PIANO URBANISTICO COMUNALE

Sintesi dei contenuti principali della struttura del Piano al livello di Progetto Preliminare

1. Il procedimento formativo

Il Comune di Rapallo è attualmente provvisto di un Piano Regolatore Generale vigente a far data dal decreto approvativo del Presidente della Giunta Regionale n° 53502 del 23 giugno 1986, e pertanto obbligatoriamente soggetto a revisione ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, con conseguente obbligo di predisposizione del Piano Urbanistico Comunale a mente della Legge Regionale 36/1997 e s.m.
L'attività di formazione del nuovo strumento urbanistico generale, avviata nell'anno 2000 con l'attivazione dell'ufficio del Piano costituito negli ex locali ASL di via Emiliani, già nel primo periodo di lavoro dedicato alla costruzione della Descrizione Fondativa, successivamente sviluppata anche attraverso il contributo di tecnici specializzati individuati con la collaborazione della Facoltà di Architettura dell'Università di Genova, ha evidenziato, qualora ve ne fosse stata ancora la necessità, come Rapallo nel contesto qualificato della Riviera di Levante rappresenti la polarità di maggior rilievo del sistema turistico, quanto meno per la sua rilevante dimensione demografica raggiunta che ne fa ad oggi il sesto Comune della Liguria.

Polarità che peraltro, lungi dall'essere un solo dato dimensionale demografico, trova le sue radici in un ruolo storicamente rilevante di riferimento comprensoriale, per tutta l'area maggiormente qualificata del Tigullio e di cui sono componenti evidenti le memorie della storia insediativa di Rapallo a partire della seconda parte del secolo XIX che mostrano tra gli altri la qualità e la quantità delle strutture ricettive di tipo alberghiero ed i caratteri principali d'immagine dell'ambiente urbano.

La scadenza decennale di piena validità dello strumento urbanistico generale approvato nel 1986, a cui deve riconoscersi il merito fondamentale di avere definitivamente bloccato la via della generica "espansione" della struttura urbana, in termini sostanzialmente indifferenti nei confronti delle condizioni ambientali ed infrastrutturali, con un indirizzo di rilancio del comparto alberghiero che per alcune importanti strutture ha conseguito effetti positivi, coincise sostanzialmente con l'avvio a conclusione del dibattito a scala regionale volto a dare alla Liguria, come alle altre regioni d'Italia, una specifica legge urbanistica quadro.
Tale dibattito, conclusosi con l'approvazione nell'estate del 1997 della Legge Regionale n° 36 (Legge Urbanistica Regionale), costituì per l'Amministrazione Comunale occasione di verifica della opportunità di procedere alla formazione del nuovo strumento urbanistico generale secondo la forma che veniva a delinearsi all'interno del dibattito o alternativamente di redigere una semplice "variante integrale" al vigente Piano Regolatore Generale, secondo una possibilità derogatoria, temporalmente limitata, che la nuova legge avrebbe consentito.
L'Amministrazione Comunale di Rapallo, ponendo ad esame la nuova legge urbanistica regionale, valutò la novella legislativa proponente il Piano Urbanistico Comunale come certamente più idonea di corrispondere alle esigenze attuali di

gestione evoluta del sistema territoriale locale, sia dal punto di vista compositivo-dispositivo, che procedimentale-formativo.
In particolare tale convinzione si fondava sui caratteri del nuovo procedimento laddove, in termini ben diversi da quelli tradizionali del P.R.G., individuava un percorso formativo che presupponeva una "necessaria condivisione progressiva" con gli Enti sovraordinati, espressa anche attraverso la suddivisione nei due momenti dell'iter formativo (preliminare e definitivo) e garantiva di poter avere la disponibilità di uno strumento certamente più agile del P.R.G., capace di meglio adeguarsi nel tempo alle evoluzioni del quadro delle esigenze locali, senza per questo perdere di vista i propri obbiettivi generali strategici.
La scelta di operare il superamento del modello P.R.G. attraverso la formazione di un Piano Urbanistico Comunale poneva peraltro in questi momenti problematiche di un certo rilievo costituite dalla “novità” dello strumento (i primi PUC approvati in Liguria risalgono al 1999) e dal suo modello operativo da costruire, che per scelta dell’Amministrazione doveva connotarsi in termini di rilevante apertura al confronto con la comunità locale, anche attraverso appositi strumenti tra cui il principale era previsto nella costituzione di un apposito Ufficio del Piano, dotato di una propria sede e di proprie strutture all’interno del sistema comunale.
A seguito dell’assegnazione degli incarichi di progettazione del Piano, ed alla presentazione pubblica di un percorso di lavoro alla fine del 1999, come si è detto in precedenza, nel corso dell’anno 2000 fu finalmente avviata l’attività dell’Ufficio.
Il compito dell’ufficio si sviluppò da un lato attraverso l’organizzazione e la interpretazione dei sistemi di conoscenza del territorio e dall’altro attraverso la apertura alla conoscenza delle attese espresse dalla collettività locale.
A tal proposito fu resa nota, anche attraverso la pubblicazione di manifesti, di apposita modulistica ed altre iniziative, la possibilità di far pervenire all’Ufficio del Piano proposte volte a soddisfare esigenze di carattere generale o particolare dei sottoscrittori.
Nell’estate del 2002, con il deposito dei prescritti documenti costituenti bozza definitiva della Descrizione Fondativa, fu conclusa la fase volta all’approfondimento della conoscenza, con l’individuazione del modello di assetto, delineante le scelte fondamentali del progetto di Piano in via di costruzione, al fine di consentire su di esso l’espressione dell’Amministrazione.
Intorno allo stesso periodo, era da un lato venuto a consolidarsi attraverso la sua approvazione definitiva e la pubblicazione il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova e si erano altresì definiti i Piani Stralcio di Bacino interessanti l’area rapallese, mentre a livello regionale era in corso il dibattito, scaturito da un apposito disegno di legge della Giunta Regionale allora in carica, su una serie di proposte di modifiche della Legge Urbanistica Regionale che comportavano tra l’altro l’eliminazione della duplicazione del progetto di piano (Preliminare e definitivo).
Anche per questi motivi, in pendenza di una ridefinizione legislativa che sembrava imminente, l’attività di formazione del Piano non poté procedere ulteriormente, per poi riprendere definitivamente, a seguito delle decisioni assunte dall’Amministrazione in carica, dopo l’estate 2004, con il necessario preventivo aggiornamento degli elementi conoscitivi rispetto alle variabili intervenute nel periodo e la definitiva stesura della struttura nei termini previsti dall’art. 38 della Legge Regionale del progetto preliminare del P.U.C.
All’interno di tale stesura sono stati sviluppati alcuni temi che l’Amministrazione ha ritenuto fondanti rispetto alla pianificazione del territorio comunale e che hanno trovato particolare considerazione all’interno del “Documento degli Obbiettivi” e che sono

rappresentati dalla forte intenzionalità nei confronti della sempre maggiore qualificazione e entità dell'offerta ricettiva alberghiera e, di converso, volte alla interdizione della crescita della residenza secondaria e comunque di un incremento del carico insediato all'interno del patrimonio edilizio esistente, con un espresso richiamo a favorire la conservazione del modello di "immagine urbana" che ha storicamente caratterizzato la parte più antica della città, e che costituisce componente rilevante dell'appetibilità del modello di vita di Rapallo per gli ospiti, oltre che patrimonio identitario della comunità rapallese.
Patrimonio che è costituito anche dalla "vitalità" del tessuto minuto delle attività commerciali ed artigianali del centro e dalla vivacità all'interno di esso della presenza dei pubblici esercizi al servizio sia dei residenti che degli ospiti.

2. La proposta di pianificazione

2.1. Introduzione

Il tema dello "sviluppo sostenibile" costituisce ormai da alcuni anni il nucleo centrale del dibattito intorno ai modelli di pianificazione territoriale nel nostro Paese.
La Legge Urbanistica Regionale, raccogliendo concretamente la portata profondamente innovativa di tale tematica ha individuato come valori fondanti ed essenziali nel processo di costruzione degli strumenti di pianificazione alle diverse scale, l'individuazione delle soglie di compatibilità tra il modello di evoluzione definito e la garanzia della permanenza delle condizioni di integrità fisica e di identità culturale dei siti coinvolti, attribuendo a tali soglie il valore di prerequisito condizionante il giudizio di sostenibilità del modello insediato che la pianificazione comunale propone.
Il caso di Rapallo può, a questo riguardo, risultare esemplare in ragione della indispensabilità di una scelta che apertamente suoni conferma e sviluppo di una decisione già presente nel P.R.G. previgente nei confronti di una storia ormai da tempo passata che certamente non si è caratterizzata per la "sostenibilità" dei processi di sviluppo, e di cui gli effetti sono tuttora presenti, in modo evidente nell'"agenda" dei problemi della Rapallo di oggi.
Anche per questo oggi l'indirizzo pianificatorio del nuovo Piano Urbanistico non può che essere volto a considerare la "sostenibilità" dei processi di evoluzione, quale contenuto e requisito centrale che deve accompagnare il Piano stesso dal momento della sua impostazione e per tutto il periodo della sua gestione operativa, superando così i limiti di una semplice "verifica a priori", che potrebbe usurarsi nell'arco di un breve periodo.
Sostenibilità per una realtà come quella di Rapallo che ha anche nei caratteri dell'ambiente il suo primo riscontro, ma che non potrebbe fermarsi ad una visione astrattamente naturalistica delle condizioni di evoluzione, ma che deve coniugarle con la considerazione dell'assetto complessivo delle attività umane, nei loro caratteri economici, sociali e di qualità di vita, per le quali è parimenti necessario definire le soglie di positiva accettabilità dello sviluppo.
Sul piano dei principi l'incrocio tra la sostenibilità d'ambiente in senso stretto e quella "sociale", quali connotati caratterizzanti lo scenario della pianificazione, viene a costituire la componente strutturale propria del P.U.C., posta in luce quale conclusione della Descrizione Fondativa , nei termini di accertamento delle condizioni

delle trasformazioni strategiche ammissibili a costituire il nocciolo permanente della pianificazione.
All'interno di tale definizione strategica, ed in piena assonanza con essa, la struttura del piano, esplicitante il modello organizzativo delle evoluzioni previste, viene a raccogliere l'attualità delle operatività ragionevolmente prevedibili sia ove esse si pongano come attuazione di evoluzioni di cui si è verificata a priori la sostenibilità (ambiti), sia che affrontino in termini di progettazione strategica le tematiche specifiche (i sistemi ed i distretti di trasformazione) che il PUC pone all'attenzione.

3. Lo scenario scelto

Nelle proprie conclusioni la Descrizione Fondativa analizzando il modello di scenario che appare corrispondere alle esigenze della Rapallo di oggi esprime la piena condivisione nei confronti della missione di pianificazione che Il P.T.C. provinciale assegna, e che viene così richiamata:

> […] avviare un deciso processo di rinnovamento e trasformazione dell'impianto urbano esistente, mantenendo i valori che la Descrizione Fondativa del PTC propone e risolvendo i fattori di criticità evidenziati, conferendo ai tessuti urbani ove si è manifestata più intensamente la pressione edificatoria ed agli ambiti periferici, un rinnovato ruolo e configurazione, ed al territorio rurale adeguati spazi di innovazione dell'impianto funzionale e dei servizi che agevolino il mantenimento delle forme insediative esistenti e l'inserimento di nuove attività ecologicamente compatibili.

Rapallo ancora oggi, deve fare i conti, quanto meno in parti consistenti dell'organismo urbano, con le conseguenze di uno sviluppo impetuoso che è divenuto purtroppo paradigmatico della negatività dell'espansione edilizia intervenuta nelle aree costiere del nostro Paese nei due decenni post bellici, a cui hanno corrisposto una crescita demografica accelerata e mutamenti epocali di indirizzo in un settore strutturante l'intera città come il turismo, innovando in modo sostanziale il rapporto tra la residenza stabile e la presenza della seconda casa, in termini tali da rendere indispensabile un completo reinquadramento del rapporto tra il modello insediato e la quantità e la tipologia dei servizi da porre a disposizione di tale modello.
La risposta che il Piano offre mira alla ricostruzione di un ordine all'interno del sistema, attribuendo nuove gerarchie contenute in un processo che riconosce all'intero centro antico una centralità essenziale nel sistema urbano di riferimento, basata sulla rifondazione di un rapporto con il mare che deve tornare ad essere il cuore vivo e pulsante di Rapallo, operando di conseguenza risposte diverse in relazione alle articolate condizioni delle varie parti del sistema in relazione al ruolo che le stesse sono chiamate ad assumere.
Questo disegno si afferma attraverso la specificazione di un sistema di indirizzi che trovano poi riscontro nel quadro dispositivo e che in sostanza prevedono:

- per il centro urbano antico e le sue espansioni prive di problematiche di degrado, un indirizzo di sostanziale conservazione degli assetti esistenti, con miglioramenti puntuali delle dotazioni collettive
- per le aree in cui sono presenti gli esiti di un'eccessiva pressione edificatoria accompagnata da una modesta qualità urbana, ed ove sono presenti in misura apprezzabile i fattori di degrado, un indirizzo volto alla creazione di condizioni per il superamento dei fattori di criticità, con il perseguimento in via generale di una rinnovata e migliore immagine, attraverso l'incentivazione di processi volti alla

crescita degli spazi collettivi rispetto a quelli privati ed al riequilibrio nel settore della viabilità interna e dei servizi.

- per le aree periferiche a media densità caratterizzate da eterogeneità di impianto (fondovalle di S. Pietro e S. Maria), il sostegno a politiche di riorganizzazione funzionale aventi l'obbiettivo di condurre a completamento il processo di evoluzione verso la costituzione di organismi urbani "leggeri" , capaci di contenere funzioni diversificate e di costituire primo riferimento di servizio urbano nei confronti degli insediamenti collinari sottesi.
- per le aree insediate di origine rurale di versante collinare, l'indirizzo verso modelli guidati di evoluzione tali da garantire la permanenza delle forme insediate che li caratterizzano (i nuclei, le aggregazioni su matrici fondiarie legate agli usi agricoli) con il contenimento della privatizzazione dei suoli, e lo sviluppo di funzioni leggere all'interno del comparto turistico, anche nella forma della ospitalità diffusa. (B&B, Locande, Agriturismi)
- per le aree collinari di pregio (areali a ville) e per gli impianti costieri di valore (S.Michele di Pagana), forte controllo tipologico sulle limitatissime trasformazioni ancora ammissibili, con eventuale introduzione di elementi di ricettività particolarmente qualificata o specialistica.

L'obbiettivo espresso è il perseguimento di un assetto che privilegi le condizioni qualitative del Comune, ne recuperi i diversi fattori di degrado, ne accresca in definitiva le condizioni di positiva "vivibilità", condizione che si ritiene essenziale per il consolidamento "durevole" delle condizioni di sviluppo economico e sociale.
Operazione questa che non può che partire dalla considerazione della riaffermazione di una precisa identità della Città, che costituisce il suo primo patrimonio, alla luce della quale lo sviluppo delle risorse economico-sociali e territoriali ancora impiegabili si legano strettamente alla imprescindibile necessità di salvaguardia e di valorizzazione delle componenti ambientali o storico costruite che di questa identità costituiscono il connotato più evidente.
La compatibilità dei processi di evoluzione con il sistema ambientale, diviene in questo caso non solo requisito "imposto" alle condizioni di trasformazione territoriale ammissibile, ma costituisce componente strategica condizionante gli obbiettivi stessi della pianificazione.
Lo scenario generale che emerge dalla Descrizione Fondativa vede il territorio comunale di Rapallo come un ambito fortemente integrato all'interno del sistema del Tigullio Occidentale, destinato a sostenere un ruolo di riferimento specifico di livello comprensoriale, e come tale provvisto di funzioni gerarchicamente rilevanti all'interno del sistema dei servizi.
Un ambito entro cui i processi tipici dell'economia turistica, che certamente appaiono prevalenti rispetto all'intero sistema delle funzioni presenti a livello del comprensorio, non possono assumere valore totalizzante proprio in ragione della ricchezza dell'articolazione funzionale che è propria della Rapallo capoluogo comprensoriale.
Articolazione che si connota con una buona qualità delle funzioni residenziali qualificate entro una organizzazione che possiede una propria gerarchia ordinata, in cui a livello di esigenze corrispondono dotazioni appropriate e che considera le attività, piccolo industriali/artigianali non come un "disturbo" nei confronti della dominante funzione turistica ma bensì una componente essenziale nel quadro dell'economia locale sia dal punto di vista del "servizio" svolto che di quello, assolutamente da valorizzare, di creazione e di conservazione di occupazione, anche di livello molto qualificato.

Il "modello di sviluppo" proprio dello scenario prescelto può affermarsi attraverso condizioni di evoluzione diverse, in qualche modo dipendenti in primo luogo dalla "capacità di governo" della Pubblica Amministrazione nei confronti di un sistema in cui possono prevalere interessi economici "forti", soprattutto ove le scelte operano su risorse che di per se sono irriproducibili.
E deve tenere conto altresì di fattori "esterni" in particolare riferibili sia alla auspicata maggior coscienza della sostanziale "unità" del comprensorio tigullino di ponente, in cui le "sinergie" non possono che prevalere sulle "competitività", che sulla conservazione del livello di eccellenza dell'area che conta al suo interno una risorsa di notorietà internazionale quale il Monte di Portofino.

Gli effetti attesi dall'avverarsi delle ipotesi di scenario verso cui il Piano definisce i propri obbiettivi attraversano in qualche modo le specificità del Comune nella interpretazione delle sue risorse di lunga durata.
Più sostenuti e qualificati livelli di fruizione turistica in grado di fruire al meglio le risorse locali, dal mare al paesaggio collinare, a quelle risorse immateriali che forse ancor più delle altre sono "convincenti" per il turista, come lo spirito locale e la cura delle tradizioni.
Una fruizione turistica che riconosce in Rapallo il capoluogo funzionale del comprensorio del tigullio occidentale, e come tale lo utilizza e lo vive.
Funzione di Capoluogo che significa dotazioni adeguate, sia nel campo della residenza che in quello dei servizi, che pur considerando primaria l'economia turistica non se ne fa travolgere a scapito della propria identità, che infine ha la capacità di conservare il proprio equilibrio tra il turismo e le altre funzioni economiche, dalle attività artigianali e produttive, anche su livelli e dimensioni più elevate.
Scenario che in conclusione torna a evidenziare come centrale la stabilità della propria sostenibilità ambientale e territoriale ed intorno a questa scelta costruisce le condizioni della sua affermazione.

4. Il rapporto con il livello puntuale del P.T.C.P.

A seguito della entrata in vigore della Legge Regionale 12.11.2001 n° 37 che prevedeva il sostanziale blocco di ogni attività edilizia per i Comuni di media dimensione che non si erano ancora dotati della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, nel corso dei lavori per la predisposizione del Piano Urbanistico Comunale è emersa l'esigenza per l'Amministrazione di Rapallo di provvedere con urgenza all'adozione di tale disciplina, mediante l'introduzione di "variante" allo strumento urbanistico generale (il P.R.G.) vigente.
Con tale adempimento intervenuto con la Delibera del Consiglio Comunale n° 45 del 30 ottobre 2004, successivamente integrato con la deliberazione n° 171 del 30 agosto 2005 con la quale è stato riscontro alle osservazioni presentate, l'Amministrazione ha definito le sue scelte in materia di controllo puntuale degli interventi dal punto di vista della loro compatibilità con i quadri paesistici ed ambientali presenti.
Tali scelte sono state fondate sulle analisi del sistema territoriale locale poste a patrimonio comune tra la Disciplina Puntuale e il P.U.C. e pertanto, come recita la stessa deliberazione comunale sono destinate a "*mantenere la propria validità ed efficacia anche*

in relazione al nuovo Piano Urbanistico Comunale, ed anzi costituendone di fatto specifica anticipazione.."
In ottemperanza a tale indicazione, il PUC ha determinato le proprie condizioni disciplinari nelle varie zone in cui è articolato il territorio comunale in termini coerenti con la D.P. al fine di consentirne una applicazione coordinata e priva di contraddizioni (salvo controlli più compiuti che si ritengono possibili nella fase di gestione in salvaguardia compresa tra il progetto preliminare e l'adozione del definitivo).
Tale corrispondenza si esprime con particolare puntualità relativamente alla zona del P.T.C.P. a disciplina IS-MA, identificata con il versante agricolo insediato definito dal PUC come ambito AR-AC, le cui pertinenti disposizioni sono articolate per le medesime tre classi di insediamento e ripetono, anche dal punto di vista testuale, quanto già indicato nelle disposizioni quantitative e localizzative della Disciplina Puntuale.
In questi termini, con riferimento ai contenuti obbligatori del PUC così come disposti dalla Legge Urbanistica Regionale, tutti gli atti costituenti la Disciplina Paesistica di Livello Puntuale così come adottati nelle due successive deliberazioni del Consiglio Comunale sono da considerarsi integralmente confermati all'interno dei documenti costitutivi della struttura del PUC, e come tali oggetto dell'adozione del Progetto Preliminare.
Parimenti e di conseguenza l'elenco della varianti all'assetto insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico proposte e specificatamente deliberate dal Consiglio Comunale nella seduta del 30 agosto 2005 (Disciplina Paesistica, esame delle osservazioni, tav. 8), deve ritenersi interamente confermato quale documento da esaminarsi del Progetto Preliminare del PUC.

5. Gli effetti della scelta sul sistema della pianificazione

La diretta conseguenza della scelta svolta, è rappresentata da una impostazione della pianificazione volta nettamente al contenimento delle trasformazioni ammissibili di tipo insediativo, ma che invece richiede rilevanti attività ed impegni nei settori dello sviluppo turistico e delle infrastrutture e dei servizi generali, le cui carenze costituiscono oggi il nodo determinante per lo sviluppo pieno del ruolo di Rapallo nei confronti dell'intero sistema ligure.
In particolare sul piano delle infrastrutture e dei servizi collettivi il raggiungimento degli obbiettivi propri dello scenario che si è individuato presuppone come condizione primaria che è costituita dall'affrontamento e la soluzione del sistema di accessibilità veicolare al comprensorio di riferimento a partire dal casello autostradale, con la eliminazione delle conflittualità esistenti all'interno degli impianti urbani nel centro urbano.
La formazione del raccordo stradale in tunnel tra la valle di Santa Maria e Santa Margherita Ligure, presenta a questi fini carattere di assoluta priorità, anche se in via di ipotesi non debbono essere scartate a priori soluzioni concorrenti all'obbiettivo di ridurre il peso degli attraversamenti veicolari dell'area urbana, quali quella contenuta negli indirizzi del P.T.C. provinciale relativamente alla formazione di un nuovo casello autostradale a Rapallo Est.
Analoghi caratteri di priorità vanno attribuiti sul piano dei servizi collettivi alla risistemazione completa del fronte a mare, oggi articolato in diversi segmenti dotati di limitate relazioni interne (il porto C. Riva, il porto pubblico, i giardini attorno al Boate, la passeggiata a mare, le Nagge, le ville comunali).

Il modello organizzativo dello strumento, conseguente con la gerarchia di rilevanza e di incidenza delle scelte effettuate, induce verso uno schema operativo che si articola, come usualmente adottato, in una definizione della disciplina "per zone", con l'utilizzo delle definizioni proprie del PUC (Ambiti e distretti), volta a garantire per ciascuna di essere corrette condizioni di evoluzione nel quadro degli obbiettivi prefissati del Piano, su cui si sovrappone una definizione dei tre sistemi "essenziali" per il perseguimento del ruolo di Rapallo (infrastrutture, turismo e valori culturali e ambientali) la cui gestione, in forma di rete, si sovrappone alla disciplina per zone, attraverso la identificazione di valenze che divengono sovraordinate all'atto della definizione operativa dei progetti d'intervento.
Questa impostazione, che potrà eventualmente trovare occasione di più specifica precisazione in sede di progetto definitivo, trova riscontro nell'articolazione dello schema delle norme.

6. Descrizione di scelte territoriali specifiche

Una prima lettura della composizione del Piano può descriversi attraverso le diverse articolazioni delle previsioni relativamente alle diversi parti del territorio comunale

6.1. Il Capoluogo

I processi, che hanno investito il territorio rapallese nel dopoguerra, hanno ingigantito la dimensione del Centro nella piana fluviale del Boate e del San Francesco , andando via via a costipare i tessuti insediati marginali della piana e risalendo le prime pendici collinari, con un sostanziale annullamento della dimensione autonoma degli antichi sestieri a formare un unicum totalmente urbanizzato, e che presenta, pur nella generalità dell'impianto saturo, differenti ruoli e sistemazioni in ragione della localizzazione e della genesi delle strutture presenti.
Assecondando i diversi caratteri della zona, la descrizione delle previsioni operate dal Piano può essere trattata per singole componenti specifiche, che, ovviamente conservano unità e sovrapposizione nell'ambito di un disegno generale, che intende confermare all'ambito il ruolo di sede delle principali funzioni caratterizzanti la funzione di capoluogo territoriale del Comune.

Il progetto preliminare del PUC relativamente al centro ha articolato le sue determinazioni entro un comune denominatore fortemente conservativo per quanto concerne le porzioni più antiche e quelle che manifestano il raggiungimento di una piena maturità nel raggiunto equilibrio tra edificato e spazi liberi, tra funzioni e servizi presenti, costituendo di fatto quella che si può definire la Rapallo consolidata.
In tali condizioni, pur entro una articolazione in diversi ambiti che volutamente tende a puntualmente riconoscere ogni diversità nel sistema insediato, in ragione prevalente delle sue modalità di formazione, la disciplina del Piano vuole avere carattere confermativo rispetto alle condizioni di fatto, curando che i processi di riuso del patrimonio edificato non inducano nuovi carichi, che sarebbero scarsamente sostenibili, sul già contenuto sistema dei servizi essenziali, con alcune indicazioni volte alla valorizzazione dei sistemi commerciali minuti che caratterizzano il centro, e alla riduzione della presenza veicolare.

Diverso risulta l'atteggiamento del PUC laddove la verifica delle condizioni di fatto dei sistemi insediati esistente pone in luce i noti fattori di crisi derivati dai processi "espansivi" sino al la prima metà degli anni '70.
In tal caso, pur considerando le obbiettive difficoltà di processi fortemente incisivi all'interno di sistemi edificati ormai fortemente parcellizzati dal punti di vista proprietario e ricchi di rigidità, il Piano tende a proporre condizioni per l'innesco, anche a carattere episodico ed "esemplare" di processi di rinnovo urbano che attraverso vere e proprie sostituzioni di "parti" del tessuto, da individuarsi anche nel seguito del processo di formazione del Piano stesso, in ragione della presenza in corrispondenza di significative condizioni di disfunzionalità, di obsolescenza strutturale, di avvenuto "consumo" dell'investimento iniziale e di conseguente maggior propensione della proprietà ad un nuovo investimento reddituale.
Al fine dell'innesco di tali processi il Piano tenta di porre in campo condizioni significativamente favorevoli, che presuppongono ovviamente un forte contemperamento dello sviluppo dell'interesse pubblico costituito dall'incremento delle dotazioni collettive e dal miglioramento qualitativo dell'insediamento con l'interesse dei potenziali investitori.
E' evidente come tali processi, laddove se ne concretasse l'avvio dovranno essere oggetto d particolare attenzione, anche dal punto di vista tipologico-compositivo al fine di non contraddire quella attesa di "maggior qualità dell'immagine urbana" che costituisce uno degli obbiettivi assegnati allo strumento urbanistico generale.
Una specificazione particolare deve essere segnalata invece per il water front urbano ove il Piano individua l'opportunità della localizzazione di un apposito Distretto la cui definizione progettuale di dettaglio viene nella sostanza affidata allo sviluppo, in tempi contestuali all'iter del PUC, di un apposito concorso internazionale a sui hanno dato la loro adesione firme di assoluto rilievo che hanno manifestato interesse per Rapallo.
L'alta densità abitativa di Rapallo, unitamente alla sua naturale vocazione turistica ed alla sua unicità paesistica, richiede oggi il ripensamento del lungomare attraverso una strategia urbana innovativa da un punto di vista non solo infrastrutturale-viabilistico, ma anche ambientale, urbanistico, morfologico ed architettonico.
L'unicità dell'Ambito Fronte Mare, così come si configura, è rappresentata da elementi di per sé riconoscibili e di alto valore architettonico, pur legati a fatti storici diversi, quali:l'Antico Castello a mare, il fronte di edifici inizialmente prospettanti direttamente sul mare, tra cui spicca il Palazzo Garibalda, la Porta delle Saline e ancora, gli edifici alberghieri, fino a concludersi con l'elegante passerella pedonale in un'unica campata sul torrente Boate.
Questo si colloca anche in un'area storica fortemente urbanizzata dal tessuto residenziale e caratterizzata dalla presenza, all'interno della città, di altri monumenti di interesse artistico quali le antiche chiese che hanno segnato il successivo evolversi del centro storico sul quale spicca la Torre Civica.
Un'altra connotazione che rende singolare l'Ambito del Fronte Mare è l'espressione di uno spazio come quello dei Giardini di piazza 4 novembre, che può percepirsi come un vuoto urbano esterno all'edificazione di fine ottocento e primo novecento.
Gli obiettivi del progetto, configurato all'interno del Distretto, sono quelli della valorizzazione del paesaggio urbano attraverso la sua identificazione architettonica e la partecipazione alla vita della città, per farne un luogo simbolico legato ai caratteri ed al ruolo di Rapallo quale capitale turistica di uno dei comprensori di maggior rinomanza mondiale.
Il progetto del Water-front e del relativo riassetto viario si presenta come un'occasione strategica di rinnovamento della qualità urbana di Rapallo con la Incentivazione alla

riapertura delle strutture alberghiere chiuse ormai da anni, che compromettono la città con il loro degrado; l'incremento di nuovi flussi turistici attraverso una riprogettazione del fronte mare, con la previsione di specifiche sistemazioni della zona del Lido, la costruzione di moli di transito, attualmente inesistenti, per consentire l'attracco di imbarcazioni da diporto per brevi periodi e per lo sbarco dei croceristi, con conseguente ammodernamento e rivitalizzazione della Passeggiata a mare e sviluppo delle attività ricettive e commerciali insistenti sulla zona;
Recupero turismo congressuale, attraverso il migliore sfruttamento delle strutture anche private attualmente esistenti e partecipazione alla realizzazione, in zona centrale, di una sala congressi per almeno 600 posti con relativi servizi e parcheggi.

Sempre all'interno del Capoluogo il PUC propone un secondo intervento a cui viene attribuito il carattere del "Distretto" , ponendo allo sviluppo dello stesso un obbiettivo tipicamente "urbano" e legato alle specifiche condizioni del Centro di Rapallo, in cui la cinta determinata dalla linea ferroviaria costituire spesso una "barriera" funzionale fortemente avvertita.
L'area interessata è quella che corrisponde ad una fascia di spessore variabile che dipartendosi da via Lamarmora in corrispondenza dell'accesso al parcheggio pubblico sottopassa la linea ferroviaria e perviene sino all'altezza dell'ingresso principale del Cimitero Urbano, ricomprendendo le superfici edificate e libere poste a levante (ex laboratorio marmi) ed a ponente (pertinenze scoperte Istituto Emiliani).
Il superamento, nei limiti che la situazione consente, della soluzione di continuità costituita dal tracciato della linea ferroviaria, all'interno dell'organizzazione funzionale del sistema urbano del Capoluogo, costituisce obiettivo generale della previsione che intende, attraverso la formazione di un raccordo stradale adeguato tra via Lamarmora e via Cerisola sottopassante la linea ferroviaria, agevolare il rapporto tra il centro cittadino all'interno della ferrovia con i quartieri dell'espansione a partire dal margine pedocolinare del sestiere "Cerisola".
Obiettivo derivato è costituito dalla localizzazione in corrispondenza della nuova relazione viaria di una serie di plessi di autoparcheggio di consistente rilevanza, e tali da corrispondere complessivamente alla domanda già esistente, si nel settore pubblico che in quello privata, in un'area immediatamente a ridosso del centro urbano ove si concentra la maggior domanda di sosta veicolare.
La presenza di tale domanda, oltre che le condizioni disposte per il Distretto tendono a perseguirne la compiuta attuazione delle previsioni, in termini realistici e sostanzialmente in assenza di gravami economici a carico dell'ente pubblico.

Relativamente alle altre parti degli impianti urbani della piana, tutti giudicati dimensionalmente saturi e pertanto privi di ogni nuova capacità edificatoria, il PUC attraverso la sua articolazione in ambiti con diverse esigenze di riqualificazione (derivate dalla puntuale lettura svolta in sede di analisi territoriale rappresentata nella Descrizione Fondativi che ha consentito la ripartizione degli impianti urbani in oltre cinquanta unità diverse) tende a favorire possibilità di miglioramenti qualitativi dell'edificato esistente in genere connessi all'obbiettivo del conseguimento di integrazioni delle dotazioni dei servizi con particolare riferimento alle puntuali dotazioni di parcheggio.
Un discorso particolare meritano i tessuti facenti parte del sistema urbano a cui il Piano, definendone l'appartenenza all'ambito di riqualificazione AR-US (sistemi urbani eterogenei saturi) in corrispondenza dei quali si manifestano con maggiore evidenza gli effetti negativi dell'espansione incontrollata degli anni '50 e '60, con una

congestione edilizia che trova il suo primo riscontro nella carenza degli spazi pubblici rispetto al carico derivante dalle esigenze dell'insediamento.
Viabilità, parcheggi e spazi verdi rappresentano condizioni che manifestano evidenti carenze ed insufficienze, e costituiscono fattore di dequalificazione del sistema abitativo.
In relazione a tali condizioni il Piano dispone particolari condizioni per l'intervento di recupero del patrimonio edilizio in stato di obsolescenza, mirando a garantire il conseguimento quanto meno delle indispensabili dotazioni di parcheggio negli interventi di un certo rilievo, e disponendo la possibilità di intervento di ristrutturazione urbanistica, che sotto determinate condizioni di organicità dell'intervento, determinate da una soglia dimensionale consistente e da una densità territoriale compatibile con il carattere urbano del sistema, intendono consentire, anche attraverso un ragionevole quadro di convenienza la possibilità di interventi organici (controllati attraverso l'obbligatorietà del P.U.O.) tali da positivamente incidere sulla qualità dell'ambito.
Non può nascondersi certamente la complessità dell'intervento a fronte della particolare frammentazione proprietaria che caratterizza gli insediamenti, ma di contro comincia a percepirsi la crescita della convinzione della insostenibilità della convenienza economica della conservazione dell'attuali condizioni di scadente qualità abitativa, che in vigenza delle disposizioni del P.R.G. che in casi analoghi disponevano penalizzazioni volumetriche elevate non trovava possibilità di emersione.
Proprio in ragione di tale percezione, ed a stimolare un avvio di proposte anche nel momento istituzionale della partecipazione alle scelte del Piano attraverso la proposizione delle osservazioni al progetto preliminare, che, nella forma del rinvio ad una individuazione di specifici settori in sede di progetto definitivo, viene individuata la possibilità di favorire interventi di forte incisività, certamente di complessa espressione anche dal punto di vista della compatibilità compositiva in ragione della elevata "premialità" proposta, ma che potrebbero costituire occasione di esperienze di ridisegno di porzioni urbane anche di elevata qualità.

6.2. San Michele e le aree del litorale di levante

Relativamente al vasto areale di ponente del territorio comunale compreso tra il porto turistico ed il confine con Santa Margherita, il Piano prende atto della intangibilità di un sistema particolarmente pregiato e che deve essere conservato nelle sue attuali caratteristiche di ambiente e di paesaggio, in assenza di qualsiasi trasformazione che ne possa compromettere la consolidata immagine o che vi possa indurre modifiche nell'esercizio delle funzioni presenti (quali ad esempio la residenza qualificata) che in qualche modo possano avere riflesso sulle condizioni di carico delle infrastrutture di servizio e sulle dotazioni collettive.
A tal fine, in reazione alle diverse condizioni degli insediamenti presenti (centro storico o consolidato della Frazione, sistema delle ville litoranee, sistema insediato di pregio del versante, lottizzazioni compiute quali Le Logge) definite attraverso l'appartenenza a specifici ambiti di conservazione o di riqualificazione, il Piano dispone forti limitazioni alla crescita del carico urbanistico sia attraverso la generalizzata esclusione della possibilità di nuova edificazione abitativa, sia attraverso vincoli superficiari sulla dimensione media dei singoli alloggi in occasione degli interventi di ristrutturazione comportanti incremento del numero delle unità abitative.
Il Piano riconosce la specificità dei servizi presenti nell'area del litorale, attribuendovi funzione di vero e proprio standard urbanistico alle porzioni di arenile organizzate per la balneazione ed alla preziosa dotazione della passeggiata litoranea.

In via di indirizzo sin d'ora si ritiene da segnalare la necessità che in fase di progetto definitivo del PUC venga affrontato in termini compiuti il problema della percorribilità pedonale della tratta tra San Michele di Pagana e Santa Margherita, che, quanto meno per il tratto corrispondente alla salita di Pagana presenta le note condizioni di rischio per la compresenza in un ristretto calibro di ambedue le funzioni viarie (carrabile e pedonale).

6.3. Lo snodo di Sant'Anna

Corrisponde alla zona compresa tra il ponte sul Boate al terminale di ponente e il casello autostradale e comprende oltre alla porzione ancora conservata dell'antico piccolo nucleo di Sant'Anna le conurbazioni recenti aventi come asse la porzione terminale verso ponente di via Mameli e costituisce in oggi una delle chiavi su cui si articola la efficienza di una parte rilevante del territorio rapallese.
In questo settore della città assume rilevanza determinante la conservazione dell'impianto già previsto dal P.R.G. vigente relativamente alla attribuzione a funzioni di sede della nuova viabilità e di strutture di fruizione collettiva (verde attrezzato urbano) della porzione di piana di sinistra del Boate oggi occupata dall'impianto del Golf (porzione dalla corrispondenza del ponte sul Boate sino alla confluenza tra il San Pietro e il Santa Maria).
La previsione confermata consente di garantire la possibilità di una viabilità alternativa all'attuale ristretto corso di via Mameli, quanto meno per la tratta maggiormente impegnata dagli effetti della interferenza sullo stesso tramite di tutti i traffici veicolari connessi alla presenza del casello autostradale e di quelli interni alla territorio comunale di collegamento tra il centro e le frazioni più importanti del Comune, tra cui rilevantissimi quelli di accesso al nuovo Ospedale di zona in via di costruzione e quelli possibili dei parcheggi di testata (es. Poggiolino, piazzale Alpini).
La definizione di snodo usata nel presente capitolo vuol riferirsi alla necessità che, anche in dipendenza delle previsioni di Piano, si sviluppi nella pratica attuativa una logica volta a superamento delle interferenze tra i diversi modi d'uso delle infrastrutture viarie ed alla eliminazione del senso di barriera che ciascuna direttrice possiede nei confronti dell'altra, anche attraverso soluzioni tecniche (es. rondò di circolazione canalizzata) di non complessa realizzazione, una volta accertato e sviluppato lo spazio disponibile.

Non si ritengono necessarie ulteriori illustrazioni per chiarire la rilevanza che in termini di servizi collettivi può assumere la formazione di un vasto parco urbano piano (oltre 10 Ettari, comprese le superfici destinate a viabilità), quale risultante dalla conversione dell'attuale area golf/tennis, comprensiva della struttura edificata della club-house (interessante memoria di architettura degli anni '30), che con diversa funzione potrebbe essere conservata a funzioni di interesse collettivo alla scala del quartiere.

6.4. Le frazioni del fondovalle

<u>La riqualificazione di Santa Maria del Campo e di San Pietro di Novella</u>
Si è già riferito come il P.T.C. della Provincia di Genova, all'interno delle indicazioni di indirizzo puntuale per la pianificazione comunale relativamente all'ambito del Tigullio Occidentale (ambito 2.1. Golfo), individui l'area insediata di fondovalle di Santa Maria e di San Pietro (unica nell'intero ambito)quale destinataria di un indirizzo così definito

"*operazioni di ristrutturazione urbanistica per la collocazione di funzione di servizio e la riqualificazione dei tessuti edificati"*.
Le conclusioni della descrizione fondativa hanno condotto ad una esplicita condivisione di tale indirizzo, arricchendola della motivazione in ordine ai positivi effetti sul sistema infrastrutturale locale che può avere una riduzione della dipendenza funzionale delle due frazioni principali del Comune dal centro del capoluogo.
Un rafforzamento delle funzioni urbane fondato essenzialmente sulla riqualificazione del sistema dei fondovalle, in particolare di quello maggiore di Santa Maria, costituisce pertanto, in termini di indirizzo nell'attuale fase del progetto preliminare, una precisa scelta del Piano, che si accompagna alla conferma dell'intero ambito delle due frazioni quale sede di un processo di graduale superamento di quell'immagine di periferia, che si è venuta inevitabilmente a formare nel corso degli ultimi decenni per la sovrapposizione di funzioni espulse dal centro cittadino, o comunque disorganiche e tipologicamente eterogenee, all'antica identità dei nuclei di fondovalle, storico riferimento dell'intero sistema agricolo della piana interna e della collina rapallese.
Superare la funzione e l'immagine di periferia significa dal punto di vista organizzativo dell'insediamento mirare alla ricostruzione di una identità formale degli impianti edilizi, che inevitabilmente non può più essere quella originaria ma che, partendo dal riconoscimento dei valori propri della "riconoscibilità locale" ne rinnovi le "regole" principali, pur nella inevitabile e positiva accentuazione dei caratteri residenziali.
Ed analogamente, dal punto di vista dell'organizzazione e della dotazione dei servizi collettivi, attenuare la nozione la periferia significa ridurre la dipendenza dal centro cittadino per tutta una serie di funzioni primarie dell'organizzazione sociale (la scuola, i servizi ricreativi e sociali, istituzionali, della distribuzione ecc.), in termini adeguati a far tornare le frazioni nuovamente a quel ruolo di riferimento primario dell'areale collinare rapallese, gia rivestito un tempo nell'economia agricola, ed oggi da rinnovare in un quadro insediativo e funzionale nettamente diverso.
Questo indirizzo trova il suo primo riscontro nel Piano attraverso la identificazione in corrispondenza della valle di Santa Maria della principale polarità ricreativa e sportiva di previsione, che conferma ed integra ulteriormente il patrimonio delle aree a servizio collettivo presenti ,e che in ragione del loro elevatissimo rapporto rispetto alle consuete dotazioni di standard urbanistico rendono largamente compatibile una previsione di un possibile modesto incremento del carico insediativo presente, piuttosto probabile comunque in ragione della avvenuta localizzazione nell'area di strutture tradizionalmente richiamanti dotazioni abitative per il personale addetto (es. il nuovo ospedale).
Il progetto preliminare, in pendenza di un più approfondito confronto sulle tematiche esposte e che potrò trovare occasione di sviluppo anche attraverso il concorso al progetto definitivo delle indicazioni puntuali degli Enti , e soprattutto delle "osservazioni" da parte dei cittadini, in questa fase, definite nel dettaglio le esigenze in materia di servizi e di viabilità, si limita, per quanto riguarda il sistema residenziale, a favorirne il rinnovo dell'esistente attraverso la identificazione delle aree interessate come appartenenti ad Ambito di riqualificazione (AR-PC) le cui disposizioni tendono a favorire i processi di miglioramento degli insediamenti esistenti, anche attraverso operazioni di parziale sostituzione di lembi degli impianti edificati di minor pregio o incongrui e la loro sostituzione con altri elementi maggiormente omogenei, sia come tipologia che come destinazione d'uso.
Già lo "schema delle norme" proprio del progetto preliminare peraltro segnala all'interno dei propri contenuti la necessità che il progetto definitivo individui gli areali (all'interno dell'ambito di riqualificazione) che maggiormente espongono suscettività

ad interventi di ristrutturazione ed integrazione urbanistica, da progettare in termini unitari, e definisce, nell'articolato dedicato alla definizione delle "varianti" che appaiono si d'ora da segnalare quale contenuto "integrativo in corso di gestione" del Piano, la precisa specificazione di progetti d'area capaci di cogliere compiutamente gli obbiettivi di ruolo che in oggi il preliminare può solo definire nei suoi caratteri teorici.

6.5. L'area connettiva dell'uliveto

L'ampio areale collinare, dominato dalla coltura dell'olivo ancora nettamente caratterizzante l'immagine dei versanti interni della valle di Rapallo, ha rappresentato nel corso della gestione del vigente P.R.G., la sede del maggior numero di interventi , in termini di attività di nuova edificazione, con i caratteri sparsi in conformità alla categoria di mantenimento del modello insediato esistente come interpretata dal P.T.C.P.
Nella realtà, come si è visto nella descrizione fondativa e come emerge nell'indagine diretta svolta sugli "asservimenti" realizzati, le nuove edificazioni sono state una frazione molto limitata rispetto alle potenzialità teoriche, confermando, da questo punto di vista meramente quantitativo l'efficacia limitatrice delle disposizioni regolamentari in ordine a specifici elementi (entità area di asservimento, proprietà unitaria) connessi all'intervento.
I risultati conseguiti, al di là di distorsioni puntuali purtroppo presenti e dovuti prevalentemente alla incompiutezza del necessario rapporto tra edificazione (soprattutto di lavoro) ed modalità dell'uso del suolo, non hanno complessivamente alterato i caratteri originari dell'immagine rurale tradizionale, con frequenti episodi positivi di ripresa in esercizio di porzioni olivetate, riduzione del rischio incendi, sistemazione in termini di maggior stabilità dei versanti terrazzati secondo il sistema delle "fasce" tradizionali con contenimenti in pietrame.
La Legge Urbanistica Regionale, affrontando il tema delle aree insediate esterne agli impianti urbani, offre a questo riguardo indicazioni preziose, in particolare laddove il "presidio abitativo" delle aree rurali viene riconosciuto come opportuno in presenza di possibili condizioni di peggioramento delle condizioni ambientali connesse all'abbandono.
A questo riguardo la "collina" di Rapallo si presenta secondo due modelli nettamente diversi.
Da un lato la collina pregiata del versante direttamente prospiciente il litorale, in cui i valori residenziali di elevatissima qualità hanno prodotto un sistema in cui l'antica immagine agricola è solo un corollario "di bella cornice" rispetto a modalità d'uso del suolo tipicamente residenziali dove l'oliveto o le altre colture fruttifere anche tradizionali, divengono una componente magari ottimamente conservata e condotta "del giardino di pertinenza" della residenza di pregio.
Ed ovviamente in questo settore non può individuarsi la necessità di un "presidio" che rischierebbe di snaturare le proprie motivazioni e produrre esclusivamente un rischio per le residue condizioni di naturalità dei siti, fondate sui lembi di versante non ancora "edificato" o trattato a "giardino".
Dall'altro il sistema dei versanti interni, in cui solo in parte sussistono condizioni comparabili con quelle dianzi esaminate, ma ove invece è presente, anche in maniera consistente l'abbandono delle parti anticamente antropizzate (es. areali dell'alta valle del Foggia e del Tonnego) o comunque è frequente la esigenza di garanzia del presidio continuativo nei confronti dell'infestamento della vegetazione fruttifera

originaria dell'antico uso agricolo e dei pericoli di dissesto dei delicati equilibri idrogeologici dei sistemi terrazzati a fasce.
Al riguardo la legge urbanistica regionale disponendo come obbligatoria la verifica di effettività dell'azione di presidio, laddove ammessa, consente di conseguire sufficienti garanzie, che gli interventi consentiti conseguano effettivamente gli effetti di miglioramento del bilancio ambientale complessivo.
Al fine del compiuto inquadramento delle previsioni del presente progetto preliminare del PUC relativamente all'ambito del vasto e articolato versante ulivetato che sostanzialmente coincide con la zona E2 del vigente P.R.G., e che appartiene in genere al regime del mantenimento dell'insediamento sparso disposto dal P.T.C.P. regionale (IS-MA), occorre operare un richiamo alla composizione della disciplina paesistica di livello puntuale, già adottata dal Comune di Rapallo nel corso del 2004.
La composizione di tale documento predisposta dall'Arch. Paolo Rigamonti su mandato dell'Amministrazione Comunale ha condiviso nella sostanza il modello dell'analisi di base compiuta ai fini della composizione della Descrizione Fondativa del PUC (cfr. unita di studio della D.F.) ed in tal senso è pervenuta a determinazioni di dettaglio a cui la stesura della parte strutturale del presente progetto preliminare si è integralmente adeguata, senza necessità di alcuna modifica, salvo una minima interpretazione dispositiva richiamata dallo schema delle Norme di Conformità e Congruenza .
In particolare, in ragione della pregnanza delle disposizioni paesistiche puntuali all'interno del regime IS_MA, tale identificazione tra le disposizioni urbanistiche e quelle paesistiche è manifesta all'interno dell'ambito AR-AC, corrispondente al versante insediato e prevalentemente ulivetato, di cui tratta il presente capitolo, laddove i limitati interventi di nuova edificazione abitativa ancora ammessi in ragione della funzione di presidio vengono disciplinati con contenuto urbanistico dal principio della "quantità o numerosità per ettaro" in termini identici, lasciando ovviamente alla disposizione paesistica il compito di determinare gli indirizzi localizzativi, tipologici e dei materiali d'impiego dell'edificazione stessa.
In realtà la disciplina urbanistica prevista dal PUC pone, rispetto a quella paesistica, ulteriori condizioni alla possibilità di nuova edificazione, individuabili, oltre che nella specificazione delle necessarie obbligazioni in materia di presidio di cui si dirà in appresso, nella esclusione dalla nuova edificazione delle situazioni caratterizzate da acclività non modeste (al fine di evitare modifiche morfologiche di qualche rilievo), confermando comunque la necessità della entrostanza della edificazione entro una fascia altimetricamente definita rispetto alla viabilità esistente.
Tentando di adempiere compiutamente all'obbiettivo di collegare la residua nuova insediabilità abitativa compatibile con la conservazione del modello di assetto delle aree esterne con l'effettività della funzione di presidio assegnata a tale insediabilità il progetto di Piano contiene, quale allegato allo schema delle Norme, un documento di indirizzo relativo alla formazione degli impegni, che attraverso lo strumento della convenzione, debbono essere assunti dal soggetto attuatore.
Tali impegni sostanzialmente prevedono la obbligatorietà della realizzazione in contestualità con l'intervento abitativo di opere di restauro ambientale e l'assunzione per un consistente periodo di tempo (15 anni) di un impegno al presidio su tutte le aree asservite ala nuova edificazione.
L'indirizzo proposto intende superare la genericità dell'impegno assegnato attraverso una sua definizione precisa che ne individui non solo l'entità e la tipologia ma ne consenta, attraverso la specificazione di appositi indicatori, il controllo sulla sua osservanza da parte degli organi ispettivi del Comune.

Il Piano esprime consenso nei confronti di iniziative volte al mantenimento e allo sviluppo di attività agricole condotte in forma aziendale attraverso il positivo riscontro (attraverso la disponibilità di un indice dedicato) alle esigenze di strutture per la conduzione agricola proporzionate alla tipologia ed alla entità dell'attività, definita attraverso la necessaria produzione di un programma aziendale.
La nuova impostazione adottata, nel concreto consente di graduare la fattibilità degli interventi trasformativi ancora ammissibili , in relazione alle scelte degli operatori e al loro favore nei confronti delle politiche territoriali dell'amministrazione (es. attraverso migliori condizioni per coloro che garantiscono effettiva attività agricola).
Relativamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente il Piano dispone una apertura nei confronti dei corretti interventi migliorativi del patrimonio stesso, anche ove gli stessi si presentano come integrazione volumetrica, istituendo adeguate regole compositive di controllo sul linguaggio edilizio da adottare.
Una attenzione particolare il Piano, attraverso le norme di attuazione e la disciplina paesistica, propone per il trattamento delle superfici scoperte e per gli impianti vegetazionali, siano essi facenti parte del patrimonio pubblico che di quello privato, in ragione della rilevanza che viene assegnata all'immagine complessiva del paesaggio locale.
Tale attenzione comporta la definizione di ammissibilità solo per limitati interventi, specificatamente attribuibili al sostegno della vivibilità in termini "rurali", opportuni anche per dare corrette risposte ad esigenze che in anni recenti, anche per la per scarsa considerazione negli S.U.G., hanno prodotto la proliferazione del piccolo abusivismo.

6.6. I Nuclei insediati del versante

Nella cornice collinare dell'anfiteatro dei bacini del Boate, del San Francesco e del Tuia che da ponente a levante costituiscono la maggior parte del territorio rapallese il Piano riconosce la presenza dei nuclei insediati presenti con una disciplina che tende a corrispondere alle condizioni dell'organismo insediato, alle sue eventuali suscettività di consolidamento ed alle corrette modalità dello stesso.
In tal senso alcuni dei nuclei minori quali Chignero, Case di Noè e l'aggregato storico della valletta dei mulini di Maccagnan, in cui non appare opportuna l'introduzione di nuovi episodi edilizi in ragione della compiutezza e particolare sensibilità alle trasformazioni, anche in relazione alle ridotte condizioni di accessibilità ella sono sottoposti ad un regime di conservazione (Ambiti AC-NS) in cui viene privilegiato il recupero dell'esistente, in assenza di nuove edificazioni abitative.
Analoga previsione, in ragione dell'equilibrio ormai raggiunto dall'insediamento con il suo contesto d'intorno ancora fortemente connotato dalla sua matrice agricola ed alla pregevolezza del sistema che non appare in grado di sostenere ulteriori integrazioni lungo l'asse d'impianto e nella sua espansione nella porzione più addentro la valle, viene prevista per il nucleo centrale del sistema frazionale di San Massimo.
Gli altri nuclei presenti (San Maurizio, San Quirico, Montepegli, Sant'Andrea di Foggia, Arbocò e San Martino di Noceto nell'alto versante di ponente lungo la provinciale per Ruta) per i quali viene riconosciuta, in analogia con quanto già definito dal Piano Paesistico, una suscettività ad un modesto consolidamento degli insediamenti, vengono compresi a costituire uno specifico ambito di riqualificazione, i cui limiti sono rappresentati dallo spazio aperto di riferimento diretto di ciascun aggregato insediato.

All'ambito, in maniera indifferenziata in ragione della sostanziale analogia delle condizioni di fatto viene previsto un modesto indice di utilizzazione insediativa, tale da consentire, insieme con le possibilità offerte al consolidamento dell'edificato esistente, di migliorare le condizioni abitative del nucleo.
Al fine di far sì che il consolidamento avvenga in coerenza con il modello aggregativo presente e lungo direttrici che appaiono consolidate in relazione alle condizioni di fatto, il Piano individua i siti dove è possibile prevedere la nuova edificazione con la definizione di particolari "settori" entro cui oltre alla edificabilità derivata dall'applicazione dell'IUI sul lotto di intervento è possibile concentrare, entro limiti predeterminati in termini compatibili con la realtà locale, ulteriori disponibilità edificatorie provenienti da asservimenti di aree, comprese nell'ambito, ma esterne al settore edificabile.
Ciò al fine di garantire elementari condizioni di perequazione all'interno dell'intero ambito.

6.7. I territori scarsamente insediati

Il Piano considera la risorsa ambientale costituita dalle aree boscate e dal crinale delimitante i due sistemi vallivi principali del territorio comunale e dalla porzione medio alta della valle del Tuia costituita in progetto di sito di interesse comunitario quale valore da conservare rigorosamente da ogni compromissione, nei suoi diversi aspetti (paesistici, naturalistici, vegetazionali) definendone una disciplina di salvaguardia, che non esclude il potenziamento di una corretta fruizione turistico escursionistica, in particolare in corrispondenza degli antici tracciati pedonali di valore storico, che lungo il loro percorso si aprono in visuali panoramiche della costa, di assoluto pregio.
Sviluppando gli obiettivi di fondo assegnatigli il Piano Urbanistico Comunale nel disporre la intangibilità di tale patrimonio rispetto a qualsiasi ipotesi di trasformazione, ne determina le modalità di fruizione in termini ecologicamente corretti, disponendo da un lato norme di dettaglio interdicenti ad esempio la realizzazione di nuove piste carrabili non di servizio o la necessità che le eventuali recinzioni delle proprietà non confliggano con le esigenze ecologiche, o introducano modelli esecutivi non propri della tradizione agreste locale.
Nel contempo, al fine di favorire il recupero di corretti utilizzi escursionistici leggeri, viene determinata l'ammissibilità di minime strutture di appoggio, con tipologia e dimensioni dettagliatamente perimetrate, lungo gli itinerari di maggior frequenza, espressamente da inquadrarsi all'interno di una complessiva politica di rilancio di tale modello di fruizione, possibilmente su base comprensoriale.
Le percorrenze, che interessano ambedue i versanti della valle, vengono a costituire parte importante di un sistema di itinerari escursionistici che ricollegano in alto l'intera cornice collinare del Levante Genovese. e che trova relazione funzionale con i nuclei più elevati del Comune (Chignero San Maurizio, Montepegli) in corrispondenza dei quali possono svilupparsi opportune strutture di base (locande, servizi ricettivi minori e per la ristorazione) di diretta relazione con la fruizione prevista.

7. L'analisi delle previsioni per componenti funzionali

7.1. Il sistema infrastrutturale viario principale

A fronte delle criticità del sistema che la Descrizione Fondativa ha posto in luce complessivamente come la principale tra le "negatività" che oggi affliggono Rapallo,

occorre premettere alcune considerazioni, al fine di inquadrare correttamente le possibilità che il Piano Urbanistico possiede nei confronti di tale condizione.
E' a tutti evidente come le scelte di localizzazione del casello autostradale alla confluenza delle valli del San Pietro e del Santa Maria in presenza di una armatura "debole" delle connessioni tra questo sito e la viabilità principale di attraversamento attestata lungo la fascia lungomare (l'Aurelia e la SP 227), pressoché in contestualità con l'espansione per successivi "intasamenti" di ogni risorsa spaziale disponibile nella piana terminale del Boate e del S. Francesco e sui margini pedocollinari, non possa essere letta oggi che come malaccorta e frutto di una mancata comprensione degli effetti che lo sviluppo della motorizzazione avrebbe prodotto di lì a poco.
Ed è del pari evidente come in carenza di risorse spaziali risolutive, gli spazi operativi di un Piano Urbanistico di livello comunale si riducano alla ricerca della ottimizzazione di tutto quanto è possibile per sovvenire ai problemi del sistema, anche mediante l'analisi di opportunità di riduzione della domanda di mobilità su tramiti già particolarmente congesti, riservando all'azione più complessa e vasta del concerto con gli Enti sovraordinati l'individuazione delle soluzioni di maggior portata.
E' il caso evidente della soluzione delle problematiche della mobilità autoveicolare tra il casello autostradale e l'area di Santa Margherita ed in misura minore il territorio zoagliese, la cui individuazione in termini di dettaglio esorbita dai compiti assegnati al PUC, e appartiene, anche in relazione alle iniziative attualmente in corso, a livelli decisionali di tipo territoriale di concerto con quelli comunali.
E ciò, senza omettere di considerare come strumenti di livello territoriale, come lo stesso P.T.C. dell'accessibilità all'area di Portofino tuttora vigente, indirizzino verso una riconsiderazione organica del tema della mobilità e della sosta all'interno del comprensorio, anche attraverso un diverso rapporto tra la mobilità singola e quella collettiva.
Svolta questa premessa, e esponendo sinteticamente le scelte operate dal PUC occorre in primo luogo riferire della riconferma inalterata che viene affermata rispetto alla previsione del P.R.G., della necessità del raddoppio della viabilità di via Mameli attraverso l'uso delle aree oggi occupate dalla parte inferiore dell'impianto del Golf, all'interno di un processo che vede l'impianto ampliarsi e spostarsi più all'interno lungo le valli del S. Maria e di San Massimo . Tale raddoppio consente di pervenire ad un collegamento diretto tra la via Milano e il piazzale degli Alpini, in modo da consentire una migliore organizzazione del sistema di accesso/discesa con il Casello, e contribuire ad una migliore organizzazione dello svincolo tra le percorrenze da e per l'autostrada e i flussi ordinari tra il Centro Urbano e le due valli confluenti di San Pietro e di Santa Maria de Campo.
Sul piano generale il piano individua attraverso una apposita grafia, al presente livello di stesura preliminare, il recepimento di una indicazione programmatica della formazione di un raccordo veloce, quasi interamente in nuovo tracciato in parte ipogeo tra la valle del San Francesco e San Pietro, secondo una indicazione progettuale preliminare di cui il Comune di Rapallo si è dotato recentemente.
In termini alternativi, quanto meno nel breve periodo di tale indicazione, il PUC individua altresì un tracciato più "leggero" avente simile itinerario, costituito attraverso la connessione di viabilità minori collinari già esistenti (es. via Landea), spesso di calibro insufficiente, ma che, attraverso opportuni interventi di adeguamento, potrebbero consentire la creazione di una percorrenza di attraversamento da levante a ponente del centro urbano, alternativa a quella centrale all'insediamento della piana fondata sulla percorrenza lungo l'asse del Boate.

Tale proposta sul lato di levante del territorio comunale si estende alla individuazione di possibile connessione tra la viabilità in riva sinistra del San Francesco e il raccordo con la S.P 1 Aurelia in località San Rocco, con l'utilizzo di tratti stradali già esistenti.

7.2. Il sistema viario secondario e collinare

Il processi di progressiva urbanizzazione delle aree pedocollinari lungo le due aste vallive principali intervenuti nel corso del periodo di violenta espansione del sistema residenziale e l'adattamento sommario in carrabili di una parte consistente degli antichi tracciati pedonali collinari, sia a livello che di controcrinale, hanno originato un sistema viario secondario rispetto agli assi principali che offre molto spesso uno scarso livello di funzionalità.
In particolare i fattori di crisi sono rappresentati dalle caratteristiche geometriche dei tracciati (ristrettezza del calibro, pendenze anomale) e dalla frequenza della presenza di stenosi anche di una certa consistenza, dovute nella maggior parte dei casi alla presenza di fabbricati collocati in dipendenza dell'antico tracciato pedonale d'impianto.
I tracciati interni alle vallecole secondarie, pur in una diversa composizione e funzione dell'insediamento presente, restano ancorati al sistema ad albero tipico dell'impianto agricolo, in assenza di collegamenti di testa che ne possano garantire le connessioni ed i conseguenti itinerari di aggiramento.
A tal riguardo il piano, già in fase preliminare, offre una serie di indicazioni, da un lato volte alla specificazione di nuovi tracciati di connessione tra sistemi distinti e dall'altro indicanti le strade abbisognevoli di interventi di adeguamento delle caratteristiche geometriche, indicate con apposito contrassegno nelle tavole.
Le disposizioni normative comprendono indicazioni volte a favorire tale processo, anche attraverso meccanismi premiali in termini volumetrici per gli interventi che si pongono come obbiettivo il miglioramento del calibro della viabilità minore, anche attraverso la demolizione e ricostruzione in arretramento di edifici presenti.
Da tale disposizione sono escluse le strade litoranee in ragione della rilevanza paesistica che tali interventi possono indurre.

7.3. Il sistema dei parcheggi

L'analisi di dettaglio delle dotazioni attuali di aree di parcheggio pubblico esistenti (ha. 4,8 circa) pone in luce un deficit teorico, valutato con i parametri minimi previsti dal D.M. 02.04.68 applicati solo sulla popolazione residente, pari a circa un terzo del fabbisogno.
In ragione della entrostanza di quasi tutta la dotazione all'interno di zone omogenee A e B e del conseguente possibile incremento contabile della dotazione tale deficit viene colmato, ma resta certamente una condizione deficitaria di rilevante entità laddove si consideri, come necessario, il fabbisogno sul totale del carico urbanistico teorico e non solo su quello derivanti dai residenti.
Tale carenza, trova la sua punta più evidente in corrispondenza del Centro cittadino, in cui sono concentrate le funzioni di gerarchia territoriale del Comune (struttura commerciale, istituzioni, stazione ferroviaria) e di richiamo turistico (lungomare). carenza di parcheggi uno dei problemi maggiori di Rapallo.
Problema che direttamente incide sulla efficienza del ruolo di capoluogo territoriale di Rapallo, e sulla sua stessa attività economica traente connessa all'economia turistica cioè quella terziaria.

Vi è da dire a parziale compenso delle critiche individuate come nel conteggio delle dotazioni non figurino i posti auto presenti nei parcheggi lungo strada che costituiscono, in realtà, la massima parte della dotazione effettivamente fruibile in oggi a Rapallo , sia per i residenti che per i turisti.
Su questo piano, in presenza di una struttura urbana consolidata e che lascia pochi margini all'utilizzo di nuove risorse spaziali, l'azione del progetto di Piano tende ad operare secondo due modelli, che tengono conto della forma dell'insediamento e della essenzialità della conservazione di qualità ambientali.
L'uno volto a localizzare le nuove funzioni attrattive di parcheggio all'esterno del centro urbano (es. la cittadella dello sport di Chiapparolo) e il secondo, più direttamente incidente sulle dotazioni del Centro, con la individuazione di nuove importanti strutture di parcheggio da realizzarsi in struttura in corrispondenza del Distretto di Trasformazione di via Bolzano e quella relativa alla formazione di un consistente plesso di nuovi parcheggi i interrati tra via Baisi e la s.p. aurelia, e quelli realizzabili all'interno di appositi spazi in vicinanza del sistema dei parchi cittadini di levante.
Vi è poi da considerare la grande risorsa per l'allocazione di parcheggi ipogei all'interno delle sistemazioni previste per la parte occidentale del waterfront urbano, fondamentale per dare efficienza alla prevista trasformazione disciplinata a livello di Distretto.
Inoltre, in generale, il progetto preliminare del Piano, che allo stato presenta una previsioni di nuove dotazioni per circa 2,3 ha (quasi interamente entro le zone insediate ove il fabbisogno è maggiore) non definisce la suscettività del sito individuato nei confronti della sistemazione di parcheggi "a raso" o "in struttura" e determina l'ammissibilità di integrazioni alle attuali dotazioni, sia pubbliche che private mirando a favorire la creazione di nuovi piccoli plessi di parcheggio interrati, di servizio alla residenza, tali da non produrre scadimento della immagine della struttura abitativa ne richiami eccessivi di traffici in corrispondenza.
La risposta che il Piano offre al problema, pur limitata nella sua entità dai condizionamenti dell'attuale impianto viario, consente in prospettiva la creazione di una specializzazione dell'offerta di parcheggio, in relazione alle diverse categorie di utenze, con un particolare riguardo alla domanda locale ed a quella indotta dalle attività commerciali del centro.
Sul piano quantitativo cittadino la previsione del presente progetto preliminare consente di sostanzialmente triplicare la dotazione con buoni livelli di rapporto tra localizzazione di domanda e offerta, onde raggiungere uno standard di parcheggi pubblici, in grado di garantire il sottodimensionato standard di norma (2,5 mq./persona) per punte sino a 62.000 utenti.
A queste considerazioni vi è da aggiungere la necessità che l'analisi preventiva alla formazione della D.F. e le stesse proposte programmatiche dei piani sovraordinati di fonte regionale e provinciale svolgono in ordine ad una diversa modalità della mobilità, che riduca, quanto meno per le utenze non direttamente connesse alla residenza , la dipendenza dall'uso dell'autoveicolo singolo, a favore dell'utenza collettiva.
Questa considerazione, che non trova ancora occasione di maturazione all'interno del progetto preliminare dovrà necessariamente conseguire alle scelte sulle modalità di accesso e di distribuzione dei veicoli dal sistema autostradale a quello locale dei singoli centri dell'ambito del Tigullio occidentale.
In quest'ottica torna ad assumere rilievo la previsione del parcheggio di interscambio del Poggiolino, la cui realizzazione non è interdetta (quanto meno sul piano teorico)

dall'attuale presenza del nuovo campo di calcio di San Pietro, e la eventuale formazione di altri parcheggi di testata, ai margini dell'impianto urbano.

7.4. La percorribilità minore ed escursionistica

In relazione alle strategie impostate volte alla attribuzione di migliori qualità di vita all'ambiente edificato ed alla valorizzazione della fruizione sostenibile delle aree esterne, il Piano vede il recupero di fruizione delle zone collinari, in termini ecologicamente corretti, come una indispensabile integrazione del sistema ricreativo-turistico locale, tale da contribuire al riequilibrio della univocità costituita dall'offerta marina, ed in condizioni di allargare sensibilmente ai nuclei interni le positive ricadute della presenza turistica leggera.
In tal senso il Piano contiene una apposita proposta gestionale relativa alla fruizione naturalistica e culturale dell'area pSIC di valle Tuia da leggersi connessa ad un maggior uso della funivia per Montallegro da inserirsi all'interno del circuito, e tende a favorire la valorizzazione e l'arricchimento di dotazioni di servizio delle antiche percorrenze pedonali di collegamento dal fondovalle con i nuclei collinari e con il crinale, lungo cui viene individuata, come asse portante del sistema la possibilità di una percorrenza di grande valore panoramico dal valico della Crocetta a Caravaggio, all'interno di un'area di cornice di riferimento del Parco Naturale del Monte di Portofino.
All'interno del centro urbano, in apposita tavola (S4), il Piano indica i tracciati indicativi di una rete di piste ciclabili per la cui realizzazione le Norme dispongono apposite condizioni, comprensive della possibilità di realizzazione in forma pensile al margine del torrenti principali, previe le necessarie verifiche di compatibilità con le disposizioni in materia idraulica stabilite dal vigente Piano di Bacino.

7.5. I servizi istituzionali

La presenza e l'efficienza dei servizi istituzionali, sede di Enti ed organizzazioni a utenza sia locale che comprensoriale viene favorita dal Piano in primo luogo attraverso il miglioramento delle qualità infrastrutturali del Centro Urbano, entro cui sono localizzate la massima parte degli stessi.
In particolare, a livello di riserva delle rispettive dotazioni, il Piano identifica tutto l'attuale sistema dei servizi istituzionali prevedendone l'integrazione soprattutto in corrispondenza dei nuclei frazionali, ove, per favorire il recupero delle tradizionali identità locali vengono segnalate e vincolate a servizio collettivo tutti gli spazi in cui si svolgono le manifestazioni collettive.
Al fine di favorire i necessari interventi di adeguamento degli edifici esistenti e già destinati al servizio, il Piano lascia alla determinazione del momento del progetto lo stabilimento dei pertinenti parametri edilizi, ovviamente con le riserve derivanti dall'obbligatoria osservanza delle condizioni normative nazionali nei confronti dei terzi (es. C.C.) e la compatibilità dell'intervento con i caratteri compositivi, tipologici e costruttivi dell'oggetto di intervento ed il suo corretto rapporto paesistico e funzionale con il contesto.

7.6. Il sistema dei parchi urbani

Il ruolo di un capoluogo territoriale si costruisce anche attraverso una immagine di città dotata di consistenti elementi di qualità urbana, atti a sostenere un positivo modello di vita per i suoi abitanti e per gli ospiti, non solo sul piano delle funzioni al servizio delle attività economiche, ma altresì, su quelle non meno rilevanti dell'uso del tempo libero, per le diverse categorie di utenti.

Rapallo in questo senso possiede già la preziosa risorsa litoranea delle ville comunali di ponente (Riva, Tigullio e Porticciolo) a formare un parco attivo in cui si possono coniugare i valori della naturalità e della tranquilla sosta nel verde con quelli più attenti alle iniziative culturali, sociali , sino alla vivacità degli usi di ricreazione e della balneazione organizzata.
A questi, la cui confermata funzione dovrebbe accentuarsi e trovare occasione di valorizzazione nella iniziativa progettuale oggetto di un apposito concorso avviato in conclusione dell'attuale fase di predisposizione del progetto preliminare del PUC, deve aggiungersi la rilevante presenza del Parco del Fontanine, che per collocazione e caratteristiche è destinato a svolgere una funzione sempre maggiore nell'ambito delle risorse pubbliche della parte interna della città, in auspicato abbinamento con l'altro polo di previsione da conseguirsi con la con versione alla fruizione collettiva di verde pubblico di quota dell'attuale impianto del Golf.
Sempre relativamente al parco del Fontanine è da ricordarsi la previsione di ampliamento sul versante di levante e verso monte, necessaria anche al fine di consentirne la fruizione direttamente dalle provenienze dal quartiere di via Laggiaro e la condivisione espressa dal Piano in ordine alla realizzazione di una struttura di agriturismo in contiguità, tale, per la sua funzione e collocazione, da poter essere considerata una vera e propria risorsa di servizio documentaria dell'immagine e della conduzione agricola collinare, aperta alla percorribilità pedonale collettiva secondo le tradizionali modalità.

7.7. Il sistema delle attrezzature per lo sport

Una caratteristica specifica di Rapallo, che le indagini preliminari hanno posto in evidenza, è la consistente e diversificata presenza di attività sportive giovanili, che abbracciano quasi tutte le discipline più comuni.
La validità delle strutture organizzative locali ha consentito di superare, quanto meno per alcune discipline, i limiti costituiti dalla carenza di impianti idonei, favorendo la concentrazione su Rapallo di una utenza di giovani praticanti che si allarga ben oltre i confini comunali, e che costituisce per l'intero comprensorio un positivo elemento di servizio sociale.
Il Piano, nel perseguire l'obiettivo di Rapallo quale effettivo capoluogo di un comprensorio che fa della qualità delle dotazioni pubbliche un elemento fondamentale dell'appetibilità del proprio modello di qualità di vita pone una attenzione particolare nei confronti dell'opzione di un forte sviluppo dell'impiantistica sportiva, quale supporto essenziale per lo svolgimento della pratica sportiva da parte dei giovani locali ed ospiti e quale componente essenziale della politica di richiamo turistico, spesso legata al successo ed alla notorietà di manifestazioni sportive di prestigio.
Al momento attuale la dotazione dell'impiantistica sportiva in Rapallo espone una apparente quantità di superfici dedicate, largamente superiori a quelle medie in realtà consimili (circa 530 mila metri quadrati con una dotazione/abitante che supera i 15 mq.) ma che ad un esame più attento si ridimensionano nettamente laddove si accerta come di tale dotazione ben 41 ettari sono impegnati dall'impianto del Golf, struttura certamente sportiva ma non comparabile come intensità d'uso per utente alle discipline sportive più comuni.
E in effetti in oggi in Rapallo è avvertita la carenza di alcune strutture sportive che per dimensione e qualità intrinseche siano coerenti con il ruolo che la città già ricopre e intende ulteriormente potenziare.

A tal riguardo il Piano propone tra i propri obbiettivi principali una strategia di intervento organica che individua nel fondovalle del Santa Maria e nella valletta del rio Bana la organizzazione di una vera e propria cittadella dello sport, articolata in una serie di impianti relazionabili tra di loro, di forte richiamo di immagine, e capaci di caratterizzare un ruolo primario di Rapallo nei confronti dell'intero territorio ligure.
L'obbiettivo che il piano persegue prevede la conferma, in riva sinistra del torrente di Santa Maria degli impianti per l'ippica e una loro ulteriore estensione al fine di ottimizzarne il richiamo e la possibilità di organizzazione di manifestazioni di rilievo. Al terminale di tale estensione lungo il versante, il Piano conferma una iniziativa di carattere privato già in fase di studio volta alla creazione di una superficie attrezzata con impianti per la pratica del tennis e di altre discipline, ovviamente aperte all'utilizzo pubblico.
Sul versante opposto, confermata la presenza e la possibilità di ampliamento dell'impianto del poligono di tiro a segno la cui presenza è di forte rilevanza anche per il servizio svolto per l'addestramento degli agenti di p.s., il Piano prevede la formazione di un insieme di strutture tali da collegare la zona in cui era un tempo presente l'impianto di discesa artificiale con l'area dell'ex tiro a volo, già disponibile per la formazione di un impianto sportivo scoperto sino alla valle del Chiapparolo dove esistono le condizioni per la realizzazione di un grande polo di impiantistica sportiva comprendente un campo di calcio finalmente adeguato al ruolo ed al richiamo di Rapallo, con dotazioni adeguate sia per le attività connesse quali l'atletica, sia per la presenza di pubblico (3-4 mila posti).
In con testualità con tale impianto, la morfologia del sito consente la previsione della formazione di un impianto sportivo coperto, nella forma di un palazzetto dello sport, di dimensioni adeguate ad ospitare anche i più elevati livelli della pratica agonistica delle attività da palestra, e la realizzazione in struttura di dotazioni di parcheggio adeguate al possibile richiamo delle due strutture principali.
Ovviamente la previsione resta connessa ad un netto miglioramento della viabilità di accesso e induce a favorire la realizzazione, anche particolari categorie di potenziali utenti degli impianti.
Il programma che il Piano sottende comprende la conferma di una previsione del P.R.G. previdente relativamente alla conversione di una quota dell'impianto del Golf a servizi per la città e la contestuale espansione dell'impianto con trasferimento nell'area contigua a Valle Christi della struttura della club-house e di una auspicata foresteria in forma alberghiera in grado di accentuare ulteriormente il richiamo dell'impianto, che da questa risistemazione potrà trovare occasione di potenziamento e di miglioramento delle sue già elevatissime qualità.
Ulteriori previsioni del Piano sono rivolte oltre che alla conferma ed alla possibilità di potenziamento delle strutture esistenti alla individuazione di un'area al terminale di via Milano in riva destra del Boate (già di proprietà pubblica) entro cui può favorirsi la rilocazione del bocciodromo in forma maggiormente adeguata al servizio ed alla diffusione di tale pratica sportiva e alla formazione dell'auspicata vasca coperta di voga, a colmare una lacuna ormai non procrastinabile in una città che ha nel mare il suo primo riferimento e che presenta un elevato numero di praticanti nel settore remiero.
Complessivamente, la dotazione degli spazi dedicati all'impiantistica sportiva viene incrementata di quasi del doppio della entità attuale (oltre 45 ettari) di cui circa la metà resta destinata all'ampliamento dell'impianto del Golf, mentre il resto è interamente distribuito a favore del potenziamento dell'impiantistica delle altre discipline.

7.8. I servizi sociali e sanitari

Il piano conferma la scelta localizzativa del nuovo Ospedale in corso di costruzione, disponendo il vincolo all'utilizzo nell'ambito dei servizi sanitari della struttura privata, di notoria qualificazione, della villa Azzurra, per la quale viene consentito lo sviluppo di eventuali iniziative di potenziamento strutturale nella permanenza della sua funzione.
Relativamente alle numerose strutture esistenti dedicate a residenza protetta per particolari categorie di utenti (in particolare anziani), il Piano, nella sua fase preliminare, ne dispone il vincolo di destinazione, qualificandoli all'interno degli standard urbanistici, con la conseguente possibilità di integrazione della loro dimensione, in termini che risultino compatibili con il contesto, ed alla espressa condizione del divieto di mutamento della destinazione d'uso attribuita e della garanzia dell'effettività dell'apertura all'utenza pubblica.

7.9. I servizi per l'istruzione

L'individuazione delle strutture per l'istruzione dell'obbligo svolta in sede di analisi preventive ha posto in luce come, pur nella teorica carenza quantitativa rispetto agli standard di norma non si rilevino specifiche nuove esigenze del comparto dell'istruzione primaria, se non in relazione alla necessità di sistemazione e concentrazione delle diverse categorie di istituti, al fine di migliorarne l'efficienza anche nei confronti delle dotazioni di servizi accessori quali le palestre.
Al tal riguardo la risposta del Piano non poteva che essere quella dello stabilimento del vincolo e della previsione di una estesa facoltà di potenziamento delle strutture esistenti, in relazione alle esigenze.
In termini di futura previsione è apparso da un lato necessario confermare il vincolo di destinazione a standard di un'area lungo via Baisi, il cui utilizzo consentirebbe di colmare un'esigenza di migliore ubicazione del servizio rispetto all'area della domanda e dall'altro offrire una nuova previsione per la localizzazione tendenziale di un intervento volto a dotare Rapallo di una struttura scolastica superiore (di ordinaria competenza provinciale), con ubicazione decentrata ed atta per le sue dimensioni a eventualmente sostenere un a moderna funzione di campus.
Tale area è stata individuata per le sue idoneità localizzative e morfologiche in corrispondenza dell'innesto nel torrente di santa Maria del rio di San Massimo e si estende per una superficie di oltre un ettaro e mezzo.

8. L'analisi della proposta di Piano per sistemi

8.1. I sistemi del turismo

Il Piano riconosce nel sistema turistico allargato la chiave di volta del ruolo di Rapallo, storicamente affermatosi in ragione delle particolari condizioni climatiche ed oggi sviluppatosi a quale capoluogo di riferimento di un ambito, il Golfo Tigullio, in cui l'economia turistica costituisce, nei suoi diversi aspetti, componente fondamentale sistema di vita, che positivamente lo contraddistingue.
Di conseguenza a tale riconoscimento il lo strumento di pianificazione locale si fa carico di articolare le proprie previsioni dispositive attribuendo all'attività turistica, nella sua essenziale componente ricettiva, valore di sistema sovraordinato, provvisto di proprie regole di evoluzione, che possono prescindere dall'appartenenza dell'oggetto interessato dalla disciplina all'una od all'altra zona urbanistica.

Il Piano determina come in una situazione quale quella di Rapallo ove la presenza della residenzialità secondaria è particolarmente rilevante, risulti necessario, al fine di recuperare quel ruolo primario nell'appetibilità turistica di rango elevato, che non sia attenuata, ma anzi che sia valorizzata e potenziata con una maggior dimensione e qualità, la funzione della ricettività alberghiera nella forma tradizionale, così come individuata dalla legge regionale in materia.
Sulla base di questa convinzione il Piano vincola alla conservazione della destinazione alberghiera tradizionale tute le strutture ricettive attualmente esistenti e quelle, oggi in stato di non utilizzo, ma che per caratteri, localizzazione e tradizione debbono tuttora considerarsi appartenenti alla categoria.
Al fine di favorire la formazione di nuove strutture alberghiere e il potenziamento di quelle esistenti viene altresì individuata una particolare modalità operativa che consente la costituzione di quadri economici di miglior convenienza per l'investimento, fondati in ogni caso sul presupposto della non riduzione della capacità ricettiva in albergo tradizionale al di sotto di una soglia sin d'oggi definita.
Tale modalità prevede in contestualità la possibilità di convertire ad altra destinazione quelle strutture ricettive di carattere minore e non adeguate al livello che viene richiesto dal ruolo di Rapallo ed alle attuali disposizioni in materia di standard ricettivo.
In termini aggiuntivi rispetto alla principale funzione turistica ricoperta dalle strutture alberghiere tradizionali il Piano accredita lo sviluppo di un segmento di offerta turistica sino ad oggi scarsamente praticata in Rapallo e volta alla valorizzazione delle aree interne collinari, ricche di attrattive storiche culturali e paesaggistiche, da perseguire mediante la formazione di sistemi di ospitalità diffusa, sia di tipo alberghiero minore (locanda) che di tipo extra alberghiero (affittacamere, bed and breakfast, case vacanze) ed esercizi agrituristici .
A tal fine, nella aree esterne collinari e nei nuclei interni ad esse viene prevista una normativa che vuol avere contenuto premiale nei confronti di iniziative che si collocano entro tale logica, riconoscendone la validità ai fini degli interessi generali, con l'attribuzione di possibilità di appropriate e dedicate maggiorazioni volumetriche dell'edificazione esistente o ammissibile.
A titolo esemplificativo di una più puntuale ed organizzata iniziativa nel settore, che il Piano giudica compatibile e coerente con i propri obbiettivi, già nel presente livello preliminare vengono individuate due iniziative specifiche localizzate in corrispondenza del nucleo di Gravero e nel pregiato sito della Molfinetta, giudicate al omento particolarmente idonee a segnalare opportunità , che potranno trovare ulteriore sviluppo ed aggiunta di altre localizzazioni al termine del processo partecipativo che porterà alla formazione del progetto definitivo del PUC.
Concorrenti allo sviluppo del comparto risultano le altre previsioni del Piano, da quelle volte alla considerazione degli attuali impianti turistici all'aria aperta alle scelte del netto potenziamento di alcuni settori essenziali (la convegnistica, l'impiantistica sportiva, i parchi urbani, le attrezzature per la nautica e la balneazione) a quella fondamentale del restyling del fronte a mare urbano, a dare valore all'immagine di Rapallo.
Una ipotesi articolata di evoluzione del sistema turismo quindi, sostanzialmente alternativa al mero sviluppo della residenzialità stagionale non compatibile con la struttura e le dotazioni locali, e che punta a raccogliere diversi segmenti della presenza turistica, da quella giornaliera o di breve periodo prevalentemente richiamata da attrattive di tipo escursionistico collinare e marino, a quella di maggior presenza

connessa all'utilizzo della balneazione, al diporto nautico minore, al richiamo delle dotazioni per la cultura, lo svago ed il tempo libero presenti.

8.2. Le attività per la produzione di beni e servizi

Le analisi utilizzate per la composizione della Descrizione Fondativa, che hanno prodotto tra l'altro una rappresentazione grafica della dislocazione delle aziende all'interno del territorio comunale manifestano pienamente come, anche a seguito del parziale trasferimento in altro Comune delle attività della Mares, la struttura produttiva locale appare prevalentemente orientata verso entità di piccola rilevanza unitaria, con una forte parcellizzazione, che peraltro non esclude la presenza di piccole aziende dotate di particolari specializzazioni di elevata qualità, con forti flessibilità interne, in cui prevale la componente "artigianale" del modello produttivo.
E' questo un fenomeno piuttosto frequente nell'ambito dei comuni costieri del levante genovese e che dovrebbe costituire stimolo per una più vasta ed articolata politica di controllo delle localizzazioni produttive, che investa in un "sistema organizzato" sia le aree della costa che quelle delle valli interne, in un quadro di relazioni reciprocamente stimolanti.
Il territorio comunale non presenta alcuna idoneità per consistenti nuove risorse territoriali da destinare a funzioni produttive e ciò induce a ritenere non praticabile la prospettiva di un reingresso di nuove aziende di rilevante dimensioni, e nello stesso tempo spinge verso l'ottimizzazione delle prestazioni delle aree già attualmente impegnate, in un quadro che ne favorisca il rinnovo e l'adeguamento delle strutture, in termini compatibili con l'impianto urbano.
La stessa domanda di nuova occupazione appare prevalentemente orientata verso forme specializzate di attività, a cavallo tra la semplice produzione di beni e la prestazione di servizi alle attività dominanti (la residenza, il commercio ed i pubblici esercizi, il turismo, la nautica), con una forte propensione per l'innovazione delle tecniche e una vivace presenza di artigianato specializzato in produzioni artistiche, che, negli esercizi di esposizione e di vendita nel centro storico contribuisce alla caratterizzazione dell'identità rapallese .
A fronte di queste condizioni, che peraltro ripropongono quelle già presenti all'atto della formazione del vigente P.R.G., la risposta che il Piano offre è volta in primo luogo verso la introduzione di generali possibilità di rinnovo delle strutture produttive esistenti, da condursi anche attraverso interventi sugli impianti edificati, in guisa da superarne i frequenti elementi di eterogeneità compositiva, all'interno di un progetto unitario, con maggiori qualità funzionali e stilistiche.
La possibilità di contenuti incrementi volumetrici consente di porre le basi per un effettivo recupero di efficienza di quanto già esiste.
Mentre il Piano riconosce le diverse tipologie di attività concorrenti alla funzione produttiva (industriale, artigianale, di deposito merci, logistica) viene invece esclusa rigidamente la possibilità di conversione delle strutture esistenti o comunque la presenza di attività commerciali per la grande o la media distribuzione, al fine di risolvere sul nascere eventuali competizioni sull'uso delle aree interessate che, in ragione degli attuali meccanismi economici, vedrebbero soccombenti le attività produttive vere e proprie (artigianali e per la p.i.) di cui si vuole conservare la funzione essenziale nel quadro del ruolo di Rapallo e della necessaria articolazione dei livelli occupazionali.
Nella sostanza il comparto produttivo di Rapallo, riconosciuto dal Piano, occupa circa 25 ettari di superficie, nella quasi totalità già in utilizzo (fatte salve le due cave

dismesse di San Pietro e di loc. Il Porto nella valle del rio Savagna), e di cui viene proposta la conferma.
In termini di integrazione delle dotazioni rispetto al P.R.G. vigente è da annoverarsi un comparto in loc. Borgo Scuro, comprendente le aree un tempo utilizzate con i depositi della Tirrenia Gas, entro cui sono già presenti in modo disorganico strutture di sostegno alle attività produttive (magazzini di aziende edili e simili.) e di cui viene proposta la risistemazione, anche attraverso la formazione di un nuovo tratto stradale che riveste carattere generale anche nei confronti della quota di abitazioni esistenti nel nucleo abitativo contiguo.
Al fine di corrispondere a particolari esigenze delle attività insediate, o di potenziale insediamento, la disciplina del Piano consente la modulazione di specifiche disposizioni per "singoli settori" , di cui alcuni, anche in forma di esempio, sono già definiti all'interno dello schema delle norme.

8.3. Le attività di distribuzione

Le attività di distribuzione commerciale costituiscano comunemente il settore economico attraverso il quale la città esprime con più evidenza il suo ruolo di riferimento alla scala territoriale, come confermano i dati di Rapallo, se confrontati con quelli dei comuni minori dello stesso comprensorio.
In particolare in Rapallo la presenza di un tessuto diffuso di piccoli esercizi, comprendenti le attività artigiane specialistiche sia di servizio alla persona che di produzione di beni d'arredo o di restauro, costituisce uno specifico valore nel quadro della scala di apprezzamento sia dei residenti che dei turisti.
L'accertamento di questa positiva condizione peraltro non deve far trascurare, anche nella composizione della pianificazione territoriale, le problematiche che oggi affliggono il comparto, e che, al di là della stessa generale attuale congiuntura, hanno carattere strutturale, e che, ove non corrette potrebbero condurre a forti ridimensionamenti, con pesanti ricadute sull'immagine e l'appetibilità stessa della città.
Al riguardo, già in antecedenza dell'adozione del PUC , l'Amministrazione Comunale è intervenuta con una disposizione volta a valorizzare la presenza di questo tessuto minuto di attività caratteristiche del centro storico e delle aree d'intorno, evitando la loro sostituzione con ulteriori attività paracommerciali (banche, agenzie d'affari ecc.).
Con il Piano, in adempimento a quanto prescritto dal secondo comma dell'art. 6 del decreto Legislativo 31.03.1998 e dalle conseguenti disposizioni regionali attualmente vigenti (L.R. 19/1999 e D.C.R. 29/99) viene specificata la disciplina urbanistica delle strutture commerciali, che concorre insieme con gli altri provvedimenti in materia di competenza comunale alla disciplina della materia.
L'indicazione del Piano, che segue in via generale l'articolazione del progetto integrato di Rete Commerciale operante nel Comune di Rapallo (deliberazioni C.C. n° 118 e 154 dell'anno 2000) è volta a vietare l'introduzione nel territorio comunale di grandi strutture di vendita e a limitare fortemente, alle sole localizzazioni esterne al centro, le medie strutture di vendita, con esclusione comunque di nuova insediabilità di medie strutture nel settore alimentare o misto.
La disposizione (art. 11 delle Norme) comprende altresì la disciplina del rapporto tra la superficie agibile e la superficie di vendita e di quest'ultima con la necessaria dotazione di parcheggi nel caso della presenza di medi esercizi.
La dimensione degli esercizi di vicinato compresi nelle aree centrali e all'interno del tessuto antico delle frazioni viene limitato a 100 mq. di superficie di vendita.

Nella logica della conservazione e della valorizzazione delle funzioni commerciali diffuse all'interno dei centri e dei pubblici esercizi viene inoltre prevista una apposita disposizione che, in ragione delle particolari condizioni architettoniche dell'edificazione esistente, consente di derogare, nel caso di esercizi esistenti, ad alcuni requisiti in materia di dimensione dei locali alla condizione che siano garantite (su parere dell'ASL competente) sufficienti condizioni per la funzionalità dell'esercizio.

8.4. Le attività agricole

In analogia con il modello comune all'intera costiera insediata, oggi, il territorio agricolo, fortemente ridimensionato il suo diretto contributo all'economia locale, rappresenta in primo luogo un valore fondamentale ambientale e paesistico da salvaguardare rigorosamente da ulteriori compromissioni e da difendere nel proprio delicato assetto di stabilità.
E' quindi fondamentale la sua considerazione quale territorio da "presidiare", da difendere cioè dagli effetti negativi sull'ambiente che l'abbandono inevitabilmente conduce con sè.
Presidio che può risultare ancora più efficace se accompagnato dalle attività di conduzione delle risorse agricole, sia nei termini oggi largamente prevalenti di sostanziale autoconsumo familiare, sia in termini più innovativi con la definizione di produzioni tipiche "di nicchia", tali da poter avere un mercato all'interno dello stesso sistema economico.
Si è già esposto, nell'analisi delle previsioni per parti del territorio comunale, relativamente all'area connettiva dell'uliveto, come il Piano intenda affrontare, dal punto di vista della disciplina il sistema dei territori di matrice agricola in cui è presente un insediamento sparso anche consistente, sia dal punto di vista del sostegno alla conservazione ed a possibili sviluppi della conduzione, sia della difesa dai rischi del degrado e del dissesto anche attraverso la solo azione di presidio.
Le limitate ammissibilità di nuova edificazione abitativa, contenute con la definizione di particolari condizioni di compatibilità con le condizioni territoriali (definite sia dalle norme di conformità che dalla D.P), vengono volutamente "radicate" al pertinente territorio agricolo, attraverso disposizioni volte alla conservazione prevalente dell'unicità proprietaria tra unità abitativa e fondo asservito, e con la costituzione (come previsto dalla Legge) di apposite convenzioni con il Comune volte a garantire sulla effettività e sulla perduranza continuativa nel tempo delle attività di presidio territoriale o di effettiva conduzione agricola in forma aziendale.
Con un livello di produzione primaria, che appare volta nella larghissima prevalenza all'autoconsumo (cfr Cens. Agric.), il Piano si fa carico, all'interno delle aree già insediate, di favorire migliori condizioni operative per dell'attività produttiva in atto, disponendo l'ammissibilità, in un quadro di compatibilità paesistica, della realizzazione di strutture di servizio all'esercizio agricolo, ed in termini controllati delle serre, superando quegli elementi di scarsa considerazione delle esigenze che spesso hanno condotto alla diffusione di deteriori abusivismi minori.
Ciò anche la fine di sostenere quegli episodi, ancora limitati ma molto interessanti, di interesse verso il recupero e la valorizzazione di piccole produzioni locali (olio, piccoli frutti, specialità ortive e aromatiche), che si accompagnano sempre ad una positiva riconsiderazione dell'assetto del suolo, alla difesa dai dissesti, alla conservazione in stabilità del paesaggio rurale.

Le attività agricole effettivamente condotte in forma aziendale sia nel settore floricolo che delle piante da appartamento o di giardinaggio che quelle attive nel settore di produzioni per l'alimentazione (prevalentemente basilico) vengono individuate dal Piano attraverso l'apposita definizione di Ambiti di effettiva produzione agricola (AR-AG) con un espresso favore nei confronti dello sviluppo delle attività stesse, che, appaiono al momento in fase di positivo consolidamento da assecondare
Al riguardo il progetto preliminare di Piano dispone la possibilità di adeguamento delle strutture esistenti alle esigenze della produzione e della commercializzazione, con espresso richiamo alle dotazioni serricole, che all'interno delle aziende rivestono particolare rilevanza.

8.5. Il sistema residenziale

Già illustrando la proposta del progetto preliminare di Piano relativamente ai sistemi insediati principali (il centro urbano, le frazioni di fondovalle) si sono richiamati alcuni degli elementi "fondativi" che il lavoro di analisi preventiva ha posto in luce relativamente al modello residenziale che appare da perseguire per Rapallo negli anni a venire.
Un modello che si può definire come una città di residenti, dove il patrimonio abitativo si riqualifica e si integra in ragione di una lenta ma costante progressione della dimensione demografica locale, con una corretta risposta alla domanda abitativa stabile presente, ed al livello qualitativo richiesto in un capoluogo di una realtà territoriale di pregio, conservando e sviluppando un rapporto di modesta prevalenza e di ridotta competitività con il patrimonio di residenza secondaria che può essere ancora eroso in parte limitata, ma che non può ragionevolmente essere drasticamente ridimensionato pena l'insorgenza di effetti negativi sull'organizzazione del sistema economico locale e sul modello di utilizzo dei servizi.
E' questo in estrema sintesi l'obbiettivo che si propone il progetto preliminare del P.U.C. relativamente alla evoluzione del sistema abitativo negli anni a venire.
E che pertanto esclude la presenza all'interno del territorio comunale di "zone di espansione residenziale", le zone omogenee "C" del D.M. 1444, mirando a conseguire la risposta alla domanda di prima casa che emerge dalla lenta crescita della popolazione residente attraverso processi di rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente o di integrazione dei sistemi residenziali frazionali, con particolare riferimento alle indicazioni sulla crescita delle qualità urbane dei fondovalle di Santa Maria.
La stessa scelta che il piano opera in ordine alla dimensione minima degli alloggi derivanti degli interventi di ristrutturazione del patrimonio di maggior pregio (centro antico, sistemi pregiati della costiera di ponente e di levante) manifesta l'indirizzo ad un contenimento della possibile offerta di nuove residenze secondaria ed a una riduzione della sua competitività con la residenza stabile, considerato che l'esperienza di questi ultimi anni colloca la domanda di seconda casa o su alloggi di elevatissimo pregio e grande dimensione (i frazionamenti delle ville della costiera) o sul segmento dell'abitazione centrale di dimensioni medio basse.
Sembra corretta quindi l'indicazione che il Piano offre relativamente all'indirizzo della localizzazione della nuova residenzialità prevalentemente nei settori delle frazioni, sia in quelle collinari che in quelle principali di fondovalle (meno soggette alla domanda esterna), con una crescita per quest'ultime delle qualità urbane, a corrispondere ad

una domanda locale che nasce dalla localizzazione in corrispondenza di nuove funzioni attrattive quali l'Ospedale e dal voluto superamento del ruolo di "periferia" che anche nell'assetto e nell'organizzazione insediativa oggi è evidente.
Rilevante, anche ai fini della correzione della competitività tra prima e seconda casa sul mercato abitativo nelle aree esterne collinari, è la considerazione dell'obbligo della convenzione per l'effettivo esercizio del presidio ambientale, la cui messa in pratica induce chiaramente condizioni maggiormente favorevoli per la residenzialità primaria, esplicitamente già suggerite nell'indirizzo rappresentato in allegato allo schema delle Norme del Piano.
Complessivamente i dati significativi sul dimensionamento del sistema residenziale previsto dal Piano sono rilevabili nel fascicolo in forma di tabelle che viene allegato a far parte degli atti del progetto preliminare, e le cui risultanze principali sono commentate nel successivo punto della presente dedicate all'accertamento del peso insediativo complessivo.

8.6. la considerazione dei valori storici e di ambiente

La scelta strategica di fondo del Piano trova le sue ragioni in una precisa convinzione sulla perdurante presenza in Rapallo delle condizioni "di valore" che ne possano garantire una posizione leader all'interno di una qualificata offerta turistica destagionalizzata, in cui prevalgono gli interessi verso la qualità della vita locale e la considerazione della singolarità delle dotazioni che la città può offrire.
In questo quadro assume particolare rilevanza la (ri)scoperta di una serie di dotazioni di tipo storico, culturale e naturalistico tuttora presenti nel territorio comunale e che i processi di violenta trasformazione urbanistica della prima metà della seconda parte del secolo scorso, avevano in qualche modo distolto dall'attenzione, sia dei residenti che soprattutto dei turisti.
In un mercato turistico come quello attuale ove la competizione prescinde in buona parte dall'entità degli spostamenti ma si fonda sulla qualità e sulla originalità delle dotazioni offerte la particolare considerazione dei valori identitari di un sito diviene non solo una operazione culturale certamente necessaria, ma un investimento produttivo di non poco interesse.
In questo senso prima la disciplina paesistica di livello puntuale e poi il presente progetto preliminare tendono a considerare i valori presenti come una rete relazionabile al di là dell'appartenenza del singolo sito ad una ambito di disciplina o ad un altro, a costituire "sistema" dotato di una propria autonoma disciplina d'intervento (cfr art. 26 dello schema delle Norme)
Al sistema appartengono oltre alle "emergenze culturali" quali i ponti dell'antica organizzazione itineraria , i manufatti costruiti di particolare valore nella storia insediativa locale (il Castello di Rapallo e quello di Pagana, la porta delle Saline, l'impianto monastico di Valle Christi, San Tomaso, l'antico lazzaretto di San Lazzaro di Bana, la Madonna Nera, l'Oratorio dei Bianchi, il Santuario di Montallegro, le torri cinquecentesche delle famiglie rapallesi, l'insieme cioè delle memorie visibili che per particolarità stilistiche o compositive costituiscono ormai evidente riferimento nella riconoscibilità delle immagini di Rapallo
Ad essi si possono aggiungere le identificazioni condotte su antichi tracciati di valore documentario ed i siti archeologici di crinale ((Monte Borgo, Monte Castello, Monte Rosa), rappresentativi dell'antichità dell'insediamento umano in queste aree.

Ad essi debbono aggiungersi i particolari valori naturalistici illustrati dalla presenza del pSIC di valle Tuia e il sistema d crinale che abbraccia da Caravaggio a Montallegro l'anfiteatro rapallese offrendo a chi lo percorre visuali panoramiche particolarmente apprezzabili.
Il Piano dispone una accurata salvaguardia di tali valori, volta ad assicurarne la permanenza quali componenti essenziali di una recuperata "riconoscibilità" dell'ambiente locale, da tramandare anche sul piano culturale, quale "identità" propria della città e da valorizzare anche per il suo interesse nei confronti dell'appetibilità del sistema Rapallo nel marcato turistico internazionale.

9. La struttura dispositiva del Piano

La proposta strutturale del Piano Urbanistico che il progetto preliminare propone si articola nei documenti costitutivi che sono previsti all'art. 27 della Legge Regionale 4.9.97 n° 36.

- La relazione sulla struttura del Piano avente valore di descrizione ed indirizzo interpretativo delle scelte adottate.
- Le disposizioni normative della Disciplina Paesistica, costituente livello puntuale del P.T.C.P., raccolte in separato documento già oggetto di adozione e successiva deliberazione di riscontro alle osservazioni con D.C.C. n° 117 del 30 agosto 2005. in antecedenza alla adozione del Piano Urbanistico Comunale, e che qui vengono esplicitamente richiamata a far parte del P.U.C.
- Le tavole di corografia (1:5.000) identificanti la suddivisione del territorio in ambiti di conservazione o di riqualificazione e distretti di trasformazione, con la specificazione all'interno degli ambiti di eventuali settori soggetti a normativa particolare, il sistema delle infrastrutture e delle dotazioni di pubblico servizio, la segnalazione dei manufatti e dei siti aventi particolare valore storico, architettonico o ambientale.
- Le Norme di Conformità e di Congruenza che contengono le disposizioni in materia di urbanistica commerciale in applicazione di commi 2 e 5 dell'art. 6 del D.Lgs 31 marzo 1998 n° 114
- Le disposizioni di disciplina geologica raccolte in fascicolo

La composizione delle Norme assegna una rilevanza particolare ai sistemi della ricettività turistica, delle infrastrutture viarie e dei "valori culturali e ambientali" che costituiscono gli elementi determinanti per il raggiungimento degli obbiettivi del Piano.
A tal fine, alle disposizioni che regolano i predetti sistemi viene attribuita gerarchia sovraordinata rispetto alle ordinarie disposizioni dell'ambito (o del distretto) entro cui i siti appartenenti a tali sistemi sono compresi.
Il Progetto preliminare inquadra già, quanto meno nei suoi termini più generali, il modello di evoluzione gestionale del PUC, individuando alcune categorie di flessibilità dispositiva già disponibili, pre-definendo nei propri termini principali l'esigenza che lo sviluppo del Piano ponga attenzione alle possibilità di introduzioni di varianti secondo i modelli individuati agli articoli 43 e 44 della Legge Urbanistica Regionale, e in qualche modo rappresentando sin d'ora la funzionalità e la coerenza rispetto alla Descrizione Fondativa di alcune scelte essenziali (il collegamento alternativo con Santa Margherita, la creazione di un percorso di aggiramento a monte del centro urbano, la crescita delle qualità urbane di Santa Maria ed in misura minore di San Pietro) rispetto alle quali non esistono al momento attuale le condizioni per una loro precisazione

coerente con il livello dispositivo del Piano, ma che vengono attribuite ad una fase successiva da specificare attraverso i procedimenti di legge, in forma di "riserva" d cui viene anticipata la coerenza e la validità nei confronti degli obbiettivi del Piano.

10. Le Norme di Conformità e di Congruenza

Le Norme, nella loro forma di schema proposto a livello di progetto preliminare sono articolate su cinque titoli rispettivamente contenenti:
al titolo I gli elementi di inquadramento generale del quadro dispositivo, le sue modalità di attuazione, il complesso delle definizioni utilizzate (elementi e parametri), i rapporti con la Disciplina Paesistica Puntuale e gli strumenti sovraordinati , le indicazioni in ordine ai vincoli esistenti ed ai procedimenti di gestione e di variante al Piano.
Ciascuna di tali specificazioni corrisponde ad uno dei 5 capi che compongono il titolo.
E' da segnalare come le Norme volutamente abbiano utilizzato nella maggior misura possibile le definizioni ed i parametri compresi nel d.d.l. della Giunta Regionale attualmente allo studio, volto a trasfondere nella legislazione urbanistica ligure i contenuti generali del testi unico in materia edilizia (D.P.R. 380/2001)
Vi è inoltre da annotare che all'art. 11 viene esposta la disciplina urbanistica delle strutture commerciali, nei termini già riassunti nell'apposito punto della presente relazione.
Al titolo II le Norme raccolgono entro 2 distinti titoli alcune disposizioni a carattere generale valide per tutti gli ambiti previsti, con particolare interesse per quanto concerne la regolamentazione generale degli ampliamenti volumetrici ammessi i assenza di asservimento di aree.
Il titolo III, costituente la parte essenziale delle disposizioni "di conformità" è interamente dedicato alle disposizioni valide per ciascun ambito, sia di conservazione che di riqualificazione, che sono precedute dalle disposizioni "di sistema" di cui occorre ricordare per la rilevanza nel quadro locale quello della ricettività turistica.
Le disposizioni di conformità prevedono la esposizione per ciascun ambito di una scheda normativa, costituita su di un modello unitario al fine di facilitarne la comprensione ed il confronto.
Nel IV titolo vengono illustrate le disposizioni (Norme di Congruenza) da applicarsi per la attuazione delle previsioni dei due distretti di trasformazione che sono stati individuati.
Al titolo V infine sono raccolte le disposizioni di raccordo con i processi urbanistici ed edilizi in corso secondo i modelli tipici previsti dalla legge.

11. Il dimensionamento e le verifiche quantitative

11.1. L'accertamento del peso insediativo complessivo

L'impostazione logica che scaturisce dall'interpretazione delle condizioni dei trends demografici, mediati dagli indirizzi che l'Amministrazione ha affidato al Documento degli Obbiettivi, induce ad una scelta operativa del PUC che sostanzialmente mira ad un non incremento del carico urbanistico all'interno del territorio comunale, con l'affidamento delle esigenze fisiologiche di crescita della popolazione residente, nei termini che da alcuni anni si sono consolidati secondo un indicatore modestamente positivo, per la massima parte ai processi di conversione e miglior utilizzo del

patrimonio edificato, ivi compresa una quota, limitata ma significativa, di conversione della residenza secondaria in abitazione primaria.
Lo studio delle potenzialità insediative globali previste per il Comune ha condotto all'accertamento del carico urbanistico complessivo del Piano, ove tutte le sue previsioni, quanto meno al netto delle condizioni di flessibilità e di aggiornamento dovessero essere compiutamente realizzate.
Le valutazioni sul dimensionamento, in applicazione di quanto disposto dall'art. 33, 3° comma della L.U.R. sono state compiute con specifiche elaborazioni, condotte con criteri vicini ai concreti «modelli abitativi» accertati e consolidati nel Comune, ed i risultati di tali ipotesi sono state raccolte nelle tabelle che si accludono, e che sostanzialmente indicano in circa 62.000 unità il carico urbanistico complessivo massimo stimabile, su cui parametrare la verifica delle dotazioni di standard a termini di legge.
Al CP 2001, a cui debbono farsi risalire i dati disponibili sull'entità e l'uso del patrimonio edilizio, il modello abitativo di Rapallo determina in 13.943 le abitazioni occupate stabilmente, con una composizione media di 3,8 vani per abitazione ed un rapporto di occupazione di circa 2,12 residenti per abitazione, valore nettamente minore di quello del CP 1991 (2,51)
Relativamente al patrimonio delle abitazioni non destinate alla residenza primaria il dato complessivo di circa 11.984 unità corrispondente a circa 39.549 vani, presenta con l'applicazione delle proporzioni consolidate nel decennio precedente una percentuale di utilizzo quale abitazione secondaria per circa il 86,5% con una quota di non utilizzo che non arriva al 9% ed il resto con altri utilizzi.
In relazione a tali valori, che non si sono sostanzialmente modificati nel corso degli ultimi anni può stimarsi un proseguimento nel prossimo futuro del trend di conversione da residenza secondaria a quella primaria in una misura variabile dallo 0,35% annuo (valore medio del decennio '91-'01) allo 0,2% del patrimonio di seconde case presente, con una valore assoluto nel decennio venturo di circa 310 unità alloggio per un totale corrispondente di incremento dei residenti intorno alle 750-800 unità.
La scelta di operare tale valutazione con riferimento all'effettivo ed attuale modo di impiego del patrimonio edificato presente (in particolare con riguardo al sistema abitativo) è confortata nella pratica dagli accertamenti condotti, in via di stima, relativamente ai consumi di energia elettrica e d'acqua ed alla produzione di RSU sia nei periodi di minor carico (medi di novembre e febbraio) e quelli di maggior carico (luglio, agosto).
Tale scelta appare certamente più realistica di quanto sarebbe stato possibile con la considerazione, quale carico urbanistico, del numero teorico degli insediabili, valutati come ad ogni vano esistente (sia attualmente occupato che non) corrispondesse 1 abitante insediato, con l'aggiunta del numero dei vani abitativi previsti come soglia massima nella nuova edificazione ammessa dal Piano.
E' del tutto evidente la natura meramente teorica che la stima avrebbe assunto, in ragione dell'irrealtà del parametro di occupazione considerato. rispetto al modello insediativo locale, ed alla non considerazione dello sfrido naturale nell'uso del patrimonio abitativo.
Parimenti irrealistico, per quanto riguarda il carico residenziale e per gli stessi motivi, è stato considerato il parametro generale, che in assenza di autonome elaborazioni locali, il punto a) del 3° comma del citato art. 33 della L.U.R. propone.
A questi fini l'indagine preliminare svolta sul modello abitativo attuale, ed il confronto che su di essa si è attivato con la realtà locale, in particolare relativamente all'elevata

frequenza delle «attese» verso modelli abitativi non compressi, ha consentito di accertare come il parametro di rapporto «vano/abitante» non potesse credibilmente essere valutato in termini maggiori rispetto all'attuale rilevamento.
L'abitare «relativamente largo», in Rapallo, è coerente con la richiesta di «qualità» residenziale che il P.U.C. raccoglie, e tale propensione non appare destinata a modificarsi nel futuro, in particolare ove si consideri la collocazione e la tipologia che il Piano individua per le dotazioni residenziali della Città.
Il risultato che se ne trae e che è rappresentato nella tabella apposita «Dimensionamento del carico insediativo» posta nell'apposito fascicolo delle tabelle, fa assommare il carico massimo a cifra 62.000 unità, valore che appare credibile e corrispondente ad ipotesi di massima presenza, e tale da poter consentire di operare un coerente dimensionamento delle dotazioni di servizio.
Il procedimento adottato, che ovviamente si basa su dati medi e di stima teorica, potrebbe consentire variabilità anche di una certa entità compensabili tra le diverse componenti.

11.2. La verifica degli standard

Alla descrizione della verifica sul corretto rapporto tra dimensionamento del Piano e presenza di servizi generali collettivi occorre premettere alcune considerazioni in ordine allo stato di «progetto preliminare», che caratterizza l'attuale fase di composizione del P.U.C.
Le classificazioni delle dotazioni indicate, per ora disposte secondo le canoniche categorie funzionali del D.M. 2.4.68, dovranno essere riprese e specializzate secondo i più attuali criteri.
Già relativamente allo standard interesse comune, che comprende entro una definizione generale attrezzature e spazi aventi natura sostanzialmente diversa e attinente a bisogni largamente divaricati, gli atti del Piano articolano tali dotazioni (anche con riferimento alle disposizioni legislative che la Regione dovrà disporre in materia in applicazione dell'art. 34 della L.U.R.), specificando le superfici da attribuirsi alla funzione del "servizio istituzionale", da quelle (peraltro già individuabili in via di massima oggi, attesa la loro coincidenza con il regime d'uso presente) da considerarsi adempimento del disposto parametrico sui «servizi religiosi» di cui alla Legge Regionale n° 4/85, ed inoltre considerando separatamente le funzioni facenti parte del sistema dei servizi socio sanitari alla persona, quelle dei cimiteri e infine quelle attribuite ai servizi tecnologici di supporto all'erogazione dei servizi a rete, sia da parte del Comune che da parte delle Società concessionarie.
Occorre inoltre considerare come, pur nella suddivisione schematicamente individuata per motivi di semplicità nella classificazione degli standard, debba essere tenuto di conto come il rapporto tra «interesse comune» e «verde attrezzato», nell'attuale fase visto per alcune dotazioni come intercambiabile in ragione ad esempio della coincidenza funzionale nella stessa dotazione di ambedue le categorie, possa indurre ad errori valutativi nei confronti del soddisfacimento di specifici fabbisogni collettivi, che poi la pratica si farà carico di confermare o di smentire.
In ragione delle specifiche condizioni di Rapallo, nei calcoli si è tenuto conto degli incrementi superficiari applicabili secondo la norma del decreto (DM 1444 del 2 aprile 1968) per presenza di diverse aree di servizi all'interno delle zone omogenee A e B.

Come meglio dettagliato in apposita tabella, sulla base del carico insediativo determinato come specificato in precedenza, operando gli opportuni aggiustamenti nella stima, si sono incrociati i dati della domanda di servizi collettivi, con l'applicazione del parametro di standard determinato dal D.I. 2 aprile 1968 applicato nella misura di 18 mq./ab con le dotazioni esistenti e di previsione.
Il risultato a livello comunale conduce ad accertare che ad oggi complessivamente le superfici di standard considerate dal Piano assommano a poco più di un milione di metri quadrati che, attraverso l'applicazione degli incrementi da applicarsi per quelli entrostanti le zone omogenee A e B assommano contabilmente a oltre 1.350.000 mq.
Tale entità corrisponde ad una media comunale attuale di dotazione pari a quasi 45 mq/persona, per residente stabile, valore largamente superiore a quello richiesto dalla applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 (18 mq./persona).
In effetti tale valore scende a circa 22 mq/persona laddove in luogo della popolazione residente si tenga conto del massimo carico raggiungibile aggiungendo ai residenti la quota di presenti derivanti dall'utilizzo della seconda casa o delle strutture turistiche presenti.
In realtà, un'analisi più attenta induce a ridimensionare largamente tale dotazione media, in considerazione della presenza all'interno di rilevanti superfici aventi il valore di servizi territoriali (es. il campo da golf) e dell'articolato sistema dei servizi privati che complessivamente impegnano una componente di una certa entità della dotazione di interesse comune.
Di contro, nel conteggio del fabbisogno viene tenuto conto di servizi, quale quello scolastico, che rivolgendosi alla sola utenza residenziale stabile dovrebbe essere considerato in misura di poco superiore alla metà della entità indicata.
Passando alla situazione di previsione (sia dal punto di vista dell'entità del carico urbanistico ipotizzato e della dotazione dei servizi derivante dall'aggiunta all'esistente di quelli di previsti) la tabella consente di constatata complessivamente una larga eccedenza delle dotazioni rispetto alla domanda formale del D.M. pur considerando le punte di maggior carico derivanti dalla contemporanea presenza di tutti i residenti stabili e della presunta presenza di non residenti utenti delle "seconde case" o delle strutture turistico ricettive locali.
La stessa tabella consente di accertare come già oggi Il risultato a livello comunale, conduca a una articolazione di risultati diversa in relazione alle tipologie dei servizi previsti, e che, quanto meno per i casi più vistosi di scostamento dalla norma merita qualche illustrazione ulteriore.
Tale entità corrisponde ad una media comunale di dotazione pari a circa 35 mq/persona, valore largamente superiore a quello richiesto dalla applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 (18 mq./persona), pur considerando le punte di maggior carico derivanti dalla contemporanea presenza di tutti i residenti stabili e della presunta presenza di non residenti utenti delle "seconde case" o delle strutture turistico ricettive locali.
L'analisi di tale condizione merita peraltro alcune considerazioni.
Nel confronto tra le definizioni di standard proprie della disposizione nazionale, tuttora purtroppo non mediate da una revisione a livello regionale come previsto dalla stessa legge urbanistica regionale, e la realtà specifica di Rapallo appaiano evidenti alcune discrasie, quanto meno a livello interpretativo, che meritano di essere considerate al fine di avere compiuta contezza della situazione esistente e di quella prefigurata dal Piano.
Come risulta evidente dai dati numerici riportati in tabella, sia relativamente alla situazione esistente che a quella di previsione, la ampia dotazione di aree

genericamente destinate all'interesse comune e di quelle di verde attrezzato e sportivo, di Rapallo si attestano su valori molto più elevati rispetto allo standard minimo (quanto meno con riferimento agli insediamenti nelle zone omogenee A e B, essendo assente nelle attuali condizioni la zona omogenea C).
E ciò risulta del tutto coerente e funzionale al ruolo di capoluogo comprensoriale e turistico della Città, già ricoperto e la cui accentuazione costituisce obbiettivo diretto del Piano.
Vi è peraltro da considerare, in termini di ridimensionamento della teorica quantificazione dello standard come in effetti le eccedenze riscontrate debbano riconsiderarsi in ragione della contabilizzazione tra i servizi esistenti o di previsione di superfici quali l'ampio areale di alcuni servizi religiosi (anche non direttamente afferenti alla pastorale parrocchiale) e di strutture di servizio (la stazione ferroviaria, gli impianti cimiteriali e i servizi tecnologici) e della considerazione che alcune tra le dotazioni di maggior superficie a verde attrezzato o sportivo o di parte dell'arenile balneabile organizzato, assumono carattere di servizio territoriale alla stregua di quanto considerato al comma 5 dell'art. 4 del citato D.M. 1444, mentre di contro una quota certamente non trascurabile degli abitanti considerati al fine della verifica del carico urbanistico debbano considerarsi insediati all'interno della zona omogenea E, con conseguente esclusione dal fabbisogno di standard delle quantità relative al verde pubblico ed ai parcheggi (cfr. comma 5 dell'art. 4 del D.M. 1444) con un residuo pari ad un terzo dello standard residenziale per le altre zone.

Relativamente al sottodimensionamento dello standard scolastico occorre ricordare come sia ampiamente noto il sovradimensionamento operato dal Decreto, in materia di spazi per l'istruzione, rispetto alla struttura demografica della Liguria, in ragione dell'enorme differenza tra il peso che rivestono oggi, nella struttura della popolazione, le classi in età scolastica rispetto al dato medio nazionale risalente al 1968 che ovviamente si fondava sui caratteri medi strutturali della popolazione italiana negli anni precedenti (decennio '50).
In primo luogo risulta evidente come il parametro relativo alle dotazioni per l'istruzione debba riferirsi esclusivamente ai residenti effettivi, il cui numero, operando proiezioni ragionevoli può arrivare a circa il 60-70% del totale del carico di persone considerato.
Pur con questa valutazione che riduce il teorico fabbisogno di superficie , resta evidente lo scarto con la dotazione attuale, che le previsioni di Piano solo limitatamente incrementano, avendo le analisi svolte posto in luce, concretamente, l'assenza di domanda non soddisfatta, come testimoniano gli abbandoni delle strutture scolastiche minori frazionali.
Una realistica valutazione del fabbisogno in materia di dotazioni può facilmente ritrovarsi attraverso una semplice valutazione del trend demografico (comprendente gli eventuali incrementi di popolazione individuati dal Piano) relativo alla sommatoria delle classi di età da considerarsi utenti del servizio scolastico obbligatorio, con applicazione del fabbisogno ottimale di spazio per alunno individuato dalle disposizioni nazionali in materia di edilizia scolastica (mediato tra le diverse tipologie di scuola dalla materna a quella media sup.) con un risultato che chiarisce come in effetti la dotazione attuale, risulti, come è, sufficiente a fornire il servizio atteso.
A dimostrazione di ciò sta che considerando in 3.200 circa il numero degli utenti del servizio scolastico d'obbligo (valore ricavato dalla considerazione della popolazione per classi di età 3-16 su base ISTAT) ne deriva con il solo utilizzo delle superfici esistente (senza incrementi derivanti dalla loro appartenenza nella quasi totalità alla zona urbanistica B) ne scaturisce una disponibilità media di 21 mq./alunno, già

ampiamente superiore (pressoché doppia) rispetto alla dotazione di superficie necessaria per alunno prevista dalle vigenti norme tecniche in materia di edilizia scolastica e funzionalità didattica nelle scuole (D.M. 18.12.75).
Per quanto riguarda il rapporto di standard delle aree a parcheggio si è già detto diffusamente all'interno della descrizione fondativa come le problematiche della sosta autoveicolare costituiscano uno degli aspetti maggiormente rilevanti nella valutazione della qualità complessiva di vita nell'area rapallese.
Numericamente la dotazione prevista dal Piano consente con buona larghezza il raggiungimento di una dotazione superiore allo standard minimo richiesto, in misura certamente più vicina alle concrete esigenze. È importante rilevare, in questa sede, come il dato non sia esauribile in una mera verifica contabile ma sia da inquadrare all'interno di un processo più complesso, che attiene ai modi della mobilità delle persone entro le aree strutturalmente e tendenzialmente esposte ad una pressione particolare, quali sono quelle dell'area rapallese che, a seguito delle trasformazioni urbanistiche avvenute in carenza di considerazione per queste problematiche, accentuate con la presenza del Casello Autostradale, costituisce l'inevitabile porta di accesso all'intero comprensorio del Tigullio Occidentale, supportandone il carico del transito veicolare in provenienza e con destinazione all'esterno del Comprensorio stesso.

12. L'analisi delle condizioni di sostenibilità ambientale

Sulla base delle considerazioni e delle interpretazioni proprie della descrizione Fondativa l'attività per la predisposizione del progetto preliminare del P.U.C. si è necessariamente sviluppata nella considerazione della suscettività delle diverse parti del territorio a sostenere dal punto di vista ambientale e più complessivamente territoriale le modalità di evoluzione che via via venivano a definirsi.
Tale considerazione è stata oggetto, in ottemperanza a quanto disposto all'art. 11 della L.U.R. ed a quanto specificato dal P.T.C. provinciale di un apposito elaborato di analisi, che pur nel suo livello preliminare e nella considerazione della necessità di un suo completamento compiuto in sede di progetto definitivo, contribuisce all'inquadramento delle opzioni permanenti, che la Legge Regionale 36/97 attribuisce agli esiti della descrizione Fondativa.

13. La ripartizione del territorio comunale in ambiti e distretti

Avuto riguardo alle disposizioni contenute agli articoli 27 e segg. della L.R. 36/97, sul piano dell'inquadramento della struttura normativa e regolamentare, relativamente al livello delle garanzie territoriali, il comune viene suddiviso in Ambiti di conservazione e riqualificazione con l'individuazione di un unico Distretto di Trasformazione.
L'articolazione adottata, con le sue principali caratteristiche, è esposta nell'elenco che segue:

Ambiti di conservazione

Ambiti di conservazione dei territori non insediabili (AC-TNI)
Corrisponde ai territori non insediati o insediati in termini del tutto occasionali o sporadici, in cui risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto

Ambiti di conservazione dei territori non insediati di alto valore naturale e di ambiente (AC-TNI – A)
Corrispondono alle parti del territorio non insediabile ricompresi quale cornice del Parco Regionale del Monte di Portofino o entro il perimetro del p.SIC di Valle Tuia.

Ambiti di conservazione dei sistemi edificati di alto valore storico-ambientale dei Centri (AC-CS)
Corrisponde al sistema edificato più antico del Centro, sostanzialmente già d'impianto definito nelle cartografie del Vinzoni (metà sec. XVIII) ed esteso al primo tratto di via Mameli sino alla linea ferroviaria. Comprende altresì le porzioni più antiche ed ancora leggibili nelle loro componenti edificate più antiche dei nuclei di Sant'Anna e di Santa Maria del Campo.

Ambiti di conservazione dei nuclei edificati collinari di pregio (AC-NS)
Corrispondono a porzioni dei nuclei collinari di particolare valore storico edificato, rappresentativi del modello aggregativo del sistema insediato agricolo, meritevoli di considerazione quali San Massimo e i nuclei minori di Chignero e di Case di Noè

Ambiti di conservazione degli impianti litoranei di pregio (AC-LP)
Sistema delle ville costiere e delle residenze di buona qualità, delle porzioni litoranee extraurbane entrostanti parchi o giardini di pregio

Ambiti di conservazione dei sistemi urbani di alto pregio (AC-UP)
Sistemi dell'edificato di pregio dell'area urbana costituito dai tessuti urbani dell'espansione del primo dopoguerra, tuttora riconoscibile leggibili nella loro prevalente composizione di ville plurialloggi entrostanti giardini di pertinenza.

Ambiti di conservazione dei sistemi insediati collinari di alto valore ambientale (AC-VP)
Sistemi edificati di tipo sparso in versanti di pregio paesistico (a monte dell'Aurelia di Ponente, S.Nicola e simili), collina di San Michele – via Fioria, il Poggio a levante ecc.

Ambiti di conservazione delle aree urbane (AC-UR)
Porzioni del sistema urbano di riconoscibile impianto, non alterato in termini consistenti nei suoi caratteri compositivi da considerarsi saturo nel suo rapporto tra edificato e residui spazi liberi

<u>Ambiti di riqualificazione</u>

Ambiti di riqualificazione dei sistemi urbani eterogenei saturi (AR-US)
Sistemi urbani eterogenei di espansione post 1950 – eterogenei - saturi

Ambiti di riqualificazione dei sistemi collinari recenti compiuti (AR-VS)
porzioni del sistema extraurbano, in genere esito di lottizzazioni in versante, che manifestano compiutezza di immagine e sufficienti qualità funzionali, in genere disposte all'interno di ambienti di pregio paesistico

Ambiti di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare (AR-UC)
porzioni degli impianti urbani eterogenei saturi, di margine al centro urbano, in cui, in

ragione delle opportunità spaziali presenti ed alle puntuali esigenze del sistema sono da favorire limitati interventi di miglioramento funzionale dell'organismo edificato.

Ambiti di riqualificazione dei sistemi periurbani (AR-PC)
Insediamenti lineari di valle periurbani rispetto al Capoluogo entro cui sono presenti incoerenze e disorganicità tipologiche e funzionali, ed in cui esiste idoneità ad un ruolo maggiormente qualificato nel sistema urbano (Santa Maria, San Pietro).

Ambiti di riqualificazione dei sistemi insediati di versante di matrice agricola (AR-AC) distinti in categorie indicate come AR-AC 1, AR-AC 2, AR-AC 3.
L'ambito comprende le parti del territorio comunale interessata in passato da attività agricole coltive, sia a carattere estensivo che intensivo, oggi in parte dismesse, con i relativi insediamenti, ed in cui sono prevalenti gli interessi per una salvaguardia complessiva di immagine, che pur nella considerazione dell'ormai dominante ruolo abitativo contribuisca all'arresto dei fenomeni di compromissione ambientale, anche in relazione al ruolo paesistico svolto da tali ambiti.

Ambiti di riqualificazione degli impianti frazionali da consolidare (AR-NC)
Corrispondono ai nuclei insediati dell'arco collinare, entro cui può prevedersi, in relazione agli specifici caratteri dell'insediamento, una modesta integrazione degli impianti edificati

Ambiti di riqualificazione dei sistemi produttivi (AR-DP)
L'ambito è costituito dalle diverse aree interessate da attività produttive con caratteristiche della p.i. o artigianali, ivi compresi i depositi e le attività connesse alla logistica del sistema produttivo, della distribuzione e dei servizi collettivi.

Ambiti di riqualificazione di effettiva produzione agricola (AR-PA)
L'ambito, articolato in diversi plessi corrispondi alle superfici interessate dalla presenza di aziende agricole e florovivaistiche organizzate in forma produttiva

Ambiti di riqualificazione delle strutture di campeggio (AR-KP)
L'ambito comprende due strutture di campeggio già esistenti nel territorio comunale di cui viene prevista la conservazione nella attuale destinazione.

Ambiti di riqualificazione delle attrezzature di gerarchia territoriale (AR-AI)
con ulteriore specificazione in ragione della funzione dell'ambito (G = impianto per il golf, P = porto comunale e C. Riva, S = aree polisportive).

Distretti di Trasformazione

1. Distretto di trasformazione del fronte a mare urbano (**TRZ-LM**)
2. Distretto di trasformazione di via Bolzano (**TRZ-BZ**)

14. Gli elaborati costituenti la struttura del Piano al livello di progetto preliminare

In ottemperanza ai disposti della Legge Urbanistica Regionale (L.r. 36/97), la rappresentazione degli elementi strutturali del Piano, nella forma richiesta del "progetto preliminare", viene costituita dagli elaborati costitutivi che nel seguito verranno illustrati.

La presente relazione pertanto intende inquadrare detti elaborati, sia dal punto di vista descrittivo che nella loro logica ordinatoria e prescrittiva, quali elementi funzionali al raggiungimento degli "obbiettivi del Piano", ed alla costituzione di un assetto territoriale congruo con la funzione ed il ruolo che viene assegnato al comune di Rapallo sulla base dei caratteri evolutivi identificati nella Descrizione Fondativa.

Elenco degli elaborati:

Fascicolo : Schema delle Norme di Conformità e di Congruenza contenente indicazioni strutturali per la composizione delle Norme del Piano, articolate su cinque titoli.
Fascicolo: Raccolta delle tabelle di dimensionamento del Piano e di verifica generale

Tav. S 1 (ripartita in due tavole) - Cartografia della struttura del Piano, costruita secondo il modello desumibile dall'art. 27 della L.U.R. con la definizione su tavole a base CTR 1:5.000 della ripartizione del territorio comunale in ambiti di conservazione o riqualificazione e due distretti di trasformazione, con identificazione all'interno degli ambiti di settori per i quali viene prevista una disciplina specifica.

Tav. S 2 (ripartita in due tavole) – Cartografia nella stessa scala con individuazione del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici (rif. art. 32 della L.U.R.). L'elaborato identifica le superfici destinate a pubblici servizi di standard esistenti e che vengono confermati dal Piano, e le superfici di nuova previsione.

Tav. S 3 (ripartita in due tavole) – Identifica su base C.T.R. 1:5000 il sistema delle strutture turistiche, con particolare riferimento alla individuale segnalazione di tutti i fabbricati per i quali opera il vincolo a destinazione alberghiera, come prevista dalle Norme.

Tav. S 4 (ripartita in due tavole) - Cartografia su base CTR 1:5000 con identificazione grafica distinta con colore e numerazione per categoria dei "valori" segnalati quali Emergenze.

Fascicolo completo delle disposizioni di livello puntuale della disciplina paesistica, nei termini già adottati dal C.C. e che vengono integralmente confermati all'interno del progetto preliminare

Fascicolo contenente le disposizioni in materia geologica

15. I rapporti con il PTCP – La proposta di varianti all'assetto insediativo

Rapallo che considera il proprio territorio come primo patrimonio essenziale in cui si riconosce la Comunità locale, non poteva che riconoscersi pienamente nel modello di tutela propri del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.
Il lavoro di costruzione della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale condotto dall'arch. Rigamonti ed adottato in precedenza dal Consiglio Comunale pur nella sostanziale assonanza delle impostazioni e della considerazione delle necessità di tutela, ha rilevato la necessità di proporre alcune correzioni al quadro definitorio dell'assetto insediativo del PTCP al fine di renderlo del tutto omogeneo con le condizioni attuali del territorio e le sue modalità di evoluzione.
Tali correzioni trovano motivo in qualche caso nella presenza di letture da parte del PTCP che non corrispondono del tutto alle concrete situazioni di fatto, ed in generale tendono a favorire l'attuazione di singole previsioni che per la loro rilevanza generale appaiono in primo luogo non contraddittorie con le esigenze di difesa ambientale e in ogni caso tali da prevalere sulle semplici esigenze di salvaguardia da modifiche di modeste realtà territoriali (es. la definizione dell'area di Golf all'interno della categoria delle attrezzature e impianti in regime di mantenimento AI-MA)
Le modifiche sono graficamente illustrate nelle tavole grafiche che accompagnano la stesura finale del L.P.
Il progetto preliminare del PUC è stato impostato nel riconoscimento di tale quadro formato anche attraverso tale varianti, confermandolo non già come un mero ossequio a scelte già compiute ma come condivisione di obbiettivi e di indicazioni programmatiche, da svilupparsi in sede operativa anche attraverso l'introduzione di puntuali e coerenti elementi di controllo tali da rendere efficaci gli indirizzi del Piano regionale e la specificazione e implementazione nella stessa logica delle indicazioni propositive per la fruizione di particolari valori.
In genere l'impostazione sostanzialmente conservativa del Piano non dovrebbe porre il rischio di contrasti in fase attuativa con le disposizioni del P.T.C.P., richiedendone ove occorresse l'introduzioni di varianti.
Ciò certamente per quanto riguarda il comparto dell'edificazione privata, mentre potrebbero emergere alcune problematiche idi compatibilità con il regime IS-MA, da risolvere in via preventiva e sulla base delle indicazioni preprogettuali i cui contenuti potrebbero già evidenziarsi nella sede del progetto definitivo, relativamente alla formazione del polo sportivo del Chiapparolo e l'ampliamento verso monte del campo per il Golf.

Indice

1. Il procedimento formativo....1
2. La proposta di pianificazione....3
2.1. Introduzione....3
3. Lo scenario scelto....4
4. Il rapporto con il livello puntuale del P.T.C.P.....6
5. Gli effetti della scelta sul sistema della pianificazione....7
6. Descrizione di scelte territoriali specifiche....8
6.1. Il Capoluogo....8
6.2. San Michele e le aree del litorale di levante....11
6.3. Lo snodo di Sant'Anna....12
6.4. Le frazioni del fondovalle....12
6.5. L'area connettiva dell'uliveto....14
6.6. I Nuclei insediati del versante....16
6.7. I territori scarsamente insediati....17
7. L'analisi delle previsioni per componenti funzionali....17
7.1. Il sistema infrastrutturale viario principale....17
7.2. Il sistema viario secondario e collinare....19
7.3. Il sistema dei parcheggi....19
7.4. La percorribilità minore ed escursionistica....21
7.5. I servizi istituzionali....21
7.6. Il sistema dei parchi urbani....21
7.7. Il sistema delle attrezzature per lo sport....22
7.8. I servizi sociali e sanitari....24
7.9. I servizi per l'istruzione....24
8. L'analisi della proposta di Piano per sistemi....24
8.1. I sistemi del turismo....24
8.2. Le attività per la produzione di beni e servizi....26
8.3. Le attività di distribuzione....27
8.4. Le attività agricole....28
8.5. Il sistema residenziale....29
8.6. la considerazione dei valori storici e di ambiente....30
9. La struttura dispositiva del Piano....31
10. Le Norme di Conformità e di Congruenza....32
11. Il dimensionamento e le verifiche quantitative....32
11.1. L'accertamento del peso insediativo complessivo....32
11.2. La verifica degli standard....34
12. L'analisi delle condizioni di sostenibilità ambientale....37
13. La ripartizione del territorio comunale in ambiti e distretti....37
14. Gli elaborati costituenti la struttura del Piano al livello di progetto preliminare....39
15. I rapporti con il PTCP – La proposta di varianti all'assetto insediativo....41