Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 411-2024 - Seduta N° 3866 - del 30/04/2024 - Numero d'Ordine 31

Prot/2024/444463

Oggetto	Comune di Imperia (Im) – Approvazione di variante al vigente PRG, ai sensi del combinato disposto dell'art. 59 della l.r. 36/1997 e s.m. e dell'art. 80, comma 1, della l.r.. n. 11/2015 , correlata al progetto di realizzazione di interventi nel Porto Turistico di Imperia, loc. San Lazzaro e contestuale verifica di assoggettabilità a VAS ex articolo 13 della l.r. n. 32/2012 e s.m. (esclusione)
Struttura Proponente	Servizio Urbanistica
Tipo Atto	Deliberazione

Certificazione delle risultanze dell'esame dell'Atto

Presidente GIOVANNI TOTI - Presidente, partecipanti alla seduta:

Componenti della Giunta		Presenti	Assenti
Giovanni TOTI	Presidente della Giunta Regionale	X	
Alessandro PIANA	Vicepresidente della Giunta Regionale	X	
Simona FERRO	Assessore		X
Giacomo Raul GIAMPEDRONE	Assessore	X	
Angelo GRATAROLA	Assessore	X	
Alessio PIANA	Assessore	X	
Augusto SARTORI	Assessore	X	
Marco SCAJOLA	Assessore	X	

	7	1

Relatore alla Giunta SCAJOLA Marco

Con l'assistenza del Segretario generale Avv. Pietro Paolo Giampellegrini e del Segretario di Giunta Dott.ssa Roberta Rossi.

La Giunta Regionale

All'unanimità ha approvato il provvedimento

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett. A punto 10 sub I

Elementi di corredo all'Atto:

- ALLEGATI, che ne sono PARTE INTEGRANTE E NECESSARIA

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni;

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

Vista la legge regionale 2 aprile 2015, n. 11, recante "Modifiche alla legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge Urbanistica Regionale)" e successive modificazioni;

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) e s. m.;

Visto l'art. 5 della legge regionale 17 gennaio 1980 n. 9 e s.m. recante "Snellimento delle procedure di formazione degli strumenti urbanistici e modifiche alla legge regionale 24 maggio 1972 n. 8 e successive variazioni nella parte relativa alle competenze degli organi regionali", tuttora applicabile in via transitoria a norma dell'art. 80, comma 1, lettera a), numero 3) della legge regionale 2 aprile 2015 n. 11, di modifica della l.r. n. 36/1997;

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

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento della Costa approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 64 del 19.12.2000;

Visto il Piano Regolatore Portuale (PRP) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 13 del 25.3.2002 e s.m.;

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;

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 il Comune di Imperia è dotato di PRG, approvato con DPGR n. 46 del 24.2.1999;

Che il Comune di Imperia è soggetto ai limiti di cui all'art. 47 ter della l.r. n. 36/1997 e s.m., che si concretano nel divieto, fino all'approvazione del PUC, di apportare varianti allo strumento urbanistico vigente, fatta eccezione per quelle finalizzate all'approvazione di opere pubbliche ed alla realizzazione di interventi aventi ad oggetto attività produttive o opere necessarie per la pubblica e privata incolumità, nonché per le varianti finalizzate ad attuare interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbana per la cui approvazione sia promosso dal Comune apposito accordo di programma e per le varianti in attuazione di leggi speciali;

Che la Civica Amministrazione:

- con deliberazione consiliare n. 25 del 20.03.2023, ha adottato, ai sensi del combinato disposto dell'art. 59 della l.r. n. 36/1997 e s.m. e dell'art. 80, comma 1, della l.r. n. 11/2015, la variante al PRG sottesa al progetto per l'ultimazione del Porto Turistico, comprensiva del Rapporto Preliminare, nonché gli elaborati tecnici allegati allo stesso ai fini dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS a norma dell'art. 13 della lr n. 32/2012 e s.m.;
- con deliberazione consiliare n. 53 del 25.7.2023 ha controdedotto alle n. 3 osservazioni pervenute a seguito della fase di pubblicità/partecipazione relativa alla DCC n. 25/2023, accogliendole parzialmente ed introducendo due nuovi elaborati di variante;
- con nota prot. 53072 del 27.7.2023, assunta a protocollo generale n. 1077692 in data 28.7.2023, ha trasmesso la suddetta documentazione;

Che i Settori regionali Pianificazione Territoriale e VAS e Urbanistica, con nota prot. 1417985 del 19.10.2023, hanno richiesto al Comune chiarimenti sui contenuti della variante, segnalando al contempo la necessità di ripubblicazione degli atti in conseguenza della modifica in itinere derivante dall'introduzione dei sopra menzionati elaborati assunti in sede di accoglimento delle osservazioni;

Che il Comune:

- con nota prot. 80190 del 7.11.2023, assunta a protocollo generale n. 1479282 in pari data, ha trasmesso i chiarimenti come sopra richiesti;
- con DCC n. 2 del 17.1.2024 ha controdedotto all'osservazione pervenuta a seguito dell'ulteriore fase di pubblicità/partecipazione, non accogliendola;

Che, con note prot. n. 85192 e n. 85175 del 24.1.2024, il Servizio regionale Pianificazione Territoriale e VAS, ha avviato, ai sensi dell'art. 13 della l.r. n. 32/2012 e s.m., la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, relativa alla variante al PRG, richiedendo il parere ai soggetti competenti in materia ambientale;

CONSIDERATO

Che, sotto il profilo urbanistico, l'area interessata dalla variante è ricompresa all'interno della "Zona portuale FP" del PRG ed è stata a suo tempo oggetto di un procedimento - ai sensi del DPR 509/1997- finalizzato all'approvazione del progetto definitivo del Porto Turistico di Imperia, avente valore di SUA, successivamente divenuto norma di PRG ai sensi dell'art. 12 della l.r. n. 24/1987 e s.m.;

Che la variante al PRG in argomento, come illustrato nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 15 dell'11.4.2024 e nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 16 dell'11.4.2024, allegate alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, è finalizzata al completamento, attraverso la riprogettazione, degli interventi previsti nel "Porto Turistico di Imperia" e non ancora ultimati e consiste nelle modifiche al "progetto norma dello SUA del Porto Turistico di Imperia" divenuto norma di PRG;

Che, sotto il profilo pianificatorio-territoriale, l'intervento è compatibile, per le motivazioni riportate nella sopra menzionata Relazione Tecnica n. 16/2024:

- con le indicazioni del vigente PTCP, sub assetto insediativo del livello locale, che classifica l'area nel regime normativo AI-CO "Attrezzature e Impianti" disciplinato dall'art. 56 delle relative Norme di Attuazione;
- con le previsioni di ampliamento e trasformazione indicate dal PTC della Costa;
- con le indicazioni del Piano Regolatore Portuale che inserisce l'area oggetto di variante all'interno degli Ambiti 1 e 2 disciplinati dalla tavola di Piano H3;

Che l'area interessata dalla variante è assoggettata a vincolo paesistico-ambientale di cui all'art. 142 del D.lgs n. 42/2004 e s.m. e pertanto la successiva attuazione del progetto ad essa correlato risulta subordinata al rilascio di specifica autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del ridetto D.lgs;

Che la Regione:

- è l'Autorità competente alla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'articolo 5 della lr 32/2012 e s.m.;

- è competente all'approvazione, ai sensi del combinato disposto dell'art. 59 della l.r. 36/1997 e s.m. e dell'art. 80, comma 1, della l.r.. n. 11/2015, della variante al vigente PRG, variante assentibile ai sensi dell'art. 47 ter della l.r. 36/1997 e s.m., in quanto trattasi di variante finalizzata all'approvazione di opera pubblica e all'insediamento di attività produttive;

DATO ATTO

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle Strutture competenti, in dettaglio illustrati nella citata Relazione Istruttoria n. 15 dell'11.4.2024 e nella Relazione Tecnica n. 16 dell'11.4.2024, in ordine alla variante al vigente PRG è emerso quanto segue:

- sotto il profilo ambientale, sia da escludere l'assoggettamento a VAS per le motivazioni in dettaglio specificate nella Relazione Istruttoria n. 15/2024;

- sotto il profilo urbanistico, sia da approvarsi la variante al PRG, per le motivazioni e con le prescrizioni contenute nella Relazione Tecnica n. 16/2024;

Che la variante urbanistica in oggetto consta degli elaborati in dettaglio elencati nella citata Relazione Tecnica n. 16/2024;

RITENUTO

Che siano da condividere le valutazioni contenute nella Relazione Istruttoria n. 15 dell'11.4.2024 e nella Relazione Tecnica n. 16 dell'11.4.2024, allegate quali parti integranti e sostanziali alla presente deliberazione;

Su proposta dell'Assessore ai Rapporti con il Consiglio regionale, Urbanistica, Pianificazione territoriale, Demanio marittimo e Tutela del Paesaggio, Politiche abitative ed Edilizia, Attività estrattive, Rapporti con i lavoratori transfrontalieri, Formazione, Orientamento e Programmi Comunitari di competenza

DELIBERA

Per le motivazioni indicate in premessa, che si richiamano integralmente:

1. di escludere dalla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 13, comma 6, della l.r. n. 32/2012 e s.m., la variante al vigente PRG del Comune di Imperia in oggetto indicata, per le ragioni specificate nella Relazione Istruttoria n. 15 dell'11.4.2024, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. di approvare, ai sensi del combinato disposto dell'art. 59 della l.r. n. 36/1997 e s.m. e dell'art. 80, comma 1, della l.r. 11/2015, la variante al vigente PRG del Comune di Imperia indicata in oggetto, per le motivazioni e con le prescrizioni - da accettarsi da parte del Comune a norma dell'art. 5 della l.r. n. 9/1980 e s.m - riportate nella Relazione Tecnica n. 16 dell'11.4.2024, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, in vista del successivo procedimento di Conferenza di Servizi da avviarsi da parte del Comune a norma dei sopra richiamati artt. 59 della l.r. n. 36/1997 e s.m. e 80 della l.r. n. 11/2015;

La presente deliberazione sarà resa nota mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, anche ai sensi e per gli effetti della l. r. 24.12.2004 n. 32 e s. m., e, in forma integrale, nel sito informatico regionale.

Avverso il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7.8.1990 n. 241 e s.m. 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 e s.m., rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione della deliberazione stessa.

REGIONE LIGURIA

Servizio: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E VAS

Procedimento di VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
art. 13 L.r 32/2012 e smi
RELAZIONE ISTRUTTORIA n. 15 del 11/04/2024

Oggetto	**Variante al PRG ex art. 59 l.r. 36/1997 s.m. correlata al progetto di realizzazione di interventi nel porto turistico di Imperia, loc. San Lazzaro.**
Proponente	**Comune di Imperia**
Data di avvio	24 gennaio 2024
Responsabile del procedimento	arch Anna Bertonasco

Sintesi del procedimento

Con nota n. 53072, assunta al protocollo regionale con Prot-2023-1077692 del 28/07/2023 il Comune di Imperia ha trasmesso la documentazione relativa all'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità sulla variante in oggetto consistente nel Rapporto Preliminare, elaborati a corredo della proposta di variante, D.C.C. n. 25/2023 di adozione della proposta di variante in oggetto e di approvazione del Rapporto Preliminare.

A seguito della richiesta di integrazioni e chiarimenti da parte Servizi regionali Pianificazione Territoriale e VAS ed Urbanistica di cui alla nota Prot-2023-1417985 del 19/10/2023 e dell'incontro tecnico del 26/10/2023, con nota n. 80190/2023, assunta al protocollo regionale con Prot-2023-1479282 del 07/11/2023, il Comune di Imperia ha inviato la relazione urbanistica contente i chiarimenti richiesti, comunicando altresì di aver provveduto alla ripubblicazione degli atti.

Con nota n.6169/2024, assunta al protocollo regionale con Prot-2024-0068331 del 19/01/2024, il Comune di Imperia ha trasmesso la D.C.C. n.2/2024 con la quale ha contro dedotto alla osservazione pervenuta a seguito dell'effettuazione dell'ulteriore fase di pubblicità – partecipazione, non accogliendola.

Con le note Prot-2024-0085192 e Prot-2024-0085175 del 24/01/2024 il Servizio Pianificazione Territoriale e VAS ha comunicato l'avvio del procedimento ai sensi dell'art.13 della l.r.32/2012 e richiesto i contributi ai soggetti ambientali competenti e agli enti territorialmente interessati concordati con l'autorità procedente.

In data 01/02/2024 si è svolta la conferenza dei servizi - seduta illustrativa, ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L.r. 6 aprile 2017 n.7.

Con le note n. 15569, assunta al protocollo regionale con Prot-2024-0205461 del 22/02/2024, e n.1984, assunta al protocollo regionale con Prot-2024-0269099 del 07/03/2024, il Comune di Imperia ha trasmesso documentazione esplicativa in riferimento alla procedura di Verifica di assoggettabilità.

Contributi pervenuti

ASL 1 – Dipartimento Prevenzione	Prot-2024-0171275 del 13/02/2024
Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – Settore Assetto del Territorio	Prot-2024-0217513 del 26/02/2024
Agenzia delle Dogane e dei Monopoli	Prot-2024-0217872 del 26/02/2024

Provincia di Imperia – Commissario ad acta A.T.O. Ovest - Imperia	Prot-2024-0285879 del 13/03/2024
ARPAL - U.O. Pianificazione Strategica	Prot-2024-0299773 del 18/03/2024
Regione Liguria - Settore politiche della natura e delle aree interne, protette e marine, parchi e biodiversità	Prot-2024-0159488 del 09/02/2024
Regione Liguria – Unità Organizzativa Assetto del Territorio	Prot-2024-0195119 del 20/02/2024
Regione Liguria – Servizio Urbanistica	Prot-2024-0293733 del 15/03/2024
Regione Liguria - Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Settore Valutazione Impatto Ambientale e Sviluppo Sostenibile	Prot-2024-0326930 del 26/03/2024
Regione Liguria – Settore Tutela e Demanio Marittimo	Prot-2024-0339077 del 28/03/2024

Caratteristiche del contesto e della variante al Piano

La variante al PRG consiste nell'introduzione di alcune modifiche al progetto norma dello SUA approvato nel 2006, successivamente variato nel 2009 e divenuto norma di piano.

Tali modifiche riguardano principalmente:
- una riduzione della funzione commerciale;
- l'introduzione della funzione residenza per i corpi dello Stato;
- l'introduzione della funzione ricettiva;
- un aumento della funzione artigianale e l'introduzione della volumetria per la funzione industriale (cantieri navali);
- lievi modifiche ai posti barca ed eliminazione di un pontile
- rettifiche del perimetro;
- riorganizzazione e miglioramento della viabilità e delle urbanizzazioni

Inoltre, per consentire una flessibilità in sede di progettazione definitiva degli interventi, la variante prevede l'introduzione di una tolleranza pari ad un incremento volumetrico del 10% per la funzione residenziale e del 20% per le altre funzioni.

Analisi ambientale: tematismi analizzati e possibili impatti

L'istruttoria condotta e i pareri pervenuti analizzano i possibili impatti che la Variante al Piano può avere sui profili ambientali del territorio interessato.

Relativamente al comparto **Aria e fattori climatici, mobilità** , Arpal osserva che "*Nel Rapporto Preliminare (file PD_VAS.pdf) a pag. 49 si afferma che l'intervento in oggetto prevede un aumento del traffico veicolare in quanto la sua realizzazione determina un incremento del carico antropico in sito, ma si esclude che questo aumento, definito di piccola portata, porti ad un peggioramento della qualità dell'aria in quanto sono previsti percorsi pedonali interni alla nuova realizzazione. Inoltre nel Rapporto Preliminare non viene valutato il possibile impatto derivante dall'introduzione della funzione industriale (cantieristica) e di attività artigianali nel settore.*
Gli aspetti di cui sopra sono stati approfonditi in altri documenti pubblicati sul server Regionale. In particolare:
- *Cantieri: nel documento "Delucidazioni e chiarimenti al Rapporto Preliminare VAS" (file Copia_DocPrincipale_NOTE.pdf) a pag.35 viene specificato che l'attività cantieristica viene già svolta nell'area interessata dall'intervento, che quindi costituisce un miglioramento, in quanto le attività verranno svolte al chiuso anziché all'aperto come attualmente.*
- *Traffico: nel documento "Delucidazioni e chiarimenti al Rapporto Preliminare VAS" (file Copia_DocPrincipale_NOTE.pdf) da pag.65 e nel documento "Studio di impatto sulla viabilità" (file*

All.05_SAMEP.pdf) vengono presentati i risultati dello studio dell'impatto dell'intervento sulla viabilità esistente e degli interventi di miglioramento previsti sempre nell'ambito dell'intervento, da cui si può ritenere che l'intervento non produrrà impatti significativi sulla qualità dell'aria."

Relativamente agli stessi profili, il Dipartimento Ambiente osserva che: "*Per quanto riguarda la qualità dell'aria, gli obiettivi di sostenibilità adottati puntano al mantenimento della qualità esistente e alla riduzione delle emissioni di inquinanti atmosferici connesse al traffico veicolare, attraverso il miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale, e favorendo la diffusione di servizi di mobilità sostenibile (navetta di collegamento ecosostenibile). Tali scelte risultano in linea con gli obiettivi di miglioramento della qualità aria nelle aree urbane. Nel documento "Note di specificazione e chiarimento", è stata approfondita la valutazione dell'impatto sul traffico delle nuove opere, facendo riferimento allo studio di traffico redatto nell'ambito dello SUA della vicina località Ex Ferriere – zona Urbanistica ZR60B, sempre in Lungomare Amerigo Vespucci. La trattazione sembra valutare solo l'eventuale aumento del traffico connesso alle attività della cantieristica, senza tenere conto dell'indotto conseguente alle altre funzioni presenti all'interno dell'area portuale, e conclude che nello scenario di attuazione delle previsioni progettuali del Porto Turistico di Imperia non si registrano peggioramenti significativi rispetto allo scenario attuale. Alla luce di tale impostazione, è fondamentale pertanto garantire l'attuazione delle iniziative di mobilità dolce proposte (navetta elettrica, ecosostenibile su gomma, a guida autonoma e accessibilità diretta per la mobilità ciclopedonale), per bilanciare eventuali criticità."*

Si prende atto di quanto riportato nella documentazione presentata a chiarimento del Rapporto Ambientale ed in particolare del fatto che l'attività cantieristica verrà svolta al chiuso anziché all'aperto come avviene oggi e che la variante non produrrà impatti significativi sulla qualità dell'aria derivanti dall'aumento di traffico.
Pertanto, relativamente alla qualità dell'aria, non si rilevano impatti significativi e negativi tali da richiedere ulteriori approfondimenti ed analisi mediante la redazione di un Rapporto Ambientale. Si sottolinea l'importanza di garantire l'attuazione delle iniziative di mobilità dolce proposte (navetta elettrica, ecosostenibile su gomma, a guida autonoma e accessibilità diretta per la mobilità ciclopedonale), per bilanciare eventuali criticità.

Relativamente al comparto **Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato** il Dipartimento Ambiente rileva che "*In merito alla compatibilità con il Piano di Tutela delle Acque vigente, si precisa che il porto costituisce pressione sul corpo idrico marino-costiero, individuato nello stesso PTA e denominato Imperia – codice IT07CW00800805. Ad oggi tale corpo idrico è classificato in stato buono, per quanto concerne sia lo stato chimico sia lo stato ecologico, secondo la classificazione relativa al sessennio di monitoraggi 2014-2019 (approvata con DGR n. 1161/2021).*
Si prende atto di quanto chiarito nella documentazione integrativa resa disponibile su sito regionale in data 11/03/2024, in particolare per ciò che concerne le previsioni in merito alle attività artigianali e di cantieristica navale ad oggi svolte all'aperto e per le quali è invece previsto l'accorpamento all'interno di due capannoni. A titolo esemplificativo vengono anche riportate le tavole relative alla gestione delle acque come oggi organizzata (riferite alle acque di prima pioggia, acque di lavaggio imbarcazioni e acque di sentina).
Si ribadisce ad ogni buon conto che l'obiettivo del PTA è il raggiungimento e mantenimento degli obiettivi di qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei fissati dalla Direttiva 2000/60/CE e rappresentati nel PTA e nei Piani di gestione distrettuali (nel caso il distretto dell'Appennino Settentrionale) e che pertanto tale principio dovrà essere tenuto in considerazione già a monte dell'installazione di qualsivoglia nuova attività, sia essa di natura residenziale, commerciale e a maggior ragione artigianale, avendo cura di dare corso a quanto previsto dall'art. 11 commi 8 e 9 delle Norme di Attuazione del Piano regionale di Tutele delle Acque.
Riguardo al tema del SII, emerge come le proposte previsioni comportino un incremento del carico insediativo, indipendentemente dall'effettiva entità da tradursi in carico inquinante espresso in abitanti equivalenti.
Ciò è altresì avvalorato dal contenuto della nota resa da parte di "Rivieracqua S.p.A." (prot. n. 8227 del 29/02/2024), Gestore Unico del SII, presuntivamente allegata quale integrazione volontaria.
Va quindi rilevato come la nota resa da parte di "Rivieracqua S.p.A." si traduca, sostanzialmente in un parere favorevole condizionato, ma che risulta comunque elusivo delle osservazioni concernenti il tema.
In primo luogo si evidenzia come per il segmento acquedottistico il Gestore del SII prescriva opere la cui realizzazione viene posta in capo al proponente, e riguardo le quali è necessario che si producano forme di accordo tra i soggetti interessati in cui se ne individui l'entità economica, il cronopogramma, modalità di controllo e supervisione da parte del Gestore unico del SII, modalità di consegna dell'opera al patrimonio infrastrutturale del SII gestito dal medesimo Gestore.

E' invece riduttivo che il Gestore unico del SII affermi che "(omissis) il carico insediativo può essere sopportato dal sistema fognario e acquedottistico (omissis)", in particolare per quanto osservato circa il segmento fognario depurativo.
Indipendentemente che collettori ed impianto di depurazione riceventi possano sopportare il carico insediativo dalla proposta previsione, rispettivamente in termini di funzionalità e dimensionamento delle condotte e di capacità organica di progetto dell'impianto, nessun approfondimento viene portato dal Gestore circa la criticità in essere relativa al depuratore di Imperia ed agli interventi, se in corso o programmati, necessari affinché restituisca performances in conformità a quanto prevede la norma.
Si ribadisce quindi, atteso che il depuratore di Imperia ha dimostrato di non rispettare la richiesta conformità analitica (Report. art. 15 - Direttiva 91/271/CEE – Dati al 31/12/2020, nonché seguenti), che per l'attuazione delle proposte previsioni dovrà trovare applicazione l'art. 38 delle Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque.

La Provincia di Imperia in qualità di struttura commisariale A.T.O. Ovest Imperia conferma i contenuti del gestore del SII Rivieracqua S.p.A. che riporta: "*si esprime parere favorevole al progetto di Variante del Porto Turistico di Imperia Porto Maurizio poiché il carico insediativo può essere sopportato dal sistema fognario ed acquedottistico, a condizione che siano ottemperate le prescrizioni già comunicate, e più nel dettaglio:*

1) *Prolungamento della tubazione DN 150, collocata all'altezza delle ex-ferriere su lungomare A. Vespucci, sino all'area ex-Sairo;*
2) *Realizzazione di nuova tratta DN 200 da collocarsi a partire da Viale Matteotti (vedasi Elaborato1);*
3) *Creazione di una linea DN 150 così da inanellare la rete.*

Si precisa che è indispensabile la realizzazione di quanto esposto e si sottolinea che gli oneri economici derivanti dagli interventi indicati dovranno trovare capienza nel quadro economico dell'opera in oggetto."

Alla luce di quanto sopra riportato, non si ravvede la necessità di effettuare ulteriori approfondimenti ed analisi mediante la redazione di un Rapporto Ambientale, fermo restando che i profili relativi alla qualità delle acque richiederanno un'attenzione particolare nelle successive fasi di approvazione del progetto, tenendo in considerazione le condizioni riportate dal gestore del SII e fermo restando il rispetto della normativa in materia, ed in particolare dell'art.38 delle Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque. Si segnala inoltre che le opere prescritte e riportate nella nota di Rivieracqua S.p.A. dovranno anche essere tenute in considerazione nel piano economico-finanziario.

Relativamente agli **Aspetti geomorfologici, idraulici e sismici,** l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settenttrionale osserva che: "*Ai fini della definizione del quadro conoscitivo dell'area in esame, i suddetti Piani di bacino segnalano in particolare quanto segue.*

- *Con riferimento al PGRA, l'area in oggetto non è classificata tra le aree a pericolosità da alluvione.*
- *Con riferimento al PTA, l'area in oggetto non è interessata da corpi idrici superficiali e sotterranei.*
- *Con riferimento alla parte geomorfologica, l'area in esame ricade nel territorio disciplinato dal Piano di Bacino Stralcio per la Tutela del Rischio idrogeologico (PAI), ambito 5, "bacino Prino Caramagna" e che essa ricade in "area a suscettività al dissesto bassa" (Pg1), disciplinata dall'art. 16 delle norme di attuazione del Piano.*
- *L'area in esame ricade altresì per piccola porzione in "Area Speciale B2" (discariche dismesse/riporti antropici)", disciplinata dall'art. 16 bis delle norme di attuazione del Piano."*

L'Unità Organizzativa Assetto del Territorio osserva che "*L'area interessata rientra nel Piano di bacino Ambito n. 5 Prino Caramagna ed è classificata a suscettività al dissesto bassa Pg1; ricade all'interno della classe speciale B2 di riporto antropico e non è interessata da frane attive e quiescenti, né dalle fasce fluviali.*
La variante è interessata marginalmente dalle mappe del rischio di alluvione costiera e dalla disciplina del PGRA approvato in Consiglio dei Ministri in data 1/12/2022, non interessa il vigente reticolo idrografico regionale approvato con DGR n. 1280 del 14/12/2023 ed è esterna alla fascia di inedificabilità assoluta (art. 4 del R.R. 3/2011 e s.m.i.) dalle sponde di rii appartenenti al suddetto reticolo.
Relativamente agli aspetti sismici, si precisa che il Comune di Imperia appartiene alla classe sismica 2 ai sensi della DGR 216 del 17/3/2017 ed appartiene a Comune suscettibile di liquefazione dei suoli ai sensi della DGR n.535/2021.
Nello specifico, la carta delle MOPS, realizzata nel 2017 da Regione Liguria nello studio di microzonazione sismica di Livello 1 (L. 77/2009, art.11), aggiorna la classificazione dell'area in questione introducendola in zona ZA_LQ1 – zona di attenzione per liquefazione tipo 1.

Si evidenziano infine le considerazioni sulle pressioni rispetto alla componente ambientale "suolo e sottosuolo", fornite nel Rapporto preliminare, dal quale emerge che "il grado d'interferenza è valutato basso poiché non sono previste profonde modificazioni all'assetto morfologico, in quanto le opere previste sono principalmente di consolidamento e completamento e quindi non vanno a trasformare la morfologia del terreno e del territorio".
Inoltre, il R.P. indica che l'intervento risulta coerente con il quadro programmatico vigente per il sito in oggetto e non determinerà effetti di rilievo sulla suddetta componente ambientale, sia in fase esecutiva che di successivo esercizio dei manufatti in progetto.
Per quanto sopra non si rilevano dunque impatti ambientali significativi e negativi con l'attuazione della variante al PRG in oggetto, per gli aspetti di competenza di questa U.O. ed in ogni caso si richiamano i contenuti del succitato parere espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001."

Relativamente ai profili idraulici marittimi, il Dipartimento Ambiente osserva preliminarmente che: "*la valutazione ambientale (VIA) degli interventi relativi alle modifiche dei pontili è di competenza del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica".*"
Il Dipartimento Ambiente osserva inoltre che: "*Per quanto riguarda gli aspetti idraulico marittimi legati all'infrastruttura portuale, la variante in esame prevede l'eliminazione di un pontile esistente per consentire l'ormeggio di imbarcazioni di dimensioni maggiori. Nella documentazione integrativa è stato chiarito anche graficamente quale è il pontile eliminato e quali posti barca vengono meno per fare posto ad un posto barca da 90m.*
Infatti si legge nella nota di chiarimenti che "La nuova variante introduce la demolizione di un pontile al fine di ottimizzare le operazioni di manovra ed attracco di una imbarcazione aggiuntiva di maggior stazza (90 ml) la cui tipologia dimensionale e già presente nel Piano di Ormeggio sia dello SUA 2009 che del Progetto di Variante. Tale condizione ottempera, quindi, alle eventuali prescrizioni del Codice della Navigazione sugli aspetti idraulico/marittimi segnatamente alla larghezza della già realizzata imboccatura del Porto Turistico e dell'idoneità della banchina di ormeggio".
Tuttavia nella relazione "note di specificazione e chiarimento" viene scritto che "la variante in questo settore prevede altresì un ulteriore ormeggio all'inglese di un posto barca da 50 ml, proprio sulla banchina di punta del molo sottoflutto in corrispondenza della torre ormeggiatori"; tale previsione non è chiaramente esplicitata e rappresentata sulle planimetrie delle tavole progettuali. Sono necessarie considerazioni sull'influenza di questo posto barca sull'accesso portuale e sul cerchio di evoluzione. Queste informazioni devono essere anche riportate cartograficamente indicando chiaramente le dimensioni dei posti barca con i cerchi di evoluzione e la larghezza dell'imboccatura portuale (misurata al piede delle opere marittime). La modifica del layout dei posti barca dovrà anche essere considerata nel piano economico finanziario, anche se non di competenza della scrivente direzione.
Si puntualizza che la fattibilità degli interventi proposti non può prescindere dall'analisi preventiva degli aspetti relativi alla sicurezza della navigazione, ancorché non rientranti nelle competenze della scrivente direzione.

Alla luce di quanto sopra riportato, non si evidenziano impatti significativi relativamente ai profili geomorfologici idraulici e sismici; si richiamano in ogni caso i contenuti del parere espresso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001.
Relativamente ai profili idraulico marittimi, si segnala che la valutazione ambientale (VIA) degli interventi relativi alle modifiche dei pontili è di competenza del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica.
Si segnala inoltre che la fattibilità degli interventi proposti non può prescindere dall'analisi preventiva degli aspetti relativi alla sicurezza della navigazione. Si raccomanda pertanto che nelle successive fasi progettuali vengano effettuate le necessarie considerazioni sull'accesso portuale e sul cerchio di evoluzione, indicando anche cartograficamente le dimensioni dei posti barca con i cerchi di evoluzione e la larghezza dell'imboccatura portuale (misurata al piede delle opere marittime). Si segnala infine che la modifica del layout dei posti barca dovrà anche essere considerata nel piano economico finanziario.

Relativamente al tema del **Consumo di suolo**, il Dipartimento Ambiente osserva che "*nelle delucidazioni e chiarimenti integrativi al rapporto preliminare si indica che "la variante persegue l'arresto del consumo di suolo, riproponendo i medesimi sedimi approvati con SUA 2009." Posto che, come confermato nella CdS istruttoria, nel SUA approvato nel 2009 non erano previsti volumi dedicati alla cantieristica e lo sono invece nell'attuale variante, si prende atto del fatto che il sub-ambito 4 allo stato attuale è in parte impermeabilizzato (piazzale cantieristica) e in parte libero (terrapieno)."*

"Compatibilmente agli aspetti urbanistici ed agli altri aspetti ambientali (qualità dei suoli), l'indirizzo per il sub ambito 4 dovrebbe essere quello di aumentare le superfici permeabili destinate a verde avendo cura di posizionare un'area verde di maggiore profondità anche al confine con gli edifici a destinazione residenziale di previsione (vedi anche paragrafo qualità dell'aria, rumore) . Tali aree verdi dovrebbero essere allestite con essenze arboree coerenti con il contesto locale e scelte in funzione dell'efficienza bioclimatica.
Le medesime indicazioni valgono anche per gli altri sub ambiti e le altre aree destinate a verde. Il progetto del verde, per quanto non ancora realizzato, andrebbe adeguato infatti nella scelta delle essenze e per quanto possibile nella dimensione delle aree verdi, al tema dell'adattamento al cambiamento climatico e alla necessità quindi di garantire maggiore ombreggiamento."

Alla luce di quanto sopra e della documentazione di chiarimento si prende atto che l'area oggetto di variante è già in gran parte impermeabilizzata e pertanto non si rilevano impatti significativi relativamente al profilo del consumo di suolo. Al fine di prevenire i potenziali effetti sull'ambiente si raccomanda che nelle successive fasi di approvazione progettuale si persegua l'indirizzo di aumentare le superfici permeabili destinate a verde, compatibilmente con gli altri aspetti ambientali (qualità dei suoli) e urbanistici, avendo cura di posizionare un'area verde di maggiore profondità anche al confine con gli edifici a destinazione residenziale di previsione, allestite con essenze arboree coerenti con il contesto locale e scelte in funzione dell'efficienza bioclimatica.

Relativamente al comparto **Qualità del suolo**, il contributo di ASL1 (come anche più avanti riportato in relazione al comparto salute) rileva che "*nella relazione inerente alla progettazione definitiva delle opere di completamento e adeguamento tecnico funzionale del porto turistico di Imperia non viene fatto alcun riferimento alla parte relativa a "contaminazione dei suoli e bonifica eventuali siti da bonificare*". *Per quanto sopra si esprime parere favorevole alla realizzazione delle opere alle seguenti condizioni:*

1. *Nell'ambito della realizzazione delle opere dovrà essere imprescindibilmente tenuto conto delle determinazioni che verranno espresse nell'analisi del rischio sito specifica e caratterizzazione ai sensi del DLGS 152/2006 conformandosi agli eventuali adeguamenti imposti per la mitigazione degli eventuali impatti dei contaminanti di natura antropica presenti nel sito e ai monitoraggi ambientali che dovranno essere eseguiti nei limiti temporali imposti."*

Relativamente allo stesso tema, ARPAL osserva che "*In merito alla matrice in oggetto, si è presa visione della documentazione messa a disposizione, con particolare riferimento al documento "Rapporto Preliminare VAS". Nel documento esaminato (pagina 59) viene riportato che "L'area oggetto di intervento e le sue immediate vicinanze non sono interessate da siti bonificati e da bonificare". A tal proposito si evidenzia che il sito in questione è sottoposto ad un procedimento amministrativo di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs 152/2006. Tra la documentazione esaminata è presente il documento "Esiti del piano di caratterizzazione ambientale integrativo ai sensi art. 245 d.lgs.152/2006 di un'area del nuovo porto turistico approvato con D.D. 883 del 09/05/2023. Analisi di rischio sito-specifica. Relazione finale" che riepiloga le attività di caratterizzazione, iniziate in data 01/08/2023 in contraddittorio con ARPAL, nonché gli esiti della Analisi di Rischio sito specifica eseguita ai sensi dell'art.242 D.Lgs. 152/06 s.m.i. In seguito alla definizione del modello concettuale è stato presentato il documento di Analisi di Rischio, approvato con determinazione dirigenziale n° 380 del 27/02/2024 ad oggetto: Porto di Imperia – Approvazione con prescrizioni Analisi di Rischio Sito Specifica e allegata alla documentazione presentata, che attesta l'assenza di rischio ambientale e sanitario per il sito in questione, nel rispetto del modello concettuale ivi proposto, che prevede dei vincoli edilizi da tenere in debita considerazione nelle fasi di pianificazione degli interventi futuri sull'area*."

Anche il Dipartimento Ambiente osserva che "*La zona demaniale sita nell'area del nuovo porto turistico di Imperia-Porto Maurizio è stata recentemente oggetto di un procedimento ai sensi dell'art. 242 d.lgs. 152/06 s.m.i.: le attività di caratterizzazione, di cui al piano approvato con D.D. 883 del 09/05/2023, sono state avviate nell'agosto del 2023 e risultano ad oggi completate (cfr. documento riportato in Allegato 6).*
Nell'analisi sono state trattate solo le aree oggetto del completamento del progetto, destinate in parte alle nuove residenze e in parte alla zona di ampliamento limitrofa ai cantieri navali, considerando la destinazione d'uso residenziale, verde pubblico e privato per le prime e la destinazione d'uso commerciale/industriale per la seconda. L'analisi di rischio conclude che per le vie esposizione attive la potenziale contaminazione presente nel sito fornisce complessivamente indici di rischio accettabili rispetto alla normativa vigente.
Gli esiti della caratterizzazione ambientale e la relativa Analisi di Rischio sito – specifica sono stati approvati dalla Determina Dirigenziale n. 380 del 27/02/2024 del Comune di Imperia con prescrizioni. Ai fini del presente procedimento è importante sottolineare che per la parte a destinazione residenziale, limitatamente alla

porzione nord-est (zona A), è stato prescritto: "ai fini di garantire il rispetto del modello concettuale alla base delle elaborazioni modellistiche svolte, è necessario che la pavimentazione del piazzale, previsto nella "zona A", sia mantenuta nel tempo integra e in buono stato di conservazione, pertanto nel Certificato di Destinazione Urbanistica del relativo mappale catastale dovrà essere riportato tale vincolo".
Nel Rapporto Ambientale non è indicato come tale vincolo sarà gestito nell'ambito delle eventuali aree verdi presenti nell'area di cui sopra, per le quali dovrà comunque essere garantita la preclusione del percorso di ingestione e contatto diretto con il suolo contaminato."

L'area di variante interessa un sito sottoposto a procedimento di bonifica ai sensi dell'art.242 del D.lgs 152/2006. Il Rapporto Preliminare non ha esaminato in maniera approfondita il tema della bonifica dei suoli, tuttavia la documentazione successivamente prodotta quale ulteriore specificazione ha riepilogato le attività di caratterizzazione e gli esiti della Analisi di Rischio sito specifica. Il documento di Analisi di Rischio, approvato e allegato alla documentazione presentata, attesta l'assenza di rischio ambientale e sanitario per il sito in questione, nel rispetto del modello concettuale ivi proposto.
La documentazione presentata evidenzia che gli esiti della caratterizzazione ambientale e la relativa Analisi di Rischio sito specifica sono stati approvati dalla Determina Dirigenziale n. 380 del 27/02/2024 del Comune di Imperia con le seguenti prescrizioni:

a) " *ai fini di garantire il rispetto del modello concettuale alla base delle elaborazioni modellistiche svolte, è necessario che la pavimentazione del piazzale, previsto nella "zona A", sia mantenuta nel tempo integra e in buono stato di conservazione, pertanto nel Certificato di Destinazione Urbanistica del relativo mappale catastale dovrà essere riportato tale vincolo;*
b) *considerate le concentrazioni eccedenti i limiti nella matrice suolo superficiale e profondo per i parametri IPA e idrocarburi pesanti, nonché in ragione del monitoraggio della falda eseguito solo attraverso un'unica campagna e non rappresentativo quindi delle diverse stagionalità, dovrà essere proseguito il monitoraggio della falda su tutti e sei i piezometri presenti in sito per un periodo di almeno due anni e con una frequenza semestrale, con il medesimo set analitico approvato per la caratterizzazione del sito;*
c) *la Società Go Imperia srl dovrà comunicare, con almeno 10 giorni di anticipo, agli enti competenti e ad Arpal le date in cui verranno eseguite le campagne di monitoraggio delle acque sotterranee;*
d) *la Società Go Imperia srl dovrà inoltre garantire la costante funzionalità di tutti i piezometri e l'eventuale rimozione di uno di questi dovrà essere preventivamente concordata con gli Enti.*"

Alla luce dei contributi pervenuti, della documentazione di chiarimento e prendendo atto dell'Analisi di Rischio approvata, che attesta l'assenza di rischio ambientale e sanitario, non si ravvede la necessità di effettuare ulteriori approfondimenti ed analisi mediante la redazione di un Rapporto Ambientale, fermo restando che i profili relativi alla contaminazione dei suoli richiederanno un'attenzione particolare nelle successive fasi progettuali e gestionali dell'area, mettendo in atto tutte le misure volte alla minimizzazione degli impatti. Si raccomanda che la pavimentazione del piazzale, previsto nella "zona A", sia mantenuta nel tempo integra e in buono stato di conservazione e che per le eventuali aree verdi presenti nell'area, sia garantita la preclusione del percorso di ingestione e contatto diretto con il suolo contaminato.

Relativamente al comparto **Biodiversità** il Settore Politiche della Natura e delle Aree Interne, Protette e Marine, Parchi e Biodiversità osserva che la variante in oggetto non ricade all'interno della Rete Ecologica Regionale e non rileva criticità o problematiche.

Arpal evidenzia che "*In relazione alla tutela della Biodiversità in ambito terrestre, l'analisi della documentazione fornita evidenzia come il progetto non abbia connessioni, dirette o indirette, con la Rete Ecologica Regionale e i siti Natura 2000 in ambito terrestre, in quanto la tipologia di lavorazione ha ricadute potenziali prevalentemente sull'ambiente marino.*
Se da un lato si riconosce che il contesto antropizzato limita i possibili impatti a specie non di interesse conservazionistico, dall'altro si raccomanda di monitorare la presenza di specie aliene invasive (IAS) evitando, per quanto possibile, l'apporto o la piantumazione di specie non autoctone. In tal senso, la maggior parte di quelle descritte nel Rapporto Preliminare VAS, ed in particolare Albizia julibrissin (Acacia di Costantinopoli), Washingtonia robusta (Palma Messicana), Trachycarpus fortunei (Palma del Giappone), Morus plantanifolia (Gelso a foglie di Platano), risultano non in coerenza con il contesto biogeografico e meteoclimatico locale ed in contrasto con quanto riportato nello schema della Valutazione sintetica degli effetti cumulativi (punto 4.2 del Rapporto Preliminare VAS: "Razionalizzazione dell'area, senza interferire con i rari habitat e le specie

faunistiche presenti; inserimento di alberature tipiche locali che possono favorire la nidificazione di particolari specie di uccelli")."

Alla luce di quanto sopra riportato, non si rilevano impatti significativi relativamente al comparto biodiversità. Tuttavia, al fine di prevenire i potenziali effetti sull'ambiente si raccomanda di monitorare la presenza di specie aliene invasive (IAS) evitando, per quanto possibile, l'apporto o la piantumazione di specie non autoctone.

Relativamente a **Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico** il Servizio Urbanistica osserva che "*Sotto il profilo paesistico, la variante in oggetto è compatibile con il regime normativo AI-CO attribuito all'area in questione dal PTCP, che individua come obiettivo della disciplina l'adeguamento dell'impianto portuale tanto sotto il profilo funzionale quanto sotto quello paesistico ambientale, consentendo quegli interventi sia di modificazione delle strutture esistenti sia di eventuale ampliamento dell'impianto che ne consolidino la presenza e ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale. L'intervento di completamento previsto dalla variante è pertanto compatibile nonché auspicabile, considerato anche lo stato di abbandono e degrado delle strutture parzialmente realizzate a suo tempo che la variante prevede di demolire e ricostruire o comunque di completare ed inserire in un contesto definitivo e funzionale.*
Per quanto attiene le verifiche di inserimento nel contesto paesistico, si tratta comunque di una struttura che si affaccia sulla costa, le indicazioni di dettaglio per il miglior inserimento saranno fornite a livello progettuale dal competente Settore Tutela del Paesaggio e Demanio Marittimo in sede di approvazione del progetto una volta approvata la variante.
Per quanto riguarda la compatibilità con le previsioni del Piano della Costa la variante è compatibile con le previsioni di ampliamento e trasformazione indicate dal Piano."

Relativamente allo stesso tema, il Settore Tutela del Paesaggio e Demanio Marittimo osserva che "*La diversa connotazione degli ambiti del porto turistico di Imperia presentata viene organizzata secondo una logica di riqualificazione di un ambito ad oggi contraddistinto da alcune strutture non completate e da altre aree libere ancora da riorganizzare, posto in un tratto di costa per il quale si prevede un più ampio disegno di riqualificazione e rifunzionaizzazione.*
Infatti, l'area di intervento, già nell'attuale configurazione, risulta essere stata ogetto di rilevanti interventi di artificializzazione, tanto che l'attuale variante alle funzioni ed articolazione delle aree non comporta l'interessamento di aree naturali. Con riferimento al rapporto tra aree libere, aree permeabili ed aree costruite potrebbero effettivamente concretarsi alcune penalizzazioni dei rapporti tra aree libere e permeabili rispetto a quelle edificabili in ragione dell'effettiva utilizzazione della flessibilità richiesta del 20%. Tuttavia, tale evenienza prevista a scala urbanistica rimane allo stato aleatoria e potrà essere valutata successivamente alla scala autorizzativa.
Per quanto riguarda la modesta variazione del pontile e posti barca non si rilevano modifiche tali da pregiudicare quanto già originariamente valutato.
Complessivamente, avuto riguardo agli aspetti paesaggistici di area vasta, la variante oggi presentata pare funzionale rispetto all'esigenza di completare gli interventi già avviati nell'ambito delle previsioni dello strumento urbanistico attuativo, ferma restando l'esigenza di approfondire a scala edilizia, nell'ambito del rilascio delle relative autorizzazioni paesaggistiche, le effettive modalità di realizzazione e fruizione degli spazi verdi quali effettivi elementi di interconnessione rispetto al limitrofo tessuto insediativo. Analoga considerazione attiene alla prevista esigenza di pervenire ad elevati livelli di qualità paesaggistica dei singoli manufatti edilizi ed alla aspettativa di costruire una "quinta" rispetto alle visuali dal mare di detto insediamento.
Pertanto, limitatamente alla fase di valutazione ambientale strategica, non si rilevano particolari criticità rispetto s considerazioni di area vasta, ferma restando la necessità di rimandare alla fase autorizzativa dei diversi interventi il riscontro dell'effettivo consegimento degli obiettivi di riqualificazione posti ala base della presente variante."

Alla luce di quanto sopra riportato si rileva che la variante in oggetto è volta al conseguimento di obiettivi di riqualificazione paesaggistica, è compatibile con il regime AI-CO del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e con le previsioni di ampliamento e trasformazione indicate dal Piano della Costa. La documentazione presentata ha, inoltre, dichiarato la compatibilità con il Piano Regolatore Portuale. Pertanto, non si rilevano impatti significativi relativamente al comparto Paesaggio, fermo restando le eventuali indicazioni di carattere urbanistico che potranno essere fornite nell'ambito del parere urbanistico di cui al

comma 6 art. 38 della L.r. 36/1997 e le indicazioni che potranno essere fornite a scala progettuale nell'ambito del rilascio delle relative autorizzazioni paesaggistiche.

Relativamente al **rumore** a agli agenti fisici, ARPAL osserva che "*Considerato che nella documentazione agli atti non sono svolte considerazioni circa l'adeguatezza o meno, per l'area in questione, della classificazione acustica comunale vigente, si rammenta che dovrà essere garantita la coerenza fra la classificazione acustica dell'area oggetto di intervento con gli strumenti urbanistici e il futuro stato dei luoghi, in coerenza con quanto stabilito, in materia acustica, dal D.P.C.M. 14.11.1997 e dalla d.G.R. Liguria 1585/1999 ss. mm. ii.. Si rammenta, inoltre, che qualora il Comune procedesse ad adottare una variante alla classificazione acustica, questa dovrà essere redatta secondo quanto stabilito secondo la precitata deliberazione regionale come modificata e integrata dalla d.G.R. Liguria 1027/2022. Per quanto riguarda gli aspetti di cantierizzazione, infine, si rimanda alle valutazioni del competente Comune di Imperia.*"

Riguardo allo stesso tema, il Dipartimento ambiente osserva che: "*Per quanto riguarda il comparto rumore, lo studio non approfondisce il problema dell'eventuale peggioramento del clima acustico su larga scala, conseguente all'intera area portuale, ma presenta una valutazione di impatto acustico derivante dalle attività della cantieristica navale sulle residenze più prossime, tra le quali il ricettore più esposto risulta quello destinato alle residenze delle Forze dell'Ordine/Corpi dello Stato. Lo studio conclude che gli impatti su tale recettore saranno contenuti, assumendo in via preliminare, vista l'incertezza dovuta alla mancanza di una puntuale progettazione dell'area in esame, una sorgente di rumore puntuale concentrata in posizione baricentrica rispetto allo schema insediativo dei nuovi fabbricati in progetto. Tale impostazione di studio potrebbe condurre ad una sottostima dei livelli di rumore sul recettore considerato, risulta pertanto fondamentale prevedere che le lavorazioni più rumorose siano svolte all'interno dei capannoni.*
Premesso quanto sopra, si ritiene che in generale la variante urbanistica proposta non evidenzia impatti significativi sulle componenti aria e rumore, tuttavia appare critica la scelta di "accostare" le nuove residenze destinate alle Forze dell'Ordine/Corpi dello Stato all'area destinata alla cantieristica navale. Non si possono escludere infatti possibili esposizioni alle emissioni acustiche ed odorigene delle lavorazioni cantieristiche, né ai solventi SOV/COV tipici delle attività di verniciatura delle imbarcazioni. L'edificio in questione, nello stato autorizzato, era infatti destinato a volumi commerciali e funzionava da "filtro" rispetto alla zona dei cantieri navali: la sua trasformazione in corpo residenziale, proposta nella variante, comporta il venir meno della funzione "cuscinetto" offerta dalla destinazione commerciale, determinando quindi l'accostamento di funzioni poco compatibili. Pertanto, qualora non sia possibile trovare per tali residenze un'ubicazione maggiormente protetta rispetto alla zona della cantieristica, le criticità rilevate potranno essere superate solo ricorrendo a sistemi di protezione dell'area residenziale, quali uno studio del verde in elevazione a schermatura dal comparto cantieristico."

Fermo restando che dovrà essere garantita la coerenza fra la classificazione acustica dell'area oggetto di intervento con gli strumenti urbanistici e il futuro stato dei luoghi, in coerenza con la normativa in materia, alla luce di quanto sopra riportato non si rilevano impatti significativi sulla componente rumore. Al fine di prevenire potenziali effetti sull'ambiente si raccomanda che, qualora non sia possibile trovare per le residenze destinate alle Forze dell'Ordine un'ubicazione maggiormente protetta rispetto alla zona della cantieristica, si faccia ricorso a sistemi di protezione dell'area residenziale, quali uno studio del verde che preveda una schermatura dal comparto cantieristico.

Relativamente alla **Salute umana** ASL1 rileva che: "*tenuto conto come in merito all'area oggetto di intervento la scrivente abbia espresso, nell'ambito di una CDS relativa ad una caratterizzazione e analisi sito specifica del Nuovo Porto Turistico, un proprio parere con Prot. N° 10533 del 03.03.2023 in merito alla realizzazione di edifici aventi destinazione d'uso verde pubblico, privato e residenziale;*
premesso che è ancora in corso attività istruttoria finalizzata a definire il procedimento di bonifica ex art. 242 DLGS 152/2006 relativa all'area del porto turistico di Imperia;
considerato che nella relazione inerente alla progettazione definitiva delle opere di completamento e adeguamento tecnico funzionale del porto turistico di Imperia NON viene fatto alcun riferimento alla parte relativa a "contaminazione dei suoli e bonifica eventuali siti da bonificare";
PER QUANTO SOPRA si esprime PARERE FAVOREVOLE alla realizzazione delle opere alle SEGUENTI CONDIZIONI:

1. *nell'ambito della realizzazione delle opere dovrà essere imprescindibilmente tenuto conto delle determinazioni che verranno espresse nell'analisi del rischio sito specifica e caratterizzazione ai sensi*

del DLGS 152/2006 conformandosi agli eventuali adeguamenti imposti per la mitigazione degli eventuali impatti dei contaminanti di natura antropica presenti nel sito e ai monitoraggi ambientali che dovranno essere eseguiti nei limiti temporali imposti;

2. *dovranno essere accertate le caratteristiche della rete fognaria verificandone la potenzialità e la regolarità degli eventuali sfioratori o scaricatori di emergenza delle eventuali stazioni di sollevamento (vedi stazione San Lazzaro ex piscina) prevedendo eventuali adeguamenti con il prolungamento degli scarichi a mare in aree che NON determinino problematiche di natura igienico-sanitaria (fonti odorigene e immissione di scarichi in acque marine);*
3. *nelle strutture residenziale e ricettiva siano privilegiati impianto di riscaldamento e climatizzazione a minore impatto ambientale con riduzione delle fonti emissive;*
4. *in relazione alla Direttiva UE2020/2184 recepita con DLGS 18/2023 con particolare riferimento alla gestione del rischio per la sicurezza dell'acqua nei sistemi di distribuzione interna degli edifici in classe C (comprese strutture ricettive) sia istituito entro il 12/01/2029 un piano di autocontrollo e valutazione del rischio con controllo minimo di piombo e legionella in conformità all'art.9 del suddetto Decreto."*

In relazione al tema della contaminazione dei suoli si rimanda a quanto sopra espresso relativamente al tema suolo.
In relazione agli altri profili evidenziati da ASL 1 si sottolinea che la competenza della Regione risulta circoscritta alla approvazione della sola variante urbanistica, mentre il progetto verrà approvato dal Comune con successiva conferenza di servizi in applicazione di quanto previsto dal combinato disposto dell'art.59 della lr 36/1997 e dell'art.80, comma 1, lett. a) della l.r. 11/2015. Non si rilevano, rispetto a tali profili, impatti significativi e negativi derivanti dalla variante in oggetto, tuttavia al fine di prevenire i potenziali effetti sull'ambiente si raccomanda che le successive fasi di approvazione del progetto tengano in considerazione i profili relativi alle caratteristiche della rete fognaria, agli impianti di riscaldamento e climatizzazione a minore impatto ambientale e ai sistemi di distribuzione dell'acqua interna degli edifici, così come meglio specificato nel contributo fornito da ASL 1 sopra riportato.

Infine, si sottolinea che l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli osserva che "*pur nelle more di una possibile riperimetrazione del "circuito doganale" di Imperia Porto Maurizio, le aree immediatamente antistanti la sede di questo Ufficio e nello specifico quelle ricomprese tra il "varco doganale" di via Scarincio n. 15, fino al limite della banchina di Calata Anselmi, nonché quelle latistanti il medesimo edificio, sono indispensabili per l'espletamento del servizio pubblico di sdoganamento e come tali non possono essere in alcun modo da esso distorte, nemmeno in via temporanea, né su di esse possono essere realizzate opere fisse o temporanee se non funzionali a tale servizio.*
Con più specifico riferimento al procedimento in oggetto, ed in particolare con quanto indicato a pag. 7 della relazione ("Nell'area parcheggio in prossimità della sbarra di controllo accessi di Calata Anselmi è prevista la realizzazione della vasca di rilancio verso il depuratore della rete fognaria civica ed al servizio del porto"), in carenza di più precise indicazioni planimetriche, qualora i detti interventi insistano nell'area sopra descritta, essi non sono autorizzati da questo Ufficio delle Dogane.
Al riguardo, si rammenta che ai sensi dell'art. 19 d.lgs. 08/11/1990 n. 374, "1. È vietato eseguire costruzioni ed altre opere di ogni specie, sia provvisorie sia permanenti, o stabilire manufatti galleggianti in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, nonché spostare o modificare le opere esistenti, senza l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale. La predetta autorizzazione condiziona il rilascio di ogni eventuale altra autorizzazione, nella quale della stessa deve essere fatta comunque espressa menzione. 2. La violazione del divieto previsto dal comma 1 comporta l'applicazione, da parte del direttore della circoscrizione doganale competente per territorio, di una sanzione amministrativa di importo da un decimo all'intero valore del manufatto".
Non si rilevano impatti significativi sull'ambiente rispetto a questo tema e si demanda alle successive fasi di approvazione del progetto il rispetto delle condizioni sopra esposte.

Conclusioni

L'istruttoria, svolta sulla base dell'esame del Rapporto Preliminare e dei pareri pervenuti da parte dei soggetti competenti in materia ambientale consultati, ha evidenziato come le componenti ambientali siano state prese in considerazione nella formulazione della variante urbanistica.

Alla luce di quanto sopra esposto, non si ravvede la necessità di effettuare ulteriori approfondimenti ed analisi mediante la redazione di un Rapporto Ambientale, fermo restando che alcuni profili ambientali, richiederanno un'attenzione particolare nelle successive fasi progettuali, mettendo in atto tutte le misure mitigative atte alla minimizzazione degli impatti.

Per le argomentazioni complessivamente espresse nella presente Relazione e fermo restando il rispetto della normativa vigente, il rispetto delle condizioni riportate nel parere ex art.89 DPR 380/2011 e di quelle riportate nella Determina Dirigenziale n. 380 del 27/02/2024 del Comune di Imperia di approvazione dell'Analisi di Rischio sito specifica, si ritiene che le previsioni della variante al PRG indicate in oggetto **non debbano essere assoggettate alla procedura di VAS ai sensi degli artt.9 e sgg della l.r.n.32/2012 e s.m.**

Al fine di prevenire, evitare o mitigare i potenziali effetti sull'ambiente si raccomanda di considerare quanto indicato dai soggetti competenti in materia ambientale, che qui si sintetizza:

- Relativamente al comparto Aria e fattori climatici, mobilità si raccomanda che venga garantita l'attuazione delle iniziative di mobilità dolce proposte.
- Relativamente al comparto Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato si raccomanda di porre un'attenzione particolare nelle successive fasi di approvazione del progetto, tenendo in considerazione le condizioni riportate dal gestore del SII e fermo restando il rispetto della normativa in materia, ed in particolare dell'art.38 delle Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque.
- Relativamente agli aspetti Idraulico marittimi, si raccomanda che nelle successive fasi progettuali vengano effettuate le necessarie considerazioni sull'accesso portuale e sul cerchio di evoluzione, indicando anche cartograficamente le dimensioni dei posti barca con i cerchi di evoluzione e la larghezza dell'imboccatura portuale (misurata al piede delle opere marittime).
- Relativamente al tema del Consumo di suolo, si raccomanda che nelle successive fasi di approvazione progettuale si persegua l'indirizzo di aumentare le superfici permeabili destinate a verde, compatibilmente con gli altri aspetti ambientali (qualità dei suoli) e urbanistici, avendo cura di posizionare un'area verde di maggiore profondità anche al confine con gli edifici a destinazione residenziale di previsione, allestite con essenze arboree coerenti con il contesto locale e scelte in funzione dell'efficienza bioclimatica.
- Relativamente al comparto Qualità del suolo si raccomanda di porre un'attenzione particolare nelle successive fasi progettuali e gestionali dell'area, mettendo in atto tutte le misure volte alla minimizzazione degli impatti. Si raccomanda, in particolare che la pavimentazione del piazzale, previsto nella "zona A", sia mantenuta nel tempo integra e in buono stato di conservazione e che per le eventuali aree verdi presenti nell'area, sia garantita la preclusione del percorso di ingestione e contatto diretto con il suolo contaminato.
- Relativamente al comparto Biodiversità si raccomanda di monitorare la presenza di specie aliene invasive (IAS) evitando, per quanto possibile, l'apporto o la piantumazione di specie non autoctone.
- Relativamente al rumore si raccomanda che, qualora non sia possibile trovare per le residenze destinate alle Forze dell'Ordine un'ubicazione maggiormente protetta rispetto alla zona della cantieristica, si faccia ricorso a sistemi di protezione dell'area residenziale, quali uno studio del verde che preveda una schermatura dal comparto cantieristico.
- Relativamente alla Salute umana, oltre a quanto già detto in relazione alla qualità dei suoli, si raccomanda che le successive fasi di approvazione del progetto tengano in considerazione i profili relativi alle caratteristiche della rete fognaria, agli impianti di riscaldamento e climatizzazione a minore impatto ambientale e ai sistemi di distribuzione dell'acqua interna degli edifici.

Nell'ambito della presente procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS è stato rilasciato il parere ex art.89 DPR 380/2001 relativo alla compatibilità delle previsioni urbanistiche rispetto alle condizioni geomorfologiche del territorio; l'ottemperanza alle prescrizioni contenute in tale parere è demandata al Comune di Imperia prima del rilascio dei titoli edilizi.

F.to Il Responsabile del Procedimento

(Arch. Anna Bertonasco)

F.to Il Direttore

Servizio Pianificazione Territoriale e VAS

(Ing. Alessandro Croce)

REGIONE LIGURIA
DIREZIONE GENERALE TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA

RELAZIONE TECNICA
n. 16 dell' 11.4.2024

Class. 11.6.3
Fascicolo n. 116/2023

Oggetto: Comune di Imperia (IM) – Variante al PRG correlata al progetto di realizzazione di interventi nel Porto Turistico di Imperia, località San Lazzaro, ai sensi del combinato disposto dall'art. 59 l.r. 36/97 e dall'art. 80 l.r. 11/2015.

Il Comune di Imperia è dotato di PRG approvato con DPGR n. 46 del 24.02.1999, soggetto alle limitazioni di cui all'art. 47ter della l.r. 36/97 e s.m., nonché dotato di Piano Regolatore Portuale (PRP) approvato con DCR n.13 del 25/03/2002.

In data 13.11.2006 si è concluso, con provvedimento dirigenziale, l'iter di approvazione del progetto definitivo del Porto Turistico di Imperia, ai sensi del DPR 509/97, che ha comportato un Adeguamento Tecnico funzionale del PRP ai sensi dell'art.4, comma 2, della l.r. 9/2003, relativo alle modifiche delle previsioni delle dighe, delle funzioni, della disposizione delle volumetrie e dei posti barca. Con successivo provvedimento dirigenziale in data 22.12.2009, in esito a ulteriore procedimento di cui al DPR 509/97, è stata approvata una variante al progetto del Porto Turistico, avente, come sopra, valore di SUA.

Con DGR n. 770 del 5.8.2022, è stato approvato un ulteriore adeguamento tecnico funzionale del Piano Regolatore Portuale finalizzato all'introduzione nelle NdA del nuovo art. 2bis relativo ad una specificazione della zonizzazione e delle relative destinazioni d'uso, con particolare riferimento alle zone in cui prevalgono le destinazioni previste dallo SUA del Porto Turistico.

Lo SUA è diventato norma di PRG ex art 12 della l.r. 24/1987.

Il Comune di Imperia, con DCC n.25 del 20.03.2023, ha adottato ai sensi del combinato disposto dall'art. 59 l.r. 36/97 e dall'art. 80, comma 1, della l.r. 11/2015 e s.m., una variante al PRG, sottesa al progetto per l'ultimazione del Porto Turistico, i cui atti allegati sono stati pubblicati per 65 giorni consecutivi dal 29.3.2023 al 2.6.2023, per la presentazione di eventuali osservazioni.

Il Comune di Imperia, con successiva DCC n.53 del 25.07.2023, ha controdedotto alle 3 osservazioni presentate nel periodo di pubblicità partecipazione, accogliendole parzialmente e introducendo in risposta alle suddette osservazioni due nuovi elaborati di variante: a) Tavola U che individua il perimetro oggetto di variante; b) Scheda normativa variante Porto.

La C.A., con nota prot. 1077692 del 28.7.2023, ha quindi trasmesso alla Regione la suddetta documentazione, comprensiva del Rapporto Preliminare Ambientale di cui agli artt. 8 e 13 della l.r 32/2012 e s.m., per l'approvazione della variante urbanistica.

La Regione, con nota n.1417985 del 19.10.2023, ha evidenziato la necessità di alcuni chiarimenti per identificare correttamente la variante, nonché l'esigenza di ripubblicazione degli atti comunali in conseguenza della modifica in itinere derivante dalla introduzione dei suddetti elaborati assunti in sede di accoglimento delle osservazioni.

La C.A., con nota n. 1479282 del 7.11.2023, ha inviato alla Regione l'elaborato "Relazione Urbanistica – Riscontro nota Regione Liguria", con 11 allegati con i chiarimenti necessari rispetto allo stato di fatto, comunicando al contempo di aver provveduto alla ripubblicazione degli atti deliberati, con possibilità di presentare osservazioni entro il giorno 7.1.2024.

Con nota PEC n. 68331 del 19.1.2024 il Comune ha certificato che gli atti di variante, comprensivi dei 2 nuovi elaborati come sopra descritti, sono stati ripubblicati per 60 giorni a far data dal 8.11.2023 al 7.1.2024 e che in tale periodo è pervenuta n.1 osservazione, sulla quale il Comune si è espresso con DCC n.2 del 17.1.2024, non accogliendola.

In data 24.1.2024 è stato avviato il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.13 della l.r. n.32/2012 e s.m..

Infine, con PEC n. 19842 del 7.3.2024, assunta a prot. 269099 del 7.3.2024, il Comune ha inviato ulteriore documentazione esplicativa relativa al procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS.

La competenza della Regione risulta circoscritta alla approvazione della sola variante urbanistica, mentre il progetto verrà approvato dal Comune con successiva conferenza di servizi in applicazione di quanto previsto dal combinato disposto dell'art.59 della lr 36/1997 e dell'art.80, comma 1, lett. a) della l.r. 11/2015.

Disciplina urbanistica, territoriale e regime di vincolo operanti sull'area

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (approvato con DCR n. 6 del 26-02-90) sub–assetto insediativo, comprende l'area all'interno del seguente regime normativo sub assetto insediativo: **AI-CO** (Attrezzature e Impianti – Consolidamento) disciplinata dall'art. 56 delle Norme di Attuazione, che dispone: *"Tale regime si applica nei casi in cui l'impianto esistente non presenti una configurazione sufficientemente definita né un corretto inserimento ambientale, oppure presenti carenze funzionali superabili mediante interventi che, pur incidenti sotto il profilo paesistico, siano a tale riguardo compatibili. L'obiettivo della disciplina è quello di consentire l'adeguamento dell'impianto tanto sotto il profilo funzionale quanto sotto quello paesistico ambientale. Sono pertanto consentiti quegli interventi sia di modificazione delle strutture esistenti sia di eventuale ampliamento dell'impianto che ne consolidino la presenza e ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale."*

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Costa, approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n.64 del 19-12-2000, affronta le problematiche relative al Porto di Imperia nell'Ambito di Progetto AP9 – Imperia. Le indicazioni del piano prevedono la trasformazione del bacino di Porto Maurizio da una funzione promiscua (nautica-commerciale) ad una funzione prettamente di Porto Turistico.

Il Piano Regolatore Portuale approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.13 del 25.03.2002, da ultimo modificato con ATP approvato con DGR n. 770 del 5.8.2022, inserisce l'area in oggetto all'interno degli Ambiti 1 e 2 disciplinati dalla tavola di Piano H3, circa la zonizzazione e il dimensionamento in termini di volumetrie e destinazioni d'uso previste, e dalle relative Norme di Attuazione, in particolare dall'art.2bis che riporta una specificazione della zonizzazione degli ambiti portuali e delle relative destinazioni d'uso, con riferimento alle zone in cui prevalgono le destinazioni previste dallo SUA del 2009 del Porto Turistico, divenuto norma di PRG.
Nello specifico sono individuati i seguenti comparti con le relative volumetrie massime previste:
S1, S2, S3: servizi nautici, attività commerciali, ricettive, direzionali, sedi di associazioni, Club House;
CT1, CT2: attività cantieristiche e artigianali;
AR: attività artigianali, servizi nautici e parcheggio.
La volumetria massima prevista per questi comparti è di 122.300 mc.

Il vigente PRG identifica l'area del bacino portuale di Porto Maurizio come "zona portuale FP" (art.66 delle NdA del PRG) la cui disciplina coincide con lo SUA approvato nel 2006 e variato nel 2009.
Il progetto definitivo del nuovo porto turistico di Imperia avente valore e contenuto di SUA prevede la realizzazione di nuove opere a mare con la suddivisione in 2 zone di ormeggio principali (S. Lazzaro e Porto Maurizio) nonché 7 settori di intervento per le opere a terra.

La zona oggetto di intervento risulta assoggettata al vincolo paesistico-ambientale di cui all'art. 142 del D.lgs. n.42 del 22.1.2004 e pertanto risulta necessario il rilascio di specifica autorizzazione ex art. 146 del ridetto D.lgs.

Descrizione della variante al vigente PRG

La variante in oggetto è finalizzata al completamento, attraverso la completa riprogettazione, degli interventi previsti nel "Porto turistico di Imperia" e non ancora ultimati, e consiste nelle modifiche al "progetto norma dello SUA del Porto turistico di Imperia" divenuto norma di PRG, descritte in dettaglio nell'elaborato "Relazione Urbanistica - riscontro nota Regione Liguria", e nei suoi 11 allegati (in particolare l'allegato 8 – Riepilogo Volumi Variante Porto Incrementati), nella "Scheda Normativa Variante Porto", oltre che nei chiarimenti richiesti circa lo stato di fatto degli interventi attuati, nonché nella tavola U di raffronto e di perimetrazione dell'area di variante rispetto allo SUA del 2009.

In sintesi le modifiche riguardano principalmente:

- la rimodulazione delle volumetrie complessive previste con la reintroduzione delle volumetrie per la funzione cantieristica (stralciate dallo SUA approvato nel 2009), come più avanti descritto in dettaglio, l'introduzione della funzione turistico-ricettiva e della funzione residenze per i Corpi dello Stato;

- minime rettifiche del perimetro nei termini rappresentati nella sopracitata tavola U;
- l'introduzione nella scheda normativa di un margine di "flessibilità" in termini percentuali (10% sui volumi residenziali, 20% sui volumi ad altra destinazione), mantenendo comunque la volumetria massima ammessa dal Piano Regolatore Portuale (PRP) nell'Ambito.

È da precisare che l'applicazione della suddetta "flessibilità" comporta il conseguimento di una quantità di volume complessivamente realizzabile che va considerata quale tetto massimo volumetrico oggetto della variante.

Dalla documentazione cartografica trasmessa dal Comune e come specificato nella "*Planimetria sub–ambiti*" contenuta nella documentazione esplicativa relativa al procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS da ultimo inviata (nota prot. 269099 del 7.3.2024), si rileva che i Settori perimetrati dallo SUA 2009, in oggi norma di PRG, vengono identificati come sub-ambiti.

Le tabelle descrittive della variante che il Comune ha fornito (articolate per Settori e funzioni), vengono riorganizzate nella presente relazione al fine di individuare, per ognuno dei 7 settori del vigente PRG (SUA 2009), nonché per l'intero ambito portuale oggetto di variante (tabella riassuntiva), quanto dichiarato dal Comune in merito a:

A) la **volumetria massima ammessa dal PRG vigente**, riportata nella colonna "**vigente**";
B) la **volumetria effettivamente ad oggi realizzata** (le strutture che verranno demolite e ricostruite sono indicate come "da demolire" in questa colonna e non conteggiate), riportata nella colonna "**attuato**";
C) la **nuova volumetria da realizzare per completare l'ambito portuale**, espressa nel suo tetto massimo, ossia comprensiva della "flessibilità" come sopra descritta, riportata nella colonna "**da realizzare**" (le strutture esistenti che verranno demolite e ricostruite sono indicate come volumetria di nuova costruzione);
D) il **totale della volumetria ammissibile per l'ambito portuale oggetto di variante**, espressa nel suo tetto massimo, comprensivo dell'incremento di "flessibilità" per funzione e per settore, di quanto effettivamente attuato (che non deve essere demolito) e di quanto ancora de realizzare per raggiungere il tetto massimo, riportata come "**totale volumetria ammissibile**" (D=B+C - il totale della colonna D "totale volumetria ammissibile" si ottiene sommando la colonna B "attuato" alla colonna C "da realizzare").

Settore 1 – Molo San Lazzaro (Sub ambito 5 della variante)
È prevista la realizzazione della Torre Ormeggiatori (che ospita gli uffici degli ormeggiatori, la torre di controllo e il radar) in testata del Molo San Lazzaro come da SUA 2009 approvato con l'adeguamento impiantistico.
Il Progetto di completamento non si differenzia dallo SUA2009 approvato se non per l'eliminazione della Guardiola non più necessaria e nella traslazione della strada di accesso al Molo San Lazzaro verso ponente per inserire sul lato di levante la passeggiata pedonale che collega la passeggiata alta del Molo San Lazzaro con via San Lazzaro (ingresso porto) ed il Parco Urbano. Si prevede inoltre la demolizione di un pontile (come indicato nella tavola U), oltre ad opere di rinforzo della banchina per la posa delle bitte di ormeggio.
La volumetria massima ammessa dalla variante per il settore 1 passa dai **14.552 mc** del progetto approvato a **14.598 mc,** con un incremento di 46 mc dovuti all'incremento di "flessibilità" per la **funzione uffici**.

Molo S. Lazzaro	**Settore 1 -** Riepilogo volumi (con incremento di "flessibilità") tetto massimo richiesto in variante		
	A - vigente	**B - attuato**	**C - da realizzare**
Destinazioni d'uso		mc	mc
Servizi privati	5.063	5.063	
Uffici	573		619
Commerciale	3.103	3.103	
Parcheggio privato - deposito	5.813	5.813	
totali parziali		13.979	619
		D – totale volumetria ammissibile (D=B+C)	
totali vigente e variante	**14.552**	**14.598**	
Corpi dello stato Uffici/Caserma (questa volumetria già realizzata non viene conteggiata nella valutazione del tetto massimo	**3.355**	**3.355**	

del PRP)			

Settore 2 – Cantieri Nautici e Artigiani (Sub ambito 4 della variante)
Sono previsti fino a **24.000 mc** di volumi chiusi per la **funzione industriale** (cantieristica), in variante a quanto approvato nel 2009, dove la volumetria per tale funzione era stata eliminata nella fase di approvazione.
È previsto inoltre un incremento, in variante, fino a **1200 mc** destinato alla **funzione artigianale** per la quale è stato già realizzato un volume di 4.551 mc.
La volumetria massima ammessa dalla variante per il Settore 2 passa dai **4.551mc** del progetto approvato a **29.751mc,** con un incremento di 24.000 mc dovuti all'incremento di "flessibilità" per la funzione industriale (cantieri nautici).

Cantieri	**Settore 2 -** Riepilogo volumi (con incremento di "flessibilità") tetto massimo richiesto in variante		
	A - vigente	**B - attuato**	**C - da realizzare**
Destinazioni d'uso	mc	mc	mc
Industria			24.000
Artigianato	4.551	4551	1200
totali parziali		4551	25.200
		D – totale volumetria ammissibile (D=B+C)	
totali vigente e variante	**4.551**	**29.751**	

Settore 3 – Banchina San Lazzaro (Sub ambito 1 della variante)
Sono stati realizzati tutti i parcheggi sia interrati che a raso, come previsto dallo SUA 2009 approvato. Non è stato realizzato l'edificio commerciale denominato edificio B a levante mentre è stato costruito l'edificio in parte commerciale ed in parte residenziale denominato edificio A, i lavori sono stati interrotti e lo stato di fatto è costituito da solai orizzontali e pilastri. Le strutture in stato di abbandono saranno demolite e/o sostituite.
È prevista la realizzazione dell'edificio A dello SUA 2009 approvato, sostanzialmente invariato, con destinazione commerciale del piano terra e residenziale degli altri piani, ora denominato "RESIDENZE SEMPLICI".
In sostituzione dell'edificio B (con destinazione commerciale) dello SUA approvato, è prevista la realizzazione, sullo stesso sedime, di un fabbricato residenziale destinato ai Corpi dello Stato, ora denominato "RESIDENZE CORPI DELLO STATO", sulla scorta del Protocollo d'intesa sottoscritto in data 07/09/2021 con l'Agenzia del Demanio regionale e con le altre Forze dello Stato in cui si ribadisce l'impegno per il Comune di Imperia a realizzare gli alloggi di servizio dello Stato nell'ambito del Porto Turistico.
Nella variante urbanistica in argomento entrambi gli edifici vengono previsti come volumetrie di Nuova Costruzione.
Il Comune, nella DCC n.25/2023 di adozione della variante, ha dichiarato che le limitazioni di cui all'art. 47 ter della l.r. 36/97 imposte per gli strumenti urbanistici soggetti a revisione non costituiscono elemento ostativo relativamente alla prevista maggiore quota di residenza per le Forze dell'Ordine, trattandosi di opera pubblica.

La volumetria massima ammessa dalla variante per il Settore 3 passa dai **22.668mc** del progetto approvato a **24.610mc,** con un incremento di **1.942 mc** dovuti da un lato all'introduzione della funzione "**residenze per i corpi dello stato**" (+7.201mc) nonché all'incremento della **funzione residenziale** (da 6.749mc a 9.411 mc= +2.662) e dall'altro alla diminuzione delle volumetrie previste per la **funzione commerciale** (da 15.919mc a 7.998mc).

Per quanto attiene la **funzione residenziale**, si rileva che l'aumento di volumetria ammesso per il Settore 3 è compensato da un'analoga diminuzione per la suddetta funzione nel Settore 4 Hall del Mare (da 14.935 mc a 8.337 mc = **-** 6.598 mc), consentendo in tal modo di mantenere le volumetrie totali per la funzione residenziale previste dalla variante al di sotto delle quantità approvate nello SUA del 2009, divenuto norma di PRG (17.748 mc variante< 21.683 mc vigente), in linea quindi con le disposizioni di cui all'art.47ter della l.r. 36/97 e s.m.

Banchina S. Lazzaro	**Settore 3 -** Riepilogo volumi (con incremento di "flessibilità") tetto massimo richiesto in variante		
	A - vigente	**B - attuato**	**C - da realizzare**
Destinazioni d'uso	mc	mc	mc con incremento del 10% per la sola funzione residenziale e 20% per le altre funzioni
Commerciale	15.919	da demolire	7.998
Residenze	6.749	da demolire	9.411
Corpi dello Stato residenze			7.201
totali parziali		-	24.610

		D – totale volumetria ammissibile (D=B+C)
totali vigente e variante	**22.668**	**24.610**

Settore 4 – Hall del Mare (Sub ambito 2 della variante)

La Hall del Mare, nello SUA 2009 approvato, era costituita da tre corpi di fabbrica disposti a C con funzione residenziale e commerciale. È stato costruito solo il corpo a nord, i lavori sono stati interrotti e sul sedime sono presenti parte dei solai orizzontali e dei pilastri. Le strutture in stato di abbandono saranno demolite e/o sostituite.

È prevista la demolizione dell'unico corpo realizzato della Hall del Mare, posto sul lato a nord in stato di abbandono e non più adeguabile alle destinazioni d'uso di progetto.

Si prevede la realizzazione, sullo stesso sedime, sempre di tre edifici, di cui due formanti un corpo ad L, lato nord-ovest, con destinazione parte turistico-ricettiva e parte commerciale, denominati "HOTEL" e di un terzo edificio lato est con destinazione in parte residenze di lusso e in parte commerciale denominato "RESIDENZE DI LUSSO".

Gli edifici previsti sullo stesso sedime della originaria Hall del Mare nella variante urbanistica vengono individuati come volumetrie di Nuova Costruzione.

La volumetria massima ammessa dalla variante per il settore 4 passa dai **24.516mc** del progetto approvato a **31.666mc,** con un incremento di **7.150 mc** dovuti da un lato all'introduzione della funzione **turistico ricettivo** (+21.017mc) e dall'altro alla diminuzione delle volumetrie previste per la **funzione commerciale** (da 9.242mc a 2.312 mc) e **residenziale** (da 14.935mc a 8.337 mc).

Hall del Mare	**Settore 4 -** Riepilogo volumi (con incremento di "flessibilità") tetto massimo richiesto in variante		
	A - vigente	**B - attuato**	**C - da realizzare**
Destinazioni d'uso		mc	mc con incremento del 10% per la sola funzione residenziale e 20% per le altre funzioni
Commerciale	9.242	da demolire	2.312
Servizi privati	339		
Residenze	14.935	da demolire	8.337
Turistico ricettivo			21.017
totali parziali			31.666
		D – totale volumetria ammissibile (D=B+C)	
totali vigente e variante	**24.516**	**31.666**	

Settore 5 – Yacht Club (Sub ambito 3 della variante)

Sono stati realizzati, rispetto al progetto approvato, solo manufatti per impianti elettrici. È prevista, come da SUA 2009 approvato, la realizzazione dei parcheggi e dell'edificio Yacht club, quest'ultimo lievemente traslato. È previsto l'inserimento della strada carrabile a perimetrazione della banchina di ormeggio.

La volumetria massima ammessa dalla variante per il settore 5 passa dai **6.871mc** del progetto approvato a **7.824mc,** con un incremento di **952 mc** dovuti all'aumento della flessibilità fino al 20% delle funzioni previste (servizi privati/uffici).

Yacht Club	**Settore 5 -** Riepilogo volumi (con incremento di "flessibilità") tetto massimo richiesto in variante		
	A - vigente	**B - attuato**	**C - da realizzare**
Destinazioni d'uso	mc	mc	mc con incremento del 20%
Servizi privati	6.131		7.824
Uffici	740		
totali parziali			7.824
		D – totale volumetria ammissibile (D=B+C)	
totali vigente e variante	**6.871**	**7.824**	

Settore 6 – Calata Tenente Anselmi

Non verranno più realizzati i seguenti manufatti: Cave nautiche, lavanderia, servizi igienici, previsti nello stato approvato.

È prevista la revisione dell'area parcheggio lato nord di Calata Anselmi e lo spostamento della pista ciclo pedonale vesso mare, con tracciato adiacente alla parte a mare dell'aiuola recentemente completata. Riduzione dell'area verde di circa il 50% con introduzione di nuovi parcheggi auto. Rispetto al progetto approvato vi è una traslazione dell'area parcheggi verso l'aiuola. È previsto il potenziamento della cabina elettrica a servizio del Porto – Museo – Manifestazioni.

Nell'area parcheggio in prossimità della sbarra di controllo accessi di calata Anselmi è prevista la realizzazione della vasca di rilancio verso il depuratore della rete fognaria civica ed al servizio del porto.

Sulla Calata Anselmi è previsto, come da progetto approvato, il collegamento tra la Calata e via Scarincio mediante passerella a sbalzo. La volumetria ammessa per il settore 6 (**915 mc**), con la variante viene eliminata.

Calata Anselmi	**Settore 6 -** Riepilogo volumi		
	A - vigente	**B - attuato**	**C - da realizzare**
Destinazioni d'uso		mc	
Servizi privati	178	-	-
Parcheggio privato - deposito	737	-	-
totali parziali		-	-
		D – totale volumetria ammissibile (D=B+C)	
totali vigente e variante	**915**	-	

Settore 7 – Molo Lungo

Non è prevista la costruzione di nuovi edifici. Le opere previste dallo SUA sono state attuate.

Molo Lungo	**Settore 7 -** Riepilogo volumi		
	A - vigente	**B - attuato**	**C - da realizzare**
Destinazioni d'uso	mc	mc	
Servizi privati	319	319	-
Commerciale	155	155	-
totali parziali		474	-
		D – totale volumetria ammissibile (D=B+C)	
totali vigente	**474**	**474**	

Tabella riassuntiva dei volumi per l'intero ambito portuale oggetto di variante

	Tabella riassuntiva totali - Riepilogo volumi (con incremento di "flessibilità") tetto massimo richiesto				
	A - vigente	**B - attuato**	**C - da realizzare**	**D – totale volumetria ammissibile** (D=B+C)	
Destinazioni d'uso	mc	mc	mc	mc	mc totali parziali
Servizi privati	12.030	5.382	8.443	13.206	27.393
Uffici	1.313			619	
Commerciale	28.419	3.258	10.310	13.568	
Residenze	21.683		17.748	17.748	24.949
Corpi dello Stato residenze			7.201	7.201	
Turistico ricettivo			21.017	21.017	
Industria			24.000	24.000	
Artigianato	4551	4.551	1200	5.751	
Parcheggio privato - deposito	6.550	5.813		5.813	
Totali ambito portuale in variante	**A** volumetria massima ammessa dal PRG vigente	**B** volumetria effettivamente ad oggi realizzata (al netto delle strutture che verranno demolite e ricostruite)	**C** nuova volumetria da realizzare (comprensiva delle strutture che verranno demolite e ricostruite) per completare l'ambito portuale espressa nel suo tetto massimo, ovvero comprensivo della "flessibilità"	**D – totale volumetria ammissibile** (D=B+C) totale della volumetria ammissibile per l'ambito portuale, espressa nel suo tetto massimo comprensivo dell'incremento di "flessibilità"	
	74.546 mc	**19.004 mc**	**89.919 mc**	**108.923 mc**	

Corpi dello stato Uffici/Caserma		**3.355**			

Standard urbanistici

Il Comune ha dichiarato nella "Relazione Urbanistica" di cui alla nota n. 14179282 del 7.11.2023, che: *"Per quanto attiene alle superfici a standard urbanistico si rileva come tutte le aree previste a standard nello SUA del 2009 approvato siano state interamente realizzate, fatta eccezione per le aree a parcheggio e verde del Settore 5 Yacht Club, le quali verranno realizzate in connessione con la costruzione dell'edificio. […] In ogni caso è stata effettuata una verifica con riferimento ai Settori 03 e 04 che sono quelli nei quali sono variate le superfici ed i volumi e le relative funzioni. Dal raffronto tra le superfici a standard di parcheggio e verde e altro non si rilevano superamenti della variante in oggetto rispetto allo SUA approvato."*

VALUTAZIONI

Rapporto con i Piani sovraordinati

Rispetto all'assetto insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico **PTCP**, la variante in oggetto risulta compatibile con il regime normativo **AI-CO** attribuito all'area in questione, la cui disciplina individua come obiettivo l'adeguamento dell'impianto portuale tanto sotto il profilo funzionale quanto sotto quello paesistico ambientale, consentendo quegli interventi sia di modificazione delle strutture esistenti sia di eventuale ampliamento dell'impianto che ne consolidino la presenza e ne migliorino l'inserimento nel contesto. Il previsto completamento dalla variante è pertanto compatibile, considerato anche lo stato di abbandono e degrado di alcune delle strutture parzialmente realizzate a suo tempo che la variante prevede di demolire e ricostruire o comunque di completare ed inserire in un contesto definitivo e funzionale. Le indicazioni di dettaglio per il miglior inserimento nel contesto degli interventi previsti saranno fornite a livello progettuale dalle competenti Strutture regionali in sede di approvazione del progetto successivamente all'approvazione della variante urbanistica.

Rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento della Costa, la variante risulta compatibile con le previsioni di ampliamento e trasformazione indicate dal Piano che includono la trasformazione del bacino di Porto Maurizio da una funzione promiscua (nautica-commerciale) ad una funzione prettamente di Porto Turistico.

Rispetto al Piano Regolatore Portuale **PRP,** il Comune, nella "Relazione Urbanistica" di cui alla nota n. 14179282 del 7.11.2023, ha dichiarato che: *"il volume complessivo previsto nell'Ambito 2 dal PRP pari a **122.300 mc** (S1 35200 + S2 16000 + S3 4500 + CT1 27000 + CT2 16500 + AR 23100) non viene mai superato dalla variante in argomento che risulta pari a 95.826 mc e che nella configurazione massima, incrementata con le eventuali tolleranze previste dalla Norma di Variante proposta porterebbe ad un Volume pari a **108.923 mc** (Allegato 8 – RIEPILOGO VOLUMI VARIANTE PORTO CON INCREMENTI PERCENTUALI)."*

Nella suddetta "Relazione Urbanistica" è altresì evidenziato un leggero sforamento delle altezze massime ammissibili indicate nella tavola H3 del PRP, che il Comune ha dichiarato essere necessarie per consentire l'inserimento di materiali e spessori idonei al contenimento energetico in base alle normative vigenti, nello specifico: le Residenze di banchina San Lazzaro, la Hall del Mare, lo Yacht Club e i cantieri artigiani. Tali altezze sono state inserite nella "Scheda Normativa Variante Porto".
A tale proposito, si ritiene opportuno prescrivere che le altezze massime in oggi vigenti non siano superate.

Per quanto riguarda le funzioni, si rileva che la nuova funzione turistico ricettiva, introdotta con la variante, è già elencata tra quelle indicate nella tavola H del PRP, benché non presente tra le funzioni del vigente PRG (SUA 2009), per l'ambito portuale in oggetto.

Tabella riassuntiva totali - Riepilogo volumi (tetto massimo della variante comprensivo degli incrementi di "flessibilità") e comparazione con le volumetrie massime ammesse dal PRP					
Variante al PRG			**PRP – tav. H3**		
Destinazioni d'uso	**mc totali**	**mc totali parziali**	**mc funzioni**	**mc**	**mc**
Servizi privati	13.206	**27.393**	S1,S2,S3	S1 35.200	**55.700**

Uffici Commerciale	619 13.568		Volumetrie per servizi nautici,attività commerciali,ricettive,direzionali,sedi associazioni Club House	S2 16.000 S3 4.500	
Residenze Corpi dello Stato residenze	17.748 7.201	**24.949**			
Turistico ricettivo	21.017	**21.017**			
Industria	24.000		CT1,CT2 Volumetrie per attività cantieristiche e artigianali	CT1 27.000 CT2 16.500	**43.500**
Artigianato	5.751		AR Volumetrie per attività artigianali, servizi nautici e parcheggio	AR 23.100	**23.100**
Parcheggio privato -deposito	5.813				
totali	**108.923**		**Totale ambito 2 Darsena San Lazzaro**		**122.300**

Aspetti urbanistici

Sotto il profilo urbanistico, si evidenzia in primo luogo che la "Scheda Normativa Variante Porto" inserita tra gli elaborati di variante con la DCC n.53 del 25.07.2023 di controdeduzione alle osservazioni, deve essere parzialmente riformulata, perché elaborata sulla base delle "Linee guida per la redazione del PUC" emanate con DGR n. 321/2018, pertanto con i riferimenti normativi relativi al PUC e non al PRG, oltre che aggiornata con le ultime modifiche del T.U. dell'edilizia DPR 380/2001 di cui alla L. 120/2020 che ha, tra l'altro, modificato l'art. 3 del DPR n.380/2001, relativo alle definizioni degli interventi edilizi.

Per quanto attiene la funzione residenziale, si richiama quanto già evidenziato in merito al rispetto delle limitazioni di cui all'art. 47ter della l.r. 36/97 e s.m. alle quali il PRG del Comune di Imperia è soggetto, comportanti quindi la necessità che le volumetrie totali della variante per tale funzione non siano superiori alle quantità individuate dallo SUA 2009, strumento la cui normativa è divenuta norma di PRG per l'ambito portuale di che trattasi.
Il Comune, nella DCC n.25/2023 di adozione della variante, ha dichiarato, in merito alle limitazioni di cui all'art. 47 ter della l.r. 36/97, che le stesse non costituiscono elemento ostativo "*posto che la funzione alberghiera introdotta è attività produttiva, mentre la prevista maggiore quota di residenza per le Forze dell'Ordine (come da protocollo di intesa 7.9.2021) – vista la sottesa finalità eminentemente pubblica e posto che la Società proponente Go Imperia, in quanto a totale partecipazione pubblica e affidataria di servizi in house, è senz'altro soggetta per legge al Codice dei contratti pubblici (v. art. 16, comma 7, del DPR 175 del 2016; v. anche art.193 del d.lgs n.50 del 2016) – costituisce variante annoverabile tra quelle finalizzate all'approvazione di opere pubbliche da parte di amministrazioni ed enti competenti.*"
Si evidenzia a tale proposito, che la "Scheda normativa Variante Porto" deve essere modificata laddove viene riportata la volumetria residenziale complessiva senza distinzione tra residenza semplice e residenza per i corpi dello stato.

Per quanto attiene l'introduzione della funzione turistico ricettiva, non si rilevano contrasti con le limitazioni di cui all'art. 47ter della l.r. 36/97 e s.m. alle quali il PRG del Comune di Imperia è soggetto, in quanto trattasi di attività produttiva.

Si rileva inoltre che nella "Scheda Normativa Variante Porto" al campo "Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'ambito" è stata inserita una "norma di flessibilità" che aumenta del 10% la volumetria della funzione residenziale e del 20% la volumetria delle altre funzioni. Tuttavia, come indicano chiaramente i riferimenti normativi ivi presenti (art.28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.), e come riportano altrettanto chiaramente le "Linee guida per la redazione del PUC", tale campo è stato individuato per descrivere "*elementi di flessibilità che non incidono sul carico insediativo né sul fabbisogno di dotazioni territoriali*" e fa riferimento alle specifiche procedure di aggiornamento del PUC di cui all'art. 43 della l.r. 36/97. Conseguentemente, non è possibile utilizzare questo riferimento per una tipologia di "flessibilità" che non ha né le suddette caratteristiche né i relativi riferimenti legislativi.

Pertanto, il tetto massimo volumetrico individuato nella norma, comprensivo quindi anche delle percentuali volumetriche aggiuntive del 10% e del 20%, dovrà essere indicato per ogni singola funzione all'interno del corrispondente settore vigente, demandando alla fase di approvazione del progetto unitario convenzionato

l'individuazione di eventuali specifiche flessibilità progettuali, da definirsi comunque all'interno della quantità massima volumetrica prevista.

Per quanto riguarda il rapporto tra **settori** e **sub ambiti** chiarito dal Comune nella "*Planimetria sub–ambiti*" contenuta nella documentazione esplicativa relativa al procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS da ultimo inviata (nota prot. 269099 del 7.3.2024), è opportuno evidenziare che le volumetrie di riferimento per la quantificazione della variante urbanistica sono riferite ai "Settori vigenti", mentre la perimetrazione dei "sub ambiti" è stata utilizzata dal Comune a fini progettuali e non urbanistici. Tuttavia, per la corretta esplicitazione della disciplina urbanistica della variante rispetto alla norma vigente, si è ritenuto opportuno utilizzare il riferimento ai settori vigenti, considerato che la variante interessa anche zone non perimetrate dai "subambiti" (vedi Settori 6 e 7).

Con riferimento al rapporto di copertura vigente per ogni settore, la variante non chiede modifiche rispetto allo SUA divenuto norma di PRG, e il Comune, nella "Relazione Urbanistica - riscontro nota Regione Liguria" dichiara che "in termini di superficie coperta non sono previste modifiche rispetto allo SUA approvato (…)", pertanto si ritengono confermati i parametri vigenti.

Inoltre, al fine di individuare correttamente la variante urbanistica, sono state utilizzate nella "Scheda Normativa" anche le tabelle fornite dal Comune nella "Relazione Urbanistica - riscontro nota Regione Liguria", che chiariscono nel dettaglio per ogni settore e funzione le volumetrie già realizzate ("attuato") che, sommate alla volumetria "da realizzare", costituiscono il tetto massimo volumetrico ammissibile per ogni settore e funzione.

In sintesi, la variazione in termini volumetrici delle quantità in gioco per ogni funzione si può riassumere come segue:

- una sostanziale diminuzione della funzione commerciale che passa nel complesso da **28.419 mc** a **13.568 mc;**
- un lieve aumento delle funzioni servizi privati e uffici che passano da **13.344** a **13.825;**
- una diminuzione della funzione residenziale che passa da **21.683** mc a **17.748** mc;
- l'introduzione della funzione residenza per i corpi dello Stato con **7.201**mc
- l'introduzione della funzione ricettiva con **21.017** nuovi mc.;
- un incremento della funzione artigianale che passa da **4551** mc a **5.751** mc.;
- l'introduzione della volumetria per la funzione industriale con **24.000** nuovi mc.;
- una diminuzione della funzione parcheggio privato-deposito che passa da **6.550** mc a **5.813** mc.

In totale le volumetrie complessive della variante subiscono un incremento di **34.377 mc** rispetto alle volumetrie previste dal vigente PRG passando da **74.546 mc a 108.923.**

PROPOSTA CONCLUSIVA

Sotto il profilo paesistico, la variante in oggetto si ritiene compatibile con il regime normativo **AI-CO** attribuito all'area in questione dal PTCP, rilevando, tra l'altro che con gli interventi previsti si traguarda anche il recupero e la riqualificazione dell'impianto esistente.
Sotto il profilo urbanistico, la variante in oggetto si ritiene ammissibile in quanto volta a conseguire la valorizzazione e il completamento di un'area portuale la cui funzionalità è ad oggi compromessa dalla mancata attuazione di quanto a suo tempo approvato, per cui alcune strutture versano in stato di sottoutilizzazione, abbandono e degrado.

Inoltre, l'ambito territoriale risulta urbanizzato e dotato di un adeguato sistema di connessioni infrastrutturali e come tale idoneo a sostenere anche l'insediamento delle nuove funzioni.

Tuttavia, per le motivazioni sopra espresse, si ritiene necessario **prescrivere** la modifica della "Scheda Normativa Variante Porto", da inserire **nelle Norme di Attuazione del PRG**, nei termini indicati nell'allegato A alla presente relazione.

In conclusione, sulla base delle valutazioni complessivamente svolte, si ritiene che la variante al PRG, come sopra descritta, possa essere approvata ai sensi del combinato disposto dall'art. 59 l.r. 36/97 e dall'art. 80 l.r. 11/2015 con le prescrizioni sopra indicate e riportate nell'allegato A alla presente relazione.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Francesca Siclari)

F.to Il Dirigente
(Arch. Luana Lapini)

Elaborati da approvare:
- allegato A: "Scheda Normativa Variante Porto"
- allegato B: TAV. U

Allegato A

RQ-TDC – Porto turistico di Porto Maurizio. Disciplina per l'attuazione dell'intervento di completamento del Porto Turistico di Imperia, località San Lazzaro, ai sensi dell'art. 59 della l.r. 36/1997 e s.m..

Localizzazione territoriale dell'ambito: Ambito Portuale di Porto Maurizio **Perimetrazione ambito:** Tavola U – progetto per l'ultimazione del Porto Turistico di Imperia	Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: **Zona tipo D**

Quadro Vincolistico:

DECRETO MINISTERIALE 24/04/1985: Integrazione vincoli delle zone nei comuni di Riva L. S. Stefano al M. Costarainera S. Lorenzo al M. Imperia Diano Marina S. Bartolomeo e Cervo (complesso paesistico Parasio);

DECRETO MINISTERIALE 26/03/1956: Zona sovrastante l'Aurelia tra villa Reveé e il palazzo del comune sita in Imperia-Porto Maurizio caratterizzata da parchi giardini ville;

Quadro pianificatorio operante sull'area:

Pino Territoriale di coordinamento Paesistico	**Ambito territoriale n.20:** Regime normativo sub assetto insediativo: AI-CO (Attrezzature e Impianti – Consolidamento) disciplinato dall'art.56 delle Norme di Attuazione del Piano.
Piano della Costa	**Ambito di Progetto AP9 – Imperia:** le indicazioni del piano prevedono la trasformazione del bacino di Porto Maurizio da una funzione promiscua (nautica-commerciale) ad una funzione prettamente di Porto Turistico.
Piano Regolatore Portuale	**Ambito 1 e Ambito 2 disciplinati dalle Norme di Attuazione e dalla tavola H3 di Piano** sono individuati i seguenti comparti con le relative volumetrie massime previste: S1, S2, S3: servizi nautici, attività commerciali, ricettive, direzionali, sedi di associazioni, Club House. CT1, CT2: attività cantieristiche e artigianali. AR: attività artigianali, servizi nautici e parcheggio. la volumetria massima prevista per questi comparti è di 122.300 mc.

destinazioni d'uso
(Art.13 l.r.16/2008 e s.m.)

Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m.	*Funzioni principali previste*	*Funzioni complementari previste (max.% rispetto alle funzioni principali dell'intervento)*	*Eventuali limitazioni di cui all'art.13, comma 2, l.r.16/2008 e s.m.*	
			Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	*Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente*
Settore 1 – Molo San Lazzaro (Sub ambito 5)				
d) commerciale	commerciale			
g) servizi	servizi			
f) autorimesse e rimessaggi		35 % autorimesse e rimessaggi		
Settore 2 – Cantieri Nautici e Artigiani (Sub ambito 4)				
c) produttiva e direzionale	Produttiva e direzionale			

Settore 3 – Banchina San Lazzaro (Sub ambito 1)					
a) residenza	residenza				
d) commerciale	commerciale				
g) servizi	servizi				
f) autorimesse e rimessaggi		20 % autorimesse e rimessaggi			
Settore 4 – Hall del mare (Sub ambito 2)					
a) residenza	residenza				
b) turistico-ricettiva	turistico ricettiva				
d) commerciale		20% commerciale			
g) servizi		30% servizi			
f) autorimesse e rimessaggi		20 % autorimesse e rimessaggi			
Settore 5 – Yacht Club (Sub ambito 3)					
g) servizi	servizi				
f) autorimesse e rimessaggi		20 % autorimesse e rimessaggi			
Settore 6 – Calata Anselmi					
g) servizi	servizi				
Settore 7 – Molo Lungo					
d) commerciale	commerciale				
g) servizi	servizi				
f) autorimesse e rimessaggi		20 % autorimesse e rimessaggi			

Parametri urbanistico/edilizi

Definizioni dei principali parametri urbanistici

Il VOLUME DI UN FABBRICATO (V) è la somma dei prodotti della superficie lorda d'uso (s.l.u,) di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con l'esclusione delle autorimesse pertinenziali al fabbricato e autorimesse seminterrate con altezza interna non superiore a ml 2,50, nonchè dei servizi pubblici o di uso pubblico di cui all'art. 3 del Decreto Interministeriale 2/4/1968 e successive modificazioni ed integrazioni, compresi nello stesso fabbricato avente destinazione d'uso prevalentemente diversa.

L'ALTEZZA DI UN FABBRICATO (H) è la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale coincidente con la linea di gronda, ossia per la linea che unisce i punti di intersezione tra la verticale del filo esterno del perimetro della costruzione e l'estradosso dell'ultimo solaio, con esclusione di corpi tecnici e vano scala.

Nel caso di copertura piana l'altezza viene misurata tra la quota di riferimento e l'estradosso del solaio di copertura.

SUPERFICIE LORDA D'USO (s.l.u,) è la somma delle superfici dei singoli piani abitabili o fruibili, comprese entro il profilo esterno delle pareti.

Disciplina degli interventi ammessi (Art.3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r.16/2008 e s.m.)	Nel caso di piani ricavati nel sottosuolo, mentre sono da computare tutte le parti adibite a qualsiasi attività che richiedano la permanenza di persone, sono invece da escludere quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari, ad autorimesse private, ai servizi tecnici dei fabbricati e a quelli che vi fossero eventualmente installati da aziende pubbliche. Sono pure da escludere nel calcolo della s.l.u.: gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i sottotetti o le parti di essi non abitabili, i volumi tecnici, le tettoie a sbalzo ed i portici di uso pubblico o privato. N.B. Per quanto riguarda il Rapporto di copertura, lo stesso, in funzione delle superfici di ogni settore, dovrà essere verificato in fase progettuale sulla base delle relative indicazioni dello SUA divenuto Norma di PRG. Relativamente alle altezze massime degli edifici, riferite ad ogni settore, le stesse dovranno essere verificate in fase progettuale sulla base delle relative indicazioni dello SUA divenuto Norma di PRG.
	Interventi ammessi
	Attività edilizia libera (art.6, comma 1, D.P.R. 380/2001): ammessa nel rispetto del rapporto di copertura massimo indicato per ogni settore di intervento, nonché delle specifiche funzioni previste per ogni settore di intervento.
	Manutenzione ordinaria (art.3, comma 1, lett. a) D.P.R. 380/2001 e s.m.): gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie di cui all'art.13 l.r.16/2008 e s.m. dovranno comunque rispettare le specifiche funzioni previste per ogni settore di intervento nonché il tetto massimo volumetrico stabilito per ogni funzione riportato nella "Tabella riassuntiva volumi massimi per funzione".
	Manutenzione straordinaria (art.3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1) Senza cambio d'uso: ammessa 2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico: ammessa per l'inserimento delle destinazioni d'uso previste per il settore di intervento; 3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: ammessa 4) Con frazionamento/accorpamento delle u.i. ammessa con mantenimento originaria destinazione d'uso, previa verifica degli standards urbanistici richiesti; 5) Senza modifica prospetti: ammessa 6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso: ammessa
	Restauro e risanamento conservativo (art.3, comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1) Senza cambio d'uso: ammesso 2) Con cambio d'uso compatibile: ammesso per l'inserimento delle destinazioni d'uso previste per il settore di intervento, nel rispetto del tetto massimo volumetrico stabilito per ogni funzione riportato nella "Tabella riassuntiva volumi massimi per funzione".
	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1) Modifiche esterne: ammessa nel rispetto delle "regole per la qualità progettuale degli interventi" stabilita nel progetto. 2) Cambio d'uso con opere edilizie: ammesso per l'inserimento delle destinazioni d'uso previste per il settore di intervento, nel rispetto del tetto massimo volumetrico stabilito per ogni funzione riportato nella "Tabella riassuntiva volumi massimi per funzione" e dei parametri del PRP. 3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico:

ammessa all'interno di ogni singolo Settore, nel rispetto delle "regole per la qualità progettuale degli interventi" stabilita nel progetto, del tetto massimo volumetrico stabilito per ogni funzione riportato nella "Tabella riassuntiva volumi massimi per funzione", nonchè dei parametri del PRP.
3) Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico:
ammessa all'interno di ogni singolo Settore nel rispetto delle "regole per la qualità progettuale degli interventi" stabilita nel progetto, del tetto massimo volumetrico stabilito per ogni funzione riportato nella "Tabella riassuntiva volumi massimi per funzione", nonché dei parametri del PRP.
4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):
ammessa nel rispetto delle "regole per la qualità progettuale degli interventi" stabilita nel progetto, del tetto massimo volumetrico stabilito per ogni funzione riportato nella "Tabella riassuntiva volumi massimi per funzione", nonché dei parametri del PRP.

Nuova costruzione (art.3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art.14 l.r. 16/2008 e s.m.):

costruzione di nuovi edifici

Settore 1 – Molo San Lazzaro (Sub ambito 5)
È ammesso il completamento del Settore con la realizzazione della Torre Ormeggiatori in testata del Molo San Lazzaro, fino ad una volumetria massima di 14.598 mc comprensiva di quanto già realizzato (13.979 mc) ad esclusione dei Corpi dello Stato, con le altezze massime indicate dal Piano Regolatore Portuale e dai suoi adeguamenti tecnici funzionali.

Molo S. Lazzaro	**attuato**	**da realizzare**
Destinazioni d'uso	mc	mc
Servizi privati	5.063	-
Uffici		**619**
Commerciale	3.103	**-**
Parcheggio privato - deposito	5.813	**-**
totali parziali	13.979	**619**
Volumetria massima ammessa per il settore	**14.598 mc**	
Corpi dello stato Uffici/Caserma	3.355	

Settore 2 – Cantieri Nautici e Artigiani (Sub ambito 4)
È ammesso il completamento del Settore fino ad una volumetria massima di 29.751 mc per la funzione industria – artigianato con le altezze massime indicate dal Piano Regolatore Portuale e dai suoi adeguamenti tecnici funzionali.

Cantieri Nautici e Artigiani	**attuato**	**da realizzare**
Destinazioni d'uso	mc	mc
Industria		24.000
Artigianato	4551	1200
totali parziali	4551	25.200
Volumetria massima ammessa per il settore	**29.751 mc**	
Numero massimo di piani fuori terra	2	

Settore 3 – Banchina San Lazzaro (Sub ambito 1)

È ammesso il completamento del Settore fino ad una volumetria massima di 24.610mc con le altezze massime indicate dal Piano Regolatore Portuale e dai suoi adeguamenti tecnici funzionali.

Banchina S. Lazzaro	**attuato**	**da realizzare**
Destinazioni d'uso	mc	mc
Commerciale	da demolire	7.998
Residenza	da demolire	9.411
Corpi dello Stato residenza		7.201
totali parziali		24.610
Volumetria massima ammessa per il settore	**24.610 mc**	
Numero massimo di piani fuori terra	4 "residenze banchina S. Lazzaro" 3 "residenze di lusso" 3 "residenze corpi dello stato"	

Settore 4 – Hall del Mare (Sub ambito 2)

È ammesso il completamento del Settore fino ad una volumetria massima di 31.666 mc con le altezze massime indicate dal Piano Regolatore Portuale e dai suoi adeguamenti tecnici funzionali.

Hall del Mare	**attuato**	**da realizzare**
Destinazioni d'uso	mc	mc
Commerciale	da demolire	2.312
Residenze	da demolire	8.337
Turistico ricettivo		21.017
totali parziali		31.666
Volumetria massima ammessa per il settore	**31.666 mc**	
Numero massimo di piani fuori terra	4	

Settore 5 – Yacht Club (Sub ambito 3)

È ammesso il completamento del Settore con la realizzazione di parcheggi e dell'edificio Yacht Club fino ad una volumetria massima di 7.824 mc con le altezze massime indicate dal Piano Regolatore Portuale e dai suoi adeguamenti tecnici funzionali.

Yacht Club	**attuato**	**da realizzare**
Destinazioni d'uso	mc	mc
Servizi privati		7.824
Uffici		
totali parziali		7.824
Volumetria massima ammessa per il settore	**7.824**	
Numero massimo di piani fuori terra	2	

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th colspan="5">Tabella riassuntiva volumi massimi per funzione</th></tr>
<tr><td></td><td>attuato</td><td>da realizzare</td><td colspan="2">Volumetrie max ammissibili per funzione per il completamento dell'ambito portuale, comprensive di quanto realizzato (ambiti 1 e 2 del PRP)</td></tr>
<tr><td>Destinazioni d'uso</td><td>mc</td><td>mc</td><td>mc</td><td>mc - totali parziali</td></tr>
<tr><td>Servizi privati</td><td>5.382</td><td rowspan="2">8.443</td><td>13.206</td><td rowspan="2">27.393</td></tr>
<tr><td>Uffici</td><td></td><td>619</td></tr>
<tr><td>Commerciale</td><td>3.258</td><td>10.310</td><td>13.568</td><td></td></tr>
<tr><td>Residenze</td><td></td><td>17.748</td><td>17.748</td><td rowspan="2">24.949</td></tr>
<tr><td>Corpi dello Stato residenze</td><td></td><td>7.201</td><td>7.201</td></tr>
<tr><td>Turistico ricettivo</td><td></td><td>21.017</td><td>21.017</td><td></td></tr>
<tr><td>Industria</td><td></td><td>24.000</td><td>24.000</td><td></td></tr>
<tr><td>Artigianato</td><td>4.551</td><td>1200</td><td>5.751</td><td></td></tr>
<tr><td>Parcheggio privato - deposito</td><td>5.813</td><td></td><td>5.813</td><td></td></tr>
<tr><td>totale</td><td>19.004</td><td>89.919</td><td>108.923</td><td></td></tr>
<tr><td>Corpi dello stato Uffici/Caserma</td><td>3.355</td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Disciplina degli impianti e locali tecnologici nei Settori con funzione produttiva</td><td>Ammessi, ove strettamente funzionali all'attività portuale, nei limiti e con le dimensioni da definirsi in fase progettuale.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Disciplina dei parcheggi privati
(artt.19 e 13, comma 1, lett. f), della l.r.16/2008 e s.m.)</td><td><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):
Per gli interventi che comportino:
1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: aumento della SLU commerciale 3 posti auto /100 mq di SLU in aumento;
2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: qualora la nuova destinazione comporti maggiori parcheggi pertinenziali ai sensi della vigente normativa.</td></tr>
<tr><td><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi di nuova costruzione
Minimo 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume e nel rispetto:
negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale:</u> 35 mq ogni 100 mc di SU utile
negli interventi di nuova costruzione <u>commerciale</u>: 3 posti auto/100 mq di SLU fatte salve le disposizioni regionali in materia
negli interventi di nuova costruzione turistico ricettiva: 1 posto auto ogni camera</td></tr>
<tr><td>Standards urbanistici</td><td>Il progetto unitario per l'intera zona dovrà assicurare il reperimento degli standard urbanistici di cui al D.M.1444/68 nella misura ivi prevista, opportunamente regolamentati tramite convenzione urbanistica, verificando altresì nel dettaglio il rispetto delle dotazioni obbligatorie, anche in riferimento alla normativa di settore,</td></tr>
<tr><td>Distanze tra gli edifici</td><td>Minimo 10 metri</td></tr>
</table>

(art.2bis, comma 1ter, D.P.R. 380/2001, art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	
Distanze delle costruzioni dalle strade **(art. 12 R.R. 2/2017)**	Minimo 3 metri
Modalità di attuazione degli interventi	**Tipo di intervento:** **1) Permesso di costruire convenzionato:** Obbligatorio unitario per l'intera zona; **2) Titolo abilitativo diretto**: successivamente al completamento del porto per interventi sull'esistente
Requisiti paesistico-ambientali	✓ Il progetto unitario, nel rispetto del tetto volumetrico massimo per ogni funzione e settore di intervento: - dovrà stabilire specifiche regole per la qualità progettuale per gli interventi sugli edifici esistenti e per gli interventi di nuova costruzione, in particolare per quanto riguarda le tipologie edilizie e costruttive, i materiali da utilizzare per determinate tipologie di intervento, la sistemazione degli spazi aperti, le visuali dal mare e dalla città; - dovrà darsi carico della progettazione del verde pubblico/privato, dotato di impianto di irrigazione, privilegiando l'utilizzo di essenze autoctone idonee al clima locale; ✓ Gli impianti realizzati sulle coperture dovranno essere debitamente mitigati con strutture frangivista. ✓ In fase di progettazione attuativa dovranno essere tenute in adeguata considerazione le raccomandazioni contenute nella relazione istruttoria relativa alla Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento

Identificativo atto 2024-AC-442

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	Marco SCAJOLA		26/04/2024 09:48
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		22/04/2024 16:31
* Approvazione Legittimità	Maria Paola TORRE	Daniele CASANOVA	22/04/2024 10:31
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Luana LAPINI		22/04/2024 09:40
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		19/04/2024 17:26
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Francesca SICLARI		19/04/2024 12:35
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Adolfo LAIOLO		19/04/2024 12:34

* La regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell'atto è attestata da ciascun soggetto sopraindicato 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 da:
PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI
Regione Liguria
Firmato il: 02-05-2024 12:44:01
Certificato valido dal 06-10-2023 al 06-10-2026