REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA

SETTORE URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

Prot. n.: IN/2014/8251
Del 16/04/2014
Class. G11.6.3.11

Al Settore Valutazione di Impatto Ambientale

OGGETTO: Comune di RAPALLO – Progetto Definitivo PUC
Parere per fase consultazione/scoping ex art. 8 l.r. 32/2012

Individuazione della competenza regionale: art. 8 della L.R. 32/2012.
Rapporto ambientale preliminare adottato con DGC. N. 27 del 06.02.2014;
Progetto Definitivo Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera del Commissario ad Acta n. 240 in data 22.12.2010
Strumento Urbanistico in vigore: PRG approvato con DPGR n. 1216 in data 07.10.1986
Disciplina Paesistica vigente in salvaguardia: Riadottata con DCC 181 del 15.11.2009 a seguito dell'avvenuta decadenza della disciplina paesistica adottata in connessione al progetto preliminare del PUC con D.C.C. n. 212 in data 26.11.2005

Iter approvativo del procedimento:

1. il Comune con nota n. 9124 del **24.02.2014** pervenuta in data 24.02.2014, ha trasmesso il progetto definitivo di PUC corredato dal Rapporto ambientale preliminare al fine dell'attivazione della fase di consultazione/scoping ai sensi dell'art. 8 della L.R. 32/2012.
2. Il Settore VIA con nota n. IN/2014/4112 in data **25.02.2014 (acquisita agli atti del Settore in data 06.03.2014)** ha convocato la conferenza istruttoria per il giorno 21.03.2014 richiedendo il parere al Settore Urbanistica.

Rapporto Preliminare e Descrizione Fondativa :
VINCOLI VIGENTI OPERANTI SUL TERRITORIO COMUNALE
Il territorio comunale risulta assoggettato a vincolo

PTCP	Ambiti Territoriali n. 69 (gran parte del territorio comunale) e n. 68 (valletta di s. Michele)
Manufatti emergenti	Itinerari Escursionistici IE31, IE32, IE39 – percorsi storici (S. Massimo-Borgo Scuro-abbazia di valle Christi , Rapallo-Montallegro, Montallegro-Monte Castello-Monte Zuccarello), aree con particolare destinazione (AS zona Borgo Scuro attuale Golf – AR santuario Montallegro – AM accessibilità ala mare zone a sud di S. Michele e a sud di Punta Pagana) Manufatti emergenti (Torre Baratta, S. Bartolomeo, Castellaro, Castello di Rapallo, Cimitero di Pagana, Castello dei sogni, Castello di Pagana, S. Maria del Campo, Monte castello, Crocetta, Ponte Vecchio, Pian di masone, Madonna Nera, Valle Christi, S. Tomaso, Santuario di Montallegro, Monte Rosa Castellaro, Castellaro di Monte Borgo, Antico Lazzaretto, Torre Menegotto, Fons. Gemina, Monte peffe, Fontanabuona, Monte Caravagli
Vincolo Paesistico ambientale	SI D.M. 14.06.1963 zon a monte della Via Aurelia, D.M. 26.02.1955 (zona di Valle Christi), D.M. 24.04.1985 (monte Esoli), D.M. 11.06.1954 (promontorio Portofino), 19.06.1958 (sede stradale Aurelia), , 05.11.1957 (Zona Collina S. Bartolomeo), 24.04.1985 (area naturalistica collina S. Ambrogio)
Vincolo architettonico/archeologico	Si/SI S. Maria del Campo

Vincolo idrogeologico	SI
Aree percorse dal fuoco	SI
Comune carsico	NO
Area parco	SI interessato da aree contigue
Aree SIC	Aree SIC-e ZPS – SIC Terrestre Valle Tuia, Sic Fondali Golfo di Rapallo, si riscontra: • *la presenza di aree inserite nella rete ecologica regionale "tappa di attraversamento per specie di ambienti aperti);* • *presenza di n. 2 corridoi ecologici per specie di ambienti aperti, corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici, corridoi ecologici per specie di ambienti boschivi,* • *presenza di "core" area coincidente con il SIC Valle Tuya (l' area è zonizzata dal PUC in gran parte come TNI "territoti non insediabili di alto valore ambientale" in minima parte in "AR-AC1ambiti collinari a insediamento sparso di tipo 1" e in "AR-AC2 ambiti collinari a insediamento sparso di tipo 2", l'ambito territoriale risulta anche interessata da strade di previsione*
Classe sismica	Classe sismica n. 4
Cave	N. tre cave di calcare tutte dismesse e di cui una completamente sistemata e bonificata (S. Pietro di Novella), altre due (Sant'Andrea di Foggia e Savagna) in stato di dissesto idrogeologico e ambientale
Siti da Bonificare	Ex discarica RSU – Loc. Tonnego Rapallo (gestione rifiuti attiva), Distributore esso Via S. Maria del campo (commerciale), ex area Salem (industriale dismessa)
Piano di Bacino	Il territorio di Rapallo è interessato dal Piano di Bacino dell'**Ambito n. 15 -Tigullio.** I principali corsi d'acqua sono il torrente **Boate, S. francesco, s. Maria, S. Pietro, Tuia** e i relativi affluenti La **"Carta della di zonizzazione e suscettività al dissesto** " identifica la gran parte del territorio comunale in Pg2 (rischio medio), alcune fasce in Pg3 (rischio elevato , frane e paleofrane) individuazioni puntuali in PG4 (rischio molto elevato, fronti cava non ancora bonificati). Le aree inondabili sono localizzate prevalentemente nel fondovalle in una fascia ricompresa tra la confluenza dei torrenti S. Maria, S. Pietro, lungo il corso del Boate fino alla foce con l'inclusione (a levante) dell'intero corso del S. Francesco (tav. 11, pag. 127 Rapporto preliminare, allegato ID-3) Per quanto riguarda il **rischio geomorfologico** nel territorio comunale sono presenti aree R1 (rischio moderato) e R0 (rischio lieve).
L.r. 4/2012 art. 1	Rapallo è sottoposto ai limiti di edificabilità imposti della ridetta legge

Il **rapporto preliminare** del **PUC,** redatto per la fase di consultazione- scoping avviata nell'iter di stesura del progetto definitivo (vedi indicazioni di cui alla nota n. PG/2011/122606 in data 01.09.2011) e la **descrizione fondativa** riproposta, nei suoi contenuti, tale e quale a quella facente già parte integrante e sostanziale del progetto Preliminare di PUC adottato dalla C.A. il 26.11.2005, propongono, esaminate nel loro insieme, una serie di elaborati inerenti l'analisi dello sviluppo storico dell'insediamento, l'analisi territoriale (assetti: urbanistico e paesistico-vegetazionale–geomorfologico – infrastrutturale) e le analisi socio-economiche (turismo - statistica - demografia etc.) del Comune, allo scopo di fornire un quadro di riferimento a supporto degli obiettivi e delle scelte strutturali e pianificatorie perseguite dal Piano, a far data dalla sua originaria stesura (vedi Progetto Preliminare), come meglio evidenziato nel Rapporto Preliminare.

Rapporto Preliminare e criticità territorio/Descrizione Fondativa Progetto Definitivo PUC

Il **Rapporto Preliminare** evidenzia **le criticità** che caratterizzano l'assetto urbano del comune e che sono la diretta conseguenza dell' incontrollata espansione edilizia subita in particolare dall'ambito territoriale costiero nei due decenni post-bellici: crescita demografica accelerata e incontrollata, incentivazione del turismo con conseguente creazione di forti squilibri tra patrimonio edilizio destinato alla prima casa ed alla seconda casa, ed evidenti divari tra la quota di popolazione residente e la *quota di popolazione fluttuante* , scarsa dotazioni di servizi, scarsa qualità sia funzionale che tipologica dell'edilizia costituente l'immediata cintura del centro storico.

Gli aspetti maggiormente critici derivano essenzialmente dai picchi del carico insediativo dovuti all'afflusso turistico accompagnato di pari passo da un decremento della popolazione residente nell'ultimo decennio, degrado di alcune porzioni del centro edificato in sostanziale assenza di servizi e standard, carenze infrastrutturali sia nell'ambito del tessuto urbano che nei

principali nodi di connessione con il casello autostradale e con le frazioni, forte parcellizzazione delle proprietà, soprattutto per quanto riguarda la porzione maggiormente urbanizzata e densamente edificata.

La Descrizione Fondativa, allegata al Progetto Definitivo del PUC, si fonda sulle stesse analisi e giunge alle stesse sintesi interpretative già esplicitate nell'ambito del Progetto Preliminare di Piano.

In particolare nella Descrizione Fondativa vengono evidenziate le problematiche che affliggono l'assetto urbano del comune, le risorse su cui il comune può contare per il futuro sviluppo territoriale, gli scenari potenziali offerti dal territorio comunale, il quadro delle scelte.

Problematiche : la viabilità e la relativa congestione (in particolari punti di crisi), il sistema insediativo, i problemi relativi all'inquinamento (idrico e atmosferico), efficienza dei servizi (carenza di parcheggi sia pubblici che privati), distorsione del sistema turistico

Risorse territoriali di tipo areale: risorse spaziali disponibili , aree produttive dismesse (area ex Salem, area Mares, cave dismesse, ecc), valori presenti (tessuto storico principale, nuclei urbani, aree verdi di pausa e cornice, aree libere nel sistema urbano, sistema insediativo rurale (nuclei rurali, territorio rurale), sistema naturalistico (territorio non insediato)

Risorse territoriali di tipo puntuale: edifici specialistici dismessi di valore paesistico (resti monastero Valle Christi, ruderi chiesa San Tommaso, ecc), espansione residenziale unitariamente progettata (insediamento "castello dei sogni", insediamento edilizia pubblica S. Pietro di Novella, ecc), manufatti emergenti, situazioni naturalistiche e antropiche di particolare pregio (Monte Portofino, affacci costieri, edificato storico aree urbane, edificato di pregio a ville, ecc), tutela paesistico-ambientale (ambiti sottoposti a tutela, aree vincolate, ecc),

Gli scenari: tra gli scenari potenziali si annoverano i sistemi dei percorsi pedonali, area cornice del Parco, fruizione territoriale in senso lato, sistema turistico con conseguente recupero e potenziamento del patrimonio collegato alla ricettività turistica sia di tipo alberghiero che all'aria aperta. Vengono inoltre evidenziate le previsioni della pianificazione sovraordinata rispetto all'intero territorio comunale (PTCP, PTC Provinciale, PTC della Costa, Piani di Bacino, ecc)

I riferimenti alla strumentazione urbanistica sovraordinata devono essere completamente rivisti e aggiornati a fronte dell'entrata in vigore con D.C.C. n. 18 del 02.08.2011 della variante di salvaguardia della fascia costiera del PTCP e dell'adozione con DGR n. 936 del 29.07.2011 della variante di aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento della Costa. Gli elaborati allegati quali parti integranti e sostanziali del Progetto Definitivo di PUC riportano un assetto insediativo del PTCP e connessi regimi che epr alcune porzioni territoriali del Comune risultano ormai superati e come tali da aggiornare.

Rapporto Preliminare e Documento Obiettivi Progetto Definitivo PUC

Nel **Rapporto Preliminare** viene esplicitato come, a seguito dell'analisi delle ridette criticità, sia scaturita la proposta e conseguentemente lo sviluppo delle principali tematiche e dei prioritari **obiettivi del PUC** tra cui: maggiore qualificazione ed entità dell'offerta ricettiva alberghiera, interdizione della crescita della residenza secondaria ed incremento del carico insediativo all'interno del patrimonio edilizio esistente, conservazione del costruito di "qualità" coincidente con la "città antica".

Gli obiettivi vengono tradotti direttamente nel disegno di struttura del PUC con l'individuazione dei seguenti indirizzi prioritari:

- conservazione degli assetti esistenti per il centro urbano antico e per le porzioni di edificato prive di problematiche di degrado, carattere confermativo delle situazioni di fatto, con attenzione per gli eventuali processi di riuso del patrimonio edificato al fine di non generare nuovi carichi insediativi
- incentivazione processi volti all'incremento degli spazi collettivi rispetto a quelli privati e all'ottimizzazione delle infrastrutture di servizio e dei servizi di zona,
- individuazione delle condizioni per il superamento delle situazioni di criticità negli ambiti caratterizzati da una eccessiva pressione edificatoria accompagnata da una scarsa qualità urbana,
- riprogettazione dell'assetto del fronte mare ai fini dei una valorizzazione dello stesso dal punto di vista non solo paesaggistico-ambientale ma anche della fruizione (realizzazione di un qualificato fronte urbano),
- riorganizzazione funzionale e completamento del processo di evoluzione finalizzata alla strutturazione di organismi urbani "leggeri",
- individuazione modelli di evoluzione al fine di garantire la permanenza delle forme insediate di origine rurale (nuclei, aggregazioni su matrici fondiarie legate agli usi agricoli), con la distinzione tra gli interventi possibili nella cosiddetta zona della "collina pregiata" (quella del versante direttamente prospiciente il mare) e quelli possibili ma anche necessari per la conservazione, attraverso la modalità del presidio, dei versanti collinari rurali,
- controllo tipologico delle limitatissime trasformazioni ancora ammissibili per le aree collinari di pregio (areali a villa) e per gli impianti costieri di valore (S. Michele di Pagana), considerato l'intangibilità di un sistema insediativo particolarmente pregiato che deve essere conservato nelle sue attuali caratteristiche ambientali e paesaggistiche,
- potenziamento dell'offerta turistico-alberghiera,
- miglioramento sistemi accessibilità con possibile alleggerimento del carico su tramiti già pesantemente in crisi,

Il documento degli obiettivi allegato al Progetto Definitivo coincide con il documento degli obiettivi allegato quale parte integrante e sostanziale al progetto preliminare del PUC

Rapporto Preliminare e Struttura PUC Definitivo

La struttura del PUC, come originariamente proposta nel preliminare è stata modificata e revisionata sia a fronte delle modifiche legislative intervenute durante il lungo iter formativo del piano che a seguito dei pareri forniti dalla Regione (Voto n. 9 in data 04.07.2006, 18.07.2006, 27.07.2006) e dalla Provincia nell'ambito delle valutazioni istruttorie di competenza, effettuate sul progetto preliminare di PUC ai sensi dell'art. 39 della l.r. 36/1997 e s.m.i .

Al di là una complessiva revisione della disciplina inerente il generico rimando alla classificazione degli interventi e dei parametri urbanistico-edilizi in coerenza ai dettami di cui alla l.r. 16/2008 e s.m i, sono stati complessivamente revisionati gli ambiti di conservazione e di riqualificazione oltrechè i distretti di trasformazione.

Nello specifico sono stati riconsiderati il Distretto di Trasformazione del fronte a mare urbano (TRZ-LM), l'ambito di riqualificazione dei sistemi collinari recenti compiuti (AR-VS), l'ambito di riqualificazione dei sistemi urbani eterogenei saturi (AR-US), l'ambito di riqualificazione dei sistemi minori periurbani (AR-PC) per una quota parte, e ne è stata proposta conseguentemente la riclassificazione rispettivamente in ambito di riqualificazione del fronte a mare urbano (AR-LM), ambito di conservazione dei sistemi collinari recenti compiuti (AC-VS), distretto di trasformazione diffusa dei tessuti urbani centrali (TRZ-TUC), distretto di trasformazione degli impianti periurbani (TRZ-TUP).

La struttura del Progetto Definitivo di PUC conta nel suo complesso n. 7 ambiti di conservazione , n. 9 ambiti di riqualificazione e n. 3 distretti di trasformazione, come di seguito esplicitato:

a) <u>ambiti di conservazione</u>

- AC-TNI ambiti di conservazione dei territori non insediabili,
- AC-TNI-A ambiti di conservazione dei territori non insediati di alto valore naturale e di ambiente,
- AC-CS ambiti di conservazione dei sistemi edificati di alto valore storico-ambientale dei centri,
- AC-NS ambiti di conservazione dei nuclei edificati collinari di pregio,
- AC-LP ambiti di conservazione degli impianti litoranei di pregio,
- AC-UP ambiti di conservazione dei sistemi urbani di alto pregio,
- AC-VP ambiti di conservazione dei sistemi collinari recenti compiuti,

b) <u>Ambiti di riqualificazione</u>

- AR –LM Ambito di riqualificazione del fronte a mare urbano,
- AR-UC ambito di riqualificazione dei sistemi urbani saturi e da consolidare,
- AR-PC ambiti di riqualificazione dei sistemi minori periurbani,
- AR-AC Ambiti di riqualificazione dei sistemi insediati di versante di matrice agricola (AR-AC1, AR-AC2, AR-AC2)
- AR-NC ambiti di riqualificazione degli impianti frazionali da consolidare,
- AR-DP ambiti di riqualificazione dei sistemi produttivi,
- AR-PA ambiti di riqualificazione di effettiva produzione agricola,
- AR-KP ambiti di riqualificazione delle strutture di campeggio,
- AR-AI ambiti di riqualificazione delle attrezzature di gerarchia territoriale (AR-AI-G impianto golf), AR-AI-S (area polisportiva),

c) <u>Distretti di trasformazione</u>

- TRZ-BZ Distretto di trasformazione di via Bolzano,
- TRZ-TUC Distretto di trasformazione diffusa dei tessuti urbani centrali ,
- TRZ-TUP distretto di trasformazione degli impianti periurbani,

d) <u>Sistema dei Valori</u>

Il piano individua inoltre specifici sistemi cui viene attribuito ruolo determinante per il perseguimento degli obiettivi della pianificazione locale, configurando per gli stessi pertinenti disposizioni in materia di interventi edilizi con efficacia di concorrenza nei confronti delle ordinarie disposizioni dell'ambito entro cui risulta ricompreso il sito di intervento. In particolare il piano individua:

- Il sistema dei valori puntuali (costruzioni di particolare valore ambientale, storico, architettonico o culturale),
- Il sistema dei valori territoriali (siti e manufatti a cui viene riconosciuta particolare carattere di emergenza),
- Il sistema della ricettività turistica costituito da tutti i presidi ricettivi di tipo alberghiero o extra-alberghiero,
- Il sistema delle infrastrutture della viabilità e dei parcheggi

Per quanto concerne le strutture a carattere alberghiero il PUC individua una specifica normativa che consente in tutti gli ambiti e distretti la nuova autonoma edificazione per funzioni turistico-ricettive e alberghiere, con il ricorso all'applicazione del relativo indice di utilizzazione insediativa.

Per la realizzazione di nuove strutture albergo tradizionali è consentito che il relativo indice di utilizzazione insediativo d'ambito sia incrementato del 30% della sua entità , anche negli ambiti non dotati di I.U.I deve essere considerato un IUI medio da calcolarsi in un raggio di 50 m attorno al sito di intervento.

Negli ambiti AR-AC la realizzazione di strutture ricettive in edifici esistenti è limitata alla categoria della locanda.
La struttura del Piano identifica inoltre specifici settori e/o complessi esistenti a cui assegnare destinazioni turistico-ricettive:

- L'ex Istituto Auxilium di cui è consentita l'integrale trasformazione in albergo tradizionale con intervento unitario con possibilità di incremento del VVP esistente sino al 30% della preesistenza,
- Gravero e Molfinetta in ambito rurale in cui è ammesso, in contestualità al miglioramento delle condizioni di accessibilità, previa predisposizione di apposito progetto unitario, la riconversione di tutti i volumi esistenti a destinazioni turistico-ricettive minori (locande, esercizi agrituristici, bed and breakfast, ecc)

Dall'esame della documentazione inerente la Struttura del Progetto Definitivo di PUC, allegata alla richiesta di attivazione di consultazione/scoping, si evince come la stessa non si sia data carico di recepire e/o individuare, sia a livello cartografico che a livello di disciplina normativa, i progetti approvati e/o in corso di approvazione e le istanze attivate dalla C.A. per cui sono già ad oggi in corso i relativi procedimenti di conferenza di servizi. Nel Rapporto Preliminare non viene fornita alcuna indicazione in merito all'interazione della Struttura del Progetto di Piano Definitivo con i progetti approvati e/o in corso di approvazione e il rapporto degli stessi con le più generali scelte di Piano, con la pianificazione sovraordinata oltrechè con le specificità e/o criticità proprie dei singoli ambiti di intervento. In particolare per quanto attiene le richieste di variante in itinere, è necessario che il rapporto preliminare si faccia carico di evidenziare la sostenibilità delle relative scelte a livello ambientale.
Per quanto concerne poi le scelte operate dal piano in merito ai cosiddetti ed individuati "sistemi dei valori", "sistema della ricettività turistica", "sistema delle infrastrutture", posta anche la rimarcata prevalenza della specifica disciplina attribuita agli stessi rispetto a quella dell'ambito territoriale di appartenenza, è necessario che il rapporto preliminare si faccia carico di verificare ed analizzare la sostenibilità delle relative previsioni anche in rapporto alla specificità dei contesti di intervento.
In particolare le specifiche disposizioni in materia di ricettività turistica devono essere opportunamente raccordate alla disciplina urbanistica degli alberghi adottata dalla C.A. ai sensi dell' art 2 della LR 1/2008 e già valutata dalla Regione (DGR n. 1780/2009) con conseguente eventuale coordinamento e adeguamento delle relative discipline e dei relativi riferimenti normativi.

Sintesi delle Previsioni/Rapporti con PTCP/Livello Puntuale PUC Definitivo

La "Tabella individuazione proposte di variante all'assetto insediativo del Livello Locale del PTCP" facente parte integrante della documentazione allegata alla nota n. 9124 del 24.02.2014 (prot. 38556 in data 24.02.2014) con cui la C.A. ha chiesto l'attivazione del procedimento di verifica di assoggettabilità/consultazione di che trattasi, individua complessivamente e in linea generale, n. 117 varianti all'assetto insediativo del PTCP, rapportando le stesse alle varianti a suo tempo proposte con la disciplina di livello puntuale adottata con D.C.C. 212/2005 (disciplina di livello puntuale del Progetto Preliminare di PUC).

Nello specifico le varianti all'assetto insediativo del PTCP proposte dalla C.A. in correlazione alla struttura del Progetto Preliminare di PUC (Disciplina di livello puntuale adottata con D.C.C. 212/2005), in merito alle quali la Regione ha già espresso le proprie valutazioni (Voto del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio n. 9 in data 04.07.2006, 18.07.2006 e 27.07.2006), ammontano complessivamente a n. 45.

Dall'esame della documentazione trasmessa dalla C.A. si evince come le varianti all'assetto insediativo del PTCP proposte in relazione al Progetto di Piano Definitivo, livello pianificatorio oggetto della presente procedura di verifica/scoping, ricalcano pedissequamente le proposte di variante di cui alla disciplina paesistica di livello puntuale adottata con D.C.C. n. 181/2009 e n. 197/2010. Nello specifico, la ridetta disciplina paesistica di livello puntuale oltre fare proprie le proposte di variante già formulate nell'ambito della stesura del Progetto Preliminare del PUC (alcune adeguate in coerenza all'intervenuto parere regionale di cui al richiamato Voto del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio n. 9, altre semplicemente richiamate e riproposte nei loro contenuti) integra la richiesta con ulteriori n. 72 proposte di varianti (alcune quale semplice presa d'atto di varianti non più proposte, altre introdotte ex novo).

Nel Progetto Definitivo **è stata effettuata:**

- **una revisione del dimensionamento del Piano** con una previsione di dimensionamento finale del sistema abitativo corrispondente a circa 25.927 mq (in termini di superficie agibile)

  Il dimensionamento del carico residenziale stabile e secondario ipotizzato dal PUC Definitivo è di **56374 *unità*** *contro le* **56.291 unità** previste nell'ambito del Progetto Preliminare (29.226 abitanti attuali, 564 abitanti residenti insediabili nella nuova edificazione ammessa, 657 abitanti a seguito di conversione 1° casa, 24.893 abitanti insediabili nel patrimonio non occupato residuo). Il dimensionamento del carico del sistema turistico – ricettivo ipotizzato dal Progetto Definitivo è identico a quello ipotizzato nel Progetto Preliminare e ammonta a **2.700 unità .**

Il dimensionamento del carico urbanistico complessivo è quindi pari a **63.000 unità** (56.374 carico residenziale di previsione, 2.700 carico turisti ospiti di strutture ricettive, 3.926 stima presenze per motivi di lavoro, escursione, ecc) contro le 62.00 unità previste dal progetto preliminare.

- **una revisione del dimensionamento degli standard** suddivisi tra esistenti totale mq. 1.019.766 (istruzione 182.357, interesse comune 383588, verde attrezzato 350.697, parcheggio 103.124) di previsione per complessivi 557.982 mq (istruzione 0, interesse comune 45.879, verde attrezzato 447.233, parcheggio 64.870)

Al fine di procedere ad una valutazione degli impatti che l'impianto strutturale configurato dal Progetto Definitivo del PUC induce sui sistemi territoriali interessati, il Rapporto Preliminare ha provveduto ad una perimetrazione del territorio comunale nei seguenti principali settori:

- **Territori esterni non insediati** (AC-TNI, AC-TNI-A) costituiti dalle aree boscate e dal crinale delimitante i due sistemi vallivi principali del territorio comunale in cui è esclusa ogni possibilità di trasformazione (nuova insediabilità, creazione di nuove percorrenze veicolari) mentre viene ammesso un sostanziale recupero di un corretto utilizzo a livello di escursionismo di leggero con conseguente possibilità di sviluppare strutture di base (locande, servizi ricettivi minori e per la ristorazione, ecc),
- **Porzioni pregiate del sistema urbano del capoluogo e dei sistemi urbani minori litoranei**, coincidenti con gli ambiti di conservazione (AC-CS conservazione dei sistemi edificati di alto valore storico-ambientale dei centri), (AC-LP ambiti di conservazione degli impianti litoranei di pregio), (AC-UP ambiti di conservazione dei sistemi urbani di alto pregio), e con l'ambito di riqualificazione del fronte a mare urbano (AR-LM). Su questi ambiti la disciplina del PUC impone un regime di conservazione della situazione in atto, attraverso anche l'imposizione di vincoli ai fini di minimizzare il carico insediativo (è limitata anche la possibilità di frazionamento),
- **Sistemi dei valori diffusi di massimo pregio insediati in termini non urbani** in cui risultano comprese le quinte collinari di inquadramento del capoluogo, l'anfiteatro collinare dei S. Michele di Pagana, il sistema a ville proprio dell'immediato versante marittimo classificate quali ambiti di conservazione dei nuclei edificati collinari di pregio (AC-NS), gli ambiti di conservazione dei nuclei edificati collinari di pregio (AC-NS). Su questi ambiti la disciplina del PUC prevede un regime di conservazione escludendo ogni possibilità di nuova edificazione.
- **Impianti compiuti urbani e periurbani da consolidare e riqualificare** corrispondenti agli ambiti di riqualificazione dei sistemi urbani saturi e da consolidare (AR-UC), ambiti di riqualificazione dei sistemi minori periurbani (AR-PC), ambiti di conservazione dei sistemi collinari recenti (AC-VS). La disciplina del PUC prevede per tali ambiti l'assenza di ogni incremento dimensionale e un rinnovo attraverso singole componenti parziali,
- **Sistema collinare interno insediato con dominanza di oliveto** comprendente l'intero sistema dei versanti insediati in forma sparsa su fasce terrazzate. In relazione alla densità dell'insediamento sparso il sistema è stato suddiviso funzionalmente e dal punto di vista normativo in n. 3 sub-ambiti (AR-AC1, AR-AC2, AR-AC3), a cui appartengono peraltro gli ambiti di riqualificazione degli impianti frazionali da consolidare (AR-NC). La disciplina del PUC prevede la stretta connessione di ogni nuovo intervento edificatorio a fini abitativi all'effettivo impegno alla conservazione ed alla manutenzione del fondo agricolo di dimensione pari a 1 ettaro, ampliamento degli edifici esistenti con possibilità di intervento per addizioni modulari, possibilità di proposte per recupero aree coltivate di dimensione minima pari a 3000 mq con contropartita premio volumetrico, progetti organici di consolidamento delle strutture precarie. Per quanto concerne nello specifico i nuclei insediati, il Piano, a fronte di uno studio dettagliato di ciascun nucleo che ne ha consentito di valutare le ulteriori capacità di consolidamento nelle forme assolutamente coerenti con l'impianto proprio della preesistenza, definisce puntualmente le singole situazioni in cui può essere ammessa la nuova edificazione residenziale, determinandone nel dettaglio la tipologia e la consistenza complessiva.
- **I sistemi specialistici** in cui rientrano sostanzialmente gli ambiti di riqualificazione dei sistemi produttivi (AR-DP), gli ambiti di riqualificazione di effettiva produzione agricola (AR-PA), gli ambiti di riqualificazione delle strutture di campeggio (AR-KP). Il PUC promuove la conservazione ed il potenziamento delle aree destinate alle piccole attività produttive artigiane e turistiche.,
- **Le trasformazioni ammissibili** nel territorio comunale individuate nei tre Distretti (TRZ-BZ distretto di trasformazione di via Bolzano, TRZ-TUC distretto di trasformazione diffusa dei tessuti urbani centrali, TRZ-TUP distretto di trasformazione degli impianti periurbani). Il primo distretto comprende la parte centrale di via Bolzano e la via Cerisola all'altezza dell'ingresso al cimitero urbano con l'inclusione delle superfici edificate e libere poste a levante (ex laboratorio marmi) ed a ponente (pertinenze scoperte Istituto Emiliani) il PUC prevede per tale ambito il riordino complessivo non solo a livello infrastrutturale ma anche per quanto concerne strutture per la sosta veicolare. La disciplina che regolamenta gli altri due distretti risulta volta a definire da un lato l'ammissibilità degli interventi di tipo ordinario attraverso la preventiva verifica delle attuali condizioni de contesto immediato di intervento e dall'altro di istituire un articolato regime di controllo sulle trasformazioni di maggiore entità

che si esercita attraverso l'obbligo di predisposizione di Progetti Urbanistici Attuativi, dei quali vengono dettagliatamente specificate le prestazioni principali nella logica della riqualificazione urbana,

- **Il sistema dei valori** particolare attenzione viene rivolta dal rapporto preliminare e dalla struttura del piano ai cosiddetti valori presenti nel territorio identificabili da un lato nelle "emergenze culturali" (ponti, castello di Rapallo, castello di Pagana, Porta delle Saline, impianto monastico di Valle Christi, san Tomaso, l'antico Lazzaretto di s. Lazzaro, la Madonna Nera, l'oratorio di Bianchi, il santuario di Montallegro, le torri cinquecentesche), i siti archeologici di crinale (Monte Borgo, Monte castello, Monte Rosa, il pSic di valle Tuia ed il sistema di crinale che va da Caravaggio a Montallegro. Il Piano dispone un accurata salvaguardia di tali valori, volta ad assicurarne la permanenza quali componenti essenziali di una recuperata "riconoscibilità" dell'ambiente locale.

Il Rapporto Preliminare non riporta alcun riferimento e alcuna considerazione circa le interazioni della struttura del Progetto Definitivo con la disciplina paesistica di livello locale e conseguentemente con la disciplina paesistica di livello puntuale oltrechè con le relative proposte di variante derivanti dalla struttura del PUC. Parimenti risulta contraddittorio il riferimento alla disciplina paesistica di livello puntuale in quanto, sia nel Rapporto Preliminare che nella documentazione trasmessa in allegato all'istanza di scoping (relazione su pareri osservazioni, ecc) sembrerebbe rimarcato il rimando alla disciplina paesistica di livello puntuale adottata dalla C.A. nel 2005, mentre gli elaborati della disciplina puntuale trasmessi e la tabella delle proposte di varianti al PTCP risultano essere impostati sulla base della disciplina puntuale già i adottata dalla C.A. nel 2009.

Deve essere quindi in via preliminare chiarita a quale disciplina paesistica di livello puntuale si debba fare effettivo riferimento e conseguentemente, nell'eventualità in cui venga confermata la disciplina paesistica adottata nel 2009, devono essere forniti i chiarimenti ed esplicitato il rapporto circa l'avvenuta riproposizione della stessa in collegamento alle previsioni del PUC Definitivo.

Nello specifico nel Rapporto Preliminare non è chiarito in quale misura il Progetto di Piano è influenzato dai Piani Territoriali vigenti e adottati (PTCP variante di salvaguardia della fascia costiera approvata con D.C.C. n. 18 in data 02/08/2011, PTC della Costa variante di aggiornamento adottata con D.G.C. n. 936 del 29.07.2011) e in quale misura le scelte tradotte nella struttura del Progetto Definitivo si rapportano con i ridetti livelli della Pianificazione sovraordinata. Non viene fornito peraltro il quadro aggiornato della disciplina sovraordinata vigente e adottata e non sono fornite le motivazioni poste alla base delle varianti all'assetto insediativo del PTCP proposte in più rispetto a quelle già addotte nel progetto preliminare oltrechè di quelle addotte a sostegno della conferma da parte della C.A. di alcune proposte di varianti già presentate nel progetto preliminare di PUC, fatte oggetto di parere negativo nell'ambito delle valutazioni regionali e riproposte tali e quali nel Progetto Definitivo.

Sistema infrastrutturale

L'analisi dell'armatura strutturale viaria del comune ha messo in evidenza una condizione di congestione dell'intero sistema della mobilità urbana e del conseguente sostanziale degrado dei suoi caratteri qualitativi. Il piano prevede sostanzialmente la riqualificazione dell'asse principale di collegamento tra il casello autostradale e il centro di Rapallo, attraverso l'ottimizzazione della fluidità di percorribilità veicolare di connessione tra l'uscita autostradale ed il centro urbano (formazione nuova corsia lungo via Mameli), inserimento di rotatoria in corrispondenza della deviazione tra via Mameli e via Milano, potenziamento del sistema dei parcheggi, ecc

Nel Rapporto Preliminare non viene effettuata alcuna correlazione tra le previsioni insediative (soprattutto per quanto concerne gli ambiti destinati ad attività turistico-ricettive e gli ambiti destinati ad attività produttive) della struttura del PUC e le evidenziate criticità del sistema infrastrutturale esistente.

Dotazione Servizi/Standards

Nel rapporto preliminare viene fornita una verifica del carico urbanistico esistente e di previsione come di seguito:

Standard		ISTRUZ	INT. COM	VERDE ATTR	PARK	TOT
	Esistenti	182357	383588	350697	103124	1.019.766
	Previsione	45879	447.233	64870	557982	
	TOT es+prev	182357	429466	797930	167994	1.577.748

Nelle Norme di conformità e congruenza, allegate quale parte integrante della documentazione sottoposta a scoping, vengono individuati i vari sistemi dei servizi e le relative aree destinate a standard (zona per attrezzatura sociosanitaria, zona per l'istruzione, zona per attività di interesse comune, zona per servizi religiosi, zona per attività sportive, zona per verde attrezzato e parchi urbani, zona per parcheggi a raso, zona per parcheggi in struttura e nel sottosuolo, zona per servizi tecnologici). Al di là di alcuni rari casi in cui, in relazione a specifici edifici esistenti, vengono individuati i parametri urbanistico-edilizi per ampliamenti

ed interventi di ristrutturazione, in linea generale per la maggior parte delle aree a servizi viene demandata l'individuazione dei parametri urbanistico-edilizi alla successiva fase del progetto. In tutte le zone destinate ad ospitare parcheggi pubblici è consentita sia la realizzazione di strutture fuori terra che interrate sempre con rinvio ad una fase successiva di determinazione dei relativi parametri urbanistico-edilizi.

Sempre in relazione alla compatibilità e sostenibilità dei singoli interventi, seppur destinati a soddisfare fabbisogni in termini di standard, è necessario che vengano precisati ed indicati i parametri urbanistico-edilizio relativi ai fini di prefigurare gli esiti della realizzazione dei servizi alla luce e in rapporto ai differenti regimi del PTCP. Relativamente a questo aspetto si rileva come il rapporto preliminare non fornisca, anche per le zone a servizi, alcuna indicazione e/o valutazione in merito al rapporto delle previsioni relative alle stesse con le peculiarità dei relativi ambiti oltrechè con la disciplina paesistica vigente.

CONCLUSIONI:

Ai fini delle valutazioni in merito alla compatibilità ambientale del Progetto Definitivo del PUC è necessario che il Rapporto ambientale preliminare, sia approfondito per quanto concerne in particolare la rappresentazione degli effetti ambientali sotto il profilo paesaggistico, atteso che da un lato non sono stati verificati gli esiti dell'assetto urbano configurato dal progetto Definitivo (a fronte anche dell'avvenuto recepimento dei pareri regionali e provinciali sul Progetto Preliminare di PUC), in rapporto alla strumentazione urbanistica sovraordinata vigente (variante salvaguardia fascia costiera del PTCP, aggiornamento PTC Costa, ecc) e dall'altro sono state formulate ulteriori proposte di variante al PTCP rispetto a quelle a suo tempo contemplate dalla Regione nell'ambito del procedimento istruttorio sul Progetto Preliminare del PUC.

Il Rapporto Preliminare non fornisce ad oggi una chiara e compiuta disanima della portata delle effettive trasformazioni previste e degli esiti delle stesse oltrechè una esplicita valutazione della correlazione tra le stesse, le proposte di variante al PTCP, come da ultimo formulate, ed i regimi del PTCP vigente che, anche a seguito dell'avvenuta approvazione della variante di salvaguardia della fascia costiera, hanno introdotto generalmente discipline più restrittive su certe porzioni del territorio comunale (riclassificazione di alcuni ambiti in regimi ISMA-CPA, AI-MA, ANIMA, PU).

Pertanto, seppur da un lato si possono già ad oggi ritenere ininfluenti, a livello di impatti sulla componente paesaggistica, le proposte di varianti alla disciplina paesistica che introducono regimi più restrittivi rispetto a quelli vigenti, dall'altro si ritiene opportuno acquisire approfondimenti in merito alle proposte di varianti che ampliano le possibilità di intervento o che introducono differenti elementi di tutela (da ANIMA ad IDMOA, ISMA a TU, da ISMA a ISMOB, da NICO a ISMA, ecc).

Per queste ragioni si ritiene che, ai fini della compatibilità del Progetto Definitivo del PUC, il Rapporto Preliminare sia implementato affinchè l'effettiva incidenza sull'ambiente, nella sua espressione paesaggistica, sia esaurientemente rappresentata per quanto concerne in particolare le modifiche apportate con il Progetto Definitivo del P.U.C. all'originaria struttura del Progetto Preliminare, oltrechè il rapporto delle stesse con i vigenti regimi paesistici.

In particolare si evidenzia:

1. la necessità che tutti gli atti e gli elaborati siano resi tra di loro coerenti, con l'esatto riferimento alla corretta fase di progettazione del PUC (definitivo e non preliminare) e con il corretto riferimento alla strumentazione urbanistica sovraordinata vigente (PTCP variante di salvaguardia fascia costiera, PTC della Costa aggiornamenti adottati, ecc)
2. la necessità di riconsiderare e dimostrare, anche a fronte del nuovo quadro disciplinare e dei relativi regimi introdotti dal vigente PTCP (variante salvaguardia fascia costiera), la coerenza tra le proposte varianti al **PTCP** e la struttura (ambiti e distretti) del definitivo del **PUC**, con una particolare attenzione per il territorio extraurbano, i territori a contorno dei nuclei storici, i territori agricoli e gli ambiti cosiddetti di pregio (S. Michele di Pagana, la collina di pregio immediatamente alle spalle del centro urbano, ecc),
3. la necessità di esplicitare le previsioni di Piano in relazione alle criticità infrastrutturali evidenziate nel rapporto preliminare e le ricadute delle stesse sui regimi paesistici vigenti oltrechè sull'assetto urbano che il piano ha configurato al contorno.
4. la necessità di esplicitare gli effetti delle trasformazioni prefigurate dal Progetto Definitivo del PUC per i Distretti di Trasformazione (TRZ-TUC, TRZ-TUP) inseriti ex novo anche a fronte del recepimento dei pareri regionali e provinciali. In particolare, in considerazione degli obiettivi posti alla base del progetto di Piano deve essere dimostrata la sostenibilità delle scelte effettuate nello specifico per quanto concerne le particolari modalità procedurali introdotte dalla disciplina di distretto (vedi modalità intervento per ristrutturazione, ristrutturazione urbanistica, ecc)
5. la necessità di una valutazione delle ricadute in termini paesistici delle scelte effettuate per i settori turistici, commerciali e della disciplina di intervento prevista dal Titolo II, Capo I delle Norme di Congruenza e Conformità (norme generali disposizioni applicabili negli ambiti di conservazione e riqualificazione e Capo II Disposizioni comuni agli ambiti),
6. necessità di coordinamento e recepimento degli SUA approvati e delle varianti in corso di approvazione tramite procedura di conferenza di servizi nell'ambito della struttura e della disciplina del PUC Definitivo con valutazione circa gli effetti indotti dalle stesse sulla pianificazione comunale e sovraordinata. In particolare ai fini del coerente recepimento dei ridetti progetti nella struttura del PUC è necessario che venga esplicitata la sostenibilità dal punto di vista ambientale delle relative scelte (soprattutto per quanto concerne l'interferenza delle stesse con il critico sistema infrastrutturale),

   Inoltre si ritiene opportuno che :

7. Il Progetto Definitivo del PUC sia reso coerente con le varie legislazioni di settore regionali vigenti (commercio, turismo, edilizia residenziale pubblica, ecc)
8. Sai effettuata la revisione della disciplina normativa con il recepimento dei parametri urbanistico-edilizi e delle definizioni di cui alla legislazione regionale vigente in materia oltrechè ,
9. Siano esplicitati i parametri urbanistico-edilizi nelle aree destinate a servizi in relazione ad una specifica valutazione di compatibilità delle stesse con il PTCP vigente,

Il Funzionario Responsabile del Procedimento (Arch. P. Ottonello)

Il Dirigente del Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio (Arch. A. Gorgoni)

PSE - PG/2014/0065305

Genova, 25 MAR. 2014

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA LIGURIA

Lettera inviata solo tramite FAX
SOSTITUISCE L'ORIGINALE
ai sensi art. 43, comma 6, DPR 445/2000

Al

Regione Liguria
Dipartimento Ambiente
Settore Valutazione Impatto Ambientale
protocollo@pec.regione.liguria.it

p.c. Comune di Rapallo
Piazza delle Nazioni 4
16035 Rapallo GE
protocollo@pec.comune.rapallo.ge.it

REGIONE LIGURIA
VALUTAZIONE AMBIENTALE
7 APR 2014
PROT. N.
ASSEGN.
IN DATA

Prot. N. 1799 Allegati

Risposta al Foglio del

Class. 34.19.01/1.12

Div. Sez. N.

OGGETTO: RAPALLO (GE) – PUC definitivo Rapallo- avvio di fase di consultazione ex art. 8 l.r. n. 32/2012

In relazione all'elaborazione del PUC del Comune di Rapallo, avendo verificato che questo Ufficio non ha espresso il parere in merito in sede di VAS, si comunica che presso questa Soprintendenza sono presenti relazioni di *Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico* effettuate in occasione di interventi di cantiere commissionati dal Comune di Rapallo, che si ritiene possano costituire un supporto utile per la predisposizione di una *carta del rischio archeologico* (si allega una cartografia che individua alcuni dei beni di interesse archeologico del territorio); in merito si invita codesto Comune a volersi dotare di una carta del rischio archeologico, strumento indispensabile per la migliore tutela dei beni archeologici noti e di quelli ancora non conosciuti.

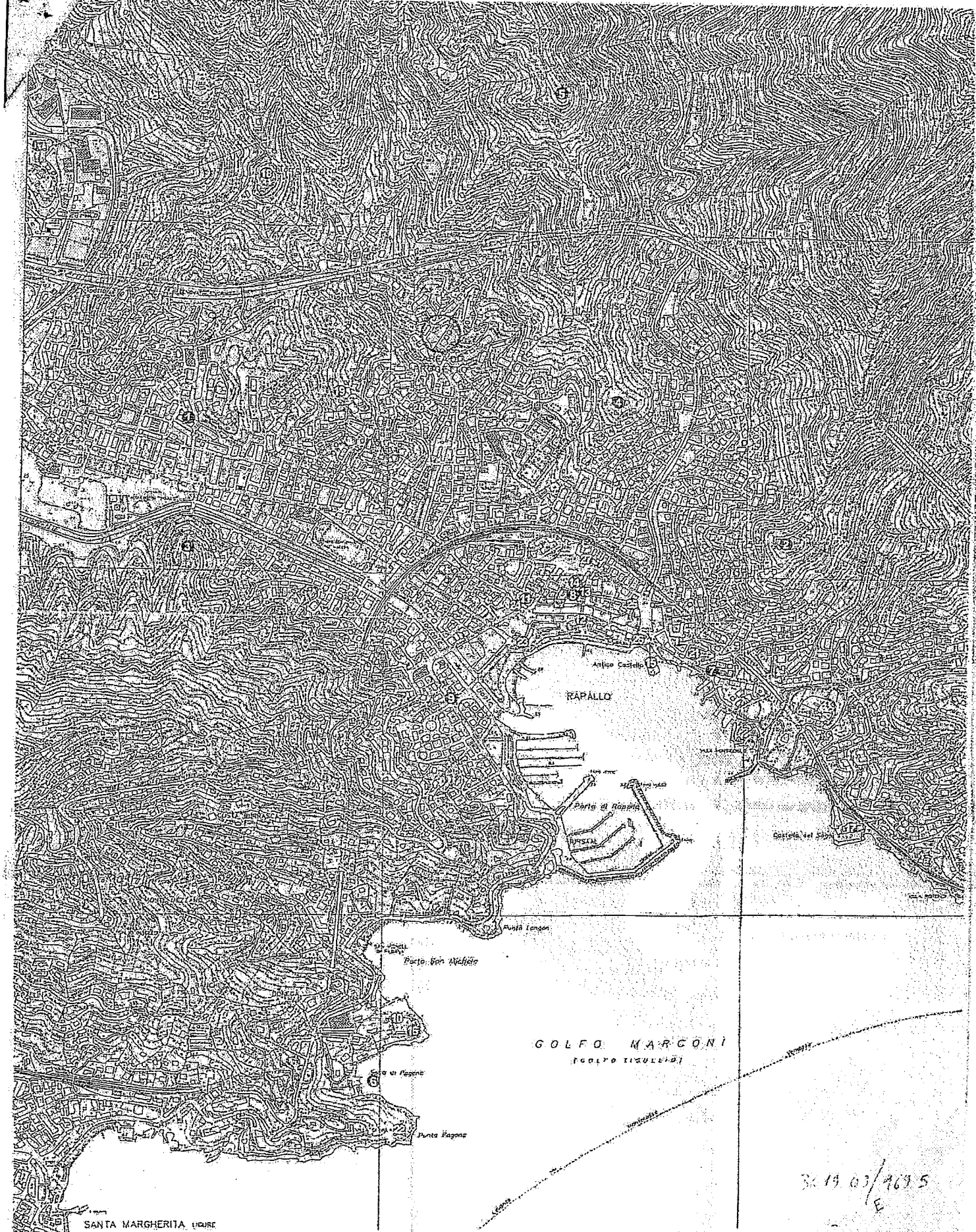
In relazione a ciò si comunica sin d'ora la più ampia disponibilità di questa Soprintendenza a collaborare, per gli aspetti di competenza, per la redazione di un Piano Urbanistico che al meglio evidenzi il rischio/potenziale archeologico del Comune.

A tal fine contatti per le vie brevi potranno essere presi con la dott.ssa Nadia Campana e la dott.ssa Barbara Barbaro (Campana: 010 2718255; e-mail: nadia.campana@beniculturali.it; dott.ssa Barbaro: 010 2718244 e-mail: barbara.barbaro@beniculturali.it).

Ringraziando per la collaborazione si porgono distinti saluti.

IL SOPRINTENDENTE
Dott. Bruno Massabò

I Funzionari Responsabili dell'Istruttoria
Dott.ssa Nadia Campana
Dott.ssa Barbara Barbaro



LEGENDA

1 – Necropoli (Piani di Sant'Anna)
2 – Castellaro (San Bartolomeo)
7 - Strada antica (Giardino delle Rane)
8 - Pieve di Santo Stefano (via Magenta)
9 - Ponte vecchio o di Annibale (via Dante/corso Colombo)
12 – Podestarìa (vico della Conta)
13 - Torre Civica (via alla Torre Civica)
14 - Oratorio della SS. Trinità (vico della Rosa)
17 - Torre (Castello del Sogno)
18 – Torre Barana (località Torre Baraita)
19 - Torre Fiesca (salita Cappelletta)
22 – Castello di San Michele di Pagana
23 - Porta delle Saline (piazza IV novembre)
24 - Porta Occidentale (via Mameli)
25 - Porta di Pozzatello (via Venezia)

3K 19 03/4695
E