REGIONE LIGURIA

Servizio: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E VAS

Genova, 19 Settembre 2024

Verbale della conferenza istruttoria
VAS -Fase preliminare di confronto/scoping ex art. 8 l.r. n. 32/2012 e smi.
Proposta di variante al PUC per intervento denominato "Borgo del Forte" e "Borgo del Forte Campus"- Comune di Ventimiglia (IM)

Il giorno 19 settembre 2024 alle ore 10.00 è stata convocata in modalità video la Conferenza Istruttoria per l'illustrazione della procedura in oggetto.

Alla Conferenza, alla quale sono stati invitati i soggetti competenti in materia ambientale concordati tra l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente, hanno preso parte:

Stefano Sciandra	Comune Ventimiglia
Fabio Castellano	Comune Ventimiglia
Luca Minola	Proponente - Namira SGR- Fondo BDF
Marco Dall'Orso	Advisor del Proponente - Marina Development Corporation- MDC
Enrichetta Lupo	Consulente ambientale- New Consult Ambiente - NCA
Jenny Dolfini	Consulente ambientale- New Consult Ambiente - NCA
Leonardo Cavalli	progettista incaricato - ONE WORKS
Antonio Romanò	progettista - ONE WORKS
Luca Bonazzoli	progettista - ONE WORKS
Valeria Bellini	Consulente sugli aspetti geologici
Riccardo Berardi	Consulente sugli aspetti geotecnici
Cristina Loiaconi	Consulente sugli aspetti amministrativi e giuridici
Frida Ocelli	Consulente sugli aspetti archeologici
Giorgia Bortolaso	Consulente sugli aspetti mobilità e sosta-CITEC
Sergio Giovannini	Consulente tecnico sugli aspetti urbanistici
Linda Cossa	Consulente aspetti comunità locale-AVANZI
Stefano Ferretti	ARPAL
Silvia Gavotto	Provincia di Imperia
Stefano Costa	Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Imperia e Savona
Andrea Canziani	Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Imperia e Savona
Federico Barello	Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Imperia e Savona
Daniele Bottero	Regione Liguria, U.O. Assetto del Territorio
Ester Bertorello	Regione Liguria, Settore Tutela del paesaggio e demanio marittimo

Maurella Pressato	Regione Liguria, Servizio Urbanistica
Adolfo Laiolo	Regione Liguria, Servizio Pianificazione Territoriale e VAS
Anna Bertonasco	Regione Liguria, Servizio Pianificazione Territoriale e VAS

Bertonasco apre la seduta richiamando il carattere preliminare e di confronto della fase del procedimento in corso, che si concluderà con l'invio del verbale della presente conferenza illustrativa corredato dai contributi che perverranno nel corso della consultazione da parte dei soggetti competenti in materia ambientale. L'obiettivo di questa fase è quello di definire la portata ed il livello di dettaglio dei contenuti del Rapporto Ambientale.
L'oggetto della presente procedura è la variante relativa alla creazione di un Distretto di Trasformazione denominato "Borgo del Forte" nella zona ad anfiteatro collinare soprastante l'areale del nuovo porto turistico e di una nuova zona a Servizi denominata "Borgo del Forte Campus" nel terreno dell'ex scalo ferroviario del Campasso in prossimità della foce in sponda dx del torrente Nervia.
Nel 2022 tale proposta di variante era stata sottoposta a procedura di *scoping* ed erano state rilevate diverse criticità; i principali impatti in allora rilevati erano quelli relativi agli aspetti geomorfologici, paesistici e di ottemperanza alle prescrizioni VIA dello SUA del porto. Con DGC 143/2024 il Comune di Ventimiglia, dando atto che la proposta di variante originaria è sostanzialmente modificata, ha inteso riavviare la procedura *scoping*, approvando il nuovo schema di variante e il relativo rapporto preliminare.
Si intende quindi archiviata la precedente procedura di scoping (rif. n. 166).

Castellano specifica che, vista la rinnovata istanza da parte del proponente privato e visto il parere favorevole di compatibilità geomorfologica ex art. 89 TUE, il Comune ha ritenuto opportuno rinnovare l'impulso politico-amministrativo alla proposta aggiornata adottando lo schema di variante al PUC e il relativo rapporto preliminare.

Cavalli illustra la variante in oggetto. Per quanto riguarda la zona denominata "Borgo del Forte", la proposta consiste nella realizzazione del "collegamento" urbanistico-edilizio tra la Città Alta e il quartiere Marina San Giuseppe, atta a garantire l'insediamento di una stabile comunità residente, turistico e ricettiva per lo sviluppo del quartiere "Borgo del Forte": con una capacità edificatoria di circa 15.000 mq di Superficie Agibile complessiva, di cui una quota già prevista dalle Norme di PUC, con una riduzione di circa 3.000 mq rispetto alla proposta precedentemente presentata ed una maggiore incidenza della attività alberghiera rispetto alla residenza. La proposta prevede l'utilizzo di un'architettura semi-ipogea al fine di ridurre l'impatto volumetrico e paesaggistico, mantenendo inalterata la visibilità del mare dalla via Verdi, e al contempo offrire alle unità immobiliari una dotazione di verde privato.
Per quanto riguarda la zona denominata "Borgo del Forte Campus", la proposta di variante prevede la trasformazione di aree ferroviarie dismesse ad usi urbani mediante riconversione e valorizzazione degli edifici esistenti con inserimento di attività polifunzionali. L'area avrà una vocazione legata all'istruzione (con la creazione di una scuola internazionale per una superficie di 5.000 mq con circa 500 studenti oltre a un centinaio di persone tra corpo docente e ausiliario) e allo sport (con un impianto polisportivo di circa 2.000 mq), al tempo libero ed eventi.

Dall'Orso specifica che, per quanto riguarda "Borgo del Forte" la proposta attuale ha apportato delle modifiche, rispetto alla proposta precedente per rispettare, finalizzate al rispetto dei limiti imposti dal piano di bacino e ad un maggiore diradamento delle volumetrie e riduzione del peso insediativo per motivi paesistici e di coerenza con il PTCP.

Loiaconi sottolinea che, rispetto alla proposta precedente relativa a "Borgo del Forte", la pregiudiziale era superare le criticità geomorfologiche. La nuova proposta, inoltre, dà attuazione alle prescrizioni VIA emerse in sede di SUA del porto e soddisfa quelle esigenze che i soggetti competenti avevano espresso.

Pressato evidenzia che l'area del Borgo del Forte era già stata interessata da precedenti procedimenti regionali sia di carattere urbanistico (DGR 1685/2009 e successive varianti) che ambientale (DGR 225/2009 di VIA). Si ricorda al riguardo che in fase di approvazione del progetto del Porto (DPR 509/97) era stata in particolare attuata una ricalibratura consistente dei volumi proposti definendo per essi un tetto massimo ammissibile (con conseguente proporzionale riduzione delle altre opere connesse) in relazione alle caratteristiche orografiche ed alla vulnerabilità geologica dei luoghi, in funzione di un migliore inserimento paesaggistico dell'intervento (anche in rapporto al soprastante centro storico di Ventimiglia ed alla presenza a margine di emergenze paesistiche) nonché in ragione dell' indicazione del PTC della Costa che, nel modificare il regime del PTCP delle aree interessate da ISCE a IDMOA, aveva previsto una insediabilità del versante in stretta connessione con le esigenze del porto e della sua messa in sicurezza . La proposta attuale eleva in termini consistenti le possibilità insediative dell'area in carenza però di adeguate motivazioni circa il superamento delle problematiche in allora evidenziate e valutate. Si richiama inoltre la necessità che l'Amministrazione comunale individui puntualmente, anche al fine della corretta definizione della necessaria procedura amministrativa da assumere, quali contenuti della proposta in oggi in esame determinano variante sia in termini cartografici che normativi rispetto:

- alla disciplina del Piano Urbanistico Comunale
- con riferimento all' area del "Borgo del Forte Waterfront", al PUO del porto turistico "Cala del forte"
- con riferimento all' area del "Borgo del Forte Campus", all' Accordo di Programma del Roia.

Castellano, in relazione al citato Accordo del Parco Roia, riferisce che l'AdP coinvolge come standard urbanistico l'area ex ferroviaria del Campasso solo per la porzione all'estremità nord, identificata come "S.25.f" nel PUC (già in uso al Comune e adibita a parcheggio e sedime di ciclabile), mentre non dispone sulle aree investite dal progetto del Campus (identificate dagli ambiti DT6 e S.10, infatti già alienate da RFI al proponente).

Loiaconi fa presente che la "nuova" proposta "Borgo del Forte" fornisce le motivazioni richieste dagli Enti relative al superamento delle criticità sia in merito agli aspetti geotecnici (parere art. 89) che paesaggistici, poiché l'area a seguito degli interventi di consolidamento di cui al progetto del Porto (SUA), richiede interventi di radicale riqualificazione paesaggistica - urbanistica conformi alle attuali regole insediative del PTCP previste nell'area (ID-MO-A). In tal senso è stato prodotto il documento "Attestazione Superamento Criticità" che fornisce le motivazioni richieste circa il superamento delle problematiche evidenziate.

Bertorello sottolinea l'importanza di un quadro tecnico-amministrativo di riferimento che evidenzi in modo chiaro lo stato dei procedimenti già avviati ed i termini della variante. Esprime inoltre la necessità di un chiarimento in particolare sulle eventuali interconnessioni tra la variante sottesa agli interventi del Borgo del Forte ed il piano economico finanziario del progetto del porto.

Castellano specifica che la parte denominate "Borgo del Forte" è in variante al PUC e allo SUA.

Barello sottolinea l'importanza dei profili paesistici di entrambe le aree oggetto della variante: l'area di "Borgo del Forte" richiede attenzioni particolari per la collocazione fronte mare e per la prossimità con il nucleo storico di Ventimiglia, l'area in prossimità del torrente Nervia presenta elementi di delicatezza per gli impatti (anche legati all'accessibilità all'area) che può avere sull'area archeologica. Si riserva ulteriori approfondimenti del materiale messo a disposizione.

Bottero ribadisce che è stato rilasciato un positivo parere ex art. 89 nei confronti della variante urbanistica in argomento in quanto il quadro delle conoscenze a supporto della progettualità è stato opportunamente approfondito e sono state individuate particolari attenzioni e indirizzi tecnici da applicarsi nella fase attuativa delle opere. In particolare le considerazioni conclusive del

suddetto parere indicano che “la liberatoria per gli effetti dell’art. 89 del DPR 380/01 è strettamente connessa al recepimento ed applicazione sia delle Norme Geologiche e Geotecniche di Attuazione dei due distretti negli strumenti di sviluppo operativo della presente variante urbanistica, sia delle attività di monitoraggio e controllo del cantiere in fase esecutiva: la rigorosa attuazione delle stesse risulta imprescindibile per preservare le condizioni di sicurezza idrogeologica dei luoghi e costituiscono, pertanto, un “unicum” inscindibile tra la variante stessa ed i successivi sviluppi”.

Risulta, infatti, che il distretto di trasformazione “Borgo del Forte”, per la porzione interessata dagli interventi edilizi, è caratterizzato da una pericolosità geomorfologica elevata (classe Pg3b, ovvero alta suscettività al dissesto del vigente PAI) per contro gli interventi previsti risultano particolarmente impattanti sull’assetto morfologico dei luoghi, comportandone una profonda trasformazione: in termini quantitativi la preparazione d’area dell’intervento edilizio comporta volumetrie di scavo pari a complessivi 140.000 mc si prevede uno scavo sul lato “lungo”, fronte mare, pari a 170 metri ed il piede del versante viene arretrato di circa 40-50 metri rispetto al limite attuale.

Ciò riguarda particolarmente il distretto “Borgo del Forte” mentre il “Borgo del Forte Campus” non presenta ai fini geomorfologici particolari problematiche o condizionamenti di suscettività d’uso.

Bellini sottolinea che in questa fase, pur pianificatoria, sono state già compiutamente indagate e definite le problematiche geomorfologiche e geologiche dell’area tramite l’esecuzione di una campagna di indagini geognostiche, geotecniche e geofisiche molto approfondita, che ha permesso di affrontare e risolvere positivamente le tematiche poste dalla verifica ex art. 89 del DPR 380/01 per la variante urbanistica. Allo scopo, sono state inoltre predisposte puntuali Norme geologiche e geotecniche di attuazione della variante che saranno recepite e osservate nelle successive fasi di progettazione esecutiva e di attuazione degli interventi a garanzia e salvaguardia degli equilibri idrogeologici del versante. Si aggiunge che lo studio geologico ha compreso la stesura di un piano di monitoraggio strumentale molto articolato, che interessa il versante e le aree insediate al contorno, esterne al perimetro di intervento. La strumentazione è già stata allestita nel 2023 e i controlli ante operam sono in corso ormai da un anno. È poi prevista una fase di monitoraggio durante la fase attuativa e una fase di monitoraggio post operam. I dati risultanti saranno via via condivisi con l’Amministrazione secondo un apposito protocollo operativo.

Gavotto riporta l’attenzione sulla zona del campus che è interessata da un sito delle Rete Natura 2000. La provincia è l’ente gestore della ZSC ma sulla valutazione di incidenza si esprime il competente ufficio di Regione Liguria. Per quanto riguarda gli aspetti acustici ricorda che la scuola deve essere compresa in classe I di zonizzazione acustica e quindi, contestualmente alla variante urbanistica, dovrà essere predisposta una opportuna modifica del piano di zonizzazione acustica comunale.