Comune di Ventimiglia
Provincia di Imperia

Masterplan di Rigenerazione Urbana
Marina di Ventimiglia

Proposta per l'adozione, e la successiva approvazione, di una variante parziale di PUC relativa agli attuali Distretti DT1a e DT1b, all'Ambito A.CE.rp.2 oltre che al Distretto DT6

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

ONEWORKS:

SERGIO GIOVANNINI

STUDIO ASSOCIATO BELLINI
Geologi

prof.ing.riccardoberardi

citec

AiSTUDIO

avanzi
SOSTENIBILITÀ PER AZIONI

NEW CONSULT AMBIENTE

PAISA'
LANDSCAPE

Università di Genova

Nomisma

Studio Legale
Gerbi Massa

STUDIO LEGALE DAMONTE
SDs Lawyers

New Consult Ambiente S.r.l.

Borgo del Forte

Borgo del Forte Campus

Titolo elaborato:

Attestazione al superamento criticità scoping ex art. 24 LR n.36/97

Progettista:

New Consult Ambiente

DATA: 23/02/2023

SCALA : -

ELABORATO N° : **V-AM-BDF-003**

INDICE

1. PREMESSA 3

2. CONTRIBUTI PERVENUTI A CONCLUSIONE DELLA FASE DI SCOPING SUL RAPPORTO PRELIMINARE 5

2.1. Parere rilasciato dalla Regione Liguria Settore Assetto del Territorio con Nota prot. N 2022-0140458 del 17 febbraio 22 5

2.2. Parere rilasciato dalla Regione Liguria, Dipartimento territorio, ambiente, infrastrutture e trasporti – Settore Assetto del Territorio e dall'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale 6

2.3. Parere rilasciato dalla Regione Liguria Dipartimento Ambiente e Protezione Civile con Nota prot. N. 2022-0193526 del 07 marzo 2022 9

2.3.1. Adempimenti preliminari indicati nel parere 9

2.3.2. Contenuti del Rapporto Ambientale 12

2.4. Parere rilasciato dalla regione Liguria Settore Urbanistica con Nota prot. N. 2022-0212105 del 15 marzo 2022 38

3. CONCLUSIONI 62

4. ALLEGATI 64

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

1. PREMESSA

La Proposta di Variante parziale al PUC in oggetto è stata presentata al Comune di Ventimiglia ai fini dell'adozione nel **novembre 2021** e, nel **gennaio 2022,** la Giunta Comunale ha approvato lo Schema di progetto di Variante al PUC ed il Rapporto Preliminare VAS ai fini della trasmissione alla Regione Liguria per il conseguente **avvio del procedimento di *Scoping* VAS**.

Il procedimento di Scoping della VAS ex art.8 della L.r. n. 32/2012 s.m.i. è stato avviato dalla Regione Liguria nel gennaio 2022 (*nota prot. n. 2022/0075103 del 01/02/2022 del Settore Pianificazione Territoriale e VAS della Regione Liguria*) e si è **concluso nel marzo 2022**.

Tale fase ha evidenziato una serie di criticità che han determinato un *giudizio di improcedibilità motivato dal contrasto delle previsioni urbanistiche con la sovraordinata disciplina di Piano di bacino*[1], fatta salva la dimostrazione del superamento dei profili di criticità evidenziati nel procedimento di Scoping, ai sensi dell'art.24 della l.r.n.36/1997 e s.m.i., in quanto applicabile anche ai procedimenti di Varianti ai PUC come quello in oggetto.

Al fine di recepire quanto emerso dalle precedenti fasi istruttorie e di pervenire al superamento delle criticità riscontrate, il progetto è stato aggiornato e perfezionato, sino al raggiungimento di una configurazione ottimale, compatibile con le esigenze territoriali e pur sempre rappresentativa di un'opportunità di rigenerazione e riqualificazione del territorio.

In particolare, è stato superato l'elemento ostativo relativo all'incompatibilità con il Piano di bacino, mediante la modifica dell'assetto planivolumetrico dell'area denominata Borgo del Forte Waterfront e sono state apportate una serie di ulteriori migliorie considerando tutti gli aspetti di attenzione emersi. Inoltre è stata attivata una campagna di indagini ed analisi geologiche e geotecniche di approfondimento sull'intero versante del Waterfront (BDF) interessato dall'intervento.

Ritenendo pertanto superati gli elementi ostativi e le criticità emerse nella fase di *Scoping* è stato **attivato il Procedimento di VAS** (ai sensi dell'art.9 e seguenti della L.r. 32/12).

In conformità a quanto previsto ai sensi dell'art.24 della L.r.36/1997 e s.m.i., il presente documento, redatto a corredo del Rapporto Ambientale relativo alla variante al PUC in oggetto, costituisce la relazione volta a dimostrare le modalità di superamento delle criticità emerse nella fase preliminare di confronto di cui all'articolo 8 della l.r. 32/2012 e s.m.i..

[1] Regione Liguria, nota prot. n. 2022-0140458 del 17/02/2022.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Nel presente documento si fa pertanto riferimento alle osservazioni ed ai contributi pervenuti dagli Enti e dai soggetti interessati durante la fase di Scoping sul Rapporto Preliminare trasmessi dalla Regione Liguria – Settore Pianificazione e VAS tramite Pec in data 24/03/2022.

Il documento fornisce una guida di lettura al Rapporto Ambientale e alla documentazione specialistica consegnata a corredo della proposta di Variante, al fine di facilitare l'individuazione dei nuovi contenuti sviluppati al fine di superare le criticità osservate.

In particolare, gli aggiornamenti apportati alla proposta di Variante hanno condotto:

- all'elaborazione del nuovo planivolumetrico del comparto Borgo del Forte (BDF) che prevede:
    - la riperimetrazione degli sviluppi edificatori con esclusione delle aree *soggette a pericolosità geomorfologica (Pg3a);*
    - la riduzione delle volumetrie e una nuova configurazione delle stesse al fine di meglio ottemperare all'ambito ID.MO-A secondo le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale (PTCPR);
    - l'ottimizzazione delle sezioni trasversali, dei bilanci scavi/reinterri e dei fronti di scavo, sulla base delle risultanze delle indagini geologiche e geotecniche.
- allo sviluppo del nuovo planivolumetrico del comparto Borgo del Forte Campus (BDF campus) in recepimento di maggiori approfondimenti emersi dalla fase di *concorso di idee* e di quanto emerso nelle prime fasi del percorso partecipativo avviato da Namira SGRpA.

Nel seguito vengono fornite le controdeduzioni e gli approfondimenti per ognuna delle tematiche e delle criticità evidenziate nella fase di Scoping, e vengono indicati gli elaborati della Variante, le sezioni del Rapporto Ambientale e gli Studi specialitisci allegati in cui sono trattate nel dettaglio.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

2. CONTRIBUTI PERVENUTI A CONCLUSIONE DELLA FASE DI SCOPING SUL RAPPORTO PRELIMINARE

2.1. Parere rilasciato dalla Regione Liguria Settore Assetto del Territorio con Nota prot. N 2022-0140458 del 17 febbraio 22

In riferimento al parere della Regione Liguria, Settore Assetto del Territorio, si riportano nel seguito i contenuti espressi fornendo indicazione delle modalità di recepimento negli elaborati della Variante, nel Rapporto Ambientale e negli Studi specialitisci allegati.

Non conformità rispetto alla Pianificazione di Bacino:

In riferimento al procedimento in oggetto lo scrivente Settore precisa che lo stesso si è precedentemente espresso nell'ambito del procedimento di Conferenza dei Servizi Preliminare, ex art.14 comma 3 della Legge 241/1990, relativo allo studio di fattibilità "Borgo del Forte" e "Borgo del Forte campus" in variante al PUC (presentato dalla società Namira SGRpA), come da nota trasmessa al Comune di Ventimiglia di cui al prot. PG/2021/0239084 del 13.07.2021, che, per completezza di contenuti, si allega alla presente.

Al riguardo si richiama che tra le conclusioni del summenzionato parere è stata rilevata la sussistenza di elementi di non conformità del progetto di variante urbanistica rispetto al quadro conoscitivo e normativo della Pianificazione di bacino: nello specifico per il nuovo Distretto WTF sono previsti interventi di nuova edificazione in settori del versante ricadenti nella classe di pericolosità geomorfologica Pg3a; opere, queste che la normativa del Piano di Bacino (del Fiume Roja) vigente non considera ammissibili per tale classe di pericolosità.

Tale condizione determina ai fini della presente verifica ex art. ex art.8 della l.r. 32/2012 un giudizio di improcedibilità motivato, appunto, dal contrasto delle previsioni urbanistiche con la sovraordinata disciplina di Piano di bacino.

Con nota (Prot. RL) nr.2022-0228931 del 22/03/2022, il Comune di Ventimiglia (IM) ha presentato istanza per la riperimetrazione e riclassificazione delle aree Pg3 del Piano di Bacino ubicate a valle di Via Verdi, in Loc. Scoglietti.

Tali aree interessano parte dell'intervento denominato Borgo del Forte Waterfront.

La proposta di riperimetrazione e/o riclassificazione delle aree del Piano di Bacino è stata adottata dalla Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 44 del 10/03/2022, recependo l'istanza di Namira SGRpA, comprensiva della documentazione tecnica a corredo.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

In data 30 maggio 2022, Prot. Regione Liguria 2022-0381193, il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Settore Assetto del Territorio di Regione Liguria, a firma dell'Ing Boni, respingeva l'istanza presentata dal Comune di Ventimiglia (IM) confermando il quadro della suscettività al dissesto rappresentato nel vigente PAI relativamente alle aree ubicate a valle di Via Verdi, in Loc. Scoglietti.

A seguito del respingimento dell'istanza, si è proceduto alla modifica dell'assetto planivolumetrico dell'area denominata Borgo del Forte Waterfront.

Il nuovo assetto planivolumetrico esclude qualsivoglia intervento, sia di edificazione sia di urbanizzazione nelle aree Pg3a (ad esclusione di interventi di sistemazione a verde e regimazione delle acque meteoriche a monte dell'area Pg3a stessa al fine di garantire una corretta gestione).

Si rimanda agli elaborati della Variante Urbanistica proposta con il nuovo Masterplan per la descrizione di dettaglio della nuova progettualità.

Si ritiene pertanto positivamente superata l'improcedibilità dell'istanza.

2.2. Parere rilasciato dalla Regione Liguria, Dipartimento territorio, ambiente, infrastrutture e trasporti – Settore Assetto del Territorio e dall'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

In riferimento al parere della Regione Liguria, Dipartimento territorio, ambiente, infrastrutture e trasporti – Settore Assetto del Territorio e Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, si riportano nel seguito i contenuti espressi fornendo indicazione delle modalità di recepimento negli elaborati della Variante, nel Rapporto Ambientale e negli Studi specialitisci allegati.

Pericolosità idraulica ed idrogeologica:

Le ipotesi progettuali devono essere conformi alle discipline ed agli scenari di pericolosità idraulica ed idrogeologica del vigente Piano di bacino del Fiume Roja in cui ricade l'ambito urbanistico oggetto dello studio di fattibilità, segnatamente art. 15 - Fasce di inondabilità ed art. 16 – Aree classificate a diversa suscettività al dissesto. In tal senso osservando che per il nuovo Distretto WTF sono previsti interventi di nuova edificazione in settori del versante ricadenti nella classe di pericolosità geomorfologica Pg3a (del Piano di bacino del Fiume Roja); opere, queste che la normativa del suddetto Piano non considera ammissibili per tale classe di pericolosità, occorre pervenire alla coerenza intrinseca attraverso il ricondizionamento dello scenario progettuale ovvero ad una rivalutazione della condizione di pericolosità dell'area qualora ne sussistano i presupposti tecnici.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Dato atto della condizione di contrasto con la normativa di Piano di bacino di alcune previsioni edificatorie della variante di PUC si osserva che il riferimento tecnico normativo per condurre l'eventuale revisione dello scenario di pericolosità geomorfologica è rappresentato dalla DGR nr. 265/2010 recante "Criteri per la definizione di classi di pericolosità relativa in aree a suscettività al dissesto elevata e molto elevata per frana a cinematica ridotta nonché integrazioni alla DGR 1338/07". In tal senso è prevista la facoltà di avviare una procedura di riperimetrazione del corpo di frana a seguito di studi di maggior dettaglio ovvero di riclassificazione della classe di pericolosità geomorfologica.

Come precedentemente espresso al punto 2.1., a seguito del respingimento dell'istanza di riperimetrazione e riclassificazione delle aree Pg3 del Piano di Bacino, si è proceduto alla modifica dell'assetto planivolumetrico dell'area denominata Borgo del Forte Waterfront.

Il nuovo assetto planivolumetrico esclude qualsivoglia intervento, sia di edificazione sia di urbanizzazione nelle aree Pg3a (ad esclusione di interventi di sistemazione a verde e regimazione delle acque meteoriche a monte dell'area Pg3a stessa al fine di garantirne una corretta gestione).

<u>Condizioni geomorfologiche del territorio:</u>

Occorre acquisire il parere ex art. 89 DPR nr.380/01, circa la compatibilità delle previsioni urbanistiche in variante con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai fini della procedura urbanistica di approvazione del nuovo PUO;

Il riferimento è la nota regionale prot. PG/2018/295253 del 26/10/2018, che delinea i contenuti del parere ex art.89 che si intende finalizzato alla valutazione dell'ammissibilità della previsione urbanistica in relazione alla presenza di eventuali situazioni di pericolosità/criticità riconducibili sia agli aspetti geomorfologico/geotecnico/sismico sia agli aspetti idrogeologico/idraulico, ed all'individuazione di eventuali specifiche prescrizioni atte a garantire la compatibilità delle previsioni edificatorie con le condizioni geomorfologiche del territorio, senza, cioè, causare un aumento del livello di rischio dal punto di vista idrogeologico. Per quanto detto appare prioritaria la verifica della coerenza delle ipotesi progettuali rispetto al quadro conoscitivo e normativo della Pianificazione di bacino.

In ottemperanza a quanto espresso, per la Variante in oggetto è stata presentata al Comune di Ventimiglia specifica istanza per l'ottenimento del parere ex art. 89 DPR nr.380/01 relativo alla compatibilità delle previsioni della Vaiante stessa rispetto alle condizioni geomorfologiche del territorio.

A tal proposito sono state presentate approfondite relazioni specialistiche in merito agli aspetti geologici, idrogeologici, geomorfologici e geotecnici del territorio che hanno contemplato lo studio

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

integrato degli esiti delle indagini pregresse svolte a vario titolo per l'area e, in particolare per il Distretto del Waterfront, nuove indagini aggiornate, avviate nel gennaio 2023[2].

Gli esiti delle indagini hanno rilevato la compatibilità delle previsioni della Variante con il contesto territoriale di riferimento e hanno consentito di individuare opportune prescrizioni ed efficienti soluzioni progettuali volte a consentire condizioni di sicurezza per l'inserimento dei nuovi volumi.

Le relazioni specialistiche sopra citate sono state presentate anche a corredo della presente istanza di VAS (allegati V-G-BDF-001 V-BDF-002).

Corsi d'acqua:

Rispetto alle previsioni edificatorie dello studio di fattibilità occorre garantire il rispetto della disciplina di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua, in relazione delle fasce di tutela ed inedificabilità previste dal R.R. 1/2016, in combinato disposto con la succitata normativa relativa alle aree di pericolosità idraulica del Piani di Bacino, e anche in questo caso ricondizionare le ipotesi progettuali che risultino in contrasto con i disposti degli artt. 5, 7 e 8 del Regolamento regionale ovvero condurre l'eventuale revisione reticolo idrografico regionale qualora quanto rappresentato nella cartografia regionale non sia corrispondente all'effettivo stato reale dei luoghi, come indicato nell'allegato 2 della DGR 507/2019.

In caso di revisione del reticolo idrografico regionale ex DGR 507/2019 sarà necessario presentare, a cura della civica Amministrazione, richiesta di modifica del reticolo stesso, corredata da adeguata documentazione a supporto dell'istanza

Ritenendo ci fossero i presupposti, ovvero che qualora quanto rappresentato nella cartografia regionale non fosse effettivamente corrispondente allo stato reale dei luoghi, è stata presentata specifica istanza per la revisione del reticolo idrografico regionale, come indicato nell'allegato 2 della DGR n. 507/2019.

A tal proposito, in data 28 giugno 2021, PG/2021/221873, è pervenuta richiesta alla Regione Liguria per la correzione da apportare al Reticolo idrografico regionale adottato con DGR n. 507/2019, dell'Asta senza nome sfociante nel porto turistico di Ventimiglia.

[2] Vedasi Comunicazione Namira SGRpA trasmessa a RL acquisita al protocollo n. 11438 in data 1'/10/2022 e relativa Nota di riscontro della della RL prot. n. 2022-1188428 del 19/10/2022.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

L'istanza è stata positivamente recepita e, in data 29 ottobre 2021, è stata trasmessa, da Regione Liguria al proponente, la comunicazione di sclassificazione a *"canale di drenaggio urbano" dell'asta senza nome sfociante a mare all'interno del nuovo porto turistico di Ventimiglia.*

Pertanto le aree di intervento non sono più soggette alla disciplina di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua. Si riporta in allegato al presente documento la comunicazione di Regione Liguria avente ad oggetto - Reticolo idrografico regionale – Asta senza nome sfociante nel porto turistico di Ventimiglia (IM) (nota della Regione Liguria n. 10205 del 29/10/2021 - PG/2021/348631).

2.3. Parere rilasciato dalla Regione Liguria Dipartimento Ambiente e Protezione Civile con Nota prot. N. 2022-0193526 del 07 marzo 2022

In riferimento al parere della Regione Liguria, Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, si riportano nel seguito i contenuti espressi fornendo indicazione delle modalità di recepimento negli elaborati della Variante, nel Rapporto Ambientale e negli Studi specialitisci allegati.

2.3.1. Adempimenti preliminari indicati nel parere

Il parere richiede una serie di adempimenti preliminari all'attivazione del procedimento di VAS che si ritengono superati, come nel seguito descritto.

<u>Criticità idrogeologiche:</u>

*In considerazione delle criticità idrogeologiche che caratterizzano il territorio in esame e degli adempimenti procedurali relativi a progettazioni pregresse che si sovrappongono con la variante in oggetto, occorre specificare che preliminarmente al proseguo della procedura di VAS dovranno essere sviluppate attività che si sintetizzano nei **due punti** seguenti:*

1. *Relativamente all'area di intervento si rileva che il progetto denominato "Borgo del Forte" era in parte ricompreso all'interno dello SUA del Porto turistico in loc. Scoglietti a Ventimiglia; tale SUA è stato oggetto di 2 procedure di VIA Regionale e di cui la porzione di insediamento residenziale ha rappresentato un elemento significativo ai fini della valutazione.*
   - *L'esito del primo procedimento di VIA (DGR 635 del 23 giugno 2006) è stato negativo. In quella sede in corrispondenza di un'area in frana era prevista l'edificazione di volumi residenziali di 6000 mq di superficie e tra le motivazioni del parere negativo era indicato "l'evidente difficoltà nella modellizzazione geologica, idrogeologica e geotecnica di*

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

un'area che è inequivocabilmente suscettibile al dissesto, e l'opportunità, sotto il profilo ambientale e della sicurezza, di non prevedere interventi che alleggeriscano il versante al piede. Le edificazioni residenziali proposte, con i pertinenti parcheggi, rientrano in tale ambio di previsione;

- *L'esito della seconda procedura di VIA (DGR 225 del 2009) è stato positivo con condizioni ambientali; Rispetto al disegno del 2005, il nuovo disegno comportava una riduzione dei volumi residenziali e commerciali rispettivamente del 36% e 41%, l'eliminazione della cantieristica navale ed il dimezzamento dei volumi destinati a parcheggio.*

Quanto presentato oggi in variante appare modificare ulteriormente e "sostituire" quanto assentito nel 2009. Poiché la DGR 225 del 2009 aveva subordinato l'assenso all'ottemperanza di alcune prescrizioni e poiché risulta agli atti di codesta Regione che alcune opere ed attività (di progetto e derivanti da prescrizioni) sono state realizzate nel corso degli anni, è necessario che il procedimento di VIA venga concluso e lo stato di fatto venga meglio rappresentato con una relazione, da inviarsi al Settore di VIA e Sviluppo Sostenibile di Regione Liguria, che descriva nel dettaglio le opere di progetto e prescritte già autorizzate e realizzate, quelle autorizzate ed in corso di realizzazione, le analisi dei dati di monitoraggio effettuate, quali prescrizioni risultano ancora da ottemperare e se queste ultime risultano coerenti con quanto previsto dalla variante in oggetto o meno. Questo al fine di concludere il procedimento di VIA del 2009 con la verifica di ottemperanza alle prescrizioni ex art. 28 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii almeno per la parte a terra interessata dalla variante in oggetto e separare dal punto di vista amministrativo e normativo i differenti percorsi delle progettazioni intervenute sul sito ed in essere (SUA del porto e variante al PUC in oggetto)

Con riferimento alla definizione del procedimento di VIA ed alla verifica di ottemperanza alle prescrizioni dettate con la D.G.R. n. 225/2009 in relazione all'attuazione dell'intervento di realizzazione dell'approdo turistico di loc. "Punta della Rocca", si ribadisce, facendo seguito alla pregressa corrispondenza intercorsa, che NAMIRA S.G.R.p.A. non è il soggetto attuatore del predetto intervento.

La verifica di ottemperanza alle prescrizioni *ex* art. 28 del D.lgs. n. 152/2006 non potrà quindi che essere effettuato con il diverso soggetto attuatore dell'intervento (evidentemente non potendo – Namira - indicare l'avvenuta ottemperanza alle prescrizioni od individuare quelle eventualmente ancora da ottemperare). Ed in ogni caso, qualora il soggetto attuatore non provveda (o non provveda nel termine di legge) le attività di verifica dovranno essere svolte dall'autorità competente.

In ogni caso, e fermo quanto sopra, con riferimento invece alle aree di proprietà NAMIRA, si segnala che la verifica delle relative prescrizioni costituirebbe un'attività amministrativa destinata a disperdersi (ma che al contempo determinerebbe inutile aggravio del procedimento amministrativo) poiché la proposta di variante urbanistica prevede la realizzazione di interventi unitari di consolidamento

geotecnico e regimazione idraulica in parte diverse sia dal punto di vista geotecnico che idraulico, sull'intero versante. Come auspicato dalla D.G.R. n. 225/2009, tali interventi hanno l'obiettivo di «intervenire in maniera organica sulla più ampia unità geomorfologica».

Si specifica in ogni caso che l'attuazione del progetto proposto assicurerà anche la **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:

- 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;
- 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;
- 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.

2. *In più sedi il settore Assetto del Territorio della Regione Liguria ha rilevato la sussistenza di elementi di non conformità del progetto di variante urbanistica rispetto al quadro conoscitivo e normativo della Pianificazione di bacino: nello specifico per il nuovo distretto WTF sono previsti interventi di nuova edificazione in settori del versante ricadenti nella classe di pericolosità geomorfologica Pg3a; opere, queste che la normativa del Piano di Bacino (del Fiume Roja) vigente non considera ammissibili per tale classe di pericolosità. Tale condizione determina un giudizio di improcedibilità motivato, dal contrasto delle previsioni urbanistiche con la sovraordinata disciplina di Piano di Bacino.*

   Dato atto della condizione di contrasto con la normativa di Piano di Bacino si osserva che il riferimento tecnico normativo per condurre l'eventuale revisione dello scenario di pericolosità geomorfologica è rappresentato dalla DGR nr. 265/2010 recante "Criteri per la definizione di classi di pericolosità relativa in aree a suscettività al dissesto elevata e molto elevata per frana a cinematica ridotta nonché integrazioni alla DGR 1338/07". In tal senso è prevista la facoltà di avviare una procedura di riperimetrazione del corpo di frana a seguito di studi di maggior dettaglio ovvero di riclassificazione della classe di pericolosità geomorfologica.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Il nuovo assetto planivolumetrico esclude qualsivoglia intervento, sia di edificazione sia di urbanizzazione (ad esclusione di interventi di sistemazione a verde e regimazione delle acque meteoriche a monte dell'area Pg3a stessa), nelle aree Pg3a.

Si veda quanto espresso ai paragrafi 2.1 e 2.3.

2.3.2. Contenuti del Rapporto Ambientale

Il parere richiede una serie di contenuti e approfondimenti da includere nel Rapporto Ambientale dei quali si è tenuto conto come nel seguito descritto.

> *Chiariti gli aspetti che dovranno essere risolti preliminarmente al proseguo della procedura di VAS si segnalano di seguito i temi e le matrici ambientali per le quali si ritiene necessario che vengano sviluppati adeguati approfondimenti nel Rapporto Ambientale per la variante al PUC di Ventimiglia.*
>
> *Relativamente alla valutazione di coerenza esterna tra la variante ed il quadro programmatico di riferimento, particolare attenzione dovrà essere dedicata alla definizione del contributo che la variante garantisce al raggiungimento degli obiettivi della Strategia Nazionale e di quella Regionale di Sviluppo Sostenibile. A tal fine si chiede di individuare gli obiettivi di sostenibilità della SNSS che la variante farà propri e come questi verranno declinati in termini di azioni e misure di mitigazione e compensazione.*

Nel Rapporto Ambientale è stata implementata la disamina della Strategia Nazionale e della Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile ed è stata verificata la Coerenza esterna degli obiettivi della Variante rispetto ai 49 obiettivi della Strategia Regionale, declinati per aree: area Persone, Pianeta, Prosperità, Pace e Partnership.

Dall'analisi si osserva che **gli obiettivi della Variante in esame sono perfettamente in linea con i suddetti obiettivi.**

Le previsioni di Variante mirano infatti alla realizzazione di **una rigenerazione urbana supportata da criteri di sostenibilità ambientale di qualità**, che siano in grado di orientare la progettazione verso standard molto innovativi sotto il profilo della sostenibilità. Si persegue infatti la massimizzazione delle prestazioni ambientali degli sviluppi edificatori e delle infrastrutture annesse. La proposta si integra inoltre nel concetto di **sicurezza del territorio**, grazie alla gestione delle acque meteoriche sul versante, tramite la realizzazione di opere di regimazione idrogeologica che divengano preponderanti per la messa in sicurezza definitiva del versante stesso del WTF.

Anche la **sostenibilità sociale** trova una sua profonda valorizzazione nella progettazione oggetto di analisi. La riqualificazione degli spazi pubblici, incidendo sulla qualità della vita degli abitanti e sul

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

loro senso di appartenenza ai luoghi, può contribuire a promuovere una maggiore coesione sociale: ad esempio oggi lo sport è diventato un fenomeno sociale ed economico di primaria importanza, risultando in assoluto lo strumento migliore per educare, formare, favorire l'integrazione e la solidarietà. Lo sviluppo del polo scolastico contribuisce inoltre ad incrementare la spinta verso la scolarizzazione e la promozione della cultura, integrando nel processo la conoscenza del territorio e la valorizzazione dei relativi elementi di pregio. Si sottolineano inoltre le ricadute occupazionali generate dal progetto che contribuiranno ad un miglioramento delle opportunità per la popolazione.

Dall'analisi di coerenza svolta nel Rapporto Ambientale si è inoltre osservato che per ogni obiettivo della Strategia Regionale corrisponde almeno un obiettivo della Variante con «Coerenza positiva». Essendo ogni obiettivo della Variante declinato in specifiche azioni è possibile affermare pertanto che tutte le Azioni correlate agli obiettivi di Variante corrispondono ad un percorso di perseguimento degli obiettivi di sostenibiltà della Strategia Regionale.

Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 4.1.9 e al Capitolo 6 del Rapporto Ambientale.

Relativamente alle matrici ambientali gli aspetti che dovranno essere maggiormente approfonditi riguardano:
<u>Acque:</u> *Si chiede id valutare l'aumento di approvvigionamento idrico derivante dalle previsioni di piano, la modalità di soddisfacimento e la relativa sostenibilità nel lungo periodo con particolare riferimento alla vulnerabilità dell'acquifero dal bacino del fiume Roja.* *Si chiede di valutare la modalità di depurazione dei reflui in riferimento ai nuovi abitanti insediabili grazie alle previsioni di piano (fonte: Gestore Servizio Idrico)*

Sulla base dei nuovi sviluppi della progettualità di Variante è stata aggiornata la stima del carico insediativo e di conseguenza dei relativi A.E. per le previsioni sul carico idraulico e sul carico organico. In particolare:

- Per BDF – WTF il carico insediativo stimato per la funzione residenziale corrisponde a circa 455 abitanti. Per la struttura ricettiva (hotel) sono previsti 71 camere. La struttura ricettiva inoltre determinerà l'impiego di circa 80 addetti (di cui ipoteticamente circa il 50% residente in Ventimiglia o nei comuni limitrofi mentre il restante 50% trasfertista).
- Per BDF – Campus il carico insediativo indotto dall'intervento è stimato pari a circa 125 studenti residenti (il 25% dei 500 potenziali iscritti), si considerino inoltre circa 375 studenti che frequantano la scuola non residenti, e la frequantazione del sito da parte di circa 60/65 insegnanti e 30/35 ulteriori addetti allo staff.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Per quanto riguarda fabbisogno idrico e portata di scarico fognatura nera, sono state stimate le seguenti portate:

Tabella 1: Portate stimate per le reti idriche di approvvigionamento e depurazione.

	Acque nere [l/s]	Acqua potabile [l/s]
Borgo Forte residenziale	35	28
Borgo Forte Campus	27	25

Nel corso dell'anno 2022 sono stati eseguiti degli incontri preliminari con l'ente gestore del sistema idrico (RIVIERACQUA S.p.A.).

Durante gli incontri sono state presentate e condivise le scelte progettuali di massima relative alle reti di adduzione di acqua potabile e smaltimento delle acque reflue e meteoriche, previste per gli interventi in progetto.

Il distretto **Borgo del Forte Waterfront**, ad oggi, risulta dotato di sottoservizi. Nei pressi dell'area sono presenti sia la rete di distribuzione acqua potabile sia la rete di smaltimento acque nere.

Per l'approvvigionamento idrico, in prossimità della galleria degli Scoglietti arriva la rete principale con una condotta di diametro DN300 mm e pressione di circa 17-19 bar. Da tale dorsale principale, vi è una doppia derivazione con n° 2 tubazioni diametro DN150 mm posate a servizio dell'area in oggetto.

L'area in progetto verrà quindi correttamente servita dall'acquedotto, evitando che l'approvvigionamento idrico necessiti di ulteriori derivazioni di acque superficiali o sotterranee o potenziamenti del servizio stesso.

Si ritiene pertanto sufficientemente adeguata la doppia linea di diametro DN150 attualmente posata, al servizio dell'area. **Alla luce dei dati reperiti dal gestore dei servizi idrici si ritengono le proposte in esame compatibili.**

Oltre quanto sopra è da considerare una possibile riduzione del fabbisogno idrico, grazie ai presidi previsti per l'efficientamento delle performance di sostenibilità del progetto che consentiranno di ridurre l'indice di fabbisogno idrico mediante una pluralità di interventi quali:

- **vasche di raccolta delle acque meteoriche raccolte dai tetti da utilizzarsi per uso irriguo delle aree verdi, con conseguente riduzione del fabbisogno idrico;**
- **rete duale.**

L'area è servita anche da rete fognaria nera e impianto di depurazione acque reflue: onde evitare possibili criticità, in caso di eventuali possibili carichi fognari non previsti ad oggi, da una prima valutazione, è opportuno prevedere una linea dedicata di diametro DN 300 per lo smaltimento delle acque nere della nuova area, che possa confluire direttamente nella vasca di raccolta e pompaggio

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

di 75 mc posta a circa 500 m di distanza, in località Marina S. Giuseppe, in prossimità dell'ex passerella pedonale sul fiume Roja..

I **carichi reflui risultano adeguati rispetto alle potenzialità del centro di depurazione,** inoltre, su richiesta dell'Ente gestore, **verranno previsti dei separatori grassi/vasche di decantazione** per evitare che il turismo comporti l'immissione in rete di reflui non idonei all'impianto di depurazione esistente.

Per maggiori dettagi si rimanda allo studio specifico riportato in allegato (V-N-BDF-001 "Relazione preliminare sottoservizi" i cui esiti sono stati recepiti nel Rapporto Ambientale) dove vengono inoltre descritte anche le modalità di gestione delle acque meteoriche.

La progettualità di dettaglio verrà sviluppata nelle successive fasi esecutive, stata tuttavia fornita una planimetria preliminare delle reti previste (allegato V-N-BDF-502).

Per il **distretto BDF Campus** gli accertamenti effettuati rilevano che le linee **risultano correttamente dimensionate per i servizi richiesti** e i maggiori carichi urbanistici.

Durante gli incontri con l'Ente gestore (RIVIERACQUA S.p.A.) sono state presentate e condivise le scelte progettuali di massima. Per quanto riguarda l'acqua potabile è emerso che ad oggi le reti presenti sono in sofferenza sia per diametro sia per pressione. E' stato quindi condiviso con l'ente gestore che per sopperire a tale carenza **verrà posata una nuova condotta per formare un anello**, il cui tracciato è rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'istanza (*V-N-BFC-502_Ipotesi scenario planimetrico sottoservizif*).

Relativamente allo smaltimento delle acque reflue è necessario prevedere una nuova condotta di fognatura nera lungo il torrente Nervia in sostituzione di quella esistente, perché quest'ultima è in fibrocemento e versa in cattive condizioni. Gli scarichi provenienti dal nuovo insediamento in progetto verranno collegati al nuovo collettore sopra descritto che recapiterà i reflui all'impianto di depurazione esistente.

Su richiesta dell'Ente gestore verranno previsti dei separatori grassi/vasche di decantazione per evitare che il turismo comporti l'immissione in rete di reflui non idonei all'impianto di depurazione esistente.

Per maggiori dettagi si rimanda allo studio specifico riportato in allegato (V-N-BDF-001 "Relazione preliminare sottoservizi" i cui esiti sono stati recepiti nel Rapporto Ambientale) dove vengono inoltre descritte anche le modalità di gestione delle acque meteoriche.

La progettualità di dettaglio verrà sviluppat nelle successive fasi esecutive.

Tali scelte progettuali sono state preliminarmente condivise con RIVIERACQUA S.p.A.

Nella progettualità della Variante, per entrambi i Distretti (BDF Waterfront e BDF Campus) sono stati specificatamente previsti accorgimenti tecnici e misure per la tutela della falda, in particolare sono

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

previsti presidi depurativi ai sensi del RR 9/2004 per le acque meteoriche dilavanti le aree di transito dei mezzi mentre i reflui civili saranno captati e condotti al depuratore.
I presidi di gestione delle acque meteoriche previsti per l'intervento consentiranno di tutelate la falda sottesa al sedime dell'area; in particolare per il distretto Borgo del Forte Campus gli interventi previsti risultano migliorativi rispetto allo stato di fatto, consentono infatti la riqualificazione dell'area ad oggi peraltro oggetto di bonifica ambientale grazie all'operatore proponente.
Per l'intervento Borgo del Forte, la gestione delle acque meteoriche è assolutamente funzionale alla messa in sicurezza del versante, come si evince dalla Relazione geologica in allegato all'istanza (cfr. V-G-BDF-001).

Consumo di suolo:

Si chiede di valutare il consumo/recupero di suolo rispetto alle diverse categorie di suolo che interessano le aree in esame (aree naturali, agricole, interessate da acquiferi porosi, aree abbandonate o in condizioni di degrado urbanistico/edilizio etc) specificando le misure di mitigazione e compensazione adottate.

Uno dei principi base dello sviluppo sostenibile è un uso ragionevole e parsimonioso del suolo, così come di tutte le risorse non rinnovabili, rispettando tassi di sfruttamento che non pregiudichino le possibilità riservate alle generazioni future.

Il progetto proposto si attuerà attraverso la realizzazione di due interventi principali, strategici e sinergici, **finalizzati alla riqualificazione e rigenerazione urbana del contesto territoriale** nel quale si collocano: Borgo del Forte e Borgo del Forte Campus:

- Il progetto **Borgo del Forte** interessa il Waterfront di Ventimiglia e prevede principalmente la realizzazione di strutture residenziali e alberghiere;
- Il progetto **Borgo del Forte Campus** interessa la trasformazione dell'ex scalo ferroviario del Campasso e prevede la realizzazione di un importante complesso polifunzionale per cittadini, sportivi e turisti.

Le aree interessate dagli interventi sono già incluse in distretti di trasformazioni e pertanto i contenuti di Variante sono in linea con le previsioni di evoluzione territoriale indicati dagli strumenti di pianificazione comunale, e rappresentano pertanto i desiderata dell'Amministrazione locale.

Si rappresenta di seguito una sintesi della valutazione dei singoli comparti mediante confronto tra l'attuale rappresentazione nel PUC comunale e la trasformazione/recupero operata dalla proposta di variante in esame, specificando inoltre le misure mitigative/ compensative adottate nel complesso della progettazione.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Tabella 2: Analisi del consumo di suolo rispetto allo stato di fatto ed alle previsioni urbanistiche.

	Destinazione urbanistica attuale	**Classificazione secondo la cartografia dell'uso suolo 2019[3]**	**Stato di fatto**	**Trasformazione/recupero**	**Mitigazioni/compensazioni**
BORGO DEL FORTE	**DT1a – distretto di trasformazione**	- Categoria n. 323 "aree con vegetazione a sclerofille" (categoria prevalente localizzata nell'anfiteatro del porto e a monte dei calanchi) - Categoria n. 332 "Rocce nude, falesie, rupi, affioramenti" (appresentata dall'area dei calanchi); - Categoria n. 1122 "tessuto residenziale discontinuo e sparso - case sparse" (localizzato a valle dell'anfiteatro lungo la marina San Giuseppe e limitatamente valle verso l'edificato della città alta).	Allo stato di fatto l'area risulta in stato di abbandono, nonché di disordine urbanistico e paesaggistico. In questa porzione sono state realizzate le barriere geotecniche previste dalla VIA del porto.	Per quest'area è già prevista ed autorizzata dal PUC attuale la trasformazione. Con la Variante se ne prevede il recupero attraverso una proposta di trasformazione in linea con le previsioni del PUC. **Si specifica che le previsioni edificatorie sono limitate all'area dell'anfiteatro mentre resterà intoccata l'area dei calanchi e comunque le zone classificate Pg3a.**	• Trasformazioni con elevati standard ambientali; • Messa in sicurezza del versante finalizzata all'eliminazione del rischio idrogeologico dell'area. • Potenziamento aree verdi di qualità; • Potenziamento servizi pubblici e ad uso pubblico per l'intera comunità; • Contenimento dei consumi energetici/idrici.

[3] Geoportale della Regione Liguria.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

	Destinazione urbanistica attuale	Classificazione secondo la cartografia dell'uso suolo 2019[3]	Stato di fatto	Trasformazione/recupero	Mitigazioni/compensazioni
		- Categoria n. 1232 "aree portuali usate prevalentemente per il diporto" (area di connessione con la viabilità e l'accesso alla marina).			
	DT1b – Scogli etti	- Categoria n. 323 "aree con vegetazione a sclerofille" (categoria prevalente localizzata nell'anfiteatro del porto e a monte dei calanchi)	Allo stato di fatto l'area risulta in stato di abbandono e di disordine urbanistico e paesaggistico. Storicamente era utilizzata per colture locali ma via via dismessa, con probabile correlazione alla difficile accessibilità. Sull'area risulta la presenza di vegetazione per lo più erbacea e arbustiva	Si tratta di un distretto di trasformazione quindi interamente modificabile: se ne prevede il recupero attraverso trasformazione in linea con le previsioni del PUC.	
	A.CE.rp2	Categoria n. 323 "aree con vegetazione a sclerofille"	Allo stato di fatto l'area risulta in stato di abbandono. Storicamente era utilizzata per colture locali ma via via dismessa.	In quest'area si prevede di mantenere una preponderante fascia verde verso il centro storico, per tutto lo sviluppo del Distretto. In detta fascia saranno collocati un parcheggio pubblico	

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

	Destinazione urbanistica attuale	Classificazione secondo la cartografia dell'uso suolo 2019[3]	Stato di fatto	Trasformazione/recupero	Mitigazioni/compensazioni
				a raso, 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. L'area a parcheggio pubblico a raso sarà delimitata a sud da un percorso pedonale che avrà il compito di connettere la risalita meccanizzata con l'ascensore previsto a nord della Via Verdi, realizzando così un percorso pedonale pubblico che collegherà il lungomare con la Città Alta.	Per quanto riguarda Borgo del Forte Campus in particolare si ha sia una riqualificazione funzionale che ambientale di un'area degradata in abbandono. L'operatore sta provvedendo ad un risanamento ambientale e sanitario del sito in quanto l'area è attualmente interessata da criticità ambientali; è infatti in corso una procedura di bonifica ex art 245 del D. Lgs. n. 152/06 e s.m.i che consentirà il raggiungimento di specifici obiettivi di riqualficazione.
BORGO DEL FORTE CAMPUS	**DT6/S10 –** ex scalo ferroviario del Campasso (area Nervia)	- Categoria n. 134 "terreni non utilizzati e/o abbandonati all'interno delle aree urbane" (area dell'ex scalo ferroviario)	L'area del sedime dell'ex scalo ferroviario risulta attualmente in stato di degrado e di abbandono, nonché di criticità ambientale. Sono ancora presenti	Se ne prevede un recupero attraverso una trasformazione dell'area con finalità servizi, denominato "Borgo del Forte Campus".	E' importante sottolineare che l'operatore sta pertanto risanando una situazione che, qualora non gestita, avrebbe potuto rappresentare un

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

	Destinazione urbanistica attuale	**Classificazione secondo la cartografia dell'uso suolo 2019[3]**	**Stato di fatto**	**Trasformazione/recupero**	**Mitigazioni/compensazioni**
		- Categoria n. 1122 "Tessuto residenziale discontinuo e sparso – case sparse" (area a nord-ovest dello scalo ferroviario) - Categoria n. 1331 "cantieri, spazi in costruzione e scavi" - Categoria n. 3117 "Bosco di specie igrofile"	in sito strutture e rotaie dell'area di servizio. La parte ad ovest del sito è interessata da una parte classificata come "cantiere che corrisponde alla sezione già recuperata dell'ex polo ferroviario destinata a verde. A sud est è presente una porzione d'area con presenza di vegetazione spondale igrofila. Nell'area sono presenti quattro edifici vincolati in stato di degrado e abbandono.	L'obiettivo dichiarato nelle NTA del PUC è quello di trasformare le aree ferroviarie dismesse ad usi urbani mediante riconversione e valorizzazione degli edifici esistenti con inserimento di attività polifunzionali. L'intervento prevede la riqualificazione funzionale del sito mediante lo smantellamento del sedime ferroviario in disuso e la restituzione polifunzionale e a servizi dell'area. E' inoltre in corso la riqualificazione ambientale del sito in carico all'operatore	rischio ambientale i cui costi avrebbero potuto ricadere in capo alla collettività. Si prevede inoltre la valorizzazione attraverso la riqualificazione degli edifici vincolati.
	Porzione in A.CE.ar3	- Categoria n. 134 "terreni non utilizzati e/o abbandonati all'interno delle aree urbane" (area dell'ex scalo ferroviario)	In stato di abbandono	Se ne prevede il recupero, attraverso la creazione di un'area a verde pubblico.	

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Osservando la cartografia dell'Uso Suolo Regionale, allo stato di fatto si può osservare che:

- Il Distretto BDF Waterfront è attualmente categorizzato come segue:
  - Categoria 323 "Aree con vegetazione a sclerofille"(86,5%);
  - Categoria 332 "Rocce nude, falesie, rupi e affioramenti" (7,5%);
  - Categoria 1122 "tessuto residenziale discontinuo e sparso" (3%);
  - Categoria 1221 "Superstrade, grandi arterie di viabilità e spazi accessori" (3%).
- Il Distretto BDF Campus è attualmente categorizzato come segue:
  - Categoria 134 "terreni non utilizzati e/o abbandonati all'interno delle aree urbane" (66%);
  - Categoria 1331 "cantieri, spazi in costruzione e scavi" (11%);
  - Categoria 1122 "tessuto residenziale discontinuo e sparso (case sparse)" (10%);
  - Categoria 1121 "tessuto residenziale discontinuo e mediamente denso" (6%);
  - Categoria 3117 "bosco di specie igrofile" (6%).

Si riporta nel seguito l'estratto cartografico dell'uso Suolo relativo all'anno 2019 per le aree di interesse.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

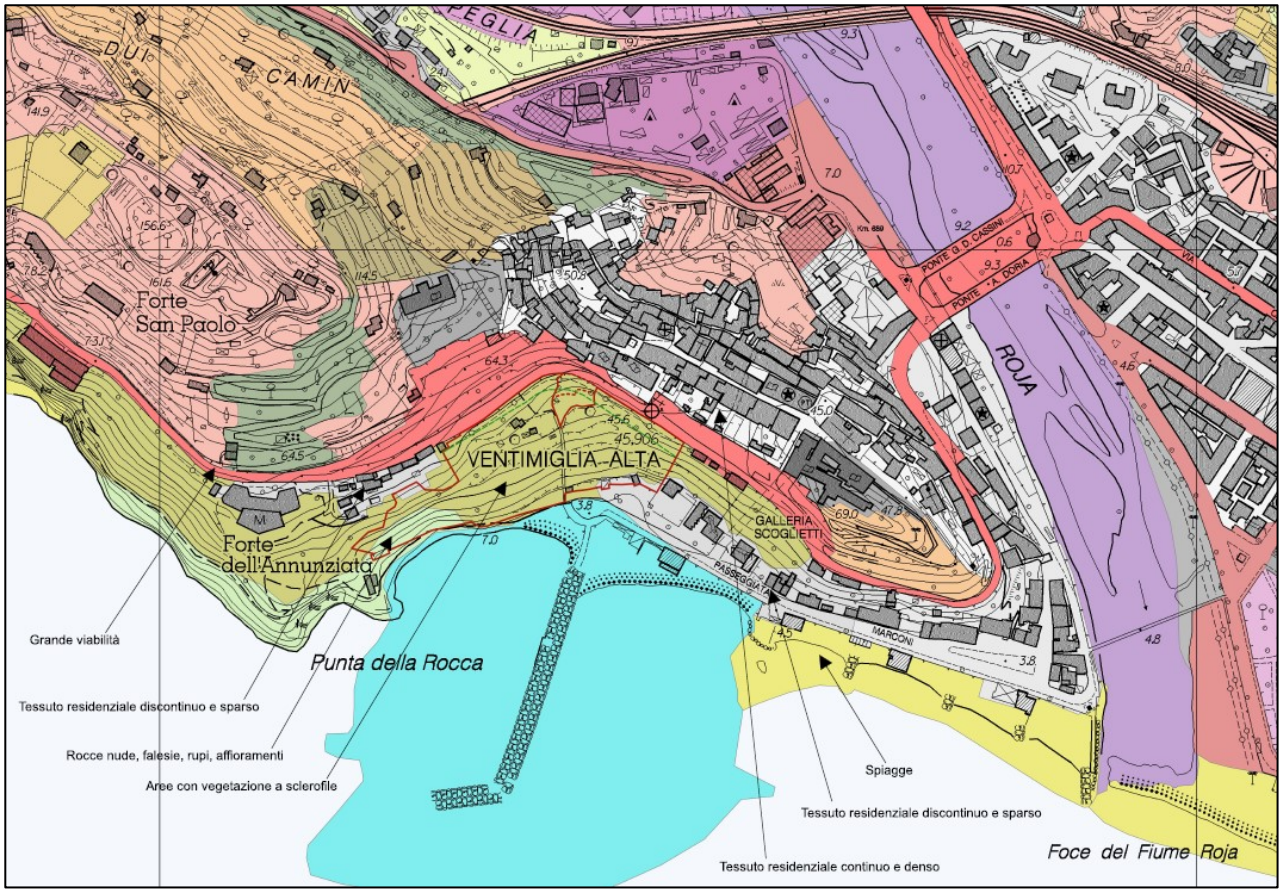


Figura 1 - Cartografia Uso Suolo – Geoportale Regione Liguria – Distretto BDF (Waterfront).

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

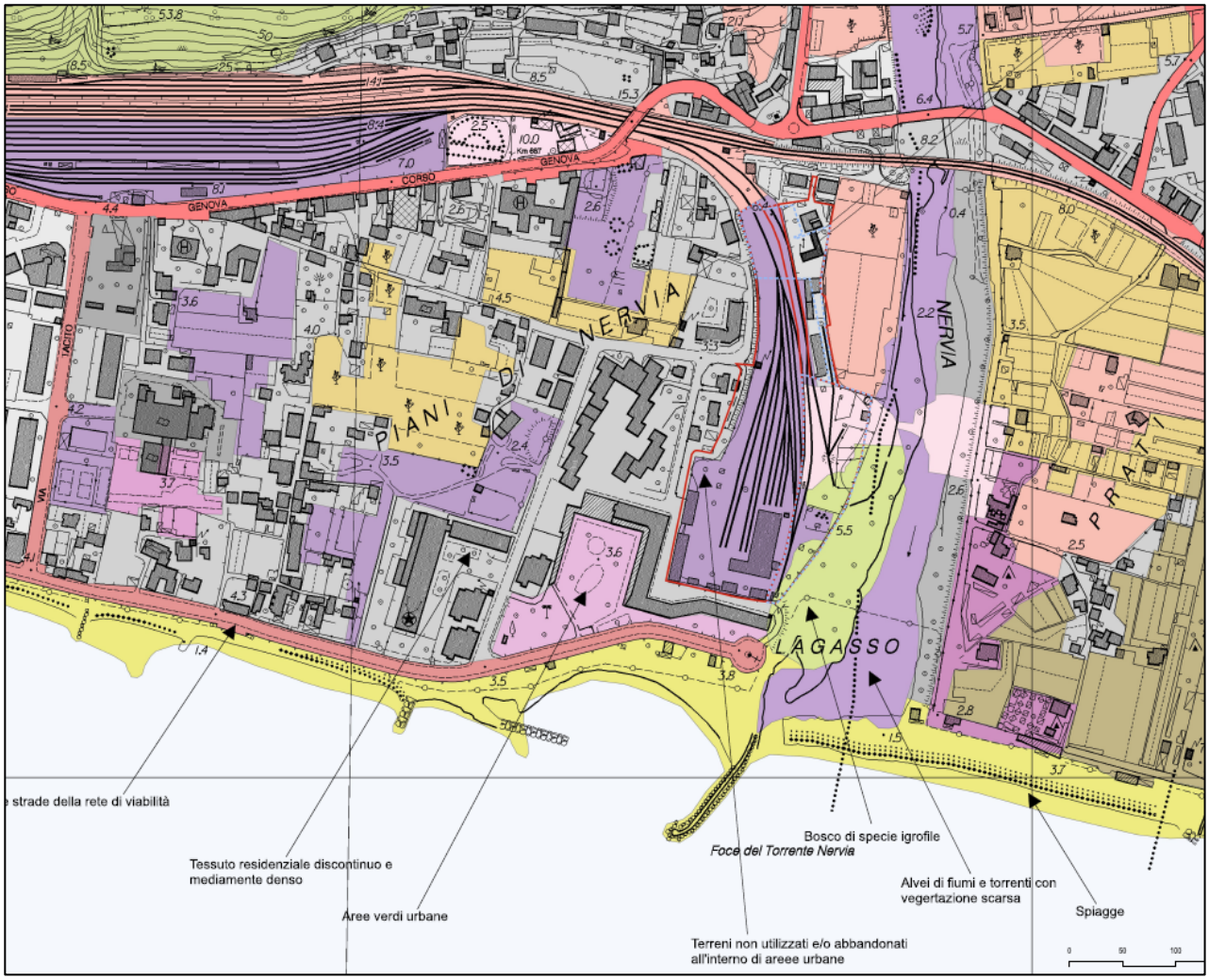


Figura 2 - Cartogafia Uso Suolo – Geoportale Regione Liguria – Distretto BDF Campus.

A seguito dell'attuazione della Variante si prevede per i due distretti verosimilmente la seguente categorizzazione:

- Per il distretto BDF Waterfront: (totale 24.229 mq)
  - Categoria 323 "Aree con vegetazione a sclerofille"(18,9 %) pari a circa 4.600 mq;
  - Categoria 1121 «tessuto residenziale discontinuo e mediamente denso» 66,8 %) pari a circa 16200 mq;
  - Categoria 332 "Rocce nude, falesie, rupi e affioramenti" (14,5%) pari a circa 3500 mq (a seguito di una migliore perimetrazione del calanco sulla base dell'ortofoto 2019)

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

- Per il distretto BDF per campus: (totale 39.376 mq)
  - 1422 aree sportive (29,60%) pari a circa 11.800 mq
  - 1213 aree occupate da grandi impianti pubblici, militari e privati (34,80 %) pari a circa 13.950 mq
  - 141 aree verdi urbane (35,40 %); pari a circa 14.100 mq

A livello generale, sulla base della cartografia dell'Uso Suolo Regionale, si può inoltre osservare che:

- Le "aree con vegetazione a sclerofille" (cod.323) avranno una diminuzione del -0,34% rispetto alla diffusione rilevata sul territorio comunale, e al netto della presenza del comparto di pertinenze a verde che verranno dotate di vegetazione quanto più compatibile con la vegetazione naturale spontanea, nell'ottica di ricreare le fitocenosi esistenti, minimizzando ulteriormente tale sottrazione. Le superfici verdi rigenerate e/o mantenute nel distretto waterfront corrispondono a circa il 44% della superficie di questa categoria d'uso suolo, la cui sottrazione a scala sitospecifica si attesta pertanto inferiore al 56%.
- Le "rocce nude, falesie, rupi, affioramenti" (Cod. 332) corrispondenti all'area dei calanchi, non subiranno variazioni rispetto allo stato di fatto, non avendo intersezioni rispetto agli sviluppi edificatori;
- I "boschi di specie igrofile" (cod. 3117) presenti in Borgo del Forte Campus non subiranno alcuna sottrazione, si prevede bensì di incrementare questi ambienti di pregio potenziando la fascia buffer del corridoio ecologico tra il fiume Nervia e le aree ad uso antropico.
- L'intervento presso l'area Nervia consentirà la sottrazione di circa il -10% delle aree dismesse presenti a livello comunale restituendole ad un positivo utilizzo con destinazione verde pubblico e servizi, con ricadute positive per la collettività.

Come prcedentemente osservato il mantenimento e la restituzione di copiosi spazi a verde è una misura di mitigazione e compensazione che consente di perseguire un inserimento armonico delle previsioni nel contesto territoriale.

Le previsioni di variante consentono pertanto la rigenerazione e restituzione di due distretti territoriali in abbandono che altrimenti potrebbero evolversi verso fenomeni di degrado e deterioramento. In particolare, per quanto riguarda il distretto del Waterfront, la Variante, in linea con le previsioni urbanistiche, consente una riqualificazione di pregio a livello turistico e al contempo di porre rimedio

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

alle criticità idrauliche presenti in sito ove affluiscono in modo disordinato ed incontrollato le acque della Città altà. Per quanto riguarda il distretto del Campus, l'intervento consente la riqualificazione funzionale dell'ex polo ferroviario in disuso, in linea con le previsioni del PUC e degli strumenti di pianificazione sovraordinata, fornendo, quale servizio aggiuntivo, il risanamento ambientale.

Si evidenzia, infine, che il nuovo distretto WTF (Borgo del Forte Waterfront) comprende in massima parte aree già individuate come distretti di trasformazione nel PUC vigente, per cui, dal punto di vista di consumo di suolo, l'eventuale variazione effettiva rispetto a quanto in oggi immediatamente realizzabile è pari ad una riduzione di circa 3.000 mq di aree con vegetazione a sclerofile, considerando che la rilevazione dell'uso del suolo non ha tenuto conto della presenza di edifici esistenti a carattere residenziale e delle relative aree di pertinenza, non certo classificabili come aree vegetate.

Mobilità/Aria:

Valutare l'incidenza delle nuove previsioni urbanistiche e relativo carico generato in termini di traffico indotto. Valutare la coerenza con la pianificazione settoriale comunale (PUM/PUMS, Piano comunale relativi al settore dei trasporti) e l'efficienza delle misure di mitigazione (trasporto pubblico, mobilità dolce) che si intendono adottare.

La valutazione dell'incidenza delle nuove previsioni urbanistiche e del relativo carico generato in termini di traffico indotto sono stati analizzati mediante specifico studio trasportistico che si riporta in allegato all'istanza (V-M-BDF-001 *"Analisi di impatto sulla mobilità",* redatto da Citec Italia s.r.l.) e richiamati nel Rapporto Ambientale.

Negli studi svolti è stata verificata e accertata la coerenza con la pianificazione settoriale comunale. In particolare il Comune di Ventimiglia ha recentemente sviluppato il **Piano Urbano del Traffico** (**PUT**) e del **Piano Urbano della Mobilità Sostenibile** (**PUMS**), strumenti di pianificazione della mobilità rispettivamente di breve e di lungo termine. Gli interventi proposti con il progetto di rigenerazione urbana Borgo del Forte e Borgo del Forte Campus, complessivamente, risultano **coerenti e compatibili** con le strategie delineate dai suddetti Piani. Si consideri in particolare che l'obiettivo in ambito mobilità del progetto, nel suo complesso, è quello di migliorare il sistema a scala comunale, promuovendo scelte sostenibili, al fine di **servire le nuove funzioni previste** e **contribuendo concretamente a migliorare la qualità dell'ambiente urbano e naturale della città**.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Le analisi condotte hanno consentito di stimare l'incidenza degli interventi sul Traffico giornaliero medio (TGM) per i due comparti:

- *Borgo del Forte*: gli interventi previsti potranno comportare un incremento del TGM rispetto allo scenario attuale mediamente pari all'8%, con punta di circa +22% lungo via Trossarelli (asse sul quale si concentrano i flussi di uscita dal parcheggio pertinenziale basso e dal nuovo parcheggio pubblico previsto in prossimità della marina Marconi).
- *Borgo del forte Campus*: gli interventi previsti potranno comportare un incremento del TGM sulla via Aurelia dell'ordine del +5/+6%%.

Gli interventi previsti dalla Variante includono modifiche alle reti infrastrutturali e l'implementazione di nuovi servizi che indurranno progressivi cambiamenti nel modo e nelle abitudini di spostarsi di cittadini, residenti e turisti, con il fine di migliorare la multi-modalità (intesa come co-esistenza di più modi di trasporto) e con una particolare attenzione alla sostenibilità.

Gli interventi presentati con la presente Istanza consentiranno in particolare di:

- **Rendere maggiormente coerente la gerarchia viaria rispetto alle diverse funzioni del territorio** (esistenti e di nuova implementazione), consentendo una miglior gestione dei flussi originati/attratti dal comune e interni alle aree di intervento;
- **Riorganizzare la sosta, in termini di geometria e gestione**, in diverse aree del territorio comunale, consentendo una miglior accessibilità in funzione della tipologia di utenza specifica da servire (es: sosta di breve durata a servizio di attività commerciali e ricreative, sosta di lunga durata per residenti);
- **Realizzare nuovi collegamenti "verdi" per la mobilità attiva, assi moderati e spazi pubblici condivisi di qualità dove pedoni e ciclisti rappresenteranno l'utenza "forte"**. **Interventi di traffic calming e di miglioramento delle caratteristiche geometriche degli archi e dei nodi della rete viaria** contribuiranno ad incrementare la sicurezza stradale percepita ed effettiva di tutti gli utenti. La rigenerazione, complessivamente, migliorerà il clima urbano rendendo maggiormente attrattiva la città nelle sue diverse aree, funzioni e reti di mobilità;
- **Ricucire orizzontalmente e verticalmente diverse zone della città**: città alta/città bassa/Porto/Marina, Marina/area Nervia/tessuto urbano centrale;
- **Contribuire a ridurre le esternalità indotte dal traffico veicolare**: minori emissioni, minor inquinamento acustico, maggior utilizzo di mezzi "green" e a basse emissioni.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

In sintesi, si è osservato che la realizzazione degli interventi del Masterplan di rigenerazione urbana Borgo del Forte e Borgo del Forte Campus contribuirà ad apportare significative migliorie al sistema della mobilità comunale e alla riduzione delle relative esternalità.

Adattamento ai cambiamenti climatici:

In considerazione alla fragilità del territorio costiero in esame si chiede di includere tra le matrici del Rapporto Ambientale anche il tema di "adattamento ai cambiamenti climatici" tenendo conto di:

Il Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici (PNACC)

Strategia europea di adattamento ai cambiamenti climatici

Linee guida per l'integrazione dei cambiamenti climatici e della biodiversità nella VAS

Scenari climatici della regione Liguria 2028-2068 (DGR 850/2021)

Da tali documenti emerge la necessità di adottare anche a livello locale una strategia capace di ridurre il rischio da cambiamenti climatici aumentando la resilienza delle singole comunità nell'interesse dei cittadini e dello sviluppo economico.

In ottemperanza a quanto richiesto, il Rapporto Ambientale ha tenuto conto del tema relativo all' "Adattamento ai cambiamenti climatici", tenendo in particolare conto degli strumenti indicati:

- *Il Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici (PNACC)*
- *Strategia europea di adattamento ai cambiamenti climatici*
- *Linee guida per l'integrazione dei cambiamenti climatici e della biodiversità nella VAS*
- *Scenari climatici della regione Liguria 2028-2068 (DGR 850/2021)*

In particolare, i contenuti della Variante urbanistica sono stati valutati in relazione agli obiettivi del Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici (PNACC) e alle rispettive azioni da porre in atto per il raggiungimento di tali obiettivi.

Le azioni progettuali applicate al progetto Borgo del Forte Waterfront e Borgo del Campus mirano alla riduzione degli impatti derivanti dall'inserimento del progetto nel contesto ambientale, sociale ed economico attraverso la conservazione degli ecosistemi, l'ottimizzazione dell'utilizzo delle risorse naturali, la riduzione dei consumi di energia e la produzione della stessa tramite fonti rinnovabili in sito.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Gli ambiti oggetto di valutazione sono progettati secondo criteri di sostenibilità ed efficienza contribuendo alla tutela del clima: le certificazioni energetiche e di sostenibilità che verranno scelte e applicate, saranno sinonimo e garanti per il reale raggiungimento di questi ambiziosi obiettivi.

Per quanto riguarda la Strategia europea di adattamento ai cambiamenti climatici il progetto viene considerato allineato alle azioni adatte ad una risposta attiva al cambiamento climatico. Le azioni maggiormente significative dal punto di vista dell'adattamento ai cambiamenti climatici sono la produzione di energia da fonti rinnovabili, la riduzione di richiesta di energia e la rigenerazione del sito oggetto degli interventi.

Le Linee guida per l'integrazione dei cambiamenti climatici e della biodiversità nella VAS hanno permesso di aggiungere, al processo di valutazione ambientale del progetto, la componente relativa alla gestione degli effetti dettati dai cambiamenti climatici sul progetto e anche, nel verso contrario, come la realizzazione del progetto vada ad incidere sui cambiamenti climatici.

Tale valutazione si è tradotta nell'inserimento della valutazione della risposta ai cambiamenti climatici (paragrafo 8.4 del RA) e nella tutela e valorizzazione degli aspetti naturalistici al fine di tutelare e favorire la biodiversità presente.

Gli scenari climatici della Regione Liguria (Rif. Paragrafo 5.2.1 del Rapporto ambientale) sono in linea con gli scenari nazionali e con le specificità regionali e locali legate alla morfologia e idrologia del territorio. Gli scenari climatici impongono la gestione di forti precipitazioni di breve durata, anomalie di temperatura stagionali, periodi siccitosi alternati a periodi piovosi.

Il progetto ha tenuto conto di tali aspetti soprattutto in riferimento alla gestione delle acque meteoriche e il dissesto idrogeologico.

Per maggiori dettagli si rimanda al Rapporto Ambientale (in particolare ai paragrafi 4.1.9, 4.1.10, 5.2.1 e 8.4) e si riporta nel seguito l'analisi delle azioni di adattamento, maggiormente pertinenti con le strategie in esame, proposte dal PNACC, al fine di evidenziare **la coerenza delle scelte proposte a livello locale rispetto alla necessità di aumentare la resilienza delle singole comunità** nell'interesse dei cittadini e dello sviluppo economico.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Tabella 3: analisi delle azioni di adattamento.

Tipologia di azione da PNACC	Descrizione	Coerenza con la variante al PUC proposta
Rischio, resilienza e vulnerabilità	*Gli interventi compresi entro questa tipologia **mirano a conoscere più approfonditamente i rischi e la vulnerabilità dei territori**, degli ecosistemi e delle attività umane (specialmente quelle dipendenti da servizi ecosistemici: agricoltura, acquacultura, pesca, approvvigionamento idrico) davanti al cambiamento climatico.*	La progettazione in esame ha proposto, fra la documentazione a corredo dell'istanza, una **Relazione geologica e una Relazione geotecnica** (quest'ultima focalizzata principalmente al Distretto del Waterfront) **redatte appositamente per l'intervento in esame. Le Relazioni specialistiche hanno consentito di conoscere maggiormente nel dettaglio lo stato dei luoghi, in particolare, per l'area del Waterfront, in relazione** agli **aspetti idrogeologici e di sicurezza del versante.** Grazie alla documentazione citata è stato possibile verificare la compatibilità delle opere previste rispetto al contesto territoriale. Per il Distretto del Waterfront è stato in particolare osservato che le principali problematiche del contesto sono dovute all'infiltrazione sub-superficiale delle acque meteoriche (ad oggi disordinatamente onfluenti sul versante) che contribuiscono alla generazione di una falda superficiale al di sopra delle strato di argille presenti nel versante. Gli studi hanno consentito di individuare specifiche prescrizioni che nel contempo hanno guidato le prime fasi della progettazione verso l'inserimento di soluzioni ottimali, come in particolare modalità di regimazione delle acque meteoriche dilavanti dal comparto e delle acque meteoriche afferenti al comparto del bacino idrogeologico di monte. Tali soluzioni saranno approfondite nelle successive fasi procedurali e di progettazione esecutiva). Specifici studi sono stati inoltre condotti per entrambi i Distretti (Waterfront e Campus) al fine di inserire specifici elementi naturalistici nelle aree verdi e per l'arredo urbano, tali da efficientare le funzionalità e le performance ambientali della Variante.
Innovazione gestionale	*Le azioni mirano ad accrescere **la capacità di analisi della vulnerabilità nel contesto locale**, di gestione dei possibili impatti e la consapevolezza sulle buone pratiche per aumentare la resilienza.*	
Rischio, resilienza e vulnerabilità		
Certificazioni ambientali	*Le azioni che rientrano in questa categoria sono volte a **promuovere la certificazione** come strumento che favorisce la sostenibilità dei processi di gestione e produzione.*	La progettazione e la realizzazione degli interventi oggetto di variante urbanistica, per entrambi i distretti (Waterfront e Campus), saranno integrate con: 1. l'applicazione di **strategie energetiche ed impiantistiche efficienti**; 2. l'impiego di **energia da fonti rinnovabili**; 3. l'applicazione di un **protocollo di certificazione energetica ed ambientale**, in grado di garantire una valutazione il più possibile quantitativa dei requisiti analizzati, che preveda oltre ad una verifica documentale anche sopralluoghi in corso d'opera da parte di un ente terzo qualificato.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Tipologia di azione da PNACC	Descrizione	Coerenza con la variante al PUC proposta
		Si propone inoltre di perseguire certificazioni ambientali come, ad esempio, la Certificazione LEED per dimostrare in maniera oggettiva le qualità dell'intervento nell'ambito della sostenibilità edilizia. LEED - Leadership in Energy & Environmental Design, definito e promosso dall'US Green Building Council (USGBC). Si tratta di un **programma di certificazione degli edifici**, **dei quartieri e delle città** che riconosce le migliori strategie e pratiche edilizie nel rispetto dell'ambiente circostante. Gli standard LEED forniscono da una parte le linee guida per costruire edifici e quartieri **eccellenti sia dal punto di vista energetico che dal punto di vista dell'uso di tutte le risorse coinvolte** nel processo di realizzazione, dall'altra stabiliscono **i criteri per la valutazione oggettiva** delle prestazioni del costruito nelle diverse aree tematiche. La certificazione LEED è infatti verificata tramite un processo rigoroso e documentato dal Green Building Certification Institute (GBCI), una terza parte indipendente che valuta il raggiungimento di obiettivi chiaramente definiti per l'ottimizzazione delle prestazioni dell'edificio. **L'impatto dei nuovi edifici sarà controllato fin dalle prime fasi progettuali e continuerà tramite una gestione sostenibile del cantiere**, una documentata attività di **manutenzione** e una previsione del fine **vita dell'opera**.
Diversificazione delle strategie aziendali	*Le azioni della categoria Diversificazione delle strategie aziendali mirano alla **gestione degli effetti negativi dei cambiamenti climatici** negli specifici settori economici aumentandone la resilienza, attraverso una strategia mirata a ridurre la dipendenza settoriale nei confronti degli elementi eventualmente compromessi dal cambiamento climatico*	Nel settore del turismo (settore di particolare interesse per il Distretto de Waterfront, e per riflesso anche del Campus) il PNACC propone fra le azioni la *diversificazione dell'offerta, integrando o sostituendo i prodotti turistici più tradizionali con altre proposte che possano essere un'attrattiva (es. turismo wellness, enogastronomico, sportivo, del paesaggio culturale, ecc.).* La proposta di variante al PUC pone fra i suoi obiettivi principali proprio la volontà di agevolare lo sviluppo sostenibile delle zone costiere attraverso una pianificazione razionale delle attività, in modo da conciliare lo sviluppo turistico, economico, sociale e culturale con il rispetto dell'ambiente e dei paesaggi. Si tratta in sintesi di favorire un turismo sostenibile che crei occupazione e promuova la cultura e i prodotti locali.
Strutture	*La tipologia raggruppa gli interventi di **realizzazione o di adeguamento** delle strutture*	Nel settore di rilevanza "zone costiere" il PNACC propone fra le azioni *la costruzione di edifici e infrastrutture più resilienti grazie a materiali e tecniche innovative.*

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Tipologia di azione da PNACC	Descrizione	Coerenza con la variante al PUC proposta
	produttive e ***del patrimonio edilizio***	Come analizzato precedentemente il progetto in esame propone per le edificazioni proposte presso entrambi i Distretti (Waterfront e Campus) di perseguire certificazioni di prestazioni ambientali, come ad esempio la **Certificazione LEED, per dimostrare in maniera oggettiva le qualità dell'intervento nell'ambito della sostenibilità edilizia**, attraverso la realizzazione di un programma di certificazione degli edifici, dei quartieri e delle città che **riconosce le migliori strategie e pratiche edilizie nel rispetto dell'ambiente circostante.**
Generazione di energia elettrica	*Questa categoria di azioni mira* ***all'innovazione della produzione di energia elettrica*** *rispetto alle mutate condizioni climatiche, con particolare attenzione alla produzione idroelettrica.*	Il PNACC propone azioni per la *razionalizzazione, programmazione e riduzione dei consumi nel periodo estivo e volte all'incremento dell'efficienza energetica*. Il progetto propone azioni volte alla riduzione degli impatti ambientali associati all'uso di energia prodotta da combustibili fossili, prevedendo l'installazione di **sistemi di produzione di energia da fonte rinnovabile sia per il Distretto Borgo del Forte Waterfront, che per il Distretto Borgo del Forte Campus**. La produzione di energia elettrica nelle ore di irraggiamento elevato consentirà di "livellare" i picchi giornalieri delle curve di domanda alla rete pubblica, ai quali solitamente corrispondono le produzioni energetiche più costose. Il sistema diventerà quindi un servizio per l'intero quartiere. L'energia rimanente non utilizzata sarà venduta al gestore dell'energia elettrica. Gli impianti fotovoltaici installati garantiranno le potenze di picco minime previste dalla normativa italiana (limite prescrittivo da D.lgs. 199/2021. Eventuali ulteriori quote di rinnovabile necessarie al raggiungimento del limite prestazionale fissato dalla normativa, che sarà verificabile solo nella fase di progettazione definitiva tenendo conto anche del contributo delle pompe di calore, **potranno essere coperte con ulteriori campi fotovoltaici**, **turbine eoliche ecc.**
Manutenzione, miglioramento e interconnessione delle reti	*Sotto questa tipologia sono raccolti gli* ***interventi volti all'adattamento delle reti infrastrutturali energetiche ed idriche****. Per quanto riguarda le reti idriche, le azioni riguardano maggiormente l'efficientamento, mentre nel caso delle infrastrutture energetiche, le azioni*	IL PNACC propone in termini assoluti un maggiore contributo da fonti rinnovabili. Il progetto in esame si pone in completa armonia con tale strategia, in quanto propone azioni volte alla riduzione degli impatti ambientali associati all'uso di energia prodotta da combustibili fossili, prevedendo l'installazione presso entrambi i distretti in oggetto (BDF Waterfront e BDF Campus) di **sistemi di produzione di energia da fonte rinnovabile**.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Tipologia di azione da PNACC	Descrizione	Coerenza con la variante al PUC proposta
	sono volte alla generazione distribuita, alle reti locali e all'adeguamento della rete in tal senso	
Aumento della connettività territoriale	*La tipologia raggruppa tutti gli **Interventi finalizzati al ripristino, gestione, conservazione e valorizzazione degli habitat** e delle aree forestali incluse le aree boschive protette e le aree agrosilvopastorali.*	Il PNACC propone interventi finalizzati *all'Impianto di sistemi lineari con una o più specie arboree di interesse forestale e/o agrario, ai bordi dei campi agricoli per realizzare siepi, barriere frangivento o **fasce tampone con primaria funzione di tutela della biodiversità** per gli agro -ecosistemi nonché con funzione di "difesa" da eventi estremi per le attività e produzioni agricole e forestali.* L'intervento si pone come obiettivo la realizzazione di una nuova edificazione in grado di contemplare le diverse esigenze di riqualificazione urbana ed ambientale con la sostenibilità economica dell'intervento, il tutto in un'ottica di un progetto di rigenerazione urbana di più ampio respiro di cui l'attuazione del Distretto del Waterfront e del Distretto del Campus costituisce un primo indispensabile tassello. Per il **Distretto del Waterfront**, data la particolare orografia dell'area e la presenza, a monte, della via Aurelia e del centro storico di Ventimiglia Alta, la progettazione delle nuove volumetrie dovrà essere condotta in modo da **mantenere la visibilità del mare dalla strada** per cui le nuove edificazioni dovranno porsi sempre al di sotto di tale viabilità, fatti salvi limitate ed episodiche emergenze di porzioni dei fabbricati, in analogia con l'edificato esistente in adiacenza alla viabilità. Tra la via **Aurelia ed i nuovi fabbricati sarà in ogni caso mantenuta una fascia verde**, **per tutto lo sviluppo del Distretto, a mitigazione dell'intervento** Il progetto prevede la realizzazione di opere verdi per mitigare **l'inserimento del nuovo volume nel contesto territoriale e al contempo si pone l'ulteriore obiettivo di non alterare la rete ecologica esistente, potenziando le aree di collegamento e le connessioni naturali, al fine di tutelare e valorizzare l'arricchimento della biodiversità,** considerando che l'area in esame si inserisce in un corridoio ecologico per specie di ambienti aperte. Anche per il Distretto del Campus il potenziamento della Rete Ecologica e la valorizzazione delle aree naturali presenti nel contesto è un obiettivo primario. Esso infatti si trova in prossimità con la ZSC IT1315719 Torrente Nervia, elemento che rappresenta una potenzialità del contesto per il quale

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Tipologia di azione da PNACC	Descrizione	Coerenza con la variante al PUC proposta
		l'intervento prevede un efficientemente mediante la realizzazione di un'area verde di pregio in armonica continuazione ed espansione. Per entrambi i Distretti è stato redatto uno specifico studio per il corretto inserimento del verde e una pre-selezione delle specie vegetali maggiormente idonee per la valorizzazione della biodiversità locale.
Riqualificazione fluviale e manutenzione delle sponde	*Sotto questa tipologia sono raccolte quelle azioni che,* ***sfruttando le infrastrutture verdi, mirano a prevenire e ridurre i rischi connessi ai corsi d'acqua e alla loro manutenzione.***	Il PNACC propone interventi di *riqualificazione dei corsi d'acqua in considerazione del mantenimento dei deflussi vitali e della qualità ecologica.* Tale aspetto è di particolare interesse per il Distretto del Campus, ove sulla base degli obiettivi pianificatori del PUC, al fine di valorizzare l'area sotto l'aspetto ambientale, **compatibile con la presenza dell'oasi faunistica alla foce del fiume Nervia e ai vincoli archeologici,** l'intervento proposto va ad inquadrarsi in un progetto complessivo**, con l'interessamento e la riqualificazione di tutte le aree verdi ad uso pubblico. Tale intervento di riflesso perseguirà la valorizzazione dell'oasi naturalistica con la fascia vegetata proposta, in continuità con la ZSC presente lungole sponde fluviali,** sarà inoltre occasione di potenziamento verso mare del **corridoio ecologico costituito dal torrente e dalle aree verdi limitrofe** e quale filtro rispetto alla zona diversamente utilizzata. In questo distretto l'intervento prevede: • la cessione al Comune dell'area a "verde pubblico e pista ciclabile"; • la cessione al Comune di un'ulteriore "area attrezzata per eventi" a completamento dell'area verde al fine di rendere maggiormente fruibile l'area da parte della collettività. Pur non interessando direttamente i siti Natura 2000: ZSC IT1315720 Fiume Roja e ZSC IT1315719 Torrente Nervia, la variante al PUC è stata **assoggettata alla verifica di esclusione dalla Valutazione di incidenza,** ai sensi delle D.g.r. n. 211/2021 e n. 1137/2022, in quanto il progetto proposto si colloca in aree già antropizzate ed esterne ai SCI/ZSC; si ritiene pertanto che lo stesso non incida in maniera negativa e significativa sugli habitat dei siti Rete Natura 2000 in oggetto.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Tipologia di azione da PNACC	Descrizione	Coerenza con la variante al PUC proposta
Conservazione, ricostruzione e rinaturalizzazione delle aree costiere	*Questa tipologia raccoglie azioni che **mirano a ricostruire gli ambienti naturali nelle aree costiere**, sia per aumentarne la resilienza, sia per ridurre i rischi diretti dovuti ad eventi estremi.*	Il PNACC propone interventi per *l'ampliamento e rafforzamento delle aree di interesse ecologico e della rete Natura 2000 e la protezione degli ambienti costieri come entità connesse con gli ambienti profondi tramite celle di funzionamento ecosistemico* In analogia aa quanto sopra, tale aspetto è di particolare interesse per il Distretto del Campus, ove gli **interventi previsti, in particolare:** • la cessione al Comune dell'area a "verde pubblico e pista ciclabile"; • la cessione al Comune di un'ulteriore "area attrezzata per eventi" a completamento dell'area verde al fine di rendere maggiormente fruibile l'area da parte della collettività. **Consentiranno di riflesso perseguirà la valorizzazione dell'oasi naturalistica con la fascia vegetata proposta, in continuità con la ZSC presente lungole sponde fluviali,** sarà inoltre occasione di potenziamento verso mare del **corridoio ecologico costituito dal torrente e dalle aree verdi limitrofe** e quale filtro rispetto alla zona diversamente utilizzata.
Protezione e gestione degli habitat marini	*La tipologia raggruppa le azioni che sono finalizzate **alla protezione degli ecosistemi marini.***	
Edilizia residenziale	*La tipologia identifica le azioni che **sfruttano i servizi ecosistemici per l'adattamento del patrimonio edilizio.***	Il PNACC propone interventi sperimentali di adattamento a scala di edificio e di quartiere nel contesto della riqualificazione edilizia. Nonostante il presente campi riguardi espressamente l'edilizia residenziale si specifica inoltre che per entrambi i dristretti (BDF Waterfront e Campus) per gli interventi edificatori si propone di perseguire certificazioni di prestazione ambientale come ad esempio la **Certificazione LEED per dimostrare in maniera oggettiva le qualità dell'intervento nell'ambito della sostenibilità edilizia**, attraverso la realizzazione di un programma di certificazione degli edifici, dei quartieri e delle città che **riconosce le migliori strategie e pratiche edilizie nel rispetto dell'ambiente circostante.** **L'impatto dei nuovi edifici sarà controllato fin dalle prime fasi progettuali e continuerà tramite una gestione sostenibile del cantiere**, una documentata attività di **manutenzione** e una previsione del fine **vita dell'opera**. Per quanto riguarda in particolare il Distretto del Waterfront, la progettualità prevede una fitta implementazione di aree verdi e di verde di arredo urbano, integrato con le edificazioni, che consentirà sia l'inserimento degli edifici in modo armonico con il contesto limitrofo, con l'obiettivo di mantenere la funzione

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Tipologia di azione da PNACC	Descrizione	Coerenza con la variante al PUC proposta
		ecologica di connessione dell'area, sia di ottimizzare aspetti prestazionali degli edifici come ad esempio l'isolamento termico.
Verde Urbano	*Sotto questa tipologia si raccolgono le **azioni che mirano ad aumentare la resilienza delle aree urbane incrementando la dotazione di verde pubblico** in una prospettiva di uso sostenibile della risorsa idrica*	IL PNACC propone: • *Interventi sperimentali di adattamento nelle periferie e nei centri storici incrementando le **dotazioni di verde, la permeabilità dei suoli, gli spazi di socialità, le prestazioni idrauliche.*** • *Interventi sperimentali di adattamento per il **miglioramento della funzionalità e del comfort dello spazio pubblico;*** • *Interventi sperimentali di **infrastrutture verdi urbane e periurbane per la riduzione di impatti da isole di calore**, precipitazioni intense e inondazioni* • *Riforestazione delle aree urbane e la **creazione di spazi verdi all'interno delle città.*** La Variante si pone come obiettivo la realizzazione di interventi in grado di contemplare le diverse esigenze di riqualificazione urbana ed ambientale con la sostenibilità economica, il tutto in un'ottica di un progetto di rigenerazione urbana di più ampio respiro di cui l'attuazione del nuovo Distretto di Trasformazione costituisce un primo indispensabile tassello. Per il Distretto del Waterfront, data la particolare orografia dell'area di intervento e la presenza, a monte, della via Aurelia e del centro storico di Ventimiglia alta, la progettazione delle nuove volumetrie dovrà essere condotta in modo da **mantenue la visibilità del mare dalla strada**. Tra la via **Aurelia ed i nuovi fabbricati sarà mantenuta una fascia verde**, a mitigazione dell'intervento. Rispetto alla versione presentata in fase di scoping è stato previsto un aumento del verde profondo. **Particolare attenzione sarà rivolta alla presenza del verde di arredo,** sia pensile, posto sulla copertura dei volumi realizzati lungo il versante, di tipo intensivo e a giardino pensile per le coperture praticabili, di tipo anche estensivo per le coperture non praticabili, sia in terreno naturale con particolare riferimento alle aree circostanti alle residenze. Dal **punto di vista vegetazionale**, basilare è lo studio morfologico delle pendenze delle aree naturali da cui dipende la distribuzione vegetativa, con essenze arbustive nei versanti più inclinati e vegetazione mista arborea ed arbustiva per i terreni con pendenze minori.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Tipologia di azione da PNACC	Descrizione	Coerenza con la variante al PUC proposta
		Il progetto prevede la realizzazione di opere verdi per mitigare l'inserimento del nuovo volume nel contesto territoriale e al contempo si pone l'ulteriore obiettivo di mantenere la funzionalità ecologica del contesto, consentendo una continuitàà con il corridoio ecologico esistente. Il Distretto **BDF Campus** si inserisce in maniera strategica e organica nel disegno complessivo di rilancio della città di Ventimiglia, **in quanto si interviene in area dismessa, parzialmente urbanizzata, che necessita di interventi di riqualificazione e ristrutturazione, al fine di evitarne lo stato di degrado e abbandono.** Tale obiettivo di pone in piena coerenza con quanto previsto dal PUC stesso, ovvero di **limitare ogni nuova compromissione di suolo non ancora urbanizzato, adottando come tema prevalente quello della riqualificazione urbana**, ricercando attraverso le trasformazioni una maggiore efficienza e un incremento del potenziale di rigenerazione ambientale. L'intervento paesaggistico sul Borgo del Forte Campus prevede **l'integrazione della componente vegetazionale ai servizi e strutture educative o sportive**, tramite aree verdi per eventi, aree alberate lungo i percorsi pedonali e ad integrazione delle zone parcheggio. In relazione al potenziamento delle aree a verde si rileva inoltre che le stesso sono in grado di catturare CO_2 e riducono l'effetto di isola di calore (effetto albedo influenzato positivamente, evaporazione di umidità dal verde irrigato con acqua piovana), che a sua volta rinfresca l'ambiente esterno. Quindi anche gli impianti di raffrescamento durante il periodo estivo consumeranno meno energia e a sua volta contribuiranno alla riduzione delle emissioni. Il progetto prevede la realizzazione di spazi verdi pubblici che consentirà di potenziare ed espandere gli habitat limitrofi della ZSC del Torrente Nervia. L'inserimento naturalistico e paesistico del progetto, così come la selezione preliminare delle specie maggiormente idonee e funzionali, sono stati articolati nel dettaglio negli studi specialistici allegati all'istanza ai quali si rimanda per approfondimenti (allegati e V-P-BDF-001 "Relazione illustrativa paesaggistica" e V-P-BDF-002 "Relazione paesaggistica-naturalistica").

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Tipologia di azione da PNACC	Descrizione	Coerenza con la variante al PUC proposta
Sistemi di drenaggio stradali	*La tipologia raccoglie le **azioni che utilizzano tecniche verdi ed ecosistemiche per ottenere infrastrutture stradali più resilient**i*	Per il Distretto BDF Waterfront la Variante propone sistemi di **regimazione delle acque di versante**, con valenza sull'intero comparto, sia per gli sviluppi edificatori, per le infrastrutture viarie e per le aree verdi. Essa consente di: • Aumentare la **sicurezza locale,** favorendo l'utilizzo di opere e interventi paesisticamente integrati al fine di **agire sulla diminuzione dei fattori destabilizzanti**, costituiti appunto dall'azione delle acque; • **Diminuire gli impatti ambientali**. Tali **opere di regimazione** hanno efficacia immediatamente rilevabile, sia dalla semplice osservazione morfologica (assenza di emergenze idriche, rinverdimenti diffusi, restringimento delle aree calanchive attive ecc…), sia mediante osservazione strumentale, mediante il monitoraggio geotecnico dell'area. • **Consentiranno di riordinare la gestione degli scarichi idrici provenienti dalla Città Alta posta a monte che attualmente versano sull'anfiteatro in condizioni precarie**. • Per la acque scolanti le superfici dedicate al transito dei mezzi è prevista la depurazione a monte dello scarico. Anche per il Distretto del Campus sono previste modalità di gestione deile acque meteoriche. In particolare sono previste la captazione e la depurazione delle acque scolanti le aree di transito dei mezzi.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

2.4. Parere rilasciato dalla regione Liguria Settore Urbanistica con Nota prot. N. 2022-0212105 del 15 marzo 2022

In riferimento al parere della Regione Liguria, Urbanistica, si riportano nel seguito i contenuti espressi fornendo indicazione delle modalità di recepimento negli elaborati della Variante, nel Rapporto Ambientale e negli Studi specialitisci allegati.

Volumetrie massime per le aree di versante:

Lo scenario progettuale del nuovo distretto "Waterfront", come rappresentato nel Rapporto Preliminare quale prefigurazione dell'attuazione della variante proposta si sviluppa secondo due direttive e tematiche:

- *Un fronte edificato, in continuità con la passeggiata Marconi, che ospiterà prevalentemente la funzione ricettiva e presenterà caratteristiche maggiormente urbane per tipologia e dimensioni degli edifici*
- *L'edificato lungo il versante, tra la cortina edilizia sul fronte e la fascia di rispetto a monte, destinato alla funzione residenziale, che sarà realizzato a terrazzamenti, con copertura piana a verde pensile e spazi esterni costituiti prevalentemente da aree verdi e percorsi pedonali, con presenza della sola viabilità di servizio e parcheggi, ad eccezione di quelli pubblici in fregio a Via Verdi, previsti in interrato.*

A fronte dell'incremento estremamente significativo (sup. lorda di progetto proposta con la variante in esame pari a circa 23.000 mq) delle possibilità insediative dell'area, ***il Rapporto Preliminare non contiene adeguate motivazioni a supporto della rideterminazione delle volumetrie massime*** *che erano state stabilite, per le aree del versante, nell'iter approvato del progetto del Porto Turistico, quale* ***esito finale delle procedure ambientali*** *(DGR 225/2009 procedura di VIA regionale Progetto definitivo con annesso SUA realizzazione di un approdo per la nautica da diporto in loc. Punta della Rocca)* ***ed urbanistiche*** *(DGR 1685/2009 Conferenza dei Servizi per approvazione progetto Porto, ex art 6 del DPR 509/97, e successive varianti di cui alle DGR n. 196/2013; DGR n. 770/2018). In tale fase in relazione alle caratteristiche orografiche ed alla vulnerabilità geologica dei luoghi, nonché in funzione di un migliore inserimento paesaggistico dell'intervento, si era infatti operato con una ricalibratura consistente dei volumi residenziali ammessi (passando orientativamente da circa 18.000 mc di progetto – versione 2015 – a circa 11.600 mc del progetto – versione 2018 – corrispondenti a circa 3700 mq finali) e con una proporzionale riduzione dei parcheggi pertinenziali e delle altre opere connesse.*

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Rispetto a quanto esaminato in fase di scoping, l'attuale proposta prevede la realizzazione di circa 15.000 mq di SA pari a 18.762 mq di superficie lorda (dai citati 23.000 mq di superficie lorda), con una riduzione del 18,4%.

Inoltre risulta variata la proporzione della volumetria a carattere turistico-ricettivo rispetto a quella residenziale, che passa da una percentuale del 22% della proposta presentata in precedenza al 39% della proposta attuale.

La Relazione Generale del PTCP offre inoltre una descrizione più puntuale dell'art. 46 delle NTA del PTCP stesso, in ordine agli interventi consentiti all'interno delle zone ID-MO-A.

Al punto 7.2.3 della Relazione si afferma
"d) Modificabilità "A" (ID-MO-A)
Ricorre nelle situazioni analoghe a quelle di cui al punto precedente, ma nelle quali lo sviluppo recente non è stato correttamente guidato da strumenti attuativi, dando luogo a insediamenti disorganici ed eterogenei. ***Consente interventi anche rilevanti di nuova edificazione, purché capaci di produrre effetti di riorganizzazione formale e funzionale dell'esistente.***

A tal fine la norma richiede la redazione di uno studio organico di insieme che definisca gli elementi essenziali dell'organizzazione spaziale dell'insediamento (Vd. allegato V-SOI-BDF-001)."

La richiesta, ridotta con la presente istanza, consente, come indicato al punto 7.2.3 della Relazione Generale del PTCP, la riorganizzazione completa del versante antistante il nuovo porto, ordinando il fronte terminale della Passeggiata Marconi, oltreché il miglioramento delle condizioni generali di stabilità del versante stesso, mediante opere di consolidamento e di regimazione idraulica, anche oltre il perimetro stesso di intervento.

Il progetto, rivisitato a seguito della fase di scoping, ha visto un ridimensionamento generale del progetto nell'area waterfront (15.010 mq di SA previsti nella presente proposta rispetto ai 18.000 mq della precedente), con una importante riduzione della quota residenziale (- 34,9%, passando da 14.000 mq a 9.105 mq di SA) ed un incremento della destinazione turistico-ricettiva (+ 47,63%, passando da circa 4.000 mq a 5.905 di SA), ribilanciando l'intervento in una proporzione 60,7% residenza e 39,3% turistico-ricettivo).

Rispetto al progetto residenziale legato alla realizzazione del porto, di cui al permesso di costruire 42/2010, ed alle previsioni del PUC vigente, si osserva quanto segue:

1. Per il Distretto Dt1a, il progetto del porto aveva riferito l'indice territoriale relativo alla funzione residenziale all'intero distretto, comprendendo quindi anche l'intero specchio d'acqua e le

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

aree del porto stesso, risultando quindi estremamente basso (documento T.004 "OPERE A TERRA – Ottemperanza alla DGR 1685 del 14/12/2009 e al D. Dirigenziale 3689 del 23/12/2009 – Dati di progetto – Rif. Allegato E autorizzato" - 538V03GEN008A.pdf allegato alla variante 3 del progetto del porto) dove la volumetria autorizzata, pari 11.543,80 mc, corrispondenti a 3.731,78 mq di superficie lorda era rapportata ad una superfice territoriale di 155.689,53 mq per un indice territoriale di 0,074 mc/mq. Rapportando invece tale volumetria alle aree a terra nella disponibilità del proponente (escludendo quindi lo specchio d'acqua e le aree demaniali), la cui superficie indicata in detto documento risulta pari a 12.728,04 mq, si ottiene un indice territoriale pari a 0,907 mc/mq, se espresso in termini di volume, o 0,293 mq/mq se in termini di superficie lorda. Il PUC non fornisce indicazioni in proposito, limitandosi a richiamare il progetto del porto. Considerando poi le aree di effettiva concentrazione volumetrica, pari a complessivi 3.068 mq, l'indice fondiario medio del progetto autorizzato è 1,216 mq/mq di superficie lorda (pari a 3,76 mc/mq)

2. Per il distretto DT1b (non compreso nel progetto del porto ma acquisito da Namira) il PUC vigente prevede una densità territoriale massima pari a 0,40 mq/mq, che corrisponde a 1.908 mq di superficie lorda (considerato che nelle definizioni del PUC la densità territoriale è indicata come "rapporto tra la Superficie Lorda e la Superficie Territoriale"), con edifici di altezza compresa tra 4 e 5 piani fuori terra (compreso il piano terra). Si fa notare come detta previsione, inattuata da oltre 10 anni, prevedeva la realizzazione di 50% di residenza e 50% di turistico-ricettivo, secondo un mix funzionale assolutamente non sostenibile per nessuna delle due funzioni (in particolare quella turistica, dove 950 mq sono assolutamente insufficienti per qualsiasi moderna struttura turistico-ricettiva).

3. Per il distretto DT6 (area Nervia) il PUC vigente prevede una densità territoriale massima di progetto pari a 0,40 mq/mq, a fronte di una densità esistente di 0,125 mq/mq. Considerando la sola differenza tra i due valori (0,275 mq/mq) e la superficie territoriale di 33.225 mq, si ottiene una superficie lorda di nuova edificazione pari a 9.136,87 mq.

   La proposta di variante non prevede la realizzazione di superfici residenziali ma di strutture scolastiche e sportive con i loro servizi ancillare. La nuova superficie lorda di progetto (in aggiunta all'esistente) è pari a circa 7.000 mq, quindi entro la quantità prevista dal PUC.

4. Il progetto di variante prevede, per il nuovo distretto WTF, una SL di circa 18.762 mq di SA, da cui ne deriva una densità territoriale pari **a 0,775 mq/mq** di SL, corrispondenti a 0,62 mq/mq di SA. Suddividendo la densità territoriale tra le destinazioni d'uso si riscontra che 0,47 mq/mq di SL sono da riferire alla funzione residenziale ed i restanti 0,31 mq/mq alla funzione turistico-ricettiva (non presente nel progetto del porto).

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

5. Per quanto riguarda i "valori medi di densità" indicati dal PTCP per gli ambiti ID-MO-A si può par riferimento a quanto previsto per le zone B del D.M. 1444/1968, che per i comuni sotto i 50.000 abitanti hanno una densità massima di 1,429 mq/mq (applicando ai 5 mc/mq indicati dal decreto il parametro di conversione previsto dalla normativa e pari a 3,5), unico elemento normativo certo in termini di densità massima ammissibile. La proposta di variante, data la densità territoriale di 0,775 mq/mq, risulta evidentemente all'interno di questo parametro;
6. Sempre in riferimento alle densità territoriali previste dal PUC vigente per altri distretti di trasformazione ricadenti nell'ambito di PTCP ID-MO-A, il distretto DT2b.1 (zone ex macello, collocata a nord del centro storico lungo la strada che porta in Francia) presenta densità massima assegnata dal PUC in 0,75 mq/mq, quindi non molto diverso dalla presente proposta di variante. Inoltre l'ambito A.RI.va "Ambito di rispetto del centro storico di Ventimiglia Alta" posto sul lato nord del centro storico e ricadente all'interno dell'ambito NI-MA del PTCP (regime normativo sicuramente più restrittivo dell'ID-MO-A) e nel medesimo vincolo a carattere paesaggistico, con caratteristiche di visibilità analoghe a quelle del WTF, nella porzione indicata come "zona lago sotto le mura della rocca prevede la realizzazione di una struttura commerciale e ad uffici con una densità di 0,50 mq/mq e nella porzione indicata come "Zona lago sotto le mura deposito RT" prevede addirittura un indice pari a 1 mq/mq con la possibilità di realizzare edifici di 5 piani (4 piani e piano terra), collocati in un'area al piede del centro storico in un ambito di PTCP ancora più conservativo dell'ambito ID-MO-A, come evidenziato nello stralcio del PUC sottostante.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

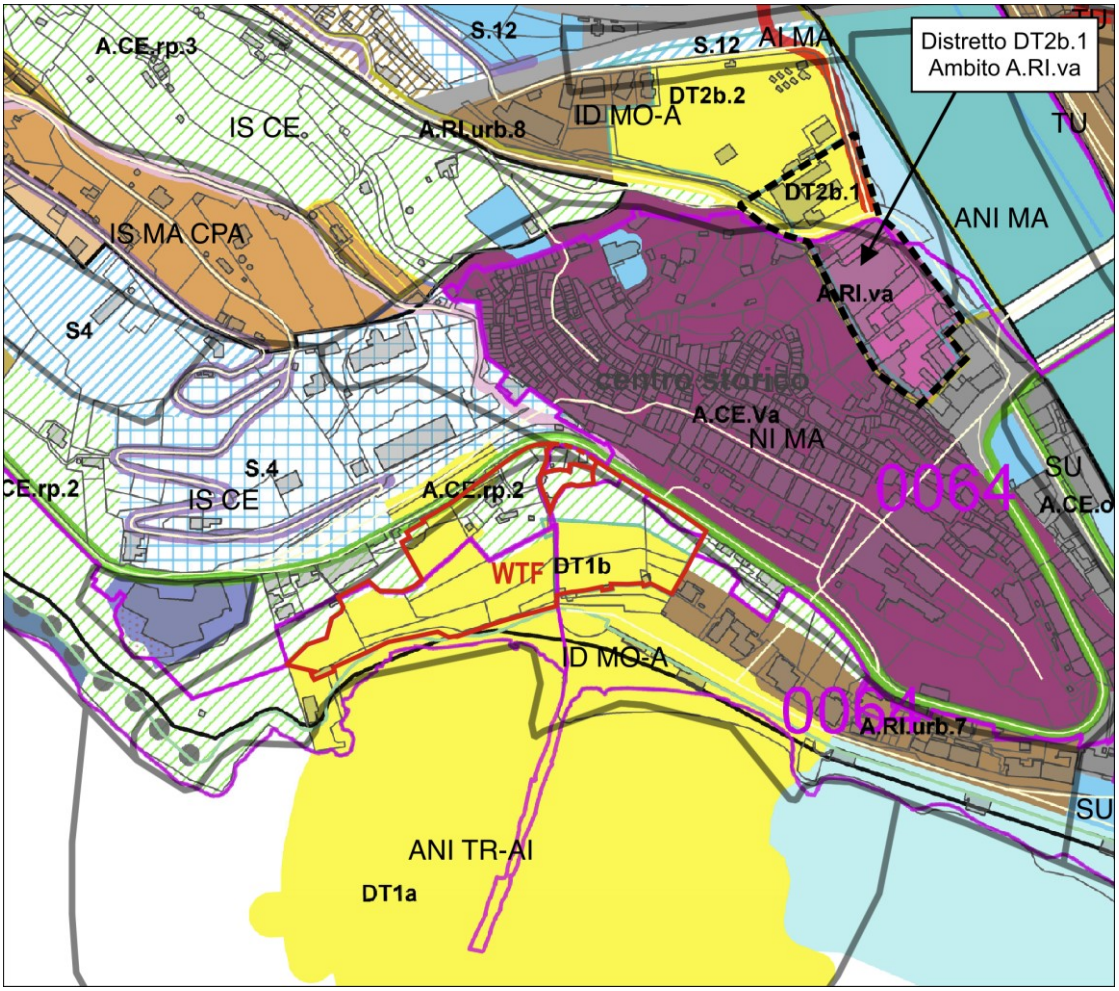


Figura 3 - Individuazione degli ambiti A.RI.va e del distretto DT2b.1 rispetto al WTF.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, in risposta al parere rilasciato dalla Regione Liguria Settore Urbanistica, si può affermare la riconfigurazione dell'intervento di cui alla presente proposta, nel tener conto di detto parere, motiva l'aumento delle possibilità insediative in base ai seguenti elementi:

- la superficie territoriale nella disponibilità dell'attuale soggetto promotore (Namira) nell'area del waterfront risulta pressoché doppia rispetto alla disponibilità del soggetto attuatore del PUO del porto (24.229 mq rispetto a 12.728,04 mq), da cui deriva una maggiore possibilità insediativa in senso assoluto;

- il maggiore livello di approfondimento delle caratteristiche orografiche e geologiche dei luoghi, come dimostrato dalle relazioni specialistiche allegate, rispetto al progetto del porto e opere connesse, ed il progetto delle nuove opere di riqualificazione del versante permettono

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

di superare le motivazioni di carattere geologico e geotecnico che hanno portato in allora alla riduzione dei volumi previsti (18.000 mc su una superficie territoriale di circa la metà rispetto a quella della presente proposta);

- la presente soluzione progettuale, oltre a ridurre le quantità previste nella proposta oggetto del parere della Regione Liguria in fase di scoping, propone una ricalibrazione delle funzioni previste, riducendo in modo sensibile la quota residenziale ed aumentando la quota di turistico-ricettivo, al fine di permettere la realizzazione di una struttura alberghiera in linea con gli standard attuali, tale da poter dare attuazione ad una previsione dello strumento urbanistico che in oltre 10 anni non ha avuto modo di trovare seguito;

- l'attuale proposta di variante consiste in un progetto unitario che comprende le aree del waterfront e dell'ex area FS in località Nervia, con un bilanciamento funzionale che permette di garantire la sostenibilità dell'intero intervento e la realizzazione di importanti funzioni ad uso della collettività e nell'ottica di un posizionamento del comune di Ventimiglia in un contesto turistico internazionale;

- l'approfondimento del progetto architettonico alla base delle proposta di variante, che è stato oggetto di un affinamento progressivo dalla prima proposta di planivolumetrico all'attuale versione, a cui è stato associato un progetto paesaggistico molto più dettagliato di quanto allegato al PUO del porto, ha migliorato in modo sensibile l'inserimento paesaggistico dell'intervento, sia nel contesto naturale che in rapporto al sovrastante centro storico, anche a fronte di una maggiore possibilità insediativa.

Compatibilità con il Piano di Bacino:

Premesso che, in ragione delle problematiche ambientali che caratterizzano le aree del Waterfront, ***risulta prioritaria la necessità di verificare e garantire la compatibilità di una insediabilità del versante in rapporto alla normativa del Piano di Bacino*** *(zone Pg3a e Pg3b del Piano di Bacino del fiume Roja oltre a rapporto con reticolo idrografico) si evidenziano di seguito,* ***in relazione alla pianificazione di scala territoriale ed urbanistica comunale, le ulteriori criticità che la proposta in esame presenta.***

In merito alla localizzazione di interventi in zona Pg3a come proposti nei materiai trasmessi a Regione Liguria con Protocollo n. PG/2021/176223 del giorno 14 maggio 2021, come detto al punto 2.1, la presente proposta non ne prevede più la realizzazione.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

In merito agli interventi in zona Pg3b, ove sono consentiti (Piano di bacino stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico – Fiume Roja e Torrenti Latte e S. Luigi), le realizzazioni sono state riviste rispetto alla versione di cui al protocollo precedente (anche in relazione alle caratteristiche di insediamento diffuso descritte successivamente). Tali opere contempleranno anche le opere di regimazione acque e consolidamento del versante.

Le previsioni suddette all'interno delle aree Pg3b sono state elaborate con il sostegno di studi specialistici di dettaglio (studi geologici – idrogeologici e geomorfologici) approfonditi nei documenti V-G-BDF-001 e V-G-BDF-002 che si allegano all'istanza.

Non viene inoltre rilevata criticità alcuna per l'area Borgo del Forte Campus, inclusa in area Pg30 «*aree a pericolosità e suscettività molto bassa*» del Piano di Bacino del Nervia.

Le ulteriori criticità vengono di seguito affrontate.

Compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico:

Con riferimento al rapporto della varinate proposta con il Piano Territoriale di Coordinamento Paesisitico emerge che:

- *In regime normativo di modificabilità di tipo A (attribuito in sede di approvazione del Piano della Costa in luogo del precedente regime ISCE), da un lato riconosce ai luoghi elementi disorganicità ma dall'altro impone che gli interventi di nuova edificazione ammessi a tal fine non superino il carattere dell'insediamento diffuso riconosciuto quale categoria insediativa di riferimento.*
- *La presenza di emergenze paesaggisticamente rilevanti e caratterizzanti di questa porzione di costa ligure, quali in particolare il Forte dell'Annunziata, riconosciuto quale manufatto emergente ME, e la cornice edificata di Ventimiglia Alta, classificata come nucleo isolato NIMA, richiedono una particolare attenzione nell'utilizzo delle aree adiacenti e di quelle comunque in diretta connessione visiva, al fine di salvaguardare la riconoscibilità e l'autonomia di immagine rispetto al contest di riferimento*

In relazione a tali obiettivi, l'ingente quantità di nuovi volumi residenziali e turistici previsti, in ragione anche all'estensione ridotta delle aree disponibili, delle particolari caratteristiche orografiche dell'ambito e del ricorso a forme addensate e compatte distribuite senza soluzione di continuità

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

dell'area della Marina a salire il versante verso il borgo storico di Ventimiglia Alta (come ipotizzate nel Rapporto Preliminare), generano un assetto finale che:

- *Non salvaguarda adeguatamente l'autonomia d'immagine della Città Alta;*
- *Supera i limiti che definiscono l'insediamento diffuso, che deve essere invece caratterizzato da un tessuto edilizio privo di compattezza, con elementi di discontinuità e valori medi di densità territoriale.*

Si precisa inoltre che in ragione delle valenze paesistiche ed ambientali presenti, entro tale limite è da mantenere l'insediabiltà dell'area, non essendo la stessa suscettibile di una ulteriore modifica del Piano Paesistico verso regimi più permissivi di quello in oggi vigente.

Si riportano nel seguito una serie di considerazioni ed argomentazioni che consentono di attestare la coerenza della previsioni di Variante rispetto alle indicazioni fornite dal PTCP.

- **1. Insediamento Diffuso**

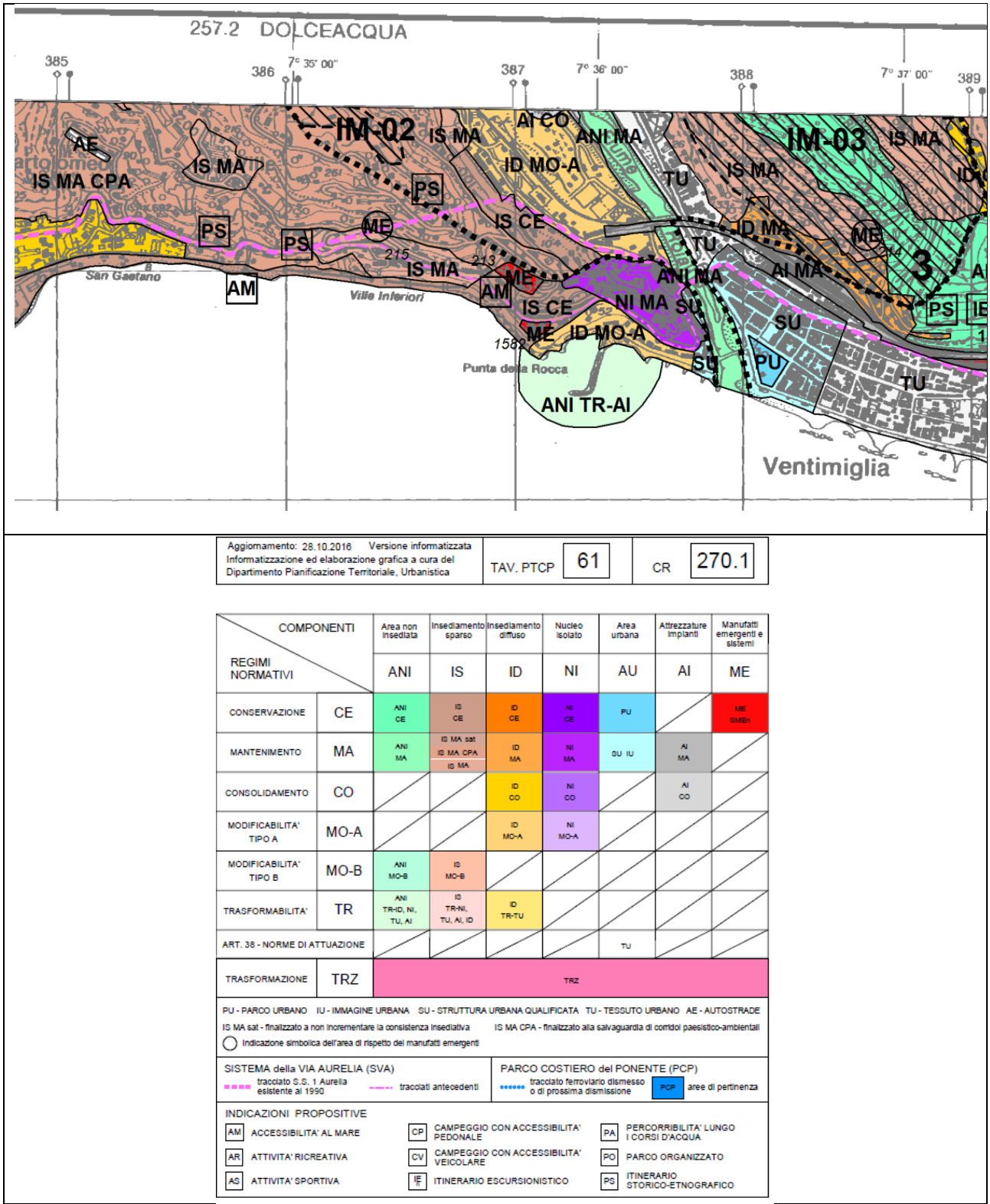
L'estratto della tavola 61 – CR 270.1 (riportato alla pagina seguente), mostra l'appartenenza dell'area alla classificazione IDMOA, art. 46 delle NTA del PCTCP.

Art. 46 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MODIFICABILITA di tipo A (ID-MO-A)

1. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.
3. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

Vedi anche considerazioni, all'interno di questo paragrafo 2.4, riferite a *Volumetrie massime per le aree di versante.*

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004



Aggiornamento: 28.10.2016 Versione informatizzata
Informatizzazione ed elaborazione grafica a cura del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica

TAV. PTCP 61 CR 270.1

COMPONENTI / REGIMI NORMATIVI		Area non insediata ANI	Insediamento sparso IS	Insediamento diffuso ID	Nucleo isolato NI	Area urbana AU	Attrezzature impianti AI	Manufatti emergenti e sistemi ME
CONSERVAZIONE	CE	ANI CE	IS CE	ID CE	NI CE	PU		ME SMEn
MANTENIMENTO	MA	ANI MA	IS MA sat / IS MA CPA / IS MA	ID MA	NI MA	SU IU	AI MA	
CONSOLIDAMENTO	CO			ID CO	NI CO		AI CO	
MODIFICABILITA' TIPO A	MO-A			ID MO-A	NI MO-A			
MODIFICABILITA' TIPO B	MO-B	ANI MO-B	IS MO-B					
TRASFORMABILITA'	TR	ANI TR-ID, NI, TU, AI	IS TR-NI, TU, AI, ID	ID TR-TU				
ART. 38 - NORME DI ATTUAZIONE						TU		
TRASFORMAZIONE	TRZ	TRZ						

PU - PARCO URBANO IU - IMMAGINE URBANA SU - STRUTTURA URBANA QUALIFICATA TU - TESSUTO URBANO AE - AUTOSTRADE
IS MA sat - finalizzato a non incrementare la consistenza insediativa IS MA CPA - finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali
Indicazione simbolica dell'area di rispetto dei manufatti emergenti

SISTEMA della VIA AURELIA (SVA)
tracciato S.S. 1 Aurelia esistente al 1990 — tracciati antecedenti

PARCO COSTIERO del PONENTE (PCP)
tracciato ferroviario dismesso o di prossima dismissione — PCP aree di pertinenza

INDICAZIONI PROPOSITIVE

AM	ACCESSIBILITA' AL MARE	CP	CAMPEGGIO CON ACCESSIBILITA' PEDONALE	PA	PERCORRIBILITA' LUNGO I CORSI D'ACQUA
AR	ATTIVITA' RICREATIVA	CV	CAMPEGGIO CON ACCESSIBILITA' VEICOLARE	PO	PARCO ORGANIZZATO
AS	ATTIVITA' SPORTIVA	IE	ITINERARIO ESCURSIONISTICO	PS	ITINERARIO STORICO-ETNOGRAFICO

Figura 4 - Inquadramento del PTCP: componenti e regime normativo.

Il concetto di carattere diffuso deriva dal Piano territoriale di coordinamento paesistico risalente alla DCR n.6 del 26 febbraio 1990 e che manterrà la sua validità fino all'approvazione del Piano paesaggistico.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

In data 18 aprile 2019 la Giunta Regionale Ligure ha approvato il Documento preliminare del Piano Paesaggistico Regionale e il relativo Rapporto preliminare.

Fatta questa breve cronistoria, è necessario comprendere, o meglio, definire il concetto di carattere diffuso.

Ci viene in aiuto la Relazione Generale del Piano Territoriale di coordinamento Paesistico (DCR n.6 del 26 febbraio 1990) che, al capitolo 6.5.1 definisce gli insediamenti diffusi come quelli che, *pur presentando un tessuto edilizio privo di compattezza, sono tuttavia caratterizzati da riconoscibili interrelazioni tra gli elementi costitutivi. Si tratta per lo più delle aree ai margini dei tessuti urbani e degli insediamenti che si sono sviluppati nelle aree più agevolmente urbanizzabili, con valori medi di densità territoriale, frequenti discontinuità nel tessuto, tipologie spesso varie ma prevalentemente contenute nelle dimensioni. Tali insediamenti richiedono in ogni caso reti diffuse di urbanizzazione primaria e presentano, almeno in alcune parti, schemi riconoscibili di organizzazione del tessuto edilizio.*

Rispetto alla **densità territoriale**, per quanto il PTCP abbia valenza qualitativa e non quantitativa, si può considerare l'intervento proposto entro i limiti di un "valore medio di densità territoriale": non essendovi nel PTCP valori numerici di riferimento si può considerare quanto previsto dal DM 1444/1968 per le zone A e B, dove il limite di densità territoriale è pari a 5 mc/mq, dove le zone B, dal punto di vista paesaggistico, possono essere considerate compatibili con un ambito di "insediamento diffuso". Nel nostro caso la densità equivalente in mc/mq è pari a 0,65 x 3,5 = 2,275 mc/mq, di gran lunga inferiore al limite citato e quindi sicuramente all'interno di un concetto di "valore medio di densità". A confronto la densità degli ambiti di insediamento sparso (IS) può essere paragonabile a quella delle zone E, ed infatti gli ambiti IS-MA del PTCP corrispondono in gran parte a zone agricole, con densità residenziale estremamente bassa (0,03 mc/mq).

Sulla valenza qualitativa e non quantitativa del PTCP, il punto 6.5.6 della Relazione Generale del PTCP afferma: *6.5.6 - Natura qualitativa del linguaggio del Piano Questo modo di disciplinare le trasformazioni è eminentemente descrittivo e qualitativo, e ciò costituisce un'ulteriore differenza tra il P.T.C.P. e il P.R.G.. Si tratta di una scelta meditata e sofferta, sulla quale sembra giusto richiamare l'attenzione. Anche le quantità sono, in questa sede, trattate in termini qualitativi, per quanto ciò possa sembrare paradossale: il Piano distingue tra scostamenti modesti, apprezzabili, rilevanti... Gli estensori del Piano non soltanto hanno raggiunto una meditata convinzione circa l'opportunità di questo modo di procedere, ma sono anche convinti dell'impraticabilità dell'ipotesi alternativa basata su prescrizioni quantitative espresse in valori assoluti. D'altra parte, il linguaggio quantitativo e assoluto è proprio dei P.R.G., ed è bene insistere su questa divisione dei compiti tra i due strumenti. Il*

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

P.R.G., almeno per quanto riguarda gli aspetti che sono di sua competenza, dovrà sempre più configurarsi come lo strumento che traduce le direttive della "politica del paesaggio" in termini di disciplina definita e certa delle diverse parti del territorio, in particolare per quanto riguarda gli aspetti quantitativi. Resta quindi totalmente al P.R.G. il compito di attribuire edificabilità ai suoli, così come gli resta quello di attribuire destinazioni funzionali alle diverse parti del territorio, entro limiti compatibili con le indicazioni del Piano Paesistico.).

2. L'elaborato **Schede ambiti territoriali del PTCP, per l'ambito territoriale n.5, Ventimiglia – Vallecrosia – Bordighera, afferma:**

A – CARATTERI GENERALI DEL PAESAGGIO

INSEDIAMENTI

…omissis…

Gli insediamenti sui versanti a mare presentano invece carattere di diffusione a media e bassa densità, non organizzati, discontinui ed eterogenei *con la sola aggregazione a sviluppo polarizzato pentagonale, continuo, omogeneo e media densità del pregevole nucleo storico di Bordighera.*

Omissis

E ancora

B – INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE

B.1 - Assetto insediativo

CONSOLIDAMENTO *- La normativa è volta a consentire l'evoluzione del sistema insediativo verso forme di riorganizzazione degli assetti funzionali e di riqualificazione degli aspetti ambientali, dedicando un'attenzione particolare alla ricomposizione dei fronti a mare dove si concentrano le principali qualità paesistiche dell'ambito.* ***Il consolidamento in questo caso sottolinea l'opportunità di rafforzare la sua immagine urbana e costiera, compressa sia dal disordinato sviluppo edilizio (Ventimiglia)****, sia dalle segmentazioni determinate dalla presenza dell'Aurelia e della ferrovia (Bordighera).*

Questo scenario urbano-naturale che appartiene alla configurazione storica più nota e celebrata del suo paesaggio continua ad essere ancora oggi la motivazione fondamentale delle

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

sue fortune turistico-residenziali e conferma l'esclusivo contenuto paesistico ambientale dei limitati incrementi e modifiche di tessuto previsti dall'indirizzo generale.

B.2 - Assetto geomorfologico

CONSOLIDAMENTO - Pur mantenendo nella sostanza le caratteristiche attuali, l'assetto geomorfologico necessita di numerosi interventi di salvaguardia e "restauro", soprattutto nella parte costiera.

Va mantenuto invece e migliorato l'assetto naturale dei corsi d'acqua, evitando il ricorso ad arginature artificiali, ovunque possibile.

Inoltre, l Piano della Costa afferma: 2.2.2 - Quadro degli interventi sul sistema dei porti turistici - Scheda 4.1 - Ventimiglia

1.2 Rispetto delle zone allo stato naturale

Il promontorio di Punta della Rocca presenta un indubbio valore di ordine paesistico, ma non può essere considerata una zona allo stato naturale. Il fronte a mare della zona a ponente della Galleria Scoglietti risulta infatti interessato da un'antropizzazione diffusa, oltre che condizionato dalla presenza della diga, che rappresenta un elemento di rilevante disturbo visivo. ***Il versante sotto il centro storico necessita di interventi di consolidamento e di regimazione delle acque*** *già segnalati dal Piano Paesistico.*

In generale l'intervento proposto fa propri gli indirizzi espressi dal PTCP per quanto riguarda l'indirizzo generale di Modificabilità (art. 12 delle norme) per cui si impone una diversa soluzione architettonica ed urbanistica non subordinata a criteri di conformità rispetto all'esistente, dato il livello di compromissione paesistico-ambientale attuale sia nell'ambito di interesse, derivante anche dalla realizzazione delle opere di consolidamento del versante, sia nel contesto più ampio del lungomare, caratterizzato da una edificazione non particolarmente caratterizzata.

In particolare il progetto propone, facendo propri gli indirizzi particolari di cui all'art. 13 delle NTA del PTCP:

- dal punto di vista quantitativo: una variazione rispetto alle previsioni del PUC;
- dal punto di vista qualitativo: caratteri formali e funzionali innovativi rispetto al progetto approvato di residenze ed alle previsioni del PUC;

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

- dal punto di vista strutturale: definisce un nuovo e diverso schema insediativo, che trae comunque origine dalla morfologia del territorio e dalle indicazioni del PTCP (anfiteatro da completare) e del PUC.

Si veda inoltre, a proposito degli indici, la precedente risposta, all'interno di questo paragrafo 2.4, riferita a *Volumetrie massime per le aree di versante*. .

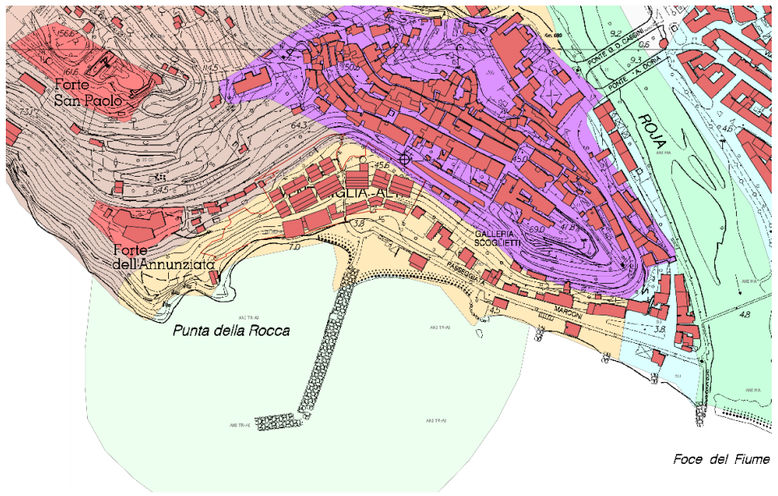
A livello di rappresentazione planimetrica, è stata fatto un confronto con un'area ID-MO-A presente nel territorio di Ventimiglia onde poter confrontare, qualitativamente, le situazioni.

Le immagini che seguono mostrano l'evoluzione dell'area oggetto della presente proposta e il confronto della situazione di progetto con l'area cosiddetta "di Roverino", nella parte nord dell'abitato di Ventimiglia.

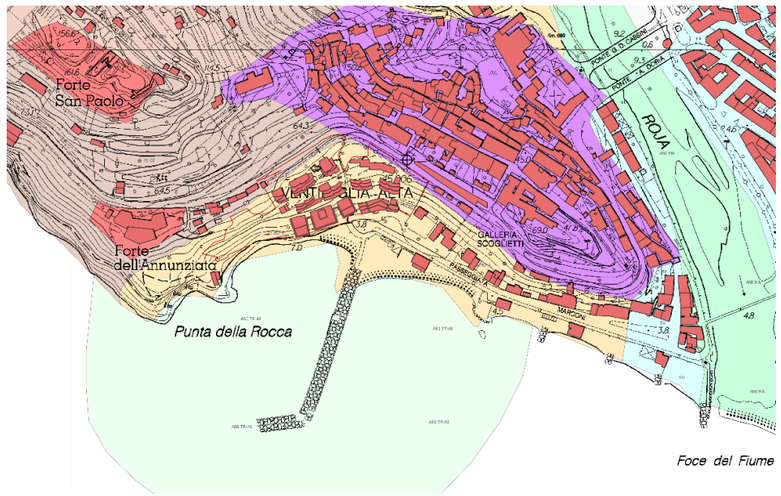
Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004



PTCP attuale



PTCP con sovrapposizione proposta relativa alla Fase di Scoping 2022



PTCP con sovrapposizione nuova proposta 2023

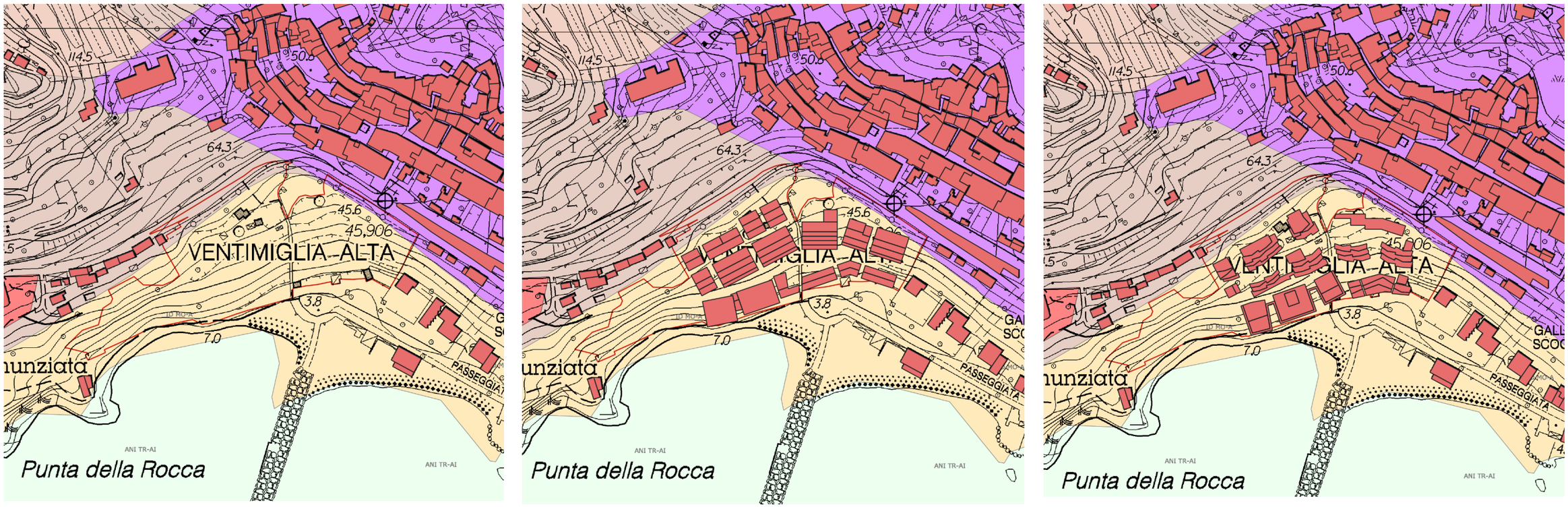


Figura 5 - Sovrapposizione dell'intervento BDF al regime normativo ID-MO.A del PTCP – evoluzione della proposta di Variante.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

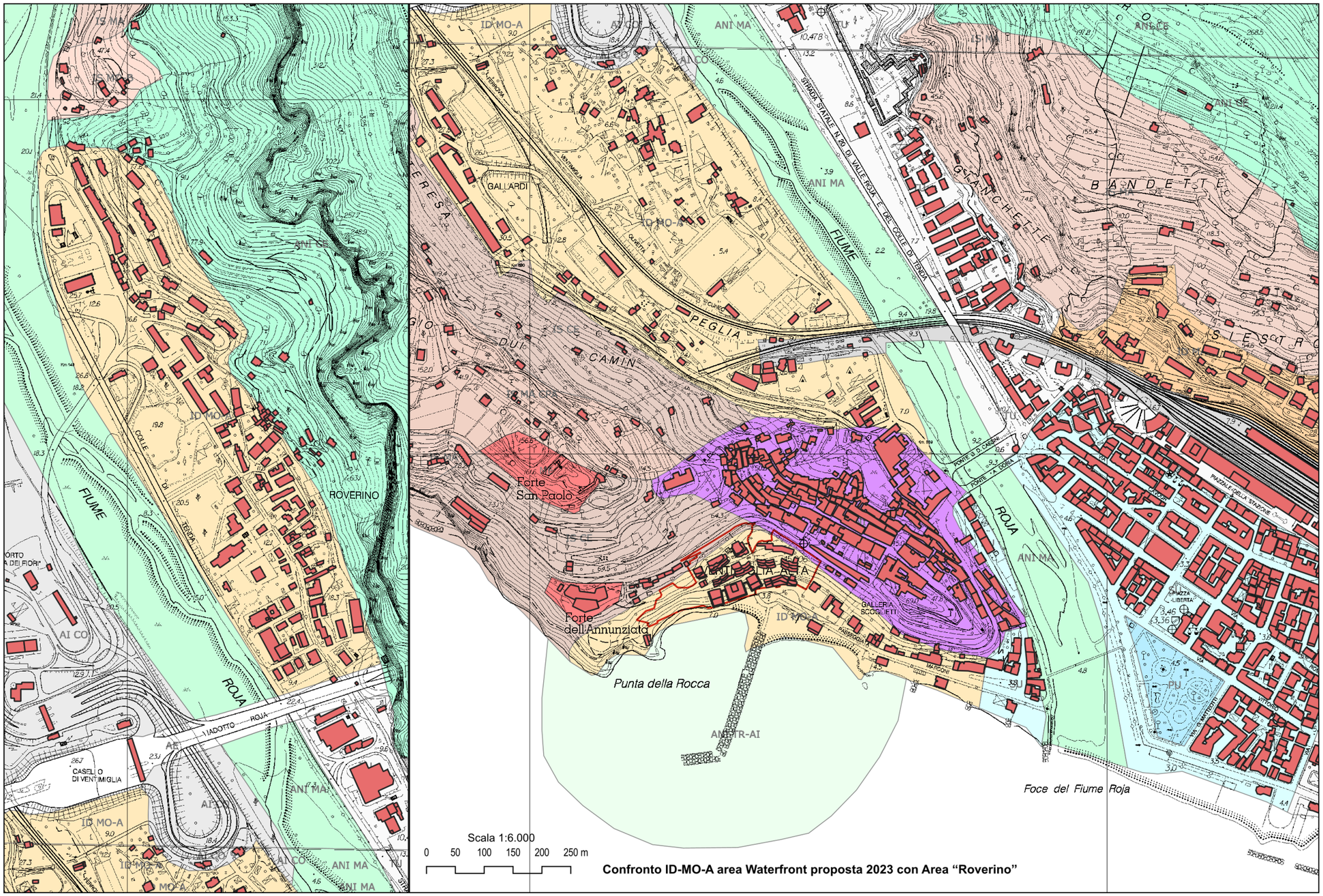


Figura 6 - Confronto ID-MO-A area Waterfront proposta 2023 con Area "Roverino".

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

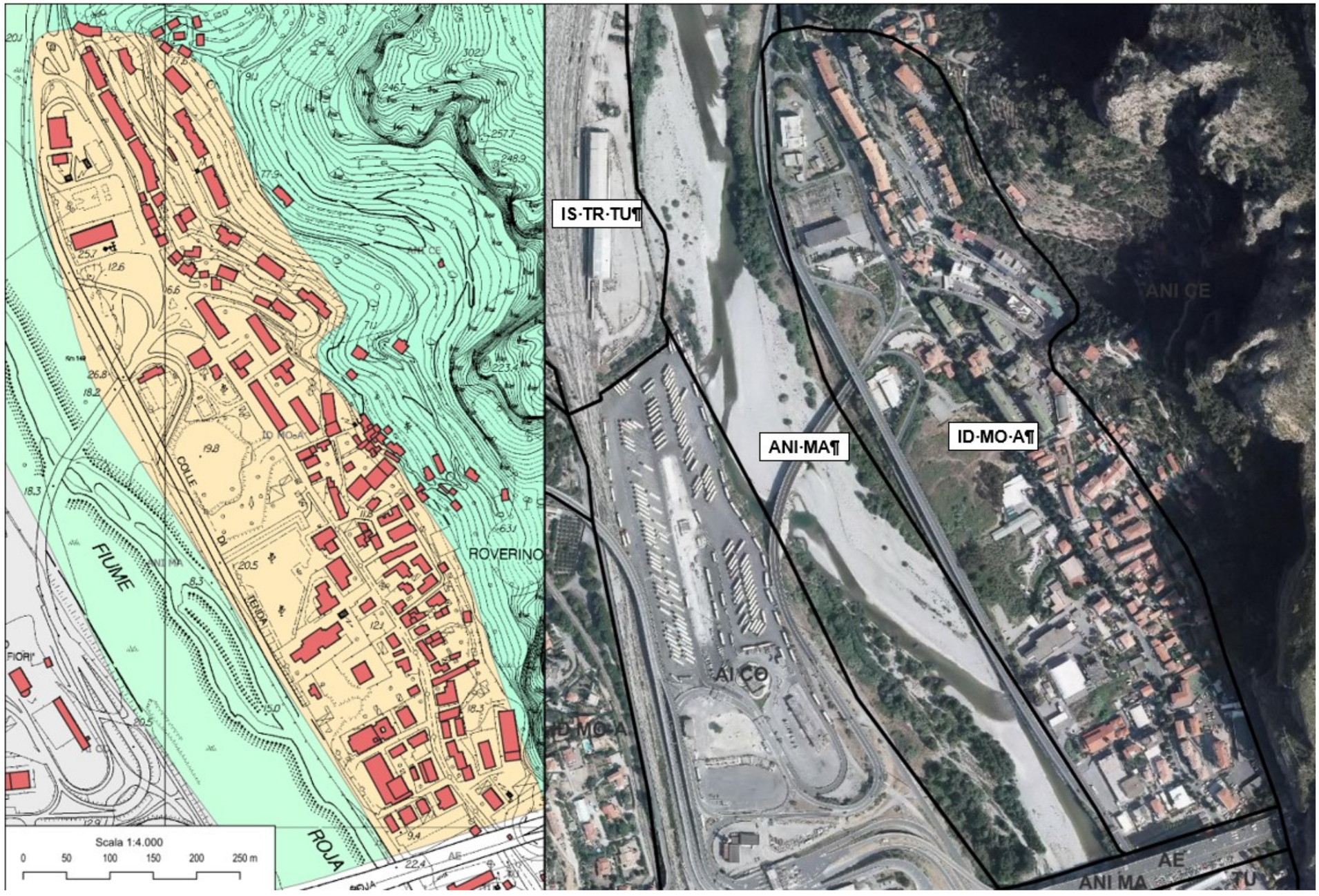


Figura 7 - Confronto ID-MO-A area Waterfront proposta 2023 con Area "Roverino" - base ortofotografica.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

In relazione alle immagini precedenti, si possono rilevare tre elementi di discussione.

1. L'attuale situazione del lungomare passeggiata Marconi in rapporto alla classificazione ID-MO-A e, a sua volta, il rapporto con l'edificato proposto.
2. L'evoluzione della proposta del Waterfront Borgo del Forte.
3. Il confronto dell'ID-MO-A della Passeggiata Marconi (a cui appartiene la proposta Borgo del Forte) con l'ID-MO-A della zona cosiddetta "Roverino".

Per quanto riguarda il primo punto, l'attuale passeggiata Marconi si configura con una successione eterogenea di edifici con funzioni differenti e risalenti a epoche differenti.



Figura 8 - Confronto Estratto ortofoto 2019 con sovrapposti gli ambiti del PTCP.

Tra l'edificato fronte mare e l'area NI-MA di Ventimiglia Alta, è presente un edificato continuo fino all'area verde che si conclude con la Galleria Scoglietti. Tra i due fronti sono comprese parti verdi ed urbanizzate funzionali agli edifici stessi.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Lo sviluppo poco uniforme di questa area prospiciente la Passeggiata Marconi, a levante della Galleria Scoglietti, è probabilmente derivante dalla parcellizzazione fondiaria.

L'intervento in oggetto, a ponente della Galleria Scoglietti, grazie all'unitarietà della proprietà fondiaria, può proporre uno sviluppo articolato e diffuso ma ordinato, che valorizza (probabilmente, ci si augura, anche in termini di valore immobiiare) anche il resto della Passaggiata Marconi.

Per quanto riguarda il secondo punto, accogliendo l'osservazione della Conferenza di Servizi relativa alla fase di Scoping, l'osservazione della Sovrintendenza e l'esito della domanda di riclassificazione della zona Pg3a, è stata effettuata una riduzione delle superfici edificabili (circa 3.700 mq) ed una riconfigurazione complessiva della volumetria, accentuando le discontinuità tra i vari corpi di fabbrica e ulteriormente privilegiando e valorizzando il rapporto con Ventimiglia Alta, sia dal punto di vista visivo sia dal punto di vista relazionale.

L'unitarietà fondiaria del lotto permette inoltre di generare un ordine compositivo anche delle parti urbanizzate e verdi (la cui quantità viene aumentata verso levante), valorizzando ulteriormente l'intera passeggiata Marconi.

Rispetto al confronto con la zona di Roverino, si può notare come quest'ultima sia caratterizzata da un continuum edificato prospiciente Corso Limone Piemonte e la concentrazione dell'edificato e delle urbanizzazioni a nord est del Corso Limone Piemonte stesso.

Si ritiene importante sottolineare il ruolo delle urbanizzazioni, particolarmente evidenti nella figura 8, che, naturalmente per necessaria semplificazione, nelle cartografie tecniche non sono rappresentate, ma che mostrano un'ulteriore differenza con quanto la proposta di Borgo del Forte rappresenta, dove il ruolo preponderante degli spazi non occupati dagli edifici, è rappresentato dalla componente naturalistica, ripresa peraltro anche sulle coperture.

La nuova proposta di variante, rispetto alla proposta presentata a novembre 2021, introduce le seguenti novazioni:

- riduzione della SA di circa il 16,7% (15.010 mq previsti nella presente proposta rispetto ai 18.000 mq della precedente) per l'area di Borgo del Forte Waterfront;
- diversa ripartizione delle destinazioni d'uso per l'area di Borgo del Forte Waterfront;
  la presente proposta prevede una SA pari a 9.105 mq di residenziale e 5.905 mq di ricettivo.
  La proposta risalente a novembre 2021 prevedeva una SA pari a 14.000 mq di residenziale

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

e 4.000 mq di ricettivo. Pertanto, la nuova propostaprevede la riduzione di circa il 35% della superficie residenziale ed un aumento del 47,63% della superficie turistico-ricettiva;

- eliminazione dell'edificazione in zona Pg3a per l'area di Borgo del Forte Waterfront;
- riduzione del 25% delle volumetrie di scavo nell'area di Borgo del Forte I Waterfront;
- ottimizzazione delle sezioni trasversali, dei bilanci scavi/reinterri e dei fronti di scavo, sulla base delle risultanze delle indagini geologiche e geotecniche
- aumento della superficie filtrante in area di Borgo del Forte Waterfront: 7.590 mq rispetto a 7.300 mq e, di conseguenza, aumento delle superfici a verde filtrante profonde.
- diminuzione della superficie coperta in area di Borgo del Forte Waterfront: 7.700 ma rispetto a 8.500 mq
- Ridefinizione dell'assetto planivolumetrico per garantire migliore aderenza alle caratteristiche dell'abitato diffuso ID MO A (es. maggior distanziamento tra i corpi di fabbrica)
- nell'area di di Borgo del Forte Waterfront, realizzazione di nuove indagini geologiche e geotecniche di maggior approfondimento finalizzate a ottimizzare lo schema di organizzazione planivolumetrica e a predisporre il materiale per l'istanza ex art. 89 D.P.R. 380/01.
- revisione dell'edificio sportivo in Area Borgo del Forte Campus, attualmente Distretto DT6.

3. Autonomia d'immagine della Città Alta

La posizione e l'articolazione dei volumi è stata studiata per non interferire con il cono visuale che si genera tra la Marina e il Centro Storico lasciando pertanto libera la visuale reciproca di entrambi, per evitare sia l'antagonismo che la mimesi con quest'ultimo.

Il sistema di terrazze residenziali si articola su tre fasce lungo il declivio ed è intervallato da due "pause" nelle quali si vanno ad inserire i principali percorsi condominiali che attraversano orizzontalmente il lotto sulla direttrice est-ovest.

Nelle immagini successve è possibile apprezzare l'evoluzione (dalla proposta relativa alla Conferenza di servizi preliminare alla proposta di variante del novembre 2021 fino alla presente proposta) die profili territoriali dell'area di intervento in rapporto alla via Verdi e alla Città alta.

Dalle immagini è possibile verificare come la vista dalla Marina verso via Verdi e verso la Citta alta si sia modificata permettendo una reciproca, maggiore, visibilità, con il susseguirsi dei confronti con le Amministrazioni interessate e con l'evolversi del progetto (per es: i contrafforti della via Verdi ora sono completamente visibili).

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004



Figura 9 - Stato di progetto - Proposta preliminare CdS Maggio/Luglio 2021 - Relazione con la via Aurelia.

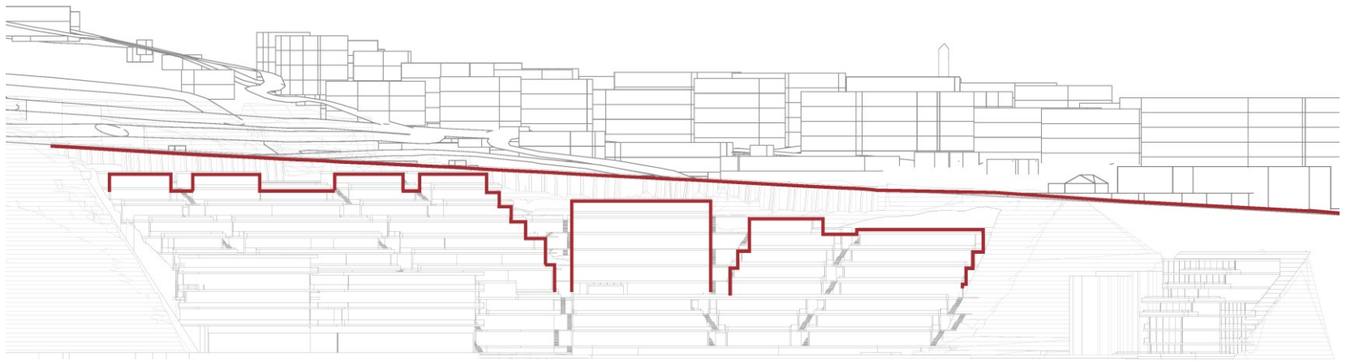


Figura 10 - Stato di progetto - Istanza variante PUC Novembre 2021 - Relazione con la via Aurelia.



Figura 11 - Stato di progetto attuale - Relazione con la via Aurelia.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

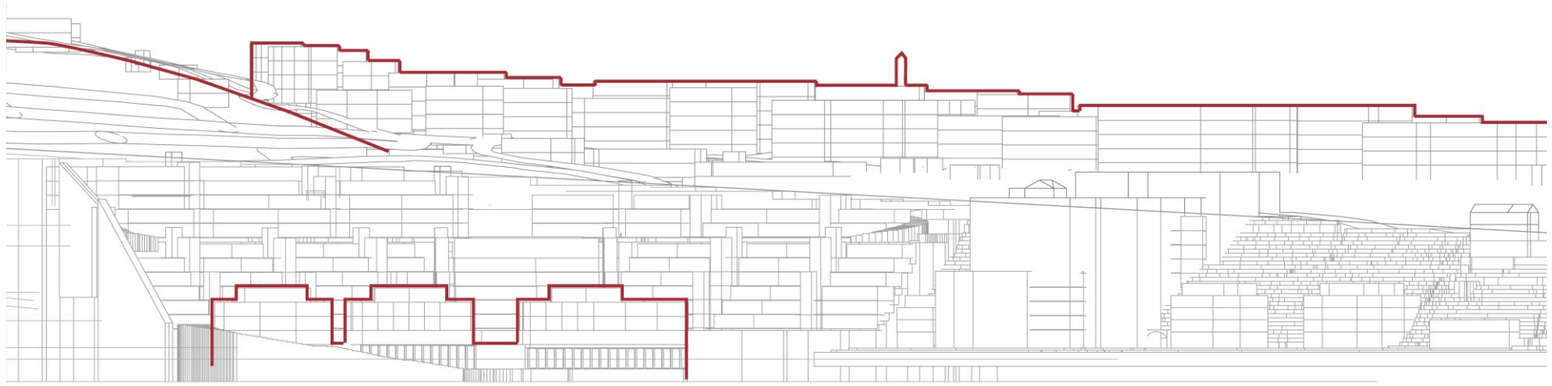


Figura 12 - Stato di progetto - Proposta preliminare CdS Maggio-Luglio 2021 - Relazione con skyline Ventimiglia alta.

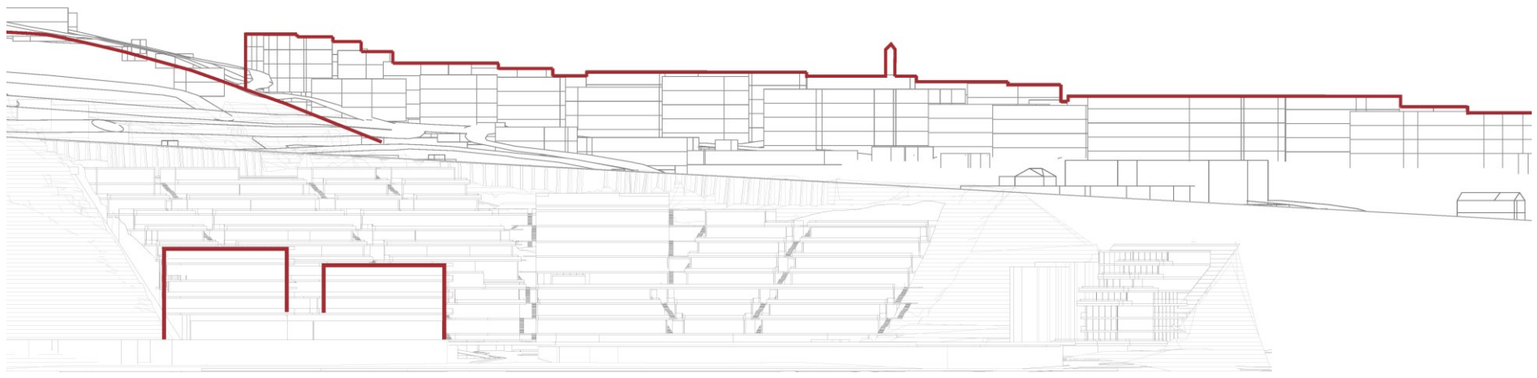


Figura 13 - Stato di progetto - Istanza variante PUC Novembre 2021 - Relazione con skyline Ventimiglia alta.

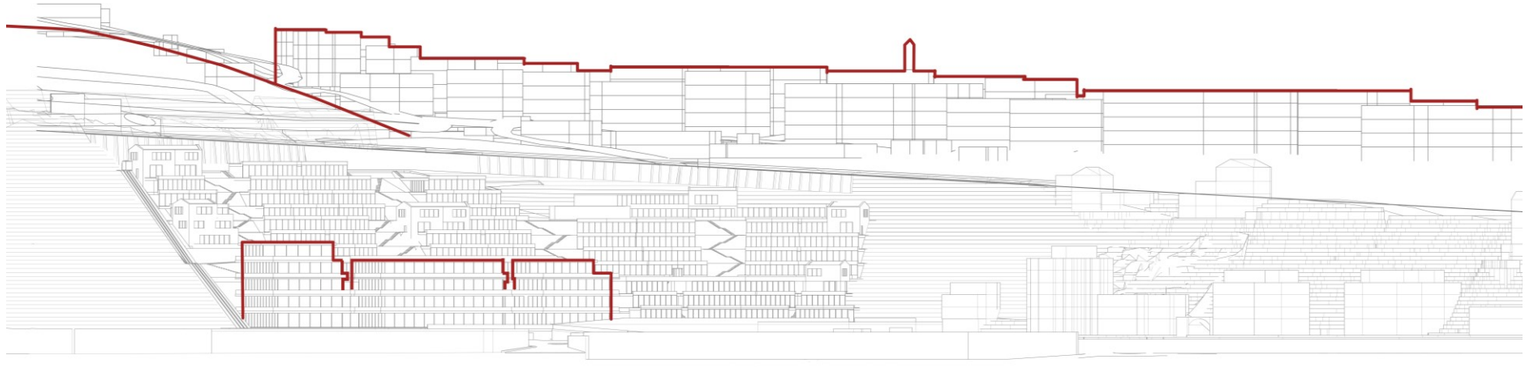


Figura 14 - Stato di progetto attuale - Relazione con skyline Ventimiglia alta.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

Edificabilità:

La proposta di variante in oggi in esame, prevede inoltre una edificabilità ancora maggiore di quelle originariamente valutate, motivandola con la compartecipazione del soggetto attuatore alla realizzazione/cessione di opere ad aree di carattere pubblico nel nuovo Polo a Servizi del Nervia e ***superando così anche le indicazioni del PTC della Costa che, nel modificare il regime paesistico delle aree, aveva previsto solo una insediabilità del versante in stretta connessione con le esigenze della sua messa in sicurezza e con quelle del porto*** *(elemento questo che unitamene alle ulteriori considerazioni di carattere paesistico/ambientale ed urbanistico, era stato alla base della determinazione del tetto massimo di edificabilità ammissibile).*

Si veda, all'interno del presente pragrafo, le considerazioni contenute in *Volumetrie massime per le aree di versante*.

Per il nuovo "Polo Servizi S27" la previsione di realizzazione di servizi locali e territoriali (fra cui un campus didattico sportivo ed un parco urbano a verde pubblico con aree per eventi e realizzazione di impianti sportivi), risulta in linea con gli obiettivi generali del PUC e con quelli del PTCP, che include la maggior parte dello stesso nel regime TU. Sono fatte salve le necessarie attenzioni che la definizione della disciplina dell'ambito dovrà avere in relazione alle porzioni soggette al regime di conservazione del PTCP nonché alla necessità di salvaguardare la vicina oasi naturalistica e di tutelare l'area a margine soggetta a vincolo archeologico ed i manufatti interessati da puntuale vincolo architettonico.

I contenuti della Variante sono stati delineati mantenendo saldo il principio della valorizzazione territoriale e della preservazione degli elementi di pregio e di sensibilità ambientale. Sono stati pertanto tenuti in considerazione i diversi regimi di tutela vigenti a livello pianificatorio e normativo.

Per quanto riguarda in particolare la presenza dell'oasi naturalistica del Nervia, classificata anche tra i siti della rete natura 2000 (SIC n. IT1315719), si evidenzia che i contenuti della Variante prevedono di mantenere dotazioni a verde lungo tutta la fascia perimetrale che affianca il Nervia e la fascia riparia esistente. Nel Rapporto Ambientale e negli studi specialistici (in particolare V-P-BDF-001 «Relazione illustrativa paesaggistica – agronomica» e- V-P-BDF-002 «Strategia insediativa - BDF – Ventimiglia») sono riportate le finalità della riqualificazione del verde che per l'area Nervia in particolare prevedono una fascia cuscinetto di alto valore naturale e il miglioramento ambientale della

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

zona ripariale. Si prevede in particolare la promozione della biodiversità locale attraverso un impianto del verde aperto alla spontaneizzazione e ricolonizzazione da parte della flora e vegetazione locali, favorendo la continuità con gli habit naturali limitrofi.

Sono inoltre riportati nel Rapporto Ambientale gli elaborati per la Verifica di Esclusione dalla Valutazione di incidenza Ambientale come prevista dalla normativa regionale.

Per quanto riguarda gli aspetti archeologici e architettonici si è osservato che in particolare l'area del Campus presenta elementi di pregio soggetti a vincoli archeologici e architettonici puntuali e diretti. Di seguito sono riportati gli edifici e le aree soggette a vincolo archeologico individuate:

- Area ex parco ferroviario in Ventimiglia - loc. Nervia (vincolo diretto codice 070456)
- Ruderi della città romana di Albintimilium – Loc. Nervia (vincolo diretto codici 070016-070017-070018-070019-070020-070021-070022-070023-070024-070025-070026-070027-070028-070029-070030-070035-070038-070039-070041-070042-070044-070047-070048-070049-070053-070054-070055-070056-070057-070058-070059-070060-070061-070062-070063-070064-070065-070066-070067-070068-070069-070073-070074-070075-070076-070077-070079-070080-070081-070082-070084)
- Edifici sottoposti a vincolo architettonico:
    - Fabbricati alloggi e magazzino del complesso Squadra Rialzo (cod. NCTN 07/00110538 cod. mon. 75) ;
    - Ex squadra rialzo delle FF. SS. (cod. NCTN 07/00110538 cod. mon. 75).

Lo sviluppo dei contenuti della Variante sono stati pertanto condotti in concomitanza di approfondimenti di indagine, i cui esiti sono rappresentati nel documento allegato all'istanza n. V-RA-BDF-001 («Relazione Archeologica»). Gli studi condotti, oltre ad accurate ricerche bibliografiche, sono stati approfonditi prevedendo l'assistenza archeologica durante lo svolgimento delle attività di indagine ambientale svolte presso l'area. Essi si basano pertanto si a su richerche storiche bibliografiche che su osservazioni stratigrafiche dirette.

L'allegato specialistico rappresenta, di fatto, una Relazione prodromica alla Verifica Archeologica preventiva ex art. 25 del D.gs. n. 50 del 18 aprile 2016) che potrà essere attivata preliminarmente alla fase esecutiva degli interventi.

Tenendo conto degli studi svolti si specifica che i contenuti di Variante prevedono l'utilizzo a verde presso l' aree soggetta a vincolo archeologico diretto (area nord) e il mantenimento degli elementi vincolati architettonicamente.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

<u>Aggiornamento cartografie:</u>

Gli elaborati cartografici di variante dovranno inoltre essere aggiornati con l'indicazione delle opere recentemente realizzate quali nuovo tratto della pista ciclabile e attraversamento sul torrente Nervia, entrambi elementi importanti in termini di accessibilità al Polo a Servizi S27, sia rispetto all'abitato di Ventimiglia, sia rispetto al confinante Comune di Camporosso.

L'indicazione è sata recepita ed è stato prodotto l'elaborato V-A-BFC-102 - Planimetria dei percorsi ciclo-pedonali allegato all'istanza alla Variante al PUC di cui alla presente Attestazione.

Si evidenzia infine che il peso insediativo derivante dalla proposta di variante al PUC stimato dal Comune risulta riferibile esclusivamente alle nuove superfici residenziali previste all'interno del distretto "WTFa", ma non tiene conto delle nuove superfici ricettive, né del carico insediativo correlato alla fruizione delle strutture previste nel "Polo a Servizi S27" in termini sia di carico stanziale (per es. foresteria per studenti/personale…) che fluttuante (per es. studenti, sportivi…).

Nel seguito vengono fornite indicazioni maggiormente esaustive in merito al carico insediativo stimato per i due comparti previsti dalla Variante, tenedo condo anche del ridimensionamento intercorso rispetto alla fase di Scoping.

- **BORGO DEL FORTE – WATERFRONT:** Il carico insediativo stimato per la funzione residenziale corrisponde a circa 455 abitanti .

  Per quanto riguarda la struttura ricettiva (hotel) sono previste n. 71 camere per un totale di 166 posti letto. Per quanto riguarda la struttura ricettiva, è possibile ipotizzare in questa fase preliminare, la necessità di circa 80 addetti (escludendo i picchi stagionali e periodi di chiusura) di cui si stima ipoteticamente che circa il 50% provenga da Ventimiglia e comuni limitrofi mentre il restante sia trasfertista.

- **BORGO DEL FORTE CAMPUS:** Al fine della stima del carico insediativo indotto dall'intervento si stima che le strutture scolastiche saranno utilizzate da circa 500 alunni, di cui il 25% residenti nello studentato mentre il rimanente 75% si recherà giornalmente alla scuola.

  Degli studenti residenti si stima che nel fine settimana circa il 66% rimanga a Ventimiglia mentre il restante 34% faccia rientro a casa (o in luogo diverso da Ventimiglia).

  In merito agli addetti si stima l'impiego di circa 60/65 insegnanti e 30/35 ulteriori addetti allo staff.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

3. CONCLUSIONI

Nell'ambito della procedra di Scoping VAS, ex art. 8 della Lr. 32/2012, in esito alla Conferenza di Servizi indetta in data 22.02.2022, sono pervenuti i seguenti pareri degli Enti coinvolti:

- Parere rilasciato dalla Regione Liguria Settore Assetto del Territorio con Nota prot. N 2022-0140458 del 17 febbraio 22.
- Parere rilasciato dalla Regione Liguria, Dipartimento territorio, ambiente, infrastrutture e trasporti – Settore Assetto del Territorio e dall'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.
- Parere rilasciato dalla Regione Liguria Dipartimento Ambiente e Protezione Civile con Nota prot. N. 2022-0193526 del 07 marzo 2022.
- Parere rilasciato dalla regione Liguria Settore Urbanistica con Nota prot. N. 2022-0212105 del 15 marzo 2022.

Dalle osservazioni e dai pareri sono state evidenziate una serie di criticità che hanno determinato un *giudizio di improcedibilità motivato dal contrasto delle previsioni urbanistiche con la sovraordinata disciplina di Piano di bacino*[4], fatta salva la dimostrazione del superamento dei profili di criticità evidenziati nel procedimento di Scoping, ai sensi dell'art.24 della l.r.36/1997 e smi, in quanto applicabile anche ai procedimenti di Varianti ai PUC come quello in oggetto.

Al fine di recepire quanto emerso dalle precedenti fasi istruttorie e di pervenire al superamento delle criticità riscontrate, il progetto è stato aggiornato e perfezionato, sino al raggiungimento di una configurazione ottimale, compatibile con le esigenze territoriali e pur sempre rappresentativa di un'opportunità di rigenerazione e riqualificazione del territorio.

La nuova proposta di variante, rispetto alla proposta presentata in fase di Scoping, introduce le seguenti novazioni:

- Riduzione della SA di circa il 16,7% (15.010 mq previsti nella presente proposta rispetto ai 18.000 mq della precedente) per l'area del Waterfront;
- Diversa ripartizione delle destinazioni d'uso per l'area del Waterfront: la presente proposta prevede una SA pari a 9.105 mq di residenziale e 5.905 mq di ricettivo. La proposta risalente a novembre 2021 prevedeva una SA pari a 14.000 mq di residenziale e 4.000 mq di ricettivo. Pertanto, la nuova proposta prevede la riduzione del 34,9% della superficie residenziale ed

[4] Regione Liguria, nota prot. n. 2022-0140458 del 17/02/2022.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

un aumento del 47,63% della superficie turistico-ricettiva, ribilanciando l'intervento in una proporzione 60,6% residenza e 39,4% turistico-ricettivo);

- **Eliminazione dell'edificazione in zona Pg3a per l'area del Waterfront;**
- Ottimizzazione delle sezioni trasversali, dei bilanci scavi/reinterri e dei fronti di scavo, sulla base delle risultanze delle indagini geologiche e geotecniche;
- Riduzione del 25% delle volumetrie di scavo nell'area di Borgo del Forte I Waterfront;
- Aumento della superficie filtrante in area di Borgo del Forte Waterfront: 7.590 mq rispetto a 7.300 mq e, di conseguenza, aumento delle superfici a verde filtrante profonde;
- Diminuzione della superficie coperta in area di Borgo del Forte Waterfront: 7.700 mq rispetto a 8.500 mq;
- Ridefinizione dell'assetto planivolumetrico per garantire aderenza alle caratteristiche dell'abitato diffuso ID MO A (es. maggior distanziamento tra i corpi di fabbrica);
- Nell'area di Borgo del Forte Waterfront, effettuazione di nuove indagini geologiche e geotecniche di maggior approfondimento finalizzate a ottimizzare lo schema di organizzazione planivolumetrica e a predisporre il materiale per l'istanza ex art. 89 D.P.R. 380/01;
- Revisione dell'edificio sportivo in Area Borgo del Forte Campus, attualmente Distretto DT6.

In particolare, **è stato superato l'elemento ostativo relativo all'incompatibilità con il Piano di bacino**, mediante la riperimetrazione degli interventi e la modifica dell'assetto planivolumetrico dell'area denominata Borgo del Forte Waterfront. Sono sono state inoltre apportate una serie di ulteriori migliorie considerando tutti gli aspetti di attenzione emersi, tra cui la riduzione delle volumetrie e una nuova configurazione delle stesse al fine di ottemperare all'ambito ID.MO-A secondo le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale (PTCPR).

Nel presente documento sono stati inoltre affrontati tutti i temi e le criticità emerse dalla Procedura di Scoping, ogni tema è stato approfondito e argomentato e per ciascuno si è attestato il superamento delle criticità osservate.

Ritenendo pertanto superati gli elementi ostativi e le criticità emerse nella fase di *Scoping* è stato attivato il Procedimento di VAS (ai sensi dell'art.9 e seguenti della L.R. 32/12).

Si rimanda pertanto al Rapporto Ambientale, alla documentazione della proposta di Variante Urbanistica aggiornata ed alla documentazione specialistica depositata a corredo dell'istanza ai fini della valutazione dell'intervento.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

4. ALLEGATI

Si riportano in calce i seguenti allegati:

- Comunicazione di Regione Liguria avente ad oggetto - Reticolo idrografico regionale – Asta senza nome sfociante nel porto turistico di Ventimiglia (IM) (nota della Regione Liguria n. 10205 del 29/10/2021 - PG/2021/348631.

Studio estensore: **New Consult Ambiente S.r.l.** - Via VIII Marzo, 21/23 – 25022 Borgo San Giacomo (BS) - Tel. 030/9408020/21 – Fax 030/9408004

REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE

Settore Assetto del Territorio

Genova,

Prot. n. PG/2021/

Classif./Fasc. 2019/G13.12.4/8-1

Allegati:

TRASMISSIONE VIA PEC

Al
COMUNE DI VENTIMIGLIA (IM)

e p.c.
Regione Liguria
SETTORE DIFESA DEL SUOLO IMPERIA

NAMIRA S.G.R. spa
namirasgr-1@legalmail.it

Oggetto**:** **Reticolo idrografico regionale – Asta senza nome sfociante nel porto turistico di Ventimiglia (IM).**

In riferimento alla richiesta pervenuta in data 28/06/2021 e registrata al protocollo generale regionale con il numero PG/2021/221873, circa la correzione da apportare al *Reticolo idrografico regionale* adottato con DGR n. 507/2019 nella località in oggetto, si comunica quanto segue.

La segnalazione è stata valutata positivamente e, sulla base della documentazione presentata e delle risultanze del sopralluogo espletato in data 27/10/2021, è stata apportata al suddetto reticolo la correzione consistente nella sclassifica a "*canale di drenaggio urbano*" dell'asta senza nome sfociante a mare all'interno del nuovo porto turistico di Ventimiglia, come individuata in figura 1.

Pertanto tale canale non è più soggetto alla normativa prevista per i corsi d'acqua ma a quella propria delle fognature urbane; si invita inoltre codesta amministrazione a vigilare con particolare attenzione sugli interventi edilizi in corso in relazione soprattutto alla regimazione delle acque in quanto l'areale è caratterizzato da suscettività al dissesto elevata e dall'assenza di un reticolo naturale di drenaggio.

La sopradescritta correzione verrà recepita nella cartografia del citato *Reticolo idrografico regionale* in occasione dell'approvazione dello stesso, come riportato nello stralcio cartografico in calce alla presente.

Cordiali saluti.

IL DIRIGENTE
Ing. Roberto Boni
firmato digitalmente

REGIONE LIGURIA

Firmato digitalmente da: ROBERTO BONI
Regione Liguria
Firmato il: 29-10-2021 16:04:18
Seriale certificato: 702580
Valido dal 16-06-2020 al 16-06-2023

Stralcio della Carta del Reticolo idrografico regionale a seguito della correzione apportata presso il nuovo porto turistico in Comune di Ventimiglia (IM); in giallo il tracciato adottato con DGR 507/2019.

Figura 1

