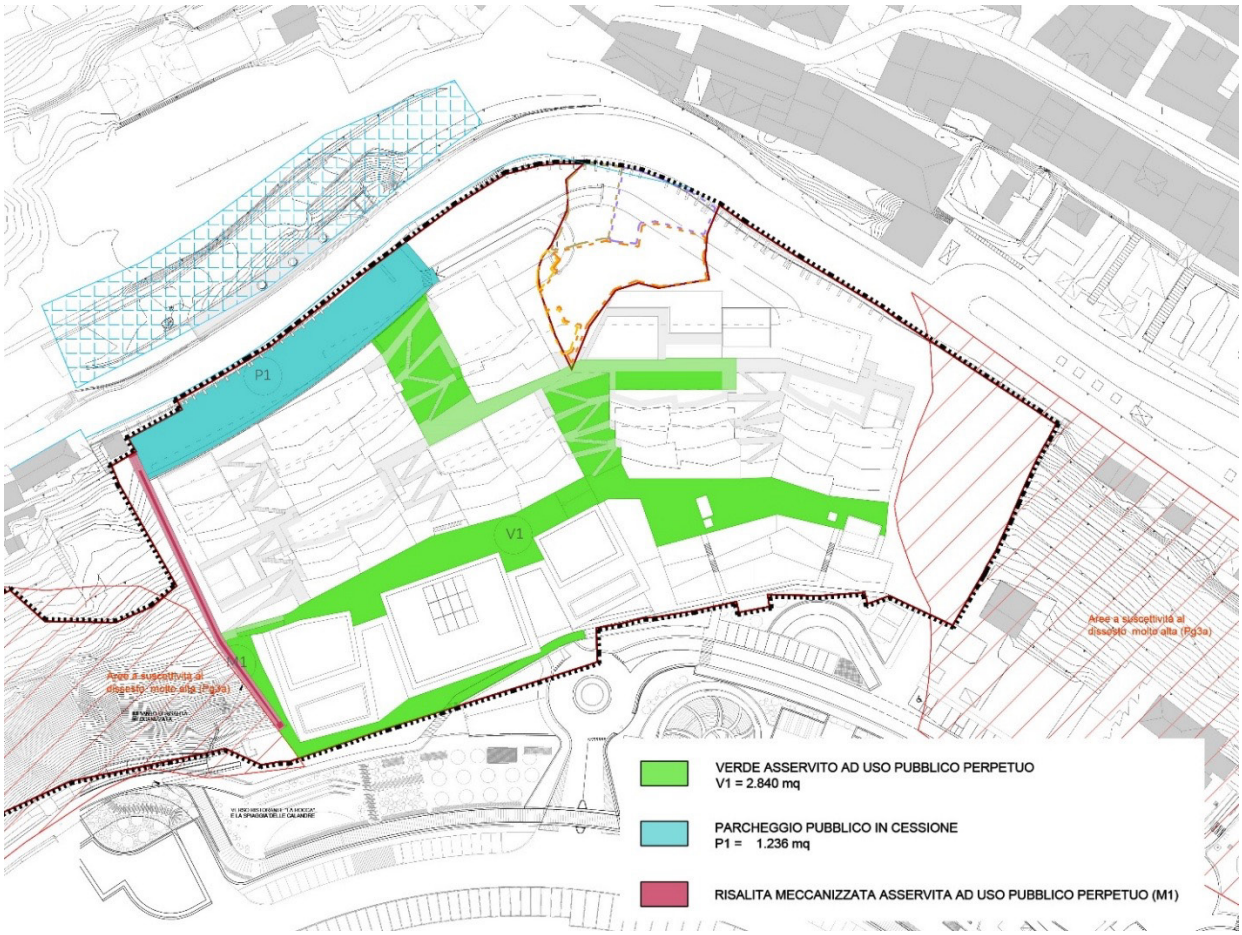


Figura 4: *Identificazione delle superfici destinate a standard.*

La documentazione grafica e descrittiva allegata, estratta dalla documentazione in atti, evidenzia in modo puntuale le diverse tipologie di superficie:

- aree a verde su terreno naturale;
- aree a verde in struttura sopra volumi interrati;
- superfici pavimentate e percorsi di collegamento.

Tale articolazione consente di distinguere in maniera trasparente le componenti del verde pubblico e di confermare la corretta rispondenza dei calcoli indicati dal soggetto proponente.



Figura 5: *Mappa tipologica delle relazioni architettura/verde.*

G. *Devono essere forniti elaborati e fotoinserimenti che rappresentano i volumi edificati senza alcuna mitigazione data da tutto il verde in struttura previsto e futuro. Potranno essere mantenute solamente le componenti vegetazionali previste sul suolo naturale a fine di valutare l'effettiva edificazione e le possibilità mitigative e compensative, che non appaiono né provate né risolvibili dalla asserita "organicità con il territorio".*

Vengono trasmessi gli elaborati richiesti, evidenziando comunque che il verde in struttura è strettamente integrato e connesso al progetto architettonico come descritto nel capitolo 6.4 del SOI.



Figura 6: *Planimetria con identificazione delle coperture verdi degli edifici.*

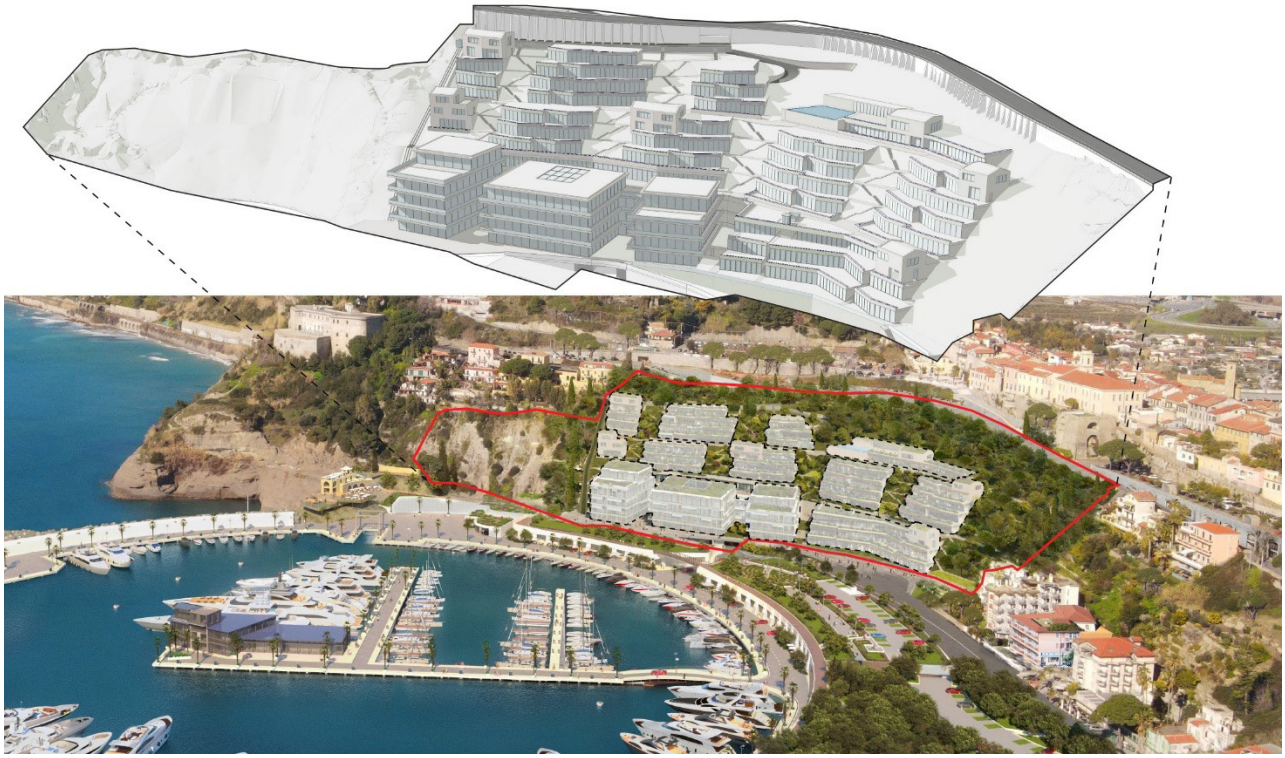


Figura 7: *Vista aerea con identificazione dei volumi fuori terra.*

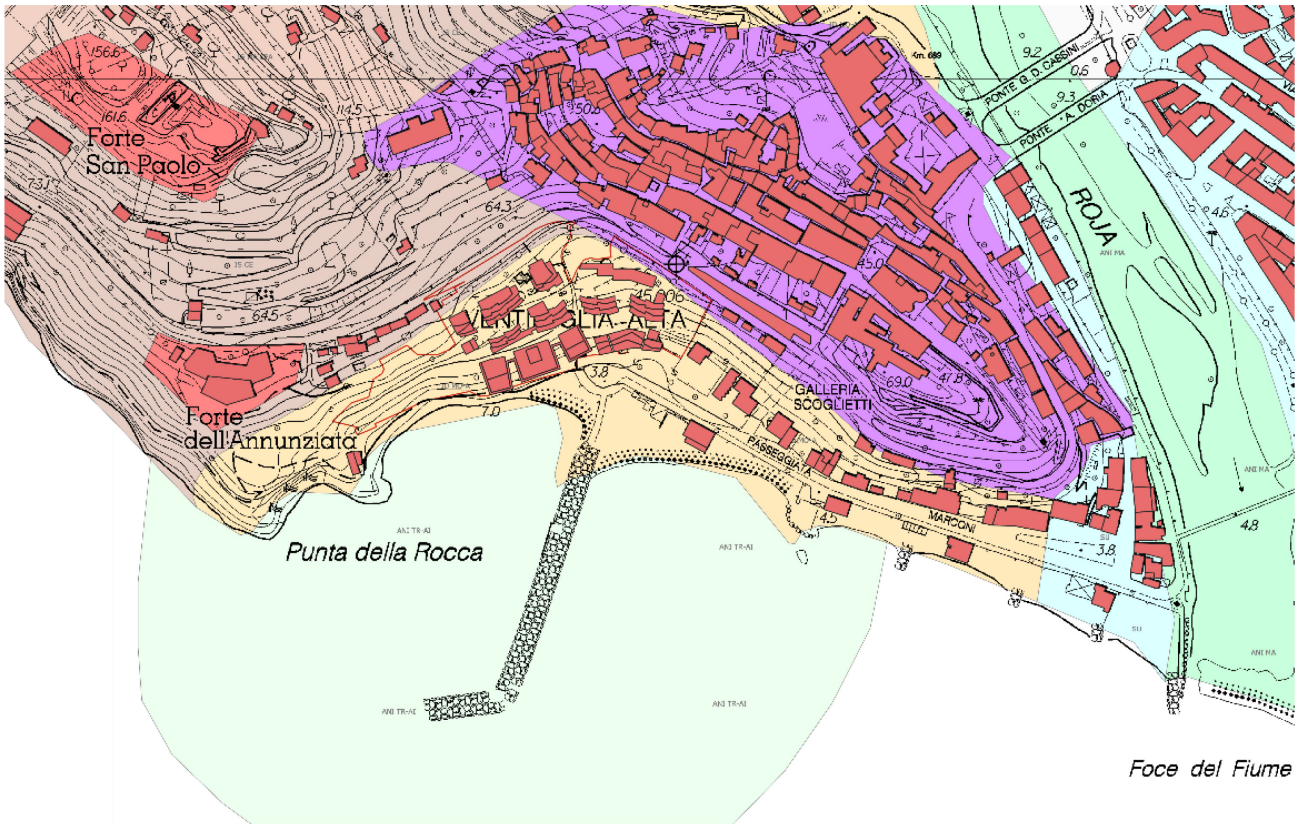


Figura 8: *Estratto della sovrapposizione delle nuove volumetrie al PTCP vigente*

H. *In merito all'intervento nell'area denominata Borgo del Forte Campus: Richiamando quanto già trasmesso con nota prot. SABAP IM-SV 6434 del 23.07.2021 in sede di CdS preliminare, deve essere inserita una specifica integrazione dello studio riguardante l'impatto previsto sulla fruizione pubblica dell'area, sotto il profilo del traffico veicolare e della viabilità di quartiere circostante l'area archeologica, essendo insufficiente la mera indicazione che "gli interventi proposti […] risultano coerenti e compatibili con le strategie delineate dai suddetti Piani" (PUT e PUMS), ciò in ragione della maggiore quantità di traffico veicolare nelle attuali vie Marco Emilio Basso e Nervia, circostanti l'area archeologica, con ricadute in termini di ridotta fruizione pedonale, aumento delle emissioni di inquinanti nell'area, che possono determinare anche un maggiore impatto sulla conservazione dei beni culturali.*

Il tema in oggetto, in recepimento all'osservazione già avanzata nelle precedenti fasi procedurali, è stato affrontato in esito alla seconda fase di Scoping avviata con D.C.C. n. 143 del 09/08/2024 propedeutica al presente procedimento di VAS n. 194/2025. In particolare, le valutazioni integrate hanno previsto lo svolgimento di una campagna di rilevamento, eseguita nel mese di febbraio 2025, nelle giornate di giovedì 27 (giorno medio feriale) e venerdì 28 febbraio (giorno di mercato settimanale del comune di Ventimiglia) nelle fasce biorarie di punta della mattina e della sera, ovvero sia tra le 07:00 e le 09:00 e tra le 17:00 e le 19:00 (per entrambe le fasce orarie indicate è stata rilevata anche l'ora seguente di "morbida"). Infine, a completamento del quadro conoscitivo, è stata rilevata anche un'ora nella fascia oraria notturna nella giornata di giovedì 27 febbraio, tra le 22:00 e le 23:00.

La campagna è stata condotta in corrispondenza dei principali nodi della rete del comparto del comune di Ventimiglia in cui verranno insediate le funzioni previste nel Borgo del Forte – Campus:

- Via M. E. Basso (in prossimità dell'accesso al parcheggio pubblico);
- Via Nervia / Via N. Lamboglia;

- Via Rufo / Via Scavi Romani;
- Via N. Lamboglia / Lungomare Varaldo;
- Passeggiata Trento e Trieste / Via C. Tacito;
- SS1 Aurelia / Via C. Tacito;
- Via D. Alighieri (Camporosso).

A partire dai rilievi è stata effettuata la ricostruzione dei profili di traffico giornaliero medio (TGM) che caratterizzano lo stato di fatto, per il successivo confronto rispetto al traffico giornaliero medio indotto dagli interventi proposti, (TGMi_i), stimato pari a circa 1.200 – 1.300 veicoli equivalenti/giorno.

L'incremento indotto dalle nuove strutture e servizi previsti risulta comunque di gran lunga inferiore rispetto a quello prevedibile dall'attuazione delle previsioni del PUC vigente, il quale per il Distretto DT6 ammette la realizzazione di nuova edificazione fino a complessivi 13.290 mq a destinazione residenziale, turistico-ricettiva, commerciale e servizi privati quali sale cinema, sale musica, discoteche e impianti sportivi.

I. *In merito all'intervento nell'area denominata Borgo del Forte Campus: Deve essere aggiornata la relazione archeologica poiché quella trasmessa non riflette l'attuale stato delle conoscenze derivante dalle numerose attività di indagine effettuate nell'area, che hanno restituito un omogeneo quadro di assenza di beni archeologici sepolti anche nelle aree inizialmente indicate con rischio archeologico alto. L'aggiornamento dovrà tenere in considerazione per ciascun settore sottoposto a indagine delle effettive profondità raggiunte dalle indagini dirette (scavo, carotaggio) o indirette (prospezioni geofisiche)*

Si allega alla presente la Relazione Archeologica aggiornata come da richiesta (elaborato V-RA-BDF-001_R01, di cui si riportano nel seguito le conclusioni:

- *Borgo del Forte – Waterfront:* si è valutato di assegnare all'area di progetto un grado di **rischio** archeologico assoluto e relativo BASSO per il settore occidentale e MEDIO BASSO nel settore orientale (data la maggior prossimità di quest'ultimo ad aree di rinvenimenti archeologici).
- *Borgo del Forte - Campus*: si è valutato di assegnare all'area di progetto un grado di rischio archeologico assoluto MEDIO.

  Sulla base dell'attuale livello progettuale, si può provvisoriamente indicare per l'area un rischio archeologico relativo MEDIO per tutte le opere riguardanti le opere che raggiungeranno profondità di ca. 3 m: piscina; campi da Padel; area auditorium, mensa, scolastica, spazio eventi presso via m. Celio Rufo. Si può invece considerare un rischio MOLTO BASSO per quanto concerne le opere relative al verde pubblico, la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e la realizzazione di parte dei nuovi edifici in progetto, le cui fondazioni. Tale valutazione potrà ulteriormente mutare in base alle caratteristiche del progetto e dalle profondità di scavo, in particolare per tutto ciò che attiene alla posa dei sottoservizi, di cui al momento non sono note ubicazione e profondità. Si ricordano in ogni caso la presenza di un settore sottoposto a vincolo archeologico diretto, nonché le prescrizioni del PUC.