Numero atto 1776 - 2026
Sottoscritto il 06/03/2026
Protocollo Prot-2026-119252

Regione Liguria – Giunta Regionale

Oggetto	Comune di Ventimiglia (Im) – Valutazione Ambientale Strategica ex art.9 della l.r. n. 32/2012 e s.m. su Variante al PUC ai sensi dell'art.44 della l.r. n.36/1997e s.m per l'intervento denominato "Borgo del Forte" e "Borgo del Forte Campus"
Tipo Atto	Decreto del Direttore Generale
Struttura Proponente	Servizio Pianificazione territoriale e Vas
Dipartimento Competente	Direzione generale Politiche abitative, territorio e demanio costiero
Soggetto Emanante	Alessandro CROCE
Responsabile Procedimento	Alessandro CROCE
Soggetto Responsabile	Alessandro CROCE

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett.A punto 11 sub a dell'allegato alla Delibera di Giunta Regionale n. 1166/2023

Elementi di corredo all'Atto:

- Allegati, che ne sono parte integrante e necessaria

Firmato digitalmente da: ALESSANDRO CROCE
Regione Liguria
Firmato il: 06-03-2026 10:07:42
Certificato valido dal 15-04-2024 al 15-04-2027

IL DIRETTORE GENERALE

Vista la legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge Urbanistica Regionale);

Vista la Legge Regionale 10 agosto 2012 n. 32, recante “Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998 (disciplina della valutazione di impatto ambientale);

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 6 in data 26 febbraio 1990;

Vista la legge regionale 6 aprile 2022, n. 4 (Disciplina dell’organizzazione amministrativa e della dirigenza della Regione Liguria) e, in particolare, l’articolo 4, comma 5, come da ultimo modificato dall’articolo 3 della legge regionale 3 febbraio 2025, n. 1 (Interventi di adeguamento all’ordinamento regionale);

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 1166 dell’1° dicembre 2023 recante il riparto delle competenze tra organi e uffici regionali diversi da quelli consiliari, come da ultimo modificata con deliberazione della Giunta regionale n. 27 del 16 gennaio 2025;

Visto il decreto del Direttore Generale dell’Area Sviluppo e Tutela del Territorio, Infrastrutture e Trasporti n. 2551 del 4 aprile 2025, avente ad oggetto “L.r. n. 4/2022 art. 4, comma 5. Prima individuazione degli atti rientranti nella competenza dei Dirigenti e dei Direttori Generali”;

Vista la circolare del Segretario Generale della Giunta regionale prot. n. 2022-1412448 del 6/12/2022 recante “Aggiornamento delle disposizioni concernenti la verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali”;

PREMESSO CHE:

A seguito alla fase preliminare di confronto (scoping) sullo schema di variante al PUC in oggetto ai sensi dell’art.8 della l.r.32/2012, conclusasi con nota regionale Prot-2025-0045550 del 28/01/2025, il Comune di Ventimiglia, con nota n. 24404 del 6/6/2025, ha trasmesso la Deliberazione del Consiglio Comunale n°38 del 28/05/2025, relativa all’adozione della variante al PUC e del relativo Rapporto Ambientale.

Il competente Servizio regionale Pianificazione Territoriale e Vas, previa pubblicazione del relativo avviso sul BURL del 27/08/2025, ha avviato il procedimento di VAS e, ai sensi dell’art. 9, comma 4, della l.r. 32/2012, in data 26/8/2025 sono stati invitati ad esprimere il proprio parere i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati concordati con l’autorità procedente.

In esito alla Conferenza di Servizi illustrativa tenutasi in data 11/09/2025 sono emersi alcuni profili per i quali – da parte dei soggetti a vario titolo competenti nel procedimento in oggetto - si è ravvisata l’esigenza di richiedere chiarimenti e precisazioni.

Con successive note in data 30/10/2025, 3/11/2025 e 5/11/2025 il Comune di Ventimiglia ha inviato i chiarimenti e le specificazioni richieste, che sono state messe a disposizione dei soggetti competenti.

Successivamente, con nota Prot-2026-0029827 del 21/01/2026, il Comune di Ventimiglia ha richiesto alla Regione di non dare corso al procedimento al fine di poter effettuare ulteriori approfondimenti tecnici.

Con nota Prot-2026-0092774 del 24/02/2026 il Comune di Ventimiglia ha richiesto la ripresa del procedimento, dando atto della avvenuta conclusione degli approfondimenti tecnici di cui sopra ed ha comunicato che, nei termini di legge, non sono pervenute osservazioni.

RILEVATO CHE:

Oggetto della presente procedura è la valutazione della sostenibilità ambientale della variante urbanistica finalizzata alla creazione di un Distretto di Trasformazione denominato "Borgo del Forte Waterfront" nella zona ad anfiteatro collinare soprastante l'areale del nuovo porto turistico nonché alla individuazione di un Distretto di Trasformazione denominato "Borgo del Forte Campus" nel terreno dell'ex scalo ferroviario del Campasso in prossimità della foce in sponda destra del torrente Nervia.

Nello specifico, la variante in esame prevede la creazione di due distretti che concorrono ad un progetto unitario. In particolare:

- distretto denominato "Borgo del Forte Waterfront": la variante prevede che il vigente Distretto DT1a "Nuovo porto turistico e opere connesse" venga ricondotto alla sola parte demaniale già attuata, stralciando la parte privata residenziale non attuata. La suddetta porzione stralciata, l'adiacente Distretto DT1b "Località Scoglietti", nonché una porzione dell'ambito A.CE.rp a monte dei distretti, vanno a configurare la proposta di un nuovo distretto di trasformazione (Borgo del Forte Waterfront) a destinazione turistica e residenziale;
- distretto denominato "Borgo del Forte Campus": la variante prevede la definizione di un nuovo polo a servizi, identificato con la sigla S27, corrispondente all'ex distretto DT6 Nervia. Per tale nuovo Distretto la variante prevede una destinazione d'uso legata all'istruzione e allo sport.

CONSIDERATO CHE:

L'istruttoria – condotta dal Servizio Pianificazione territoriale e VAS, svolta sulla base dell'esame del Rapporto Ambientale e dei contributi pervenuti da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, come in dettaglio specificato nel parere motivato VAS n.9 del 24/2/2026, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto - ha riscontrato che la variante introduce elementi di riqualificazione e di riorganizzazione degli ambiti di intervento, evidenziando al contempo elementi di criticità relativi ad alcuni specifici profili in dettaglio individuati nel citato parere motivato VAS n.9/2026.

Pur risultando le componenti ambientali nel complesso adeguatamente approfondite nel Rapporto Ambientale e nelle successive integrazioni documentali, al fine di assicurare una piena coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di tutela del paesaggio è stato peraltro ritenuto necessario che la variante recepisca in modo puntuale le prescrizioni e le misure correttive emerse nei diversi ambiti di analisi.

RITENUTO pertanto

Che sulla base delle risultanze del sopracitato parere motivato VAS n.9/2026, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, sia da esprimere valutazione positiva alla sostenibilità ambientale della variante urbanistica sopra descritta, subordinatamente all'ottemperanza alle prescrizioni indicate nel suddetto parere, da effettuarsi da parte del Comune a seguito della necessaria fase di espressione del parere regionale sulla variante in oggetto, sotto il profilo urbanistico, ai sensi del combinato disposto degli articoli 44 e 38, comma 6, della l.r, n.36/1997.

DECRETA

per i motivi indicati in premessa:

1. di esprimere, ai sensi dell'art. 10 della l.r. n.32/2012 e s.m., valutazione positiva in merito alla sostenibilità ambientale della variante al PUC adottata dal Comune di Ventimiglia (IM) ai sensi delll'art.44 della l.r. n.36/1997e s.m per l'intervento denominato "Borgo del Forte" e "Borgo del Forte Campus" subordinatamente all'ottemperanza alle prescrizioni riportate nel parere motivato VAS n.9 del 24/2/2026, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, da effettuarsi da parte del Comune a seguito della necessaria fase di espressione del parere regionale sulla variante in oggetto, sotto il profilo urbanistico, ai sensi del combinato disposto degli articoli 44 e 38, comma 6, della l.r, n.36/1997;

2. di disporre che il presente atto venga pubblicato, per estratto, sul BURL, e integralmente sul sito web dell'autorità procedente e della Regione.

Avverso il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7.8.1990 n. 241 è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui al D.Lgs 2.7.2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione del decreto stesso.

Allegato numero 1

REGIONE LIGURIA

Direzione Generale politiche abitative, territorio e demanio costiero

Procedimento di VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) art. 9 L.r 32/2012 e smi PARERE MOTIVATO n. 9 del 24/02/2026

Oggetto	**Variante al PUC ai sensi dell'art.44 della lr 36/1997 per intervento denominato "Borgo del Forte" e "Borgo del Forte Campus"**
Proponente	**Comune di Ventimiglia**
Data di avvio	27 agosto 2025
Responsabile del procedimento	Ing. Alessandro Croce
Valutazione di sostenibilità ambientale:	Positiva con prescrizioni

Sintesi del procedimento

La fase preliminare di confronto (scoping) sullo schema di variante al PUC, ai sensi dell'art.8 della l.r.32/2012, è stata avviata il 28/08/2024 e si è conclusa con la nota Prot-2025-0045550 del 28/01/2025, con la quale sono stati trasmessi al Comune il verbale della Conferenza Istruttoria del 19/09/2024 e i contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale consultati.

Con nota prot. n. 24404 assunta a protocollo regionale con Prot-2025-0284826 in data: 06/06/2025, il Comune di Ventimiglia ha trasmesso la Deliberazione del Consiglio Comunale n°38 del 28/05/2025, relativa all'adozione della variante al PUC e del relativo Rapporto Ambientale. Successivamente il Comune ha inviato la nota Prot-2025-0338847 del 09/07/2025 per chiarire i termini della variante proposta e i rapporti con lo SUA del Porto turistico.

A seguito della pubblicazione del relativo avviso sul BURL del 27/08/2025, il procedimento di VAS è stato avviato. Con note Prot-2025-0406184 del 25/08/2025 e Prot-2025-0407900 del 26/08/2025 sono stati invitati ad esprimere il proprio parere, ai sensi dell'art. 9, comma 4, della l.r. 32/2012, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati concordati con l'autorità procedente. Contestualmente è stata messa a disposizione la documentazione sul sito www.regione.liguria.it.

La Conferenza di Servizi illustrativa si è tenuta il giorno 11/09/2025 alle ore 10.30. In tale sede sono emersi alcuni temi per i quali si è ritenuto opportuno acquisire chiarimenti e precisazioni. Con note Prot-2025-0457990 e Prot-2025-0458343 del 29/09/2025 è stato richiesto al comune di fornire i necessari chiarimenti ed è stata trasmessa la documentazione contenente le richieste pervenute dai soggetti competenti.

Con note assunte a protocollo regionale Prot-2025-0512475 del 30/10/2025, Prot-2025-0518229 del 03/11/2025 e Prot-2025-0523052 del 05/11/2025, il Comune di Ventimiglia ha inviato i chiarimenti e le specificazioni richieste, che sono state messe a disposizione dei soggetti competenti.

Con nota Prot-2026-0029827 del 21/01/2026 il Comune di Ventimiglia ha richiesto la sospensione del procedimento per approfondimenti tecnici.

Con nota Prot-2026-0092774 del 24/02/2026 il Comune di Ventimiglia ha richiesto la ripresa del procedimento, dando atto della avvenuta conclusione degli approfondimenti tecnici, ed ha comunicato che, nei termini di legge non sono pervenute osservazioni all'amministrazione comunale.

Contributi pervenuti

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Liguria	Prot-2025-0533831 del 10/11/2025
Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – Settore Assetto del Territorio	Prot-2025-0478891 del 10/10/2025
ARPAL U.O. Pianificazione Strategica	Prot-2025-0535887 del 13/11/2025
Provincia di Imperia - Settore Servizio Idrico Integrato - Patrimonio - Parchi	Prot-2025-0443928 del 19/09/2025
Regione Liguria - Settore politiche della natura e delle aree interne, protette e marine, parchi e biodiversità	Prot-2025-0539087 del 14/11/2025 Prot-2025-0547151 del 19/11/2025
Regione Liguria – Unità Organizzativa Assetto del Territorio	Prot-2025-0531719 del 11/11/2025
Regione Liguria – Direzione Generale Ambiente - Settore Valutazione Impatto Ambientale e Sviluppo Sostenibile	Prot-2025-0533839 del 12/11/2025 Prot-2025-0554212 del 24/11/2025

Osservazioni pervenute

Italia Nostra – sezione ponente ligure	Prot-2025-0477911 del 10/10/2025
Privato cittadino	Prot-2025-0515363 del 31/10/2025
Italia Nostra – sezione ponente ligure	Prot-2026-0068829 del 10/02/2026

Caratteristiche del contesto e della variante al Piano

L'oggetto della presente procedura è la variante relativa alla creazione di un Distretto di Trasformazione denominato "Borgo del Forte Waterfront" nella zona ad anfiteatro collinare soprastante l'areale del nuovo porto turistico e di una nuova zona a Servizi denominata "Borgo del Forte Campus" nel terreno dell'ex scalo ferroviario del Campasso in prossimità della foce in sponda destra del torrente Nervia.

Nel 2022 tale proposta di variante era stata sottoposta a procedura di scoping ed erano state rilevate diverse criticità; gli impatti più significativi in allora rilevati erano quelli relativi agli aspetti geomorfologici, paesistici e di ottemperanza alle prescrizioni VIA dello SUA del porto. Con DGC 143/2024 il Comune di Ventimiglia, dando atto che la proposta di variante originaria è sostanzialmente modificata, ha inteso riavviare una nuova procedura, approvando il nuovo schema di variante e il relativo rapporto preliminare.

In sintesi, la nuova proposta di variante prevede due distretti che concorrono ad un progetto unitario:

- per il distretto denominato "Borgo del Forte Waterfront": il vigente Distretto DT1a "Nuovo porto turistico e opere connesse" viene ricondotto alla sola parte demaniale già attuata, stralciando la parte privata residenziale non attuata. La suddetta porzione stralciata (escluso l'immobile frattanto oggetto di intervento edilizio in deroga all'estremità ovest), l'adiacente Distretto DT1b "Località Scoglietti", nonché una porzione dell'ambito A.CE.rp a monte dei distretti, vanno a configurare la proposta di un nuovo distretto di trasformazione a destinazione turistica e residenziale. Per tale distretto è prevista una capacità edificatoria pari a 15.010 mq superficie Agibile (18.763 mq Superficie Lorda) in parte residenziale e in parte a destinazione turistico- ricettiva.

- per il distretto denominato “Borgo del Forte Campus” la variante prevede la definizione del nuovo polo a servizi denominato, identificato con la sigla S27, corrispondente all’ex distretto DT6 Nervia. La proposta prevede una destinazione d’uso legata all’istruzione (con la creazione di una scuola internazionale per una superficie di 5.000 mq con circa 500 studenti oltre a un centinaio di persone tra corpo docente e ausiliario) e allo sport (con un impianto polisportivo di circa 2.000 mq), al tempo libero ed eventi.

Analisi ambientale: tematismi analizzati e possibili impatti

L’istruttoria, condotta sulla base della documentazione fornita e dei contributi pervenuti, analizza i possibili effetti della Variante al Piano sui profili ambientali del territorio interessato, valutandone la coerenza con gli obiettivi di sostenibilità definiti dalla Regione Liguria.

1. Inquadramento delle prefigurazioni progettuali sottese alla variante rispetto al campo di applicazione della Valutazione di Impatto Ambientale

Per quanto riguarda **l’inquadramento delle prefigurazioni progettuali sottese alla variante rispetto al campo di applicazione della Valutazione di Impatto Ambientale**, la Direzione Generale Ambiente rileva che:

> “*dal rapporto ambientale si desumono i seguenti dati in relazione all’estensione degli interventi per i quali è predisposta la variante in esame: – Borgo del Forte (WTF): Superficie territoriale: 25.347 mq (da catasto) e 24.229 m2 (da rilievo) – Borgo del Forte Campus Superficie territoriale: 39.858 mq Nel complesso la superficie interessata è di circa 64.000 mq. Se gli interventi in esame fossero da considerare, dal punto di vista urbanistico, come un unico intervento unitario, questo ricadrebbe nel campo di applicazione della disciplina VIA in quanto ascrivibile al punto 7b) dell’allegato IV in virtù del dimezzamento delle soglie disposte dal DM 30 marzo 2015 nelle aree costiere: Allegato IV alla parte seconda del Dlgs 152/2006 punto “7.b) progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari; costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59"; parcheggi di uso pubblico con capacità superiore a 500 posti auto.”*

Preso atto che la documentazione trasmessa dal Comune evidenzia che “*i due distretti concorrono ad un progetto unitario, bilanciato in termini funzionali e in termini di equilibrio economico-finanziario, stabilendo una vera e propria connessione funzionale tra le due aree*”, è necessaria una puntuale e univoca verifica dell’estensione complessiva delle aree interessate dagli interventi, comprensiva di eventuali rimodulazioni delle previsioni della variante. Tale verifica è finalizzata ad accertare la riconducibilità dell’intervento complessivo al campo di applicazione della disciplina di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 e dell’Allegato IV, punto 7.b), tenendo conto del dimezzamento delle soglie dimensionali previsto per le aree costiere dal D.M. 30 marzo 2015. Qualora dall’esito della suddetta verifica emerga che l’intervento ricade nell’ambito di applicazione della VIA, l’assoggettamento alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale costituisce presupposto vincolante per l’attuazione degli interventi e per il rilascio dei successivi titoli abilitativi.

2. Paesaggio e patrimonio culturale

Un ambito rilevante di analisi riguarda la componente **Paesaggio e patrimonio culturale**, considerato in riferimento all’obiettivo di sostenibilità:

- PIANETA III.5 Assicurare lo sviluppo del potenziale, la gestione sostenibile e la custodia dei territori, dei paesaggi e del patrimonio culturale.

Con riferimento alla zona denominata “Borgo del Forte”, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Liguria, rappresenta quanto segue:

"*valutato l'impatto delle trasformazioni sul paesaggio e sul patrimonio storico-culturale interessato si ritiene che le previsioni di piano incidano negativamente sulla morfologia del territorio, sul paesaggio costiero, sul centro storico e sul sistema dei beni vincolati. Relativamente alla qualità e sostenibilità delle trasformazioni previste si valuta negativamente la capacità della variante di piano di ricucire, riqualificare, valorizzare e non consumare suolo, in contrasto con i principi di uso sostenibile del territorio e di riduzione del consumo di suolo. Gli schemi planivolumetrici dimostrano un elevatissimo aumento dell'edificabilità del lotto che non è compatibile con i valori tutelati dal DM, con la creazione di un nuovo paesaggio o di nuovi valori paesaggistici a causa di una progettazione che non definisce un tessuto urbano adeguato, e prevede un aumento dei piani fuori terra realizzabili che porterebbero un significante impatto al paesaggio costiero di Ventimiglia e al rapporto con la città alta che non viene risolto da nessuna delle previsioni della variante."*

Per quanto riguarda invece la zona denominata "Borgo del Forte Campus", la medesima Soprintendenza esprime parere favorevole, rilevando che:

"*le previsioni sono compatibili con lo sviluppo armonico dell'area nel rapporto con i valori tutelati, le trasformazioni del paesaggio e la qualità e sostenibilità delle trasformazioni previste*."

Italia Nostra osserva che e*ntrambe le aree oggetto di Variante sono soggette a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Il Waterfront, in particolare, ricade sotto vincolo di "bellezza d'insieme" imposto dal Decreto Ministeriale del 14 gennaio 1959 e successivamente integrato nel 1985. Si tratta di un contesto iconico del paesaggio costiero ligure, dove l'incontro tra i terrazzamenti agricoli, il verde mediterraneo, il calanco naturale, e il mare rappresenta un elemento identitario della città. Di natura diversa l'area del Campus che è una zona tutelata dall'art. 142 del Codice dei beni culturali per la sua prossimità al mare e al torrente Nervia.*

Le criticità relative all'impatto sulla componente paesaggio degli interventi previsti nell'area di Borgo del Forte Waterfront erano già state evidenziate nelle precedenti fasi preliminari di confronto, anche in relazione al Piano territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP). Il regime normativo ID-MO-A attribuito dal PTCP all'ambito di intervento, pur riconoscendo ai luoghi elementi di disorganicità ed eterogeneità, impone che gli interventi di nuova edificazione non superino il carattere dell'insediamento diffuso (ID) e perseguano un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesaggistico. Si evidenzia inoltre che il PTCP, nel ricondurre l'area al regime di modificabilità MO-A (art 46, comma 1), la definisce come caratterizzata da forte eterogeneità e disorganizzazione, e quindi da una significativa complessità delle relazioni spaziali in ragione della specificità dei luoghi. Per tali caratteristiche il PTCP prevede la necessità di far precedere la fase progettuale da una fase di ricognizione e analisi finalizzata all' elaborazione di un SOI (art 32 bis) che, sulla base della valutazione delle peculiarità tipologiche e paesaggistiche dell'ambito e delle sue relazioni con il contesto, individui regole e margini dell'intervento. Infine, considerato che l'area si colloca in prossimità del centro storico (classificato NI-MA), degli insediamenti fortificati (ME) e del versante collinare classificato IS-CE, si richiama quanto previsto dal *Documento congiunto per l'applicazione del PTCP redatto da Regione e Soprintendenza,* secondo cui nelle aree di soglia - ovvero aree poste a cavallo fra più classificazioni o in prossimità dei perimetri di azzonamento - si debba porre un'attenzione ancora maggiore dovendosi fare riferimento non solo al regime operante nell'area in questione, ma anche a quelli vigenti nelle aree a margine caratterizzati da elevati livelli di tutela.

Alla luce degli elementi istruttori richiamati, e in particolare delle valutazioni espresse dalla Soprintendenza, emerge un quadro valutativo differenziato tra i due ambiti progettuali. In particolare, per l'ambito Borgo del Forte Campus le valutazioni indicano una generale compatibilità delle trasformazioni previste con i valori tutelati e con lo sviluppo armonico del paesaggio. Diversamente, risulta evidente che le previsioni edificatorie contenute nella variante, per l'ambito di Borgo del Forte Waterfront, non sono al momento sufficienti a garantire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico. L'incremento delle volumetrie, rispetto a quanto oggi previsto dal PUC, la trasformazione morfologica dei terreni e il conseguente consumo di suolo determinano un impatto significativo rispetto ai valori paesaggistici, storici e percettivi dell'area, e agli obiettivi di sostenibilità richiamati dall'obiettivo PIANETA III.5.

In considerazione di ciò, e tenuto conto della necessità di assicurare uno sviluppo dell'insediamento verso un assetto ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale, nonché di perseguire obiettivi di contenimento del consumo di suolo, si ritiene necessaria una rimodulazione delle previsioni normative del distretto Borgo del Forte – Waterfront affinché siano introdotte indicazioni idonee a garantire una significativa riduzione dell'impatto paesaggistico delle nuove edificazioni, la minimizzazione dell'occupazione di suolo non urbanizzato anche attraverso il contenimento delle superfici impermeabilizzate, opportune compensazioni e una maggiore integrazione morfologica e visiva degli interventi con il contesto costiero, storico e collinare circostante. Il processo di rimodulazione potrà essere sviluppato nell'ambito della collaborazione con i soggetti competenti e dovrà essere supportato da un adeguato approfondimento volto a definire i criteri insediativi, tipologici e compositivi coerenti con le peculiarità paesaggistiche dell'ambito e con le relazioni con i sistemi limitrofi.

3. Suolo

In relazione al **consumo di suolo** e all'obiettivo PIANETA.II.2 della Strategia Regionale di Sviluppo Sostenibile volto a "Raggiungere la neutralità del consumo netto di suolo e combatterne il degrado e la desertificazione", la Direzione Generale Ambiente rileva che:

Dal rapporto ambientale si desumono i seguenti dati in relazione all'estensione degli interventi per i quali è predisposta la variante in esame:
- Borgo del Forte Waterfront (WTF): Superficie territoriale: 25.347 mq (da catasto) e 24.229 m2 (da rilievo)
- Borgo del Forte Campus Superficie territoriale: 39.858 mq
Nel complesso la superficie interessata è di circa 64.000 mq.
Dall'analisi dell'uso del suolo riportata nel rapporto ambientale si desume che per quanto riguarda BDF Waterfront si ha in particolare un consumo di suolo riferito alla Categoria 323 "Aree con vegetazione a sclerofille" pari a circa 16.000 mq con sua trasformazione in tessuto residenziale.
Per il Distretto BDF Campus il 66% della superficie è attualmente classificato dalla Carta di uso del suolo come "terreni non utilizzati/abbandonati all'interno di aree urbane" e il rapporto ambientale indica che si limita il consumo di nuovo suolo, in quanto si interviene in area dismessa, parzialmente urbanizzata.
Il 6% del distretto è rappresentato dalla Categoria 3117 "bosco di specie igrofile" per la quale il rapporto ambientale indica che non subiranno alcuna sottrazione ma che anzi si prevede di incrementare questi ambienti di pregio potenziando la fascia buffer del corridoio ecologico tra il fiume Nervia e le aree ad uso antropico mediante un'attenta selezione delle specie vegetali da innestare, che sarà effettuata in collaborazione con l'Università di Genova, curatrice dei Giardini Botanici Hanbury.
L'intervento produce nel complesso un impatto significativo sulla componente suolo, in particolare per BDF Waterfornt l'impatto, oltre che nel consumo di suolo vegetato è dato dalle trasformazioni e dagli scavi di rilevanti entità."

Italia Nostra osserva che *"A prescindere dall'ubicazione, la conversione di terreni con vegetazione naturale in aree urbane cementificate aumenta la CO2 atmosferica perché libera il carbonio immagazzinato nella sostanza organica del suolo e degli alberi. Nel caso del Waterfront di Ventimiglia, la massiva edificazione risulterà nella perdita ingente di alberi in piena terra, e del loro ruolo ecosistemico. La cartografia dell'Uso Suolo Regionale indica che oggi nel distretto Waterfront le aree con vegetazione a sclerofille rappresentano l'86.5% del suolo; a seguito della Variante rappresenteranno solo il 18.9%. La Variante prevede di incrementare la superficie destinata a verde, ma la compensazione sarà di tipo arbustivo o pensile su superfici urbanizzate (Rapporto Ambientale pg. 206-217). Le superfici a verde pubblico-privato in ambiente urbano vengono comunque mappate come consumo di suolo se risultano dalla trasformazione di superfici naturali o agricole. L'impermeabilizzazione di nuovi suoli, inevitabile con l'estensione edilizia prevista sia al Waterfornt che al Campus, aumenterà il rischio di allagamenti e di dissesto, riducendo la capacità naturale di assorbimento e infiltrazione delle acque meteoriche.*

Dagli elementi emersi dal Rapporto ambientale, emerge il quadro relativo al consumo di suolo per l'ambito di Borgo del Forte Waterfront, dove l'intervento determina la trasformazione con vegetazione a sclerofille e prevede opere di scavo e modellazione morfologica di entità tale da produrre un'artificializzazione dei luoghi.

L'ambito del Borgo del Forte Campus evidenzia un impatto contenuto, in quanto insistente su un'area già in larga parte dismessa e urbanizzata, con interventi che, secondo il Rapporto ambientale, non determinano sottrazione di ambienti naturali di pregio e prevedono anzi il potenziamento del corridoio ecologico.

Le valutazioni sul consumo di suolo, lette congiuntamente alle criticità paesaggistiche già evidenziate per l'ambito di Borgo del Forte Waterfront, confermano la necessità della rimodulazione delle previsioni della variante come già esplicitato in relazione ai profili paesaggistici, nell'ottica di guidare lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale, anche prevedendo azioni di mitigazione o compensazione opportune.

In relazione alla **qualità del suolo** e all'obiettivo PERSONE III.1 della Strategia Regionale di Sviluppo Sostenibile volto a "diminuire l'esposizione della popolazione ai fattori di rischio ambientale e antropico", la Direzione Generale Ambiente rileva che: "*Con riferimento al tema della qualità dei suoli, il Distretto BDF-C è stato recentemente oggetto di un procedimento ai sensi dell'art. 245 d.lgs. 152/06 s.m.i., avviato dal proponente in sostituzione del soggetto responsabile della contaminazione, come evidenziato nello stesso Rapporto Ambientale. In esito all'analisi di rischio, approvata con Determinazione n° 211 del 22.03.2024, si è osservato che mentre per il suolo profondo non sono emerse criticità, per il suolo superficiale è stato rilevato un rischio non accettabile, limitatamente ai percorsi di ingestione e contatto dermico. Alla luce di tali risultati, è stato definito l'intervento di bonifica, approvato con Provvedimento Dirigenziale n. 33 del 20.11.2024, che prevede la rimozione del suolo superficiale presso la zona di interesse. L'intervento risulta allo stato attuale completato (Ottobre 2025), anche se non ancora formalmente certificato. Non si ravvedono pertanto criticità in relazione a tale tematica.*"

Relativamente agli **Aspetti geomorfologici, idraulici e sismici**, l'Unità Organizzativa Assetto del Territorio conferma le valutazioni già espresse nella fase preliminare di confronto (scoping). Si ribadisce quindi che il distretto di trasformazione "Borgo del Forte Waterfront" è caratterizzato da una parametro elevato di pericolosità geomorfologica che si traduce in una condizione di fragilità idrogeologica e nel contempo, in tale ambito, gli interventi previsti risultano di particolare rilevanza sull'assetto morfologico dei luoghi, comportandone una trasformazione. In termini quantitativi la "preparazione d'area" dell'intervento edilizio comporta volumetrie di scavo per complessivi 140.000 mc, prevedendosi uno scavo sul lato "lungo", fronte mare, pari a 170 metri con un arretramento del piede del versante di circa 40-50 metri rispetto al limite attuale e risalendo il versante con fronti di sbancamento multipli fino in prossimità della soprastante Via Verdi (SS.1 Aurelia). Diversamente, il "Borgo del Forte Campus" non presenta ai fini geomorfologici particolari problematiche che si traducono in limitazioni alla suscettività d'uso.

Italia Nostra osserva che le due aree interessate dalla variante ricasono in contesti morfologicamente fragili e idrogeologicamente critici nei quali l'incremento delle volumetrie e delle superfici impermeabilizzate comporta un aumento non trascurabile dei rischi, nonostante le opere di mitigazione già realizzate e i pareri favorevoli acquisiti.

Nell'ambito degli approfondimenti istruttori ex art. 89 sono state approfondite le tematiche connesse all'attuazione delle previsioni urbanistiche che vengono di seguito elencate:
- per quanto concerne il distretto di "Borgo del Forte":
  a) schema generale dei deflussi relativo al sistema di raccolta e smaltimento delle acque superficiali e profonde del comparto di versante (in corso d'opera ed a lavori ultimati) e mitigazione del fenomeno calanchivo presente presso la porzione sud-occidentale del distretto di trasformazione;
  b) definizione delle fasi di cantiere per preparazione dell'area (sequenze temprali, modalità esecutive e geometrie degli scavi) e modalità interventuali di demolizione delle opere di consolidamento del versante attualmente presenti, realizzate in esecuzione delle precedenti prescrizioni VIA;
  c) criteri tecnici (modellazione, condizioni al contorno…) delle analisi progettuali e livelli qualitativi da rispettare nella progettualità degli scavi e delle opere di sostegno provvisorie e definite;
  d) problematiche, esecutive, garanzie di sicurezza nei confronti delle operazioni di scavo connesse alla preparazione d'area con il soprastante asse viario di Via Verdi;
  e) accorgimenti operativi e soluzioni tecniche per scavi di cantiere in prossimità alle aree perimetrali classificate Pg3a tali da non determinare influenze negative all'intorno, nonché progettualità delle opere di mitigazione per l'area calanchiva di ponente;

f) progettazione e predisposizione di adeguato monitoraggio geotecnico del cantiere e di un intorno significativo per valutare le ripercussioni con l'esistente, in fase di scavo e a lavori ultimati comprensivo della definizione di un protocollo di trasmissione verso il Comune di Ventimiglia dei dati di avanzamento lavori e di monitoraggio geotecnico, geologico ed idrogeologico del comparto e definizione di modelli di allarme/allerta.

- per quanto concerne il distretto di "Borgo del Forte Campus":
  a) adozione degli accorgimenti tecnico costrittivi previsti dalla disciplina del PAI vigenti (dosso trasversale, sagomature rialzate delle superfici calpestabili) in relazione alle locali interferenze dello scenario progettuali condizione con le fasce di inondabilità del Piano di bacino (PAI) Fiume Nervia;
  b) approfondimenti in fase progettuale esecutiva della condizione di liquefacibilità dei suoli.

Risulta evidente che la variante urbanistica incida sul comparto suolo, in ragione delle rilevanti trasformazioni morfologiche dei luoghi ad essa connesse. Tali impatti possono essere prevenuti e mitigati attraverso la rigorosa adozione delle prescrizioni tecniche e metodologiche riferite alle tematiche precedentemente elencate, così come definite negli approfondimenti svolti nell'ambito del procedimento ex art. 89. Tali prescrizioni, oltre a costituire parte integrante e sostanziale della progettualità – condizione necessaria per garantirne la stessa fattibilità - assumono valore vincolante sia per i successivi sviluppi progettuali, sia in termini urbanistici, laddove declinate nella forma di "Norme di Attuazione Geologiche e Geotecniche" riferite ai Distretti "Borgo Forte" e "Borgo Forte Campus. Si rileva che la norma urbanistica proposta al paragrafo "normativa geologica e geotecnica" riporta: *A seguito di espressione del parere di compatibilità idrogeologica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 da parte della Regione Liguria- Settore Assetto del Territorio (prot. 2023-1249572 del 07.09.2023) il Progetto dovrà essere attuato in ottemperanza alle "Norme di attuazione geologiche e geotecniche" riferite al Distretto Borgo del Forte, di cui al suddetto parere.*

L'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale prende atto che il Rapporto Ambientale ha tenuto in considerazione i contenuti del contributo fornito dalla medesima Autorità di Bacino Distrettuale nella fase preliminare di confronto relativo alla variante in oggetto.

Alla luce delle valutazioni sopra esposte, non si ritiene necessario introdurre ulteriori specificazioni, se non ribadire la necessità della rigorosa adozione delle prescrizioni tecniche e metodologiche riferite alle tematiche precedentemente elencate, così come definite negli approfondimenti svolti nell'ambito del procedimento ex art. 89 del DPR 380/2001.

4. Biodiversità

Per quanto riguarda il comparto **Biodiversità**, in relazione agli obiettivi della Strategia Regionale di Sviluppo Sostenibile:

- PIANETA I.1 Salvaguardare e migliorare lo stato di conservazione di specie e habitat per gli ecosistemi, terrestri e acquatici
- PIANETA I.2 Arrestare la diffusione delle specie esotiche invasive
- PIANETA III.4 Garantire il ripristino e la deframmentazione degli ecosistemi e favorire le connessioni ecologiche urbano/rurali

ARPAL rileva che:

In occasione della fase preliminare di confronto (scoping), *"in relazione alla matrice Biodiversità in ambito terrestre si evidenziava come le modifiche al PUC, così come formulate, potessero portare a ricadute potenzialmente negative sia nei confronti di un sito Natura 2000 (Borgo del Forte Campus) che della Rete Ecologica Regionale (Borgo del Forte Waterfront), richiamando la necessità di monitoraggi di dettaglio, da eseguirsi in un congruo periodo dell'anno, e la necessità di chiarire come mantenere e/o migliorare le funzioni del corridoio ecologico; quest'ultimo fa parte della rete Natura 2000 regionale risulta "di particolare importanza per la conservazione, migrazione, distribuzione geografica e scambio genetico di specie selvatiche" (art.3 della L.R. 28/2009), ed alla luce delle opere previste, che prevedono anche ingenti sbancamenti, rischia, nei fatti, la scomparsa.*

La documentazione integrativa riporta approfonditi monitoraggi naturalistici, effettuati per entrambi i progetti nei mesi di febbraio 2025 e maggio 2025 e focalizzati sulle componenti flora e habitat, ornitofauna ed erpetofauna. Le conclusioni dei monitoraggi invernali tendono ad assimilare al sinantropico le specie e gli habitat rilevati, escludendo ogni impatto su componenti di interesse conservazionistico. Viene, infine, rilevata una forte presenza di specie aliene invasive.
Si riportano di seguito considerazioni suddivise per area di intervento.

Borgo del Forte Waterfront
Dal sopralluogo effettuato dal personale ARPAL, così come successivamente confermato dai censimenti naturalistici condotti dal proponente, è emerso come l'area interessata dal progetto Borgo del Forte Waterfront si presenti come un contesto certamente antropizzato e perturbato – condizione prevedibile, trattandosi di un'area periurbana classificabile come Dense and Semidense Urban Cluster – ma al tempo stesso caratterizzato dalla presenza di diversi elementi la cui tutela è rilevante sotto molteplici aspetti: il livello di antropizzazione del Corridoio ecologico non risulta, allo stato attuale, tale da compromettere in modo significativo i benefici ecosistemici ad esso associati (funzioni e servizi) né da ridurne la funzionalità ecologica. Ciò è dovuto al fatto che, pur in presenza di interventi di consolidamento del versante, di alcuni manufatti antropici e di una flora caratterizzata prevalentemente da specie sinantropiche/ruderali, l'estensione di suolo effettivamente consumato rimane contenuta.
Per questi motivi, la totale eliminazione della porzione di Corridoio ecologico deve essere intesa non come parziale perdita o contrazione dei servizi ecosistemici e delle funzioni ecologiche ad esso associati, ma come una sostanziale eliminazione di essi, con potenziali ricadute anche su elementi di interesse conservazionistico non direttamente interessati dalle future lavorazioni ma situati in aree adiacenti (calanco) o limitrofe. La totale sostituzione di superfici naturali con strutture antropiche impermeabilizzate, seppur caratterizzate da alcune Nature Based Solutions (es. tetti e pareti verdi), come dimostrato da cospicua letteratura scientifica, porta a fenomeni di impoverimento, omogeneizzazione biotica e conseguente perdita di biodiversità.
L'analisi della comunità ornitica, inoltre, dev'essere fatta in relazione al contesto nella quale essa si realizza che, nel caso specifico, è tipicamente periurbano. Sia nel mese di febbraio che nel mese di maggio sono state rilevate diverse specie indicatrici di alta qualità ambientale (HEQ) in ambito urbano (17 specie su 19 per la sessione di monitoraggio di febbraio, 19 su 28 per il totale dei dati osservati), di cui alcune di esse risultate dominanti (N≥5%, Sylvia melanocephala, Phoenicurus ochruros e Corvus monedula) a testimonianza dell'effettiva funzionalità ecologica della porzione di Corridoio.
Gli stessi valori dell'Indice di Shannon riportati nella relazione raggiungono livelli alti in relazione al massimo potenziale espresso dalla singola comunità censita (2,46/2,94 di valore massimo per febbraio, 2,86/3,33 di valore massimo per il totale delle osservazioni).

Borgo del Forte Campus
Come per l'area del Waterfront, sono stati effettuati approfonditi rilievi naturalistici sulle componenti flora e habitat, avifauna ed erpetofauna. Gli interventi in esso previsti, così come evidenziato dalla specifica Valutazione d'Incidenza, non presuppongono incidenze dirette o indirette nei confronti della ZSC. A titolo di maggior tutela, tuttavia, si suggerisce di prevedere una zona buffer a perimetro della ZSC, da destinare a "fascia di rispetto", piantumata con specie autoctone in coerenza con il contesto naturalistico locale."

ARPAL conclude rilevando che*:*

"I monitoraggi effettuati aggiungono informazioni di dettaglio circa il grado di antropizzazione delle aree. Se da un lato, in Borgo del Forte Campus, gli elementi di connettività ecologica potranno essere ragionevolmente mantenuti, nel caso di Borgo del Forte Waterfront permane una criticità non mitigabile. La porzione di Corridoio ecologico sottratta, pur con tutte le caratteristiche di antropizzazione, banalizzazione, ecc., oltre ad un non trascurabile aggravio dei livelli di consumo di suolo, porta alla perdita di funzioni ecosistemiche, servizi ecosistemici, valore ecologico e biodiversità urbana (particolarmente preziosa in un contesto di cambiamenti climatici) non mitigabili con l'installazione di verde urbano ornamentale.
Si ricorda, a tal proposito, che la Rete Ecologica Regionale è codificata ai sensi della Legge Regionale 28/2009; quest'ultima, all'art. 3, evidenzia come essa sia stata istituita per:
a) mantenere o recuperare la funzionalità degli ecosistemi sul territorio regionale;
b) assicurare la coerenza ecologica della rete Natura 2000 in applicazione della direttiva 92/43/CEE e successive modifiche ed integrazioni, evitando la frammentazione ambientale relativamente agli habitat peculiari delle specie oggetto di conservazione di ciascun sito rete Natura 2000;

c) favorire la connettività ecologica fra le popolazioni delle specie di interesse comunitario entro e fra i siti della rete Natura 2000.
Tali funzionalità assumono particolare rilievo non solo ai sensi della Direttiva Habitat, ma anche del Regolamento UE 2024/1991 (Nature Restoration Law), art. 4, che impone agli Stati membri l'obbligo di ripristinare ecosistemi terrestri, costieri e di acqua dolce, anche laddove risultino parzialmente compromessi.
In relazione a quest'ultimo punto, è evidente come il progetto di Borgo del Forte Waterfront presenti forti criticità connesse alle esigenze di tutela di habitat e specie di interesse conservazionistico ed ai Servizi Ecosistemici ad essi correlati (anche in ottica One Health), pertanto occorre valutarne attentamente i presupposti di compatibilità, anche prendendo in considerazione la possibilità di introdurre opere di compensazione. In questo caso, si suggerisce la messa in atto di soluzioni che prevedano:
- Trasformazione, rinaturalizzazione o creazione di aree periurbane analoghe per dimensioni, posizione e funzionalità potenziale, attualmente antropizzate o degradate, in ottica di ricostituzione dei servizi ecosistemici persi a seguito dell'intervento.
- Miglioramento qualitativo dei corridoi ecologici residui: recupero e potenziamento della componente vegetazionale, riduzione delle pressioni antropiche (rumore, inquinamento, illuminazione, barriere ecologiche), arricchimento con specie autoctone.
- A seguito di una specifica valutazione, miglioramento dei servizi ecosistemici in area urbana, con il fine di compensarne la perdita ed aumentarne il livello a beneficio della comunità locale che ne subisce l'impatto.

Il Settore Politiche della Natura e delle Aree Interne, Protette e Marine, Parchi e Biodiversità rileva che:

"*L'intervento "Borgo del Forte – Waterfront" prevede l'unificazione in un unico distretto a destinazione residenziale e ricettiva, mediante la realizzazione di una struttura alberghiera, nuovi posti auto e unità abitative private. L'area oggetto della variante, ubicata lungo un tratto di costa corrispondente ad un Corridoio Ecologico per Specie di Ambienti Aperti della Rete Ecologica Regionale, risulta importante per garantire la funzionalità ecosistemica e la connessione tra ambiti naturali del sistema costiero compreso tra Capo Mortola e la foce del fiume Roja. Come esempio dell'importanza bionaturalistica del comprensorio, basta ricordare che a pochi metri da questo ambito, si trova l'unica stazione ligure di Limonium avei, classificata come vulnerabile dall'IUCN nella Lista Rossa della Flora italiana.*
L'intervento "Borgo del Forte Campus" prevede la realizzazione di un polo scolastico, impianti sportivi, spazi per eventi, uffici, alloggi e aree di ristorazione, su un'area seminaturale ad elevata sensibilità ecologica, in quanto adiacente alla Z.S.C. IT1315719 "Torrente Nervia" comprendente una Zona Umida Areale con presenza di specie faunistiche acquatiche e habitat Natura 2000.
Dall'esame delle integrazioni presentate risulta che, per quanto riguarda l'avifauna, è stata rilevata complessivamente nelle due aree la presenza di 36 specie, di cui alcune hanno uno status di conservazione sfavorevole in Europa (3 classificate SPEC2 e 2 classificate SPEC3); nell'area "Borgo del Forte – Waterfront" sono state contattate 28 specie e nell'area "Borgo del Forte Campus" 36 specie.
Per quanto riguarda la fauna anfibia, l'area di "Borgo del Forte Campus" non presenta caratteristiche ambientali idonee all'insediamento di anfibi, né offre potenziali siti riproduttivi.
Inoltre, per quanto riguarda il "borgo del Forte Campus", relativamente alla segnalazione secondo la banca dati LiBiOss della presenza degli habitat Natura 2000 "Foreste alluvionali di Alnus glutinosa e Fraxinus excelsior" (91E0), "Foreste a galleria di Salix alba e Populus alba" (92A,0), Foreste di Quercus ilex e Quercus rotundifolia" (9340), "Vegetazione annua delle linee di deposito marine" (1210) ed "Estuari (1130), si rileva che la presenza di Alnus glutinosa è confermata, sebbene con esemplari isolati e sparsi; tale condizione non consente di riconoscere localmente l'habitat prioritario 91E0, rappresentato a "mosaico" con l'habitat 92A0 nella cartografia degli habitat della Z.S.C.*
Sono presenti in maniera discontinua, lungo la sponda destra del torrente Nervia, formazioni a Populus nigra che possono essere inclusi nell'habitat Foreste a galleria di Salix alba e Populus alba (92A0). Tali formazioni, pur ricadendo quasi interamente all'interno della Z.S.C., con limitate porzioni marginali esterne, non sono interferite dal progetto.
La presenza dell'habitat prioritario 91E0, indicato nella cartografia regionale "a mosaico" con l'habitat 92A0, è da escludersi a livello locale per motivi legati alla composizione floristica e alla struttura fisionomica della vegetazione. Inoltre, l'habitat 9340, relativo alle foreste Quercus ilex e/o Quercus rotundifolia, non è risultato presente nel sito oggetto di indagine.*
Infine, l'habitat cod.1130 ("Estuari") non risulta interessato dal progetto "Borgo del Forte Campus", mentre l'habitat Vegetazione annua delle linee di deposito marine (1210) non viene menzionato.

Alla luce degli elementi emersi dall'analisi ambientale e dalle integrazioni documentali acquisite, si rileva che la proposta di variante parziale al P.U.C., per quanto attiene all'ambito A.CE.rp.2 ("Borgo del Forte – Waterfront), così come configurata, possa determinare potenziali interferenze negative sulla funzionalità ecologica dell'area e sull'integrità della Rete Ecologica Regionale, con frammentazione degli habitat e sottrazione di microhabitat di specie tutelate dalle direttive 92/43/CEE "Habitat" e 2009/147/CE "Uccelli". Si ritiene pertanto necessario, per tale ambito, prevedere soluzioni realizzative che possano mantenere la funzionalità del corridoio ecologico interessato.
Per quanto concerne il distretto DT6, in corrispondenza delle sottozone S10 e A.CE.ar3 ("Borgo del Forte Campus") non si ravvisano potenziali impatti significativi sui comparti ecosistema, flora e fauna, sebbene si ritenga necessario individuare la messa in atto di azioni di contenimento almeno delle specie esotiche arbustive, quali Ligustrum lucidum, Pittosporum tobira, Opuntia sp. O Rhaphiolepis bibas, per contrastare l'ulteriore espansione delle stesse in corrispondenza degli habitat ripari "Foreste a galleria di Salix alba e Popolus alba" (92A0), interni alla Z.S.C., già abbondantemente colonizzati da tali specie invasive.

La Provincia di Imperia segnala che l'ambito di intervento "Borgo del Forte Campus" risulta adiacente il sito Rete Natura 2000 IT1315719 TORRENTE NERVIA; precisando che, ancorché la gestione del sito sia in capo all'Amministrazione Provinciale, a norma dell'art. 9 comma 1 lett. a) della l.r. 28/2009 la Valutazione di Incidenza risulta di competenza regionale.

A tale riguardo, si prende atto che il Settore Politiche della Natura e delle Aree Interne Protette e Marine, Parchi e Biodiversità rilascia parere positivo di valutazione di incidenza in merito alla significatività degli effetti sui comparti ecosistema, habitat, flora e fauna del sito Natura 2000 ZSC IT1315719 "Torrente Nervia" per quanto riguarda l'intervento denominato "Borgo del Forte Campus", subordinatamente all'osservanza delle misure di mitigazione esposte nello studio di incidenza ed alla messa in atto di *azioni di contenimento delle specie esotiche arbustive per contrastare l'ulteriore espansione delle stesse in corrispondenza degli habitat ripari interni alla Z.S.C.*

Italia Nostra osserva che l'intervento previsto del "Waterfront", collocato lungo un versante costiero di elevato valore ambientale e attraversato da un corridoio ecologico regionale, e quello del Campus, in adiacenza alla ZSC IT1315719 "Torrente Nervia", comportano un rischio significativo di frammentazione degli habitat e di compromissione della continuità ecologica e della biodiversità costiera e fluviale di Ventimiglia.

Alla luce delle considerazioni sopra richiamate, e con l'obiettivo di evitare effetti negativi permanenti sulla Rete Ecologica Regionale, prevenire la perdita di biodiversità e garantire la coerenza ecologica complessiva degli interventi, si ritiene che la variante, per il distretto *Borgo del Forte Waterfront*, possa conseguire condizioni di sostenibilità a condizione di una integrazione della norma di piano, che preveda esplicitamente soluzioni progettuali idonee a mantenere la funzionalità del corridoio ecologico interessato, mediante l'adozione di efficaci misure di mitigazione, la definizione di opere di compensazione ecologica e/o il contenimento delle superfici di suolo artificializzate.
In particolare, si suggerisce la messa in atto di soluzioni che prevedano:

- Trasformazione, rinaturalizzazione o creazione di aree periurbane analoghe per estensione, collocazione e funzionalità potenziale, attualmente antropizzate o degradate, al fine di ricostituire i servizi ecosistemici persi a seguito dell'intervento;
- Miglioramento qualitativo dei corridoi ecologici residui, attraverso il potenziamento della componente vegetazionale, la riduzione delle pressioni antropiche (rumore, inquinamento, illuminazione, barriere ecologiche), l'arricchimento con specie autoctone;
- Miglioramento dei servizi ecosistemici in area urbana, sulla base di approfondimenti specifici, con l'obiettivo di compensarne la perdita ed aumentarne il livello a beneficio della comunità locale che ne subisce l'impatto.

Per quanto riguarda il distretto Borgo del Forte Campus, al fine di contrastare l'ulteriore espansione delle specie aliene, si rende necessario che le soluzioni progettuali si diano carico di mettere in atto azioni di contenimento delle specie esotiche arbustive.

5. Gestione rifiuti e economia circolare

Per quanto riguarda il tema della **Gestione rifiuti e economia circolare,** in riferimento agli obiettivi della Strategia Regionale di Sviluppo Sostenibile:

- PROSPERITÀ III.5: Abbattere la produzione di rifiuti e promuovere il mercato delle materie prime seconde
- PROSPERITÀ III.1 Dematerializzare l'economia, migliorando l'efficienza dell'uso delle risorse e promuovendo meccanismi di economia circolare,

la Direzione Generale Ambiente rileva che:

"Considerato che il proponente afferma che, per quanto riguarda i materiali di risulta dalle demolizioni, qualificati come rifiuti da costruzione e demolizione (C&D), perseguirà, per quanto possibile, le condizioni previste dai CAM per l'edilizia, prese come riferimento di buona condotta, privilegiando l'invio a recupero (R) e contenendo i volumi destinati a smaltimento (D), si ritiene tale orientamento in linea i criteri di cui all'art. 179 del D.Lgs. 152/2006 ("Criteri di priorità nella gestione dei rifiuti.
Il proponente comunica, inoltre, le volumetrie relative alla produzione di terre e rocce da scavo stimate per entrambi i distretti del progetto:

Distretto	*volumi di scavo*	*Volumi di rinterro*	*Produzione di terre e rocce da scavo*
Waterfront	*138.099 mc*	*2.093 mc (da riutilizzare in sito)*	*136.006 mc*
Borgo del forte Campus	*23.770 mc*	*0 mc*	*23.770 mc*
totali	*161.869 mc*	*2.093 mc*	*159.776 mc*

La Committenza ha preliminarmente condotto indagini ambientali e geotecniche funzionali all'individuazione delle possibilità di riutilizzo delle terre dalle quali sono emerse buone condizioni qualitative ambientali dei suoli. Dalle attività svolte ha osservato che:
a) dal punto di vista qualitativo le determinazioni analitiche hanno verificato, per i campioni analizzati, l'idoneità del materiale per il riutilizzo nell'ambito del regime giuridico di "sottoprodotto" (ex D.p.r. 120/2017) sia per destinazioni d'uso "residenziali/verde pubblico" che per destinazioni d'uso "commerciale/industriale".
b) dal punto di vista prestazionale i materiali risultano idonei per recuperi ambientali (ove coerente l'utilizzo di materiali caratterizzati da granulometrie fini tipiche delle TRS in oggetto) e, con limitate proporzioni, per il ciclo produttivo dei laterizi.
Il proponente specifica, inoltre, che l'individuazione di dettaglio dei fornitori per la ricollocazione del materiale sarà effettuata in prossimità della fase esecutiva dell'intervento e specifica che sarà data precedenza alle collocazioni meno distanti al fine di limitare le movimentazioni e gli spostamenti alle tratte più brevi.
Si ritiene che le analisi geotecniche svolte fino ad ora e i principi a cui il proponente ha fatto riferimento nei propri chiarimenti siano coerenti con la normativa vigente; si riscontra un quantitativo ingente di produzione di terre e rocce da scavo per le quali non è prevista la ricollocazione in sito, ma un riferimento alla normativa "Sottoprodotti".
Alla luce del quadro normativo vigente ed in particolare dell'art. 24 del D.P.R. n. 120/2017, considerate le dimensioni del progetto ed i volumi di terre e rocce da scavo coinvolti, si ritiene opportuno suggerire una prescrizione che preveda, preliminarmente all'inizio dei lavori, l'identificazione dei siti atti ad accogliere il materiale in eccesso qualificato come "sottoprodotto"."

ARPAL rileva che:

"Esaminata la documentazione, e in particolare l'elaborato R-BDF-002 "Trasmissione Chiarimenti" si prende atto che sono state fornite, in via previsionale, le stime in termini di flussi di materiale prodotto e gestito (totale escavato, totale destinato al riutilizzo in sito, al riutilizzo come sottoprodotto, al recupero come rifiuto) ed è stata esplicitata la procedura con cui verrà individuata destinazione del materiale scavato. I volumi stimati di terre e rocce prodotte dagli scavi ammontano a circa 23.770 mc per il "Borgo del Forte Campus" e 138.099 mc per il "Borgo del Forte Waterfront" di cui si stima il riutilizzo in sito di circa 2.093 mc. Il proponente dichiara che "per quanto riguarda i materiali di risulta dagli scavi è attesa l'origine di terre e rocce da scavo (TRS) per le quali sarà privilegiata la gestione in regime di sottoprodotto (ex DpR 120/2017) e, limitatamente a particolari evidenze, inviate al recupero", in coerenza con quanto previsto dall'articolo 179 (Criteri di priorità nella gestione dei rifiuti) del Dlgs. 152/06. Si rileva inoltre che la documentazione è stata correttamente integrata con i dati relativi alla bonifica in corso. Nel documento R-BDF-002 "Trasmissione Chiarimenti" di cui sopra è infatti affermato che: "per la gestione delle TRS prodotte nel Distretto del Campus, dovrà essere fatto riferimento a quanto indicato nel Progetto di Bonifica (Trasmesso con Nota PEC prot. n. 12961 del 29/05/2024) ed in particolare al "Piano di Gestione delle Terre" (allegato n. 4), approvato con Provvedimento Dirigenziale n. 33 del 20/11/2024 ed alle specifiche prescrizioni degli Enti." Infine, per quanto riguarda i materiali di risulta dalle demolizioni, il proponente si impegna a perseguire le condizioni previste dai CAM per l'edilizia, privilegiando l'invio a recupero e contenendo i volumi destinati a smaltimento. Stante quanto sopra non si hanno ulteriori elementi da rilevare."

Italia Nostra osserva che il progetto del Waterfront, con lo scavo e trasporto di grandi volumi di terreno su strade già congestionate, e le attività di cantiere del Campus, pur più limitate, comportano rischi significativi per la viabilità, la qualità dell'aria e del rumore, la sicurezza dei residenti e la tutela delle specie della ZSC del Nervia, senza che ad oggi siano previste misure dettagliate di cantierizzazione o mitigazione.

Alla luce delle considerazioni sopra richiamate, si ritiene che la variante possa essere considerata sostenibile sotto il profilo della gestione dei materiali da scavo e dei rifiuti, a condizione che la norma di piano venga integrata prevedendo espressamente l'obbligo di individuare, prima dell'avvio dei lavori, i siti idonei ad accogliere il materiale in eccesso qualificato come "sottoprodotto". Tale integrazione garantisce una pianificazione più solida, coerente con i principi dell'economia circolare e della sostenibilità ambientale.
Si raccomanda inoltre che, in fase di attuazione degli interventi, vengano tenute in opportuna considerazione misure concrete di mitigazione dei disagi temporanei legati a traffico, rumore e altre criticità connesse alle attività di cantiere.

6. Adattamento e mitigazione dei cambiamenti climatici, qualità dell'aria e rumore

Per quanto riguarda il tema di **adattamento e mitigazione dei cambiamenti climatici**, in relazione all'obiettivo della Strategia Regionale di Sviluppo Sostenibile:

- PIANETA.III.1: Promuovere il presidio e la manutenzione del territorio e rafforzare le capacità di resilienza di comunità e territori anche in riferimento agli impatti dei cambiamenti climatici

e in relazione all'obiettivo della Strategia Regionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici:

- Promuovere interventi sperimentali di adattamento in aree periurbane, periferie e centri storici, con particolare riferimento agli spazi pubblici,

la Direzione Generale Ambiente prende atto che il tema è stato affrontato nel rapporto ambientale e suggerisce di

"*aumentare quanto più possibile la componente arborea con essenze arboree autoctone e coerenti con il contesto locale scelte in funzione dell'efficienza bioclimatica al fine di contribuire all'ombreggiamento ed alla riduzione delle isole di calore*".

Per quanto riguarda il tema della **qualità dell'aria**, in riferimento ai seguenti obiettivi della Strategia Regionale di Sviluppo Sostenibile:

- PERSONE III.1: Diminuire l'esposizione della popolazione ai fattori di rischio ambientale e antropico
- PIANETA II.6: Minimizzare le emissioni e abbattere le concentrazioni inquinanti in atmosfera
- PROSPERITA' IV.2: Promuovere la mobilità sostenibile di persone e merci
- PROSPERITA' IV.3 Abbattere le emissioni climalteranti,

la Direzione Generale Ambiente osserva che

"*relativamente alla zonizzazione per SO2, NO2, CO, C6H6, PM10, PM2,5 (D. Lgs. n.155/2010, DGR n.44 del 24 gennaio 2014) Ventimiglia è tra i comuni della zona "Costa Alta pressione antropica", ovvero aree considerate di mantenimento con pressione antropica non trascurabile. Nel quadro conoscitivo di tale componente, lo studio evidenzia che per questa zona lo stato della qualità dell'aria è stimato essere buono, ma la zona si contraddistingue per la maggiore densità di popolazione e maggiore pressione antropica legata alle attività costiere, al turismo e al trasporto determinato in particolare dal traffico di attraversamento dell'Autostrada e dell'Aurelia. Per quanto riguarda le emissioni in atmosfera, lo studio evidenzia che l'intervento previsto non genera incremento significativo dei livelli di inquinamento atmosferico, dato che le modalità progettuali e costruttive previste si collocano ai massimi livelli degli standard tecnologici per l'ecosostenibilità, la riduzione del consumo energetico e della produzione di emissioni e gas climalteranti. D'altra parte, si rileva che gli impatti maggiormente significativi risultano imputabili al traffico indotto, per la cui valutazione è stato predisposto il documento "V-M-BDF-001_Analisi di impatto sulla mobilità". Per incentivare strategie di mobilità alternativa al traffico privato, lo studio prevede:*
- per il Distretto BDF – WTF: percorsi pedonali e un impianto di risalita per il collegamento con la città alta, per favorire gli spostamenti pedonali;
- per il Distretto BDF-C: una nuova pista ciclabile che attraverserà longitudinalmente l'intera area, agganciandosi in zona mediana al ponte ciclo-pedonale sul fiume Nervia."
Premesso quanto sopra, la Direzione Generale Ambiente ritiene che la variante proposta consentirà, nel suo complesso, la riqualificazione delle aree in oggetto, tuttavia, evidenzia alcune criticità di contesto, correlate al traffico veicolare indotto, come approfondito di seguito nel comparto rumore.

ARPAL segnala che:

"*Dall'esame della documentazione presentata, in particolare del Rapporto Ambientale (file VAM-BDF-001_R01 - RapportoAmbientale.pdf) e dell'analisi dell'impatto sul traffico veicolare (file VM-BDF-001_R01_Analisi di impatto sulla mobilità.pdf) non si evidenziano impatti particolarmente significativi sulla qualità dell'aria a seguito della realizzazione degli interventi proposti. Tuttavia si rileva che la realizzazione dell'intervento, denominato "Borgo del Forte Waterfront", prevede un volume dello scavo pari a 138.099 mc (fileV-A-BDF-210_Scavi e rinterri.pdf): si ritiene quindi opportuno suggerire che in fase autorizzativa o nell'ambito di un'eventuale valutazione ambientale venga valutato l'impatto delle attività di cantiere sulla qualità dell'aria, sia come dispersione di polveri durante lo scavo che di impatto dei mezzi pesanti da e per il cantiere, e contestualmente valutata la necessità di un Piano di Monitoraggio degli inquinanti in atmosfera."*

Con riferimento alla componente **rumore**, in riferimento ai seguenti obiettivi della Strategia Regionale di Sviluppo Sostenibile:

- PERSONE III.1: Diminuire l'esposizione della popolazione ai fattori di rischio ambientale e antropico
- PROSPERITA' IV.2: Promuovere la mobilità sostenibile di persone e merci
- PROSPERITA' IV.3 Abbattere le emissioni climalteranti,

la Direzione Generale Ambiente osserva che:

"*è stata presentata una Valutazione di Clima Acustico Preliminare, nella quale, per entrambi i distretti, è stata effettuata una valutazione di compatibilità con la classificazione acustica vigente: mentre per il Distretto Borgo del Forte Waterfront non si rileva incompatibilità fra le funzioni proposte dalla variante e l'attuale classificazione acustica dell'area, per il Distretto Borgo del Forte Campus la variante introduce un polo scolastico, incluso nella casistica dei recettori sensibili, classificabili in classe I. Pertanto, come indicato in sede di scoping, il proponente ha valutato una proposta di variante di classificazione acustica, con l'inserimento delle aree occupate dal polo scolastico in una classe acustica maggiormente tutelante. Nel medesimo documento sono state esaminate le potenziali criticità in termini di impatto acustico, conseguenti alla realizzazione delle opere in progetto. Alla data attuale, lo stato di avanzamento del progetto non consente di individuare nello specifico le sorgenti sonore correlate alle opere in progetto, tuttavia è plausibile, tenuto conto delle nuove funzioni introdotte, che le maggiori criticità saranno correlate al traffico indotto, come evidenziato nella documentazione presentata. La valutazione effettuata mette a confronto, mediante modello di calcolo e restituzione grafica con mappe di propagazione sonora, il clima acustico allo stato di fatto (Scenario 0), definito sulla base delle misure fonometriche eseguite e dei dati di traffico attuali, ove disponibili, e i livelli sonori previsti (Scenario 1), conseguenti ai dati di traffico stimati nel documento "Analisi di impatto sulla mobilità".*

Per quanto riguarda il distretto Distretto BDF – WTF, gli esiti del modello mostrano per lo stato attuale un generale superamento dei limiti di immissione in corrispondenza di tutti i ricettori prospicienti Corso. G. Verdi, correlato al traffico veicolare, confermato anche nello scenario futuro. Non vi sono invece criticità per i nuovi recettori che verranno insediati nell'area. Per quanto riguarda il distretto Distretto BDF – C, si rileva invece quanto segue:
- superamenti del limite di immissione per due recettori nello stato attuale, per due recettori esistenti, di cui uno sensibile (I.C. 2 "Cavour");
- superamenti in fascia notturna per alcuni recettori già esistenti, in conseguenza del passaggio dall'attuale Classe III alla ipotizzata futura Classe II;
- superamenti in alcuni dei nuovi recettori identificati in Classe I, in particolare il fronte verso via Rufo.
Al fine di superare tale ultima criticità, e rendere quindi compatibile il nuovo insediamento con il contesto, lo studio evidenzia che il comfort all'interno di tutti gli ambienti sarà garantito dalla corretta disposizione dei locali a maggiore sensibilità e, soprattutto, dall'attenzione specifica alle prestazioni acustiche dell'involucro durante la fase di progettazione architettonica dei fabbricati.
La Valutazione Previsionale di Clima Acustico indica, infine, in relazione alle altre criticità evidenziate nello studio, che le stesse potranno essere contenute mediante la gestione dei transiti sui tracciati stradali di accesso alle due aree di progetto o attraverso interventi diretti al ricettore, previa verifica fonometrica di dettaglio.
Premesso quanto sopra, si ritiene che la variante proposta consentirà, nel suo complesso, la rigenerazione e la riqualificazione di aree ad oggi scarsamente valorizzate e degradate. Tuttavia, dagli approfondimenti effettuati, emergono alcune criticità di contesto, correlate al traffico veicolare indotto, con conseguenti impatti sulla matrice aria e sulla componente rumore, per la cui risoluzione, oltre a quanto previsto dallo studio, dovrebbero essere attuate strategie di miglioramento della rete di mobilità a scala comunale e sovracomunale, in particolare per il Distretto BDF-C, quali, ad esempio, il potenziamento del trasporto pubblico locale, con servizio dedicato per i fruitori del campus, e il collegamento della pista ciclo-pedonale con i nodi nevralgici della rete di mobilità (es. stazione ferroviaria).
Si rappresenta infine che, ai fini dell'approvazione della variante della classificazione acustica proposta da parte della Provincia competente, è necessario procedere secondo quanto indicato dalla Deliberazione n. 1027 del 27/10/2022, che prevede la necessità di presentare la classificazione acustica anche in formato digitale, secondo le specifiche informatiche riportate in Allegato 1. Si rammenta in particolare che, ai sensi dell'art. 5 c. 4 della citata delibera, anche in caso di adozione di varianti, il formato digitale deve esteso alla rappresentazione dell'intera classificazione comunale.

La Provincia di Imperia segnala che:

"*La variante in oggetto dovrà essere resa congruente con il Piano di Zonizzazione Acustica comunale; a tal fine il Rapporto Ambientale dovrà essere integrato con la verifica di compatibilità delle singole previsioni urbanistiche con le classi di Zonizzazione Acustica vigenti, come previsto dalle disposizioni nazionali e regionali in materia. Si segnala in particolare che il DPCM 14/11/97 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" prevede che gli edifici scolastici debbano essere collocati in Classe I omogenea di zonizzazione acustica.*"

ARPAL osserva che:

"*Il documento, datato 05/09/2025, ad oggetto "Comune di Ventimiglia - Proposta di intervento in variante al PUC "Borgo del Forte" e "Borgo del Forte Campus". Relazione illustrativa ai fini VAS richiesta rif REG.LIG prot. 403443 del 21/08/2025", relaziona in merito allo stato della procedura attivata per procedere alla variante alla classificazione acustica in vigore al fine di renderla compatibile all'utilizzo previsto per l'area in oggetto a seguito della variante. Stante quanto sopra non si hanno ulteriori elementi da evidenziare.*"

Italia Nostra osserva che le nuove funzioni residenziali, ricettive e sportive previste al Waterfront e al Campus, inserendosi in un contesto urbano già congestionato, determineranno un aumento significativo del traffico e del rumore, con conseguenze negative sulla qualità dell'aria, sul silenzio e sulla fruibilità pedonale, e che le misure previste negli elaborati di variante per gestire tali criticità risultano ad oggi vaghe e prive di impegno attuativo.

Infine, è pervenuta una osservazione da parte di un cittadino, il quale segnala che la documentazione acustica è concentrata sulla protezione della zona "educativa" del Campus (Classe I) e delle altre funzioni (Classe II), mentre le aree vicine restano in Classe III. Con la nuova previsione di utilizzi educativi, sportivi e di intrattenimento, l'intera sezione dovrebbe essere riclassificata in Classe I. Inoltre, la ZSC del Nervia potrebbe essere interessata dagli interventi: la presenza di migliaia di persone potrebbe generare una pressione antropica notevole e forti rumori, in particolare durante attività sportive o di intrattenimento. Per questo ritiene necessario prevedere barriere sonore lungo tutto il confine e un regolamento vincolante che limiti le emissioni acustiche. Sul tema mobilità, viene ricordato che il PUMS punta a una riduzione del 20% della mobilità privata entro il 2030 e alla revisione e rilancio del trasporto pubblico locale e ferroviario. L'analisi del progetto sarebbe invece carente, perché mantiene un'ottica "assolutamente autocentrica" e considera una quota automobilistica del 90%. Non viene affrontato il problema della cadenza non rispettata dei bus, del sottodimensionamento dei mezzi, né della necessità di maggior capienza ferroviaria. Si ritiene indispensabile una matrice origine-destinazione, l'individuazione dei potenziamenti del TPL e la realizzazione di una pista ciclabile protetta tra stazione e Campus.

Alla luce delle considerazioni sopra richiamate, e pur riconoscendo gli elementi di riqualificazione associati alla variante, si raccomanda di introdurre ulteriori misure volte a mitigare i potenziali impatti relativi alle tematiche di adattamento e mitigazione dei cambiamenti climatici, qualità dell'aria e rumore.
In particolare, si raccomanda che nelle successive fasi progetttuali degli interventi venga incrementata la componente arborea nelle aree di intervento, utilizzando specie autoctone ad elevata efficienza bioclimatica, al fine di migliorare l'ombreggiamento, ridurre le isole di calore, rafforzare la resilienza degli spazi pubblici ai cambiamenti climatici e creare barriere naturali per mitigare l'impatto acustico.

Si raccomanda di adeguare il Piano di Zonizzazione Acustica alle previsioni progettuali, conformandolo ai criteri normativi vigenti e garantendo la corretta collocazione dei nuovi recettori sensibili.

Si segnala infine che l'attuazione di strategie di miglioramento della rete di mobilità a scala comunale e sovracomunale – come il potenziamento del trasporto pubblico locale e il collegamento della pista ciclo-pedonale ai principali nodi della rete - pur non rientrando nelle competenze della variante al piano urbanistico, potrebbero comunque contribuire a ridurre il traffico veicolare indotto e i relativi impatti su qualità dell'aria e rumore.

7. Tutela delle acque

Per quanto riguarda la **tutela delle acque**, in relazione agli obiettivi della Strategia Regionale di Sviluppo Sostenibile:

- PIANETA.II.3 Minimizzare i carichi inquinanti nei suoli, nei corpi idrici e nelle falde acquifere, tenendo in considerazione i livelli di buono stato ecologico dei sistemi naturali,
- PIANETA.II.4 Attuare la gestione integrata delle risorse idriche a tutti i livelli pianificazione
- PIANETA.II.5 Massimizzare l'efficienza idrica e adeguare i prelievi alla scarsità d'acqua,

la Direzione Generale Ambiente osserva che.

"*Esaminata la documentazione resa disponibile, in particolare il Rapporto Ambientale nella stesura del 14/04/2025 (vedasi documento "V-AM-BDF-001_R01 - Rapporto Ambientale"), riguardo al tema "Acque" emerge come siano state correttamente recepite le indicazioni rese in fase preliminare di confronto."*

Pertanto, non si ritiene necessario introdurre ulteriori specificazioni.

8. Altri temi emersi dalle osservazioni pervenute

L'osservazione pervenuta da un cittadino propone la creazione di una CER solidale, sfruttando la possibilità tecnica di produzione di energia rinnovabile con pannelli fotovoltaici su tetti, strutture previste e barriere acustiche, per un totale di circa 1,35 GWh. Tale energia potrebbe contrastare la povertà energetica e accedere ai contributi a fondo perduto del PNRR.

Un cittadino propone la creazione di una CER solidale con energia rinnovabile prodotta da pannelli fotovoltaici per circa 1,35 GWh, utile a contrastare la povertà energetica e accedere ai fondi PNRR. Italia Nostra evidenzia invece la mancanza di una documentazione di fattibilità per la Scuola Internazionale e le strutture annesse, sottolineando la necessità di uno studio preliminare che consideri domanda, offerta, sostenibilità economica e fattori demografici, pur riconoscendo l'attrattività potenziale dell'iniziativa per studenti locali e internazionali.

Italia Nostra evidenzia "*la mancanza di documentazione di fattibilità in supporto del rilevante impegno edificatorio richiesto dalla Scuola Internazionale."*
"In vista del carattere mirato dell'edificazione e dei costi ambientali, sarebbe necessario che i progetti fossero ancorati ad uno studio preliminare che delineasse la domanda, l'offerta, la relazione con il sistema della scuola pubblica, la fattibilità economica attuale, e la sostenibilità futura.
All'incontro pubblico del 16 Settembre 2025 condotto dall'Amministrazione comunale di Ventimiglia è stato menzionato un possibile interesse della Blenheim School, che alle nostre ricerche risulta essere una scuola secondaria ubicata in Inghilterra che educa ragazzi tra gli 11 e i 18 anni e che riceve fondi pubblici. Nel website della Scuola il capitolo ADMISSIONS indica che la scuola sta allargando l'area geografica di reclutamento in Inghilterra a causa della progressiva diminuzione di natalità. L'importanza di tenere in conto il fattore demografico nelle aspettative di frequenza della Scuola e nella progettazione di spazi è sottolineata dal trend in atto anche nell'Unione Europea, che nel periodo 2022-2030 vedrà diminuire la popolazione in età scolastica (3-18 anni) di almeno il 3.5% con la perdita di circa 2.5 milioni di studenti.
Queste considerazioni non cancellano l'attrattività che una Scuola Internazionale a Ventimiglia potrebbe avere per studenti locali o provenienti dall'estero e per la comunità dei residenti. Ma è necessaria una documentazione più completa per poter addivenire a valutazioni e piani realistici."

Si suggerisce di tenere in considerazione per le fasi attuative del progetto tali indicazioni.

Conclusioni

L'istruttoria, svolta sulla base dell'esame del Rapporto Ambientale e dei contributi pervenuti da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, riconosce che la variante introduce elementi di riqualificazione e di riorganizzazione degli ambiti di intervento. Al contempo le trasformazioni morfologiche previste evidenziano ulteriori aspetti di attenzione che riguardano il campo di applicazione della VIA, la biodiversità, la gestione delle terre e rocce da scavo, la qualità dell'aria e il clima acustico, per i quali le misure di mitigazione proposte risultano suscettibili di rafforzamento.

Nel complesso, le componenti ambientali risultano adeguatamente considerate e approfondite nel Rapporto Ambientale e nelle successive integrazioni documentali. Tuttavia, al fine di assicurare una piena coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di tutela del paesaggio, si ritiene necessario che la variante recepisca in modo puntuale le prescrizioni e le misure correttive emerse nei diversi ambiti di analisi. L'integrazione di tali condizioni e dei relativi obblighi consentirà di pervenire ad un quadro pianificatorio complessivamente sostenibile.

Al fine di conseguire tale risultato, come convenuto nel confronto avviato con la Soprintendenza e con il Comune, si ritiene opportuno proseguire in un percorso di collaborazione finalizzato a conseguire la piena coerenza tra la redazione conclusiva della variante al Piano e le prescrizioni derivanti dal procedimento di VAS, in vista della necessaria fase di espressione del parere sulla variante in oggetto sotto il profilo urbanistico ai sensi del combinato disposto degli artt. 44 e 38 comma 6, della l.r.n.36/1997 e s.m..

Pertanto, la sostenibilità ambientale della variante viene valutata positivamente a condizione del rispetto degli adeguamenti delle previsioni normative evidenziate nell'analisi istruttoria, ai quali si rinvia per completezza e che di seguito sono sinteticamente richiamati, ferme restando le modalità di recepimento sopra proposte.

1. **Accertamento dell'assoggettamento alla disciplina di Valutazione di Impatto Ambientale**, da effettuarsi mediante una verifica puntuale, univoca e complessiva dell'estensione delle aree interessate dagli interventi, comprensiva di eventuali rimodulazioni delle previsioni della variante. Tale verifica dovrà essere condotta considerando l'intervento nella sua configurazione complessiva e unitaria e dovrà accertarne la riconducibilità al campo di applicazione della VIA, ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 e dell'Allegato IV, punto 7.b), tenendo conto del dimezzamento delle soglie dimensionali previsto per le aree costiere dal D.M. 30 marzo 2015. Qualora dall'esito della suddetta verifica emerga che l'intervento ricade nell'ambito di applicazione della VIA, l'assoggettamento alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale costituisce presupposto vincolante per l'attuazione degli interventi e per il rilascio dei successivi titoli abilitativi.

2. Rimodulazione delle previsioni normative del distretto Borgo del Forte- Waterfront affinché siano introdotte indicazioni idonee a garantire **la riduzione dell'impatto paesaggistico** delle nuove edificazioni, la minimizzazione dell'occupazione di suolo non urbanizzato anche attraverso il contenimento delle superfici impermeabilizzate, opportune compensazioni e una maggiore integrazione morfologica e visiva degli interventi con il contesto costiero, storico e collinare circostante. La variante, in ragione del consumo di suolo e della trasformazione morfologica, determina un impatto sul paesaggio che può essere ridotto, mitigato o compensato mediante una rimodulazione delle previsioni normative supportata da un adeguato approfondimento volto a definire i criteri insediativi, tipologici e compositivi coerenti con le peculiarità paesaggistiche dell'ambito e con le relazioni con i sistemi limitrofi. Il Comune (autorità procedente) potrà provvedere a tale rimodulazione nell'ambito di un percorso di collaborazione che coinvolga anche la Soprintendenza in qualità di soggetto competente per i profili di tutela dei valori paesaggistici.

3. Integrazione delle previsioni normative relative a Borgo del Forte- Waterfront al fine di prevedere esplicitamente soluzioni progettuali idonee a **mantenere la funzionalità del corridoio ecologico interessato** mediante l'adozione di efficaci misure di mitigazione, la definizione di opere di compensazione ecologica e/o il contenimento delle superfici di suolo artificializzate. In particolare, si suggerisce la messa in atto di soluzioni che prevedano:

- Trasformazione, rinaturalizzazione o creazione di aree periurbane analoghe per estensione, collocazione e funzionalità potenziale, attualmente antropizzate o degradate, al fine di ricostituire i servizi ecosistemici persi a seguito dell'intervento;

- miglioramento qualitativo dei corridoi ecologici residui, attraverso il potenziamento della componente vegetazionale, la riduzione delle pressioni antropiche (rumore, inquinamento, illuminazione, barriere ecologiche), l'arricchimento con specie autoctone;
- miglioramento dei servizi ecosistemici in area urbana, sulla base di approfondimenti specifici, con l'obiettivo di compensarne la perdita ed aumentarne il livello a beneficio della comunità locale che ne subisce l'impatto.

4. Integrazione della previsione normativa relativa a Borgo del Forte Campus affinché preveda esplicitamente che le soluzioni progettuali si diano carico di mettere in atto **azioni di contenimento delle specie esotiche arbustive**, al fine di contrastare l'ulteriore espansione delle specie aliene.

5. Integrazione della previsione normativa, in considerazione dei volumi di terre e rocce da scavo coinvolti dalle previsioni della variante, prevedendo espressamente **l'obbligo di individuare, prima dell'avvio dei lavori, i siti idonei ad accogliere il materiale in eccesso qualificato come "sottoprodotto".**

Al fine di introdurre ulteriori misure volte a prevenire, evitare o mitigare i potenziali impatti relativi alle tematiche esaminate, si raccomanda di considerare quanto indicato dai soggetti competenti in materia ambientale ed in particolare:

- che nelle successive fasi progetttuali degli interventi venga incrementata la componente arborea nelle aree di intervento, utilizzando specie autoctone ad elevata efficienza bioclimatica, al fine di migliorare l'ombreggiamento, ridurre le isole di calore, rafforzare la resilienza degli spazi pubblici ai cambiamenti climatici e creare barriere naturali per mitigare l'impatto acustico;
- che venga adeguato il Piano di Zonizzazione Acustica alle previsioni progettuali, conformandolo ai criteri normativi vigenti e garantendo la corretta collocazione dei nuovi recettori sensibili;
- che, in fase di attuazione degli interventi, vengano tenute in opportuna considerazione misure concrete di mitigazione dei disagi temporanei legati a traffico, rumore e altre criticità connesse alle attività di cantiere.

Si ribadisce infine la necessità della rigorosa adozione delle prescrizioni tecniche e metodologiche, così come definite negli approfondimenti svolti nell'ambito del procedimento ex art. 89 del DPR 380/2001.

Si dà atto, infine, che nell'ambito della presente procedura di VAS è stato acquisito il parere positivo di valutazione di incidenza in merito alla significatività degli effetti sui comparti ecosistema, habitat, flora e fauna del sito Natura 2000 ZSC IT1315719 "Torrente Nervia" per quanto riguarda l'intervento denominato "Borgo del Forte Campus", subordinatamente all'osservanza delle misure di mitigazione esposte nello studio di incidenza ed alla messa in atto di azioni di contenimento delle specie esotiche arbustive per contrastare l'ulteriore espansione delle stesse in corrispondenza degli habitat ripari interni alla Z.S.C.

Identificativo atto:	2026-AM-1680
Area tematica:	Territorio e Ambiente > Urbanistica e Pianificazione Territoriale ,

Iter di approvazione del decreto

Compito	Assegnatario	Note	In sostituzione di	Data di completamento
*Approvazione soggetto emanante (regolarità amministrativa, tecnica)	Alessandro CROCE Dirigente Responsabile di Giunta		-	06-03-2026 10:06
*Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa, tecnica e contabile)	Alessandro CROCE Dirigente Responsabile di Giunta		-	06-03-2026 10:04
Approvazione legittimità	Giacomo GRECO		Daniele CASANOVA	06-03-2026 09:47
*Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Alessandro CROCE		-	06-03-2026 08:59

L’apposizione dei precedenti visti attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell’atto sotto il profilo della legittimità nell’ambito delle rispettive competenze

Trasmissione provvedimento:

Bollettino Ufficiale della Regione Liguria per la sua pubblicazione integrale/per estratto
Sito web della Regione Liguria

Firmato digitalmente, ai sensi del D.lgs. 82/2005