VERBALE DELLA CONFERENZA ISTRUTTORIA

FASE DI CONSULTAZIONE/SCOPING SUL RAPPORTO PRELIMINARE

(ex art. 8, comma 2, della L.R. 10 agosto 2012, n. 32 e s.m.)

Oggetto	proposta di intervento in variante al PUC denominato "Borgo del Forte" e "Borgo del Forte Campus"da parte di privati
Autorità Proponente	Comune di Ventimiglia
Data di avvio	13.01.2022
Data Conferenza	22.02.2022

Il giorno 22.02.2022 alle ore 10.00 è stata convocata la Conferenza Istruttoria di cui al comma 2 dell'art.8 della l.r.32/2012 e s.m.i., tenutasi in presenza ed in modalità video con l'utilizzo della piattaforma Starleaf, per l'illustrazione del Rapporto Preliminare Ambientale dello schema di variante al PUC inerente gli interventi denominati "Borgo del forte" e "Borgo del forte Campus" in oggetto; alla conferenza sono stati invitati i soggetti competenti in materia ambientale, concordati con il soggetto proponente.

Alla Conferenza prendono parte i seguenti Soggetti competenti in materia ambientale:

NOMINATIVO	ENTE DI APPARTENENZA
Luana Lapini	Regione Liguria – Settore Pianificazione Territoriale e VAS
Adolfo Laiolo	Regione Liguria – Settore Pianificazione Territoriale e VAS
Anna Celenza	Regione Liguria – Settore Pianificazione Territoriale e VAS
Maurella Pressato	Regione Liguria – Settore Urbanistica
Massimo Fonnesu	Regione Liguria – Settore Demanio e Tutela del Paesaggio
Salvatore Fratia	Regione Liguria – Settore Demanio e Tutela del Paesaggio
Bruno Orsini	Regione Liguria – Dipartimento Ambiente
Marta Ballerini	Regione Liguria – Dipartimento Ambiente
Daniele Botero	Regione Liguria – Settore Assetto del Territorio

L'Amministrazione Comunale e i progettisti sono presenti per illustrare la proposta di variante ed il Rapporto preliminare.

ILLUSTRAZIONE

Apre l'incontro **Lapini** precisando che:

- con nota prot.2022-23742 del 13.01.22 il Comune di Ventimiglia ha inviato la documentazione e richiesto l'attivazione della procedura di VAS-scoping ai sensi della l.r.32/2012 per lo schema di variante al PUC in oggetto; con nota prot.2022-75103 del 01.02.22 il Settore Pianificazione Territoriale e VAS, in qualità di Autorità Competente, ha comunicato l'avvio della fase di Scoping ex art.8 della l.r.32/2012 e smi ai Soggetti competenti in materia ambientale concordati con l'Autorità Procedente (Comune di Ventimiglia) ed ha altresì convocato la presente Conferenza Istruttoria;
- lo scopo della fase di consultazione/scoping è quello di definire, sulla base del Rapporto Preliminare presentato, la portata ed il livello di dettaglio dei contenuti del Rapporto Ambientale che sarà elaborato per avviare la successiva fase di VAS sulla Variante urbanistica; oggetto del procedimento di Scoping è pertanto la variante al PUC quindi l'atto di pianificazione urbanistica dell'area la cui valutazione anticipa le successive valutazioni specifiche a livello edilizio sul progetto in capo all'amministrazione comunale.
- Il procedimento di scoping, ai sensi dell'art.8, comma 2, della l.r 32/2012 e s.m.i., sarà concluso con la redazione del Verbale della presente Conferenza, corredato dai contributi scritti dei Soggetti competenti in materia ambientale coinvolti nella consultazione, di cui l'Autorità Procedente dovrà tener conto per la redazione del Rapporto Ambientale nella successiva fase di VAS;

Il **Comune di Ventimiglia** illustra la proposta di Variante al PUC vigente, consistente nella creazione di un unico Distretto di Trasformazione denominato "Borgo del Forte" nella zona ad anfiteatro collinare soprastante l'areale del nuovo porto turistico, attuabile in due Unità di intervento distinte (l'area dell'insediamento residenziale principale e l'area relativa alle volumetrie dell'ex Hotel Seagull), e nella creazione di una nuova zona a Servizi denominata "Borgo del Forte Campus" nel terreno dell'ex scalo ferroviario del Campasso in prossimità della foce in sponda dx del torrente Nervia.

Si tratta di un intervento complessivo di riqualificazione urbana contraddistinto nello specifico dalle seguenti previsioni:

- Borgo del Forte: sviluppo di un nuovo insediamento con capacità edificatoria complessiva di 18.000 mq di Superficie Agibile, suddiviso tra la destinazione residenziale (max 14.000mq SA) e la destinazione turistico-ricettiva (4.000 mq SA), attraverso la realizzazione di un fronte edificato sul fronte mare, a livello della

Passeggiata Marconi ed in continuità con il borgo della Marina San Giuseppe, e di un edificato di tipo diffuso inserito armonicamente con terrazzamenti sul retrostante versante, a richiamare l'andamento delle antiche fasce coltivate; realizzazione di aree verdi e percorsi pedonali, oltre alla viabilità di servizio all'insediamento;

- Borgo del Forte Campus: realizzazione di un nuovo polo a servizi, a carattere didattico-sportivo e ricreativo per il tempo libero, su cui delocalizzare la quota parte degli standards urbanistici dovuti per l'attuazione del "Borgo del Forte" per quanto riguarda i servizi non essenziali; viene infatti prevista in particolare la realizzazione di servizi pubblici (verde, piste ciclabili) e servizi convenzionati (piscina, campi da tennis, scuola internazionale, foresteria per studenti, edificio polifunzionale);

I progettisti illustrano quindi sinteticamente il Rapporto Preliminare evidenziando sinteticamente che:

- sono stati descritte la coerenza esterna e la coerenza interna della variante anche in riferimento alla pianificazione sovraordinata;
- a tale proposito, per quanto riguarda il "Borgo del Forte", è stata fatta richiesta all'Amministrazione Comunale di modifica della perimetrazione della suscettività al dissesto del vigente PdB del Roja per superare l'attuale non conformità delle previsioni con la suddetta pianificazione di bacino, e di revisione del reticolo idrografico regionale per declassificare il Rio che attraversa il versante rispetto alle fasce di tutela ed inedificabilità previste dal R.R.1/2016; si evidenzia infatti che gli interventi di regimazione e controllo delle acque previsti con l'attuazione del Distretto contribuiranno alla stabilizzazione del terreno;
- sono stati esplicitati gli obiettivi ed in particolare i criteri di sostenibilità alla base della Variante al PUC in oggetto, chiarendo che:
  - gli interventi previsti nel "Borgo del Forte" perseguono una riqualificazione complessiva dell'anfiteatro collinare, a seguire quanto indicato nella DGR di VIA del progetto del porto del 2009, contribuendo alla riqualificazione organica dell'intera unità geomorfologica del suddetto versante, rappresentando pertanto l'occasione per superare le criticità evidenziate dalla sopramenzionata VIA; inoltre, il planivolumetrico degli interventi edilizi così come concepito consente, oltre alla messa in sicurezza dei versanti, la fattibilità economica dell'operazione assicurando un indotto economico diretto e indiretto per la Città di di 3,2 euro ogni euro investito; si fa presente altresì che l'intervento acquisisce e realizza quanto previsto in convenzione sul progetto del porto e che, dal momento che viene raddoppiata la superficie fondiaria del Distretto, non viene di conseguenza aumentata la densità urbanistica dell'ambito di riferimento;
  - gli interventi previsti nel "Borgo Campus" riguardano un'area già antropizzata ed oggi fortemente degradata, per la quale il proponente si farà carico delle opere di bonifica dei suoli laddove necessari; la scuola internazionale del Campus è progettata per n.500 studenti;

□□□□□□□□□□□□□□

VALUTAZIONI

A seguito dell'illustrazione, i Soggetti ambientalmente competenti partecipanti alla Conferenza evidenziano i seguenti temi, con riserva di far pervenire con nota all'Autorità Competente il proprio esaustivo parere.

- **Bottero** evidenzia che allo stato attuale c'è un problema di conformità con il quadro programmatico della Pianificazione di Bacino in merito al tema geologico; dal punto di vista formale infatti alcune previsioni edificatorie della variante urbanistica in oggetto risultano in contrasto con la normativa relativa agli scenari di pericolosità idrogeologica del vigente PdB del Fiume Roja in cui gli interventi ricadono, risultando pertanto allo stato attuale non procedibili; il Comune, se ne rileva la necessità, può fare istanza di riclassificazione e riperimetrazione dell'areale in questione al competente Settore Assetto del Territorio della Regione; nello specifico la DGR n.256/2010 definisce la procedura tecnica per portare avanti la revisione dello scenario di pericolosità geomorfologica dei corpi di frana a seguito di studi di maggior dettaglio, considerando che nel caso in questione la valutazione dovrà tenere conto, dal punto di vista geologico, dell'intero territorio coinvolto dalle previsioni edificatorie.
- **Pressato** evidenzia la necessità di chiarimenti circa gli elementi di carattere ambientale che costituiscono i presupposti di sostenibilità per la procedibilità della Variante urbanistica in oggetto.

  Per quanto riguarda il Borgo del Forte:

  - ✓ sottolinea che, dal punto di vista paesistico, appare critico il rapporto tra le nuove previsioni volumetriche prospettate che interessano tutto il versante ed il regime paesistico vigente del PTCP (ID-MOa) a cui è soggetta l'area, che richiede il rispetto del carattere "diffuso" dell'insediamento; va inoltre considerato il rapporto con la classificazione a nucleo isolato NI-MA del centro storico di Ventimiglia soprastante l'area di intervento per il quale va salvaguardata l' autonomia di immagine;
  - ✓ evidenzia che nel caso del Waterfront l'ambito era già stato in passato interessato da valutazioni di carattere paesistico ed ambientale, costituendo lo stesso parte dell'area oggetto del PUO del Porto; chiede che vengano chiariti quali siano in oggi i nuovi elementi e le motivazioni che possono supportare una riconsiderazione delle quantità volumetriche residenziali e ricettive massime stabilite in sede di

approvazione del PUO del Porto anche sulla base degli esiti della procedura ambientale di VIA, che tenevano conto delle criticità ambientali presenti nel sito; questo aspetto risulta particolarmente rilevante anche in ragione del consistente incremento di tali quantità, che passano da circa 3700 mq in allora approvati, agli attuali 22500 mq circa, e del fatto che in allora le procedure urbanistiche ed ambientali erano giunte all'approvazione del PUO solo a fronte di una decisa riduzione delle quantità di edificabilità rispetto a quelle originariamente proposte.
in relazione ai contenuti del PUO del porto deve essere data evidenza di tutti gli elementi che ne costituiscono in oggi modifica compresi quelli relativi agli obblighi convenzionali;

Per quanto riguarda il Borgo del Forte Campus:

- ✓ evidenzia che è necessario distinguere quelle che sono le opere correlate alle previsioni del Waterfront rispetto a quelle la cui attuazione e cessione al Comune era già prevista dall'Accordo di Programma del Roja e che pertanto non possono essere attribuite a soddisfacimento della nuova domanda di standard indotta dalla proposta variante;
- ✓ al riguardo chiede chiarimenti circa la definizione del carico insediativo posto che la previsione del nuovo carico insediativo di 700 nuovi abitanti così come descritto nel RP, risulterebbe riferita alla sola componente residenziale del Borgo del Forte, ma non alle altre funzioni nello stesso previste e posto che nella proposta di scheda urbanistica per il nuovo polo a servizi del Nervia permangono anche la destinazione residenziale e ricettiva; il Comune a tale proposito puntualizza che i nuovi abitanti interessano solo il Borgo del Forte e che nel Campus non è prevista la residenza ma solo una quota parte di residenza-foresteria per studenti;
- ✓ evidenzia inoltre che non è stato valutato per tale ambito il carico insediativo di previsione derivante complessivamente dalle funzioni insediabili;
- ✓ rileva infine la necessità che gli elaborati diano evidenza delle opere già realizzate in ragione anche della loro importanza quale elemento di connessione tra il nuovo polo a servizi e il centro di Ventimiglia da un lato e l'abitato di Camporosso dall'altro; Il Comune aggiorna circa le opere già realizzate: pista ciclabile e passerella sul Roja;

- **Celenza**, per quanto riguarda il Borgo Campus, fa presente che è necessario valutare il bacino d'utenza e la portata dei sevizi previsti, consideratane anche la valenza sovracomunale, rispetto all'incidenza sul carico insediativo e di conseguenza al dimensionamento del sistema di approvvigionamento e di depurazione delle acque ed alla mobilità veicolare del comparto;
  chiede inoltre che venga dato atto delle attività di partecipazione svolte, trattandosi di elemento caratterizzante le procedure di VAS; infine evidenzia la necessità che vengano opportunamente considerate le eventuali interferenze con il tema della biodiversità, in particolare per quanto riguarda la presenza dell'ambito fluviale;
- **Lapini** ritiene fondamentale approfondire il tema della mobilità per entrambe le aree (Borgo del Forte e Borgo Campus) sia in termini quantitativi, rispetto al carico aggiuntivo di traffico e di parcheggi in capo alle nuove funzioni insediate, sia in termini qualitativi, rispetto alla diversificazione di percorrenze e collegamenti, veicolari, ciclabili e pedonali, oltre che in rapporto alla strumentazione di settore in essere all'Amministrazione Comunale (PUT, PUP, PUM), in modo da inserire le previsioni della Variante nel quadro di riferimento del sistema infrastrutturale comunale;
- **Fratia** chiede che venga individuata la linea dividente demaniale; il Comune precisa che tutti gli interventi insistono su aree private.
- **Orsini,** sintetizzando le criticità evidenziate, chiarisce che per poter proseguire l'iter autorizzativo della Variante in oggetto è necessario conseguire per quanto riguarda il "Borgo del Forte":
  - ✓ il superamento delle criticità geologiche così come descritto nel presente verbale;
  - ✓ l'attestazione dell'avvenuto adempimento delle prescrizioni impartite nel progetto di SUA del porto sottoposto a VIA di cui alla DGR 225 del 2009, quale momento necessario per separare dal punto di vista amministrativo e normativo i differenti percorsi delle progettazioni intervenute sul sito ed in essere (SUA del porto e variante al PUC in oggetto);
- **Lapini** <u>in conclusione rammenta che la fase di Scoping sulla Variante al PUC (art.8 lr32/12) è proceduralmente separata dalla successiva fase di VAS (art.9 lr32/12) che, per quanto rappresentato, potrà essere avviata a seguito della dimostrazione del superamento dei profili di criticità evidenziati nel procedimento di Scoping, ai sensi dell'art.24 della l.r.36/1997 e smi, in quanto applicabile anche ai procedimenti di Varianti ai PUC come quello in oggetto.</u>

Alle 11.45 si conclude la Conferenza.

Il Verbalizzante
Luana Lapini