Introduzione

La presente relazione è formata al fine di illustrare le modalità attraverso le quali si è pervenuti alla composizione del progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale, nella considerazione dei rilievi che hanno formato oggetto dei pareri della Regione e della Provincia sul progetto Preliminare, nella valutazione del contributo propositivo contenuto complessivamente nelle circa 200 osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione degli atti del Preliminare stesso, tenendo doverosamente conto altresì delle innovazioni del quadro legislativo (Leggi Nazionali o regionali) o pianificatorio sovraordinato (es. PTCP) intervenute successivamente all'adozione del progetto preliminare e aventi effetti diretti sulle modalità di composizione degli strumenti urbanistici generali dei Comuni.

E' da richiamare altresì nell'ambito di questa introduzione come il rinnovo degli organi amministrativi comunali intervenuto nella tarda primavera dell'anno 2007 abbia reso necessaria una adeguata valutazione dei contributi propositivi contenuti nelle osservazioni presentate, anche alla luce delle linee di politica amministrativa proprie della Amministrazione entrata in carica, che si è estesa, ove tali contributi erano riconducibili a problematiche di carattere generale, allo sviluppo ed alla precisazione di tali contributi da parte dei soggetti (associazioni, enti o gruppi) interessati.

A maggior illustrazione delle valutazioni formulate in ordine alle "osservazioni" presentate, in allegato al presente documento viene posta una sintesi analitica delle stesse con la definizione sommaria delle conclusioni sui temi prioposti nelle osservazioni stesse, a cui è pervenuto il progetto definitivo

0. Premessa

La Legge Urbanistica Regionale (L.R. 36/97), nel delineare il percorso formativo del Piano Urbanistico Comunale, all'art. 40 dispone che il Comune, rediga in forma completa gli elaborati definitivi del Piano , *".....sulla base dei pareri resi (sul progetto preliminare) dalla Regione e dalla Provincia, tenuto conto degli altri pareri e delle osservazioni di cui all'art. 39 ...."*

Tenendo conto di tale disposto la presente relazione è volta ad illustrare il percorso di tale evoluzione (dal Preliminare al Definitivo) dando conto, in termini pratici , delle modalità di adempimento a quanto previsto dalla Legge in ordine all'osservanza dei contributi esterni all'amministrazione Comunale, con particolare riferimento agli enti territoriali superiori (la Provincia e la Regione)

Nel seguito pertanto, in termini di dettaglio e con riferimento ai contenuti singoli dei pareri espressi da Provincia e Regione sul Progetto Preliminare, verranno illustrati gli atti tecnici che sono stati predisposti o modificati, al fine di corrispondere a quanto contenuto nei predetti pareri; nella ovvia considerazione che in ogni caso tutti i documenti costitutivi del Progetto di Piano Urbanistico Comunale, sono stati riformulati con riguardo al loro attuale carattere di progetto definitivo in luogo di quello originario preliminare.

La presente relazione articolatamente riferirà secondo il seguente ordine:

1. riscontro al parere della Provincia di Genova
2. riscontro al parere della Regione Liguria
3. riscontro alle osservazioni di cui all'art. 39 della L.U.R. (da parte di privati)

4. adeguamento alle innovazioni legislative o pianificatorie sovraordinate intervenute successivamente alla adozione del progetto preliminare

In via di premessa, si evidenzia come l'adeguamento a specifiche indicazioni o prescrizioni contenute nei pareri pervenuti e in alcune tra le osservazioni dei privati, oltre che l'opportunità di una migliore forma rappresentativa delle disposizioni tale da consentire anche i necessari adeguamenti alle disposizioni di legge recenti, abbia comportato la parziale rielaborazione delle Norme di Attuazione del Piano.

1. Il Parere Provinciale

Il complesso del parere provinciale, articolato nel testo della deliberazione giuntale che si richiama al testo del voto n° 587 del Comitato Urbanistico del 27 giugno 2006, ha costituito oggetto di particolare attenzione in sede di predisposizione del progetto definitivo, in ragione dell'approfondita analisi che lo caratterizza, onde poter conclusivamente pervenire, con specifica considerazione degli indirizzi ricevuti ad una sostanziale conformazione alle sue determinazioni prescrittive.
Al riguardo, in via di premessa, occorre ricordare come , positivamente la valutazione provinciale esprima il giudizio che il progetto Preliminare, nella forma adottata abbia "*sviluppato coerentemente i temi indicati nella Missione di Pianificazione che il P.T.C. della Provincia ha affidato al Comune"* con la notazione che "*si tratta di un Piano che segna la differenza rispetto ai precedenti piani regolatori generali, applicando in modo tecnicamente corretto i principi e le disposizioni operative introdotte dalla Legge urbanistica regionale n. 36/1997",* e relativamente al quale, in ordine alle indicazioni ed alle prescrizioni contenute nel parere, viene indicato come *"Le azioni correttive indicate, sono, tuttavia, necessarie per segnalare al Comune i temi e gli argomenti, la cui traduzione negli appropriati contenuti tecnici, conferiranno allo stesso una più decisa caratterizzazione dei profili positivi che lo connotano.* "
L'interpretazione e la richiesta traduzione in contenuti tecnico-operativi di carattere disciplinare delle azioni correttive definite nel parere provinciale hanno necessitato un prolungato ed approfondito lavoro di verifica che è ha condotto ad una evoluzione del progetto di PUC in termini tendenti a garantire la massima osservanza della "missione di pianificazione" assegnata dal P.T.C. provinciale a Rapallo.
Termini, che mentre da un lato hanno conservato inalterati gli obbiettivi strategici posti alla base della pianificazione così come conformati all'interno del progetto preliminare, hanno d'altro lato reso necessaria una parziale revisione della ripartizione del territorio comunale in ambiti e distretti (di cui si relazionerà nel dettaglio nel seguito della presente), con una conseguente ed inevitabile riformulazione di numerosi aspetti del quadro dispositivo contenuto nello Schema delle Norme, in relazione sia alla correlazione di ogni modifica, anche puntuale, all'interno di un quadro più generale, sia al superamento di discrasie interne o di errori materiali presenti.

Come premessa si ricorda come per i contenuti sia della **Descrizione Fondativa** che del **documento degli obbiettivi i**l parere provinciale esprima un giudizio sostanzialmente positivo sui due documenti che pertanto vengono riconfermati nella loro interezza a far parte degli atti del progetto definitivo del PUC.

Struttura del Piano

Relativamente alla struttura del Piano, nel seguito della presente si esaminano separatamente i diversi profili di rilievo sulle singole previsioni elencati nel voto provinciale, prendendo atto di quelle giudicate compatibili che ovviamente vengono confermate nella loro stesura originaria e operando invece specifico riferimento alle parti del piano che sono state oggetto di modifica in adeguamento ai rilievi stessi:
Al fine di consentire una compiuta comparazione tra il parere provinciale e il contenuto del progetto definitivo, nella presente esposizione viene seguito lo stesso ordine con cui sono espresse nel predetto parere le "sintesi valutative", con la segnalazione delle prescrizioni, correzioni e/o integrazioni che vengono ivi prosposte (con carattere ridotto), indicando (con carretere sottolineato) nel seguito sommariamente i criteri che hanno informato le modifiche apportate.

La riqualificazione urbana e dei quartieri periferici

Relkativamente agli Ambiti denominati **AR-US (**sistemi urbani eterogenei a elevata congestione) e **AR-PC** (sistemi periurbani delle frazioni di fondovalle) "*occorre imprimere più decise condizioni operative, affinché le trasformazioni attese, pur non essendo a priori univocamente determinate e, quindi, potenzialmente disattese, consentano di poter dimostrare che la politica della riqualificazione urbana della città non è soltanto enunciata, ma può diventare una concreta opportunità di rilancio e di investimento"*

La disciplina delle aree facenti parte del sistema urbano o dei quartieri periferici in cui sono manifesti con diverse caratteristiche, gli elementi critici che hanno motivato l'indirizzo contenuto nel parere, è stata fortemente innovata, attraverso l'introduzione, secondo le indicazioni esplicitamente formulate nel parere stesso, di 2 specifici Distretti di Trasformazione TRZ-TUC e TRZ-TUP riferiti l'uno al porzioni del Centro Urbano e l'altro a parti del tessuto frazionale.

Negli Ambiti denominati **AR-US (**sistemi urbani eterogenei a elevata congestione) e **AR-PC** (sistemi periurbani delle frazioni di fondovalle) "*posti, tra l'altro, in opportuna relazione normativa possono determinare operazioni di riequilibrio del peso insediativo utili ad entrambi per il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti (riduzione della densità nelle aree urbane centrali a favore della calibrata crescita del sistema periferico)*"
Sulla scorta di tali valutazioni, si ritiene che:
- gli Ambiti AR-US possano essere, più appropriatamente, definiti come **Distretti di Trasformazione diffusa dei tessuti urbani centrali della città (TRZ-TUC)**
- la disciplina di detti Ambiti "*deve risultare limitativa degli interventi a carattere meramente conservativo, proprio per non protrarre ulteriormente nel tempo il permanere nei negativi caratteri che connotano l'immagine ed il funzionamento della città (al massimo la ristrutturazione edilizia come definita nel D.Lgs. 380/2001)"*

La disciplina dei due Distretti (illustrata negli articoli 50 e 51 delle Norme) è volta a definire da un lato l'ammissibilità degli interventi di tipo ordinario attraverso la preventiva verifica delle condizioni attuali del contesto immediato di riferimento (il cosiddetto CUP) e dall'altro di istituire un articolato regime di controllo sulle trasformazioni di maggiore entità, che si esercita prevalentemente attraverso l'obbligo di predisposizione di Progetti Urbanistici Attuativi, dei quali vengono le prestazioni principali nella logica della riqualificazione urbana.

- la disciplina di detti Ambiti "occorre sia conformata con modalità di attuazione delle indicazioni per la trasformazione urbana che, proprio per l'impossibilità di determinare a priori perimetri di aree di intervento, stabiliscano espressamente, o attraverso la sistematica applicazione dell'istituto della variante al P.U.C. di cui all'art. 44, comma 1, lett. c), della L.R. 36/1997, con carattere di progressiva integrazione dei contenuti del Piano, o attraverso il ricorso al P.U.O., di affidare alla fase della progettazione, il

compito di definire la portata e l'estensione degli interventi"

Le disposizioni di riferimento precisano come il perimetro dei singoli PUO debba essere accertato in relazione a parametri oggettivi da verificare all'atto della loro progettazione.

Sono da definire per ciascuno dei nuovi distretti proposti:
1) gli obiettivi di riqualificazione della struttura urbana che devono essere raggiunti, con gli adeguati indicatori per la valutazione, dimensionali, funzionali e di immagine architettonica;

Specificatamente per ciascun distretto sono definiti dettagliatamente gli obbiettivi della trasformazione

2) le diverse opzioni di intervento ammesse, quali a titolo esemplificativo: a- totale recupero della S.A. oggetto della ristrutturazione urbanistica con eventuale significativo incremento percentuale; b – recupero parziale della S.A. oggetto della ristrutturazione urbanistica (comunque non inferiore al 50%), incremento percentuale della S.A. recuperata, possibilità di trasferimento della S.A. non recuperata nelle aree periferiche di S.Maria, collegando tale opportunità all'obbligo di riservare una quota parte della stessa alla realizzazione di alloggi in regime convenzionato con il Comune, ai sensi dell'art. 17, comma 1, del D.Lgs. n. 380/2001 per concretare, così, una politica della casa non ben esplicitata nel Piano; c – demolizione senza ricostruzione della S.A. oggetto della ristrutturazione urbanistica e possibilità di integrale trasferimento nelle aree periferiche di S.Maria, sempre con riutilizzo di una quota per alloggi convenzionati, con destinazione delle aree private liberate a funzioni pubbliche urbane (parcheggi, verde pubblico, viabilità) e possibilità di realizzare in sottosuolo parcheggi privati, a condizione che le aree oggetto dell'intervento di demolizione siano già contigue alla viabilità pubblica carrabile esistente, per produrre immediati benefici al funzionamento della città senza costi aggiuntivi.

Le norme definiscono nel dettaglio una serie di disposizioni tese a garantire negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente un regime di favore nei confronti dell'ediilizia sociale, anche attraverso la possibilità di attribuzione di disponibilità volumetriche utilizzabili, mediante particolari regole puntuali.

3) Tra i contenuti incentivanti della trasformazione urbana, si rivaluti anche la riduzione della S.A. minima degli alloggi.

La dimensione media minima degli alloggi, oggetto di numerose tra le "osservazioni" die privati è stata oggetto di una riconsiderazione generale all'interno dei diversi ambiti e distretti del Piano, pioprio al fine di favorire i processi di recupero senza che gli stessi possano indurre eccessivi aggravamenti del carico urbanistico o l'introduzione di modelli abitativi anomali rispetto alle tradizioni ed alle esigenze medie dei nuclei familiari. In tal senso la riduzione della dimensione media è stata individuata in genere in 65 mq. di S.A. netta, salvo che per gli edifici con tipologia a villa per i quali appare necessario conservare una dimensione media elevata ad evitare eccessive trasformazioni, che avrebbero effetto sulle stesse caratteristiche di pregio delle costruzioni.

Si propone una valutazione se qualificare con Distretto anche i due Ambiti AR-US di levante (area di via Don Minzoni e area tra via Baisi e via Aurelia), che non paiono presentare caratteri omologhi agli altri.

Convenendo con la rivalutazione richiesta nel parere provinciale le due aree sono state escluse dal Distretto di Traformazione

L'Ambito AR-PC di S.Maria potrebbe essere, più appropriatamente, definito come Distretto di Trasformazione diffusa del tessuto urbano periferico della città (TRZ-TUP)

Relativamente alle porzioni in cui si sono accertate maggiori incoerenze nella compagine edificata con la presenza di disponibilità spaziali per interventi di riqualificazione in termini maggiormente incisivi, è stato definito il Distretto di

Trasformazione del tessuto urbano periferico (TRZ TUP) così come indicato nel parere provinciale, con applicazione peraltro di una apposita normativa volta a favorire i processi di riqualificazione auspicati, ma con l'introduzione di specifici limiti destinati a garantire la permanenza dei caratteri insediativi propri storicamente consolidati nella frazione.

Per detto Ambito di Santa Maria si richiede:
"valutazione della potenzialità edificatoria complessiva ammissibile per il raggiungimento dell'obiettivo di definitiva qualificazione dell'immagine urbana"
In relazione ai contenuti del Distretto si sono previste disposizioni volte a corrispondere a quanto indicato nel parere provinciale, attraverso la disciplina di un sistema graduato di interventi che consente di operare un controllo sia sugli interventi sostanzialmente conservativi che su quelli trasformativi.

Il parere, relativamente alle aree destinate alla formazione di distretti di trasformazione per la riqualificazione urbana richiede di "stabilire, da un lato, gli opportuni meccanismi tecnici per disciplinare le modalità della riedificazione della S.A. demolita nei Distretti urbani centrali TRZ-TUC", di stabilire "le modalità per la realizzazione degli interventi di riqualificazione urbana attuabili sulla base della potenzialità espressa nello stesso Distretto" richiedendo infine chei "le modalità di attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica e di costituzione di nuovi insediamenti, avverranno attraverso la formazione di P.U.O. o di progetti di intervento convenzionati aventi contenuto integrativo e specificativo del P.U.C. e, come tali, approvabili ai sensi del combinato disposto dell'art. 59 e 44, comma 1, lett. c), della L.R. 36/1997" […] restando la possibilità, nelle more della elaborazione di tale strumento, di disporre di un quadro giuridico di riferimento sufficientemente definito in rapporto all'esigenza di controllare comunque la naturale evoluzione dello status quo in senso riqualificativo dello stesso.
In effetti il ridisegno delle disposizioni relative ai nuovi Distretti di Trasformazione, sia degli impianti centrali che periferici, mira a conformarsi alle indicazioni provinciali attraverso l'introduzione di appositi meccanismi graduali, e per alcuni aspetti compensativi di specifiche prestazioni di tipo pubblico, attribuendo al regime del PUO gli interventi trasformativi di maggiore rilevanza (ristrutturazione urbanistica) e nel contempo mirando a controllare comunque gli interventi minori di sostanziale mantenimento delle condizioni esistenti, impedendo che gli stessi possano introdurre ulteriori elementi di gravità enytro condizioni di fatto già problematiche.

Possibilità che le aree comprese nell'Ambito di Conservazione AC-UR (sistema urbano di riconoscibile impianto non alterato), possano essere, più appropriatamente, qualificate nella tipologia degli Ambiti di Riqualificazione AR-UC (porzioni urbane sature), conformando, al tempo stesso, la disciplina di tali ultimi Ambiti di riqualificazione in modo che, pur senza escludere più complesse operazioni di ristrutturazione urbanistica, sia ammessa la possibilità di effettuare interventi di sostituzione del tessuto edificato con l'obiettivo di rinnovare la qualificazione architettonica, costruttiva e funzionale delle costruzioni e, quindi, l'immagine complessiva della città
In adeguamento al rilievo è stato eliminato l'ambito AC-UR includendone le superfici nell'ambito AR-UC , le cui disposizioni sono state integrate al fine di salvaguardare le componenti di migliore qualità e nello stesso tempo introducendo la possibilità di effettuare interventi di sostituzione del tessuto edificato con l'obiettivo di rinnovare la qualificazione architettonica, costruttiva e funzionale delle costruzioni e, quindi, l'immagine complessiva del quartiere interessato.

Per quanto riguarda il **Distretto TRZ-LM (trasformazione del fronte a mare**) "*non si riconoscono i caratteri della trasformazione, nel senso indicato nell'art. 29 della L.R. 36/1997, per cui è necessario che le aree interessate vengano, invece, collocate in un apposito Ambito di Riqualificazione del fronte a mare AR-FM"*

Inoltre, "*in ragione della delicatezza dell'operazione di riqualificazione, dell'articolazione degli interventi e delle criticità espresse dalla pianificazione di bacino, gli interventi siano inquadrati nell'ambito di un apposito P.U.O. unitario, successivamente attuabile per settori*".

In adeguamento al rilievo, in luogo del Distretto di Trasformazione è stato individuato un ambito di riqualificazione (AR-FM) le cui disposizioni di dettaglio corrispondono sostanzialmente alle esigenze individuate dalla Provincia, con la previsione di un apposito Progetto Urbanistico Operativo, avente caratteristiche di inquadramento generale della evoluzione delle singole parti dell'Ambito, e pertanto avente funzione direttive di massima nei confronti dei singoli interventi.

In sede del prescritto PUO, dovranno essere individuati i caratteri edilizi essenziali e verificate le compatibilità nei confronti del contesto ambientale.

Sistema Turistico ricettivo

Relativamente a tale sistema occorre premettere come la entrata in vigore della L.R. n° 1/2008 abbia innovato in maniera sostanziale il quadro di riferimento normativo entro deve essere collocata la disciplina delle strutture alberghiere, che, in situazioni territoriali come quelle di Rapallo, costituiscono l'elemento determinante e prevalente dell'intero sistema turistico.

La formazione della disciplina speciale prevista dall'art. 2 della predetta legge, al cui obbligo di adozione il Comune di Rapallo ha adempiuto entro i ristretti termini disposti dalla Legge stessa, conseguendo al termine dell'anno 2009 la definitiva approvazione regionale, rappresenta oggettivamente un punto fermo, allo stato non modificabile, che non poteva non trovare necessariamente recepimento integrale nel progetto definitivo del PUC.

Tale doveroso recepimento peraltro, con la conseguente rigidità assegnata al regime di vincolo previsto dalla legge, ha condotto necessariamente al superamento, nella fase del progetto definitivo del PUC, dell'articolata previsione presente nel progetto preliminare, all'interno della quale veniva introdotta una sorta di flessibilità nella possibilità di conversione di alcune strutture alberghiere ad altre funzioni, in connessione alla realizzazione di nuove strutture alberghiere di qualità più elevata, nella garanzia comunque del mantenimento della capacità ricettiva alberghiera complessiva presente nella massima punta antecedente alla dismissione di diversi esercizi nell'ultimo periodo dello scorso secolo.

In questi termini, e con queste limitazioni, debbono quindi leggersi gli adeguamenti che il progetto definitivo del PUC fa rispetto al preliminare e che, ove occorra, si pongono l'obbiettivo di corrispondere ai rilievi provinciali.

Si ritiene che per le strutture alberghiere in sede di progetto definitivo "*non siano da individuare i **settori d'intervento**, risultando le modalità di calcolo dell'indice "concorrente", specificate al comma 3, e il livello di dettaglio della disciplina paesistica sufficientemente efficaci a garantire l'adeguato inserimento delle nuove costruzioni.*

Nel progetto definitivo stato eliminato il riferimento alla futura individuazione di settori d'intervento così come richiesto nel parere.

Si ritiene necessario, per contro, che i nuovi alberghi realizzati attraverso tali norme incentivanti, siano da inserire automaticamente nell'elenco delle strutture ricettive per le quali non è applicabile la disciplina compensativa di cui al successivo comma 8 dell'art. 27 (esclusione dalla possibilità di conversione ad altra destinazione)."

Si è esplicitamente richiamata, a seguito della innovazione legislativa contenuta nella L.R. n° 1/2008 , la Disciplina delle strutture alberghiere approvata dal Comune in ottemperanza a quanto disposto dalla predetta legge, e che nella sostanza esclude la necessità dell'elenco presente nel progetto preliminare.

Per quanto attiene ***ai tre "settori" d'intervento già individuati nel preliminare*** *in cui è proposta l'edificazione ai fini alberghieri (****complesso ex Auxilium, complesso "Villa Benia", Area "Borgo scuro" e Golf****), la cui disciplina sarà compiutamente determinata in sede di progetto definitivo, […] si richiama il Comune alla necessità di chiarire il rapporto di tale previsione con il vincolo a servizi esistenti e la previsione di servizi socio-sanitari, confermati dal PUC (art. 12, punto 4.1.8 e Tav. S2 – Infrastrutture e servizi) per i settori ex Auxilium e Villa Benia, non risultando chiaro se la realizzazione delle strutture alberghiere è alternativa al mantenimento dei servizi, quale forma di flessibilità delle funzioni insediabili, ovvero se la ricettività sia da intendersi complementare e, comunque, connessa ai servizi stessi.*
si ritiene utile che il Comune, in correlazione con quanto più sopra espresso nei confronti della riqualificazione delle periferie, valuti se consentire la ***realizzazione di RTA nei Distretti di Trasformazione*** *(Distretti Urbani Centrali TRZ TUC), quale ulteriore elemento di stimolo ad interventi di riconversione del patrimonio edilizio degradato.*

Specificatamente per i settori indicati dal parere, mentre per l'ex Auxilium è stato confermato l'indirizzo verso la formazione di una struttura alberghiera di elevata qualità, con l'attribuzione di una facoltà di incremento volumetrico consistente, lasciando come residuale (ed in assenza di possibilità di incremento volumetrico) la destinazione a servizi sociosanitari del tipo Casa di Riposo, per l'area della Villa Benia è stato confermato il vincolo a servizi nel settore sociale delle parti di immobile non oggetto di accertato e legittimato mutamento di destinazione d'uso, mentre per quanto riguarda l'ipotesi di formazione di una foresteria con funzioni alberghiere di servizio alla struttura del Golf, essa potrà essere attuata, previsa verifica della sua compatibilità con le disposizioni del P.T.C.P., solo all'interno di un processo di intervento complesso sulle dotazioni del Golf, che necessariamente dovrà avvalersi di quanto prescritto all'art. 44 della Legge Urbanistica Regionale.
Relativamente alla possibilità di realizzzazione di RTA all'interno del distretto di trasformazione dei tessuti urbani del Centro essa è già ammissibile in corrispondenza degli edifici ove è consentita la funzione residenziale.

Per quanto riguarda la minore in ambito rurale "si ritiene che l'individuazione dei due "settori" di Gravero e Molfinetta debba considerarsi esaustiva e non siano da introdursi ulteriori "settori" d'intervento in sede di progetto definitivo"
Sempre in riferimento ai settori di Gravero e Molfinetta ed alle specificazioni della disciplina da applicarsi preannunciate al comma 6 dell'art. 27, nella formazione del progetto definitivo, si suggerisce al Comune di rendere obbligatorio il ricorso al P.U.O. per entrambi i settori, evidenziando in modo esplicito l'accollo al soggetto attuatore di tutti gli oneri delle urbanizzazioni necessarie, compresa la viabilità carrabile."

I settori Gravero e Molfinetta sono stati conservati in assenza di integrazione dell'elenco con altri settori, conservando la disciplina sostanziale, che esplicitamente prevede tra gli oneri accollati al soggetto attuatore quelli della cessione al Comune di una rilevante superficie a verde pubblico (per il settore Molfinetta) e della formazione della strada di accesso (per il settore Gravero).

Per quanto riguarda l'elenco indicato al punto 8.1 che indica "provvisoriamente" le strutture alberghiere escluse dal meccanismo "compensativo" (c.8 art. 27), "si ritiene che detto elenco possa essere considerato implementabile, in sede di progetto definitivo, ma non riducibile".
Si ribadisce, inoltre, che la norma che comprende l'elenco deve essere integrata con l'iscrizione automatica in tale elenco di ciascuna struttura ricettiva alberghiera, realizzata mediante le disposizioni incentivanti ivi previste.
Nella disciplina del sistema deve essere altresì esplicitato che, nei casi in cui è prevista la decadenza del vincolo alberghiero (es. : dopo 25 anni per le strutture ricettive minori), la conversione in altra destinazione d'uso dovrà, comunque, ottenere il consenso da parte della pubblica amministrazione, anche al fine di individuare i contenuti dell'atto d'obbligo a cui la stessa dovrà essere assoggettata.

La segnalazione risulta ormai superata dall'assoggettamento alla disciplina prevista dalla Legge Regionale 1/2008, con conseguente eliminazione della necessità di elencazione delle strutture alberghiere non convertibili..

Infrastrutture e servizi

In via di premessa sul tema infrastrutture occorre richiamare come il parere provinciale prenda atto e condivida l'espressione del PUC, che viene in questa sede integralmente confermata, relativamente alle problematiche presenti nel sistema viario di livello territoriale.

Al riguardo si riporta integralmente il testo provinciale, che pur a distanza di tempo si presenta ancora attuale, in ragione della mancata progressione del procedimento, a distanza di oltre tre anni, dalla sottoscrizione del protocollo d'intesa citato nel parere e dei successivi atti che peraltro hanno sempre visto, e continuano a vedere l'Amministrazione di Rapallo particolarmente attiva nel ricercare effettive soluzioni del problema

"Il PUC, negli esiti della Descrizione fondativa, riconosce nel sistema della mobilità dell'ambito del Tigullio occidentale la presenza di una situazione di criticità, alquanto complessa per dimensione ed interazione di profili diversi, e come tale già individuata nel PTC provinciale come «crisi di sistema», che si focalizza nel nodo costituito dal casello autostradale A12 di Rapallo e dal sistema infrastrutturale ed insediativo ad esso collegato, ed investe le connessioni tra viabilità autostradale e viabilità ordinaria, quest'ultima inadeguata rispetto alle funzioni di attraversamento urbano e di collegamento con S. Margherita L., Portofino e, a levante, con Zoagli, determinando ricadute negative sull'assetto insediativo e sulla qualità ambientale.

La risoluzione di tali criticità infrastrutturali, implicando interventi di scala sovracomunale, viene riservata dal PUC ai livelli decisionali sovraordinati; tale atteggiamento risulta coerente, anche rispetto al fatto che sono attualmente in corso gli approfondimenti progettuali, in forma concertata con le amministrazioni locali, della proposta di riassetto del nodo stradale e autostradale genovese, oggetto del Protocollo d'Intesa tra Regione Liguria, Provincia di Genova, Comune di Genova, ANAS SpA, stipulato in data 27 Febbraio 2006, che comprende, tra gli interventi inseriti nel IV atto aggiuntivo ANAS/Autostrade, anche il "tunnel di Rapallo e/o interventi migliorativi ai caselli della A12".

Relativamente invece al secondo collegamento di livello territoriale, quello tra la valle di Rapallo e la Fontanabuona, pur non costituendo oggetto diretto del progetto definitivo del PUC in ragione della necessaria remissione ai livelli sovraordinati delle decisioni localizzative puntuali, occorre ricordare come rispetto al progetto preliminare che si limitava ad escludere la convenienza di un collegamento con la viabilità ordinaria della valle del San Pietro (scelta di cui il parere provinciale prendeva atto), il progetto definitivo condivida esplicitamente la scelta del collegamento diretto con il sistema autostradale, all'altezza dell'uscita lato Rapallo della galleria autostradale G. Maggio, sulla quale hanno convenuto tutte le amministrazioni locali interessate oltre che quella provinciale e regionale.

Relativamente invece al sistema viario locale in relazione al parere provinciale che esponeva come:

Si ritiene opportuno che vengano riconsiderate alcune delle proposte di potenziamento del sistema viario di livello locale formulate dal Piano:

- la tangenziale urbana tra la valle del San Pietro e del San Francesco, con connessione intermedia su via Laggiaro; tale ipotesi risulta, peraltro, connotata da rilevanti criticità in rapporto sia alla fattibilità tecnica sia al notevole impegno economico, stante il prevalente sviluppo ipogeo.

la realizzazione di un tracciato viario di circonvallazione, costituito attraverso la connessione di viabilità minori collinari già esistenti, quale ad esempio la via Landea, spesso di calibro insufficiente, ma che, attraverso opportuni interventi di adeguamento, potrebbero consentire la creazione di una percorrenza di collegamento levante - ponente, alternativa a quella di attraversamento centrale all'insediamento urbano della piana fondata sulla percorrenza viaria lungo l'asse del Boate.

In sede del progetto definitivo la previsione della tangenziale urbana come configurata è stata eliminata, mentre sono state conservate le sole previsioni di regolarizzazione del calibro di alcuni tratti della viabilità di bassa collina.

In ordine invece alla indicazione provinciale che si riporta:
il primo tratto del tracciato del nuovo asse stradale di raddoppio della via Mameli, da rimodularsi al fine di evitare la realizzazione di ulteriori attraversamenti fluviali in prossimità della confluenza dei torrenti S.Pietro e S.Maria nel T.Boate, oltre che ai fini della coerenza con le recenti ipotesi di tracciato per il collegamento stradale in tunnel con S. Margherita Ligure.
l'assenza di una proposta per la riorganizzazione del complesso nodo viario in corrispondenza del casello autostradale, anche attraverso l'adozione di soluzioni di minor impegno tecnico-economico, in grado comunque di risolvere nel breve-medio periodo una situazione di inadeguatezza funzionale
il progetto definitivo indica nel breve periodo, in accordo con l'indirizzo del parere, soluzioni di più credibile ed immediata fattibilità atte a migliorare l'accesso verso il casello autostradale, come l'ampliamento della carreggiata di via Mameli all'altezza dei campi da tennis facenti parte del complesso del golf e la formazione di una rotatoria stradale all'incrocio tra via Torino e via Mameli atta ad eliminare l'attuale semaforo, secondo un disegno già oggetto di progettazione e di inserimento nei programmi a breve dell'amministrazione.

In ordine infine ad un'ultima notazione che si riporta del parere provinciale
la proposta di nuovo tramite viario tra Via Castagneto e Via Camporino, nella valle del T. San Francesco, rispetto alla quale pare necessario verificare la fattibilità sia tecnica che economica, in particolare con riferimento all'adozione di una soluzione di tracciato in galleria
la relativa previsione è stata eliminata per la sua complessa attuabilità come parimenti sono state eliminate alcune altre previsioni di ampliamento o di formazione di nuovi tratti stradali di cui si è verificata nel dettaglio, in sede di riesame complessivo per il progetto definitivo la eccessiva difficoltà di realizzazione o il negativo rapporto tra la concreta utilità del tramite ed il suo presumibile costo di realizzazione.

Sistema dei parcheggi
Rispetto alla proposta di Piano di "*individuare* ***nuove importanti strutture di parcheggio nell'ambito urbano centrale****, costituite principalmente dai nuovi plessi in corrispondenza del Distretto di Trasformazione di via Bolzano e dell'area tra via Baisi e la S.P. 1 Aurelia, oltre alla previsione di una nuova struttura per parcheggi ipogei all'interno delle sistemazioni previste per la parte occidentale del waterfront urbano*", si richiede "*una attenta valutazione delle conseguenze connesse alla localizzazione in ambiti urbani centrali o litoranei, ovvero all'incremento inevitabile del traffico veicolare su arterie stradali già attualmente gravate da situazioni di congestione*".
L'invito provinciale ad una compiuta riconsiderazione del sistema delle dotazioni per il parcheggio autoveicolare in sede di progetto definitivo è stata oggetto di particolare attenzione, all'interno di una logica volta a privilegiare la fluidità del traffico di attraversamento, la riduzione della domanda di sosta diretta sulla fascia mare urbana, il privilegio da accordare a soluzioni della sosta che favoriscano la pedonalizzazione delle aree maggiormente pregiate del centro antico.
In tale senso il progetto definitivo oltre ad attribuire logica conferma alla previsione del parcheggio di via Baisi, all'ingresso di levante del centro urbano, la cui approvazione è intervenuta attraverso procedimento concertativo successivamente all'adozione del preliminare del PUC, conferma i sistemi di parcheggio di scambio e di servizio alle funzioni polari (Ospedale e strutture sportive) nell'area Poggiolino-via San Pietro, e introduce la previsione del grande plesso di parcheggio di testata in corrispondenza dell'attuale stadio Macera, da tendenzialmente realizzarsi attraverso finanza di progetto e tale da costituire la principale sede di sosta veicolare di servizio al centro della città.

Relativamente alla conferma delle aree di parcheggio all'interno del Distretto di via Bolzano, si ritiene di confermare una previsione di dotazione di parcheggi, che oltre a funzioni di servizio nell'ambito delle dotazioni che si prevedono in corrispondenza e di cui si dirà nel seguito, dovrebbe assolvere prevalentemente funzioni di sosta stanziale per i residenti, colmando carenze rilevanti nella parte bassa del quartiere Cerisola.

Dotazioni di standards urbanistici

In relazione alla segnalazione a carattere generale contenuta nel parere provinciale

La metodologia adottata nel PUC per il dimensionamento degli ***standards urbanistici*** *non pare corrispondere alla reale dotazione di servizi esistenti e programmati*

ed alla verifica concreta, anche alla luce delle più recenti disposizioni in materia di reiterazione dei vincoli che esporrebbero l'Amministrazione a rischi di ristori economici a favore dei soggetti proprietari di aree vincolate e non concretamente utilizzate per i servizi previsti, in sede di progetto definitivo è stata compiuta una analitica revisione di tutte le aree destinate dal Piano a standard urbanistico, soprattutto laddove la attribuzione a servizio di standard scaturiva nel preliminare da una mera riproposizione di quanto già previsto nel P.R.G.

La non considerazione, seguendo il parere espresso dalla Provincia, tra gli standard della superficie del complesso del Golf (salva l'area di cui resta ferma la previsione di formazione di parco urbano tra il Boate e via Mameli), e dell'area degli impianti sportivi della discarica ex Rossetti (previsione approvata con procedimento concertativo nel corso del 2008 che ne ha escluso l'attribuzione diretta tra gli standard), ha notevolmente contratto l'estensione quantitativa originariamente indicata nel progetto preliminare, in termini eccessivamente dilatati rispetto alle reali dotazioni.

Tale riduzione, che come peraltro viene evidenziato dalle rinnovate tabelle di verifica che fanno parte degli atti costitutivi del progetto definitivo consente di accertare una dotazione largamente soddisfacente rispetto agli "standard" di cui al D.M. 2 aprile 1968, è stata inoltre ulteriormente accentuata dalla eliminazione di numerose previsioni realisticamente di difficile attuazione o eccessivamente incidenti sullo stato dei luoghi (centro sportivo di Chiapparolo).

In compenso, lo studio del progetto definitivo, anche sulla base di proposte emerse nel periodo, ha consentito di introdurre nuove previsioni di servizi da realizzarsi in accollo a soggetti privati, all'interno di interventi più complessi.

Servizi per l'istruzione di livello provinciale (Ambito scolastico n. 6)

Per quanto riguarda in particolare le dotazioni per servizi di tipo scolastico non risulta realistica la situazione rappresentata di presunta carenza, in rapporto alle effettive esigenze della popolazione scolastica.

Non paiono pertanto attentamente considerate le seguenti localizzazioni per servizi scolastici:

- area libera ubicata in corrispondenza dell'innesto nel torrente di Santa Maria del rio di San Massimo, avente una superficie di oltre un ettaro e mezzo, destinata genericamente nel Piano alla realizzazione di una struttura scolastica superiore, di ordinaria competenza provinciale, idonea per le sue dimensioni a eventualmente sostenere la funzione di campus;

- area libera lungo via Baisi, per la quale viene confermata una analoga previsione già contenuta nel PRG vigente, dovendosi pertanto raccomandare la verifica delle motivazioni della mancata attuazione e l'attualità della stessa previsione urbanistica, trattandosi di una indicazione che determinerebbe la reiterazione del vincolo a destinazione pubblica;

Inoltre, le suddette previsioni non corrispondono ai requisiti ed alle prestazioni richieste per la localizzazione di sedi di istituti di istruzione di livello superiore di competenza provinciale, come esplicitamente indicato in merito nel PTC provinciale (Struttura, Cap.7.2), in particolare la agevole raggiungibilità attraverso l'uso di mezzi di trasporto pubblico, prioritariamente quello ferroviario.

Ambedue le previsioni sono state eliminate in sede di progetto definitivo in quanto non giudicate di effettiva attuabilità nel breve medio periodo, oltre che per ragioni conseguenti alla inidonea ubicazione rispetto alle necessarie facili modalità di accesso.

Ambiti costieri

Il Progetto Preliminare del P.U.C. pur individuando correttamente tre Ambiti di Conservazione (AC LP – Ambito di conservazione degli impianti litoranei di pregio, AC UP Ambito di conservazione dei sistemi urbani di alto pregio e AC VP ambito di conservazione dei sistemi insediati collinari di alto valore ambientale), a cui corrisponde una disciplina esclusivamente legata alla regolamentazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, "permette incrementi delle superfici abitative, seppure all'interno dell'ingombro volumetrico esistente, che non paiono giustificate da particolari situazioni di degrado e che contribuiscono comunque ad un aggravio del peso insediativo, specie se associati ad interventi di frazionamento, che seppure limitato, non è confacente con l'elevata sensibilità dei luoghi".

Pertanto è necessario "operare una distinzione più marcata tra gli Ambiti di Conservazione in senso stretto (AC LP, UP, VP), in cui gli interventi ammissibili devono limitarsi al restauro ed alla ristrutturazione leggera, eliminando le possibilità di incrementi di S.A. e le sostituzioni, ed i restanti Ambiti di Conservazione previsti dal P.U.C.".

Risulta altresì necessario che l'Ambito di riqualificazione dei sistemi collinari recenti compiuti AR VS, corrispondente alle lottizzazioni nel versante di San Michele di Pagana caratterizzato da una situazione urbanistica ormai compiuta, sia rivisto e meglio identificato come Ambito di Conservazione con una normativa analoga a quella indicata per i precedenti ambiti di conservazione.

In via generale la disciplina degli ambiti di conservazione esclude già la possibilità di significativi incrementi della S.A. , in termini assai più limitati di quanto ordinariamente andrebbe ascritto alla ristrutturazione ai sensi della L.R. 16/2008, con la definizione di una superficie minima per le unità abitative derivate da interventi di frazionamento di immobili di pregio, piuttosto elevata e tale da non consentire nel concreto effettivi rischi di aggravio del carico insediativo.

Si è provveduto alla riclassificazione dell'ambito AR-VS come ambito di conservazione AC-VS al fine di favorire una normativa di sostanziale conservazione .

Sistema insediativo rurale

L'individuazione cartografica degli AR AC ed in particolare degli AR AC 1 non è avvenuta in stretta applicazione delle indicazioni contenute all'art. 36, comma 1, della L.R. 36/1997, in base alla quale la funzione di "presidio" collegata alla realizzazione di residenza può essere ammessa solamente ove vengano specificatamente riscontrati i caratteri di abbandono e marginalità di cui al richiamato art. 36 – comma 1 lett. a) della L.U.R..

E' necessario pertanto effettuare una puntuale ricognizione in tal senso per escludere quelle parti di territorio boscate e non insediate dagli AR AC 1, la cui individuazione parrebbe derivare sostanzialmente da una trasposizione dell'assetto insediativo del P.T.C.P. effettuata in assenza di una lettura mirata all'aggiornamento dello stesso, riconducendole più coerentemente ai limitrofi Territori non Insediati TNI,

L'intera problematica degli assetti del sistema insediato collinare è stata affrontata dal PUC in stretta assonanza con gli indirizzi applicativi della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, ai cui dettagliati studi di inquadramento viene fatto integrale riferimento, quale supporto per la definizione territoriale e normativa .

Con la debita eccezione dei sistemi insediati costieri di maggior pregio, direttamente affacciati sul litorale (aree a ponente del centro urbano, intero arco costiero di levante da San Nicola sino all'intera collina di San Michele ed esteso sino a confine con Santa Margherita) per i quali il PUC dispone un regime di rigida conservazione in assenza di qualsiasi indice di nuova utilizzazione insediativa, il progetto definitivo ricalca, con la definizione di Ambiti di riqualificazione AR-AC la lettura e l'indirizzo di tutela attiva del paesaggio locale prevista dal livello puntuale della Disciplina Paesistica.

In particolare la lettura che la DPLP opera all'interno delle zone a regime IS-MA del Piano Paesistico Regionale con la classificazione operata in tre distinti livelli di densita di insediamento trova diretta trasposizione integrale nel PUC , le cui norme riprendono sostanzialmente quelle della disciplina paesistica stessa, anche per quanto riguarda le modalità di controllo sulle residue trasformazioni ammissibilio, al fine di garantirne compiutamente la sostenibilità nei confronti del paesaggio e dell'ambiente locale.
Tale indirizzo, che effettivamente esce dallo schematismo diretto proprio dell'art. 36 della legge Urbanistica regionale, appare peraltro, come ampiamente manifestato nello studio paesistico, maggiormente adeguato per una effettiva azione di presidio generalizzato del sistema collinare insediato dell'interno, in cui i diversi gradi di insediabilità derivabili dall'applicazione degli indirizzi normativi combinati della Disciplina Paesistica e del PUC consentono di superare la logica dell'abbandono, di per se negativo per la permanenza dei valori ambientali presenti, a favore di un'azione di presidio compatibile, che trova, nelle diverse forme regolabili attraverso i prescritti impegni convenzionali, effettiva possibilità di positivo svolgimento, in assecondamento del modello insediativo storicamente consolidato, senza impropri stravolgiment, o inadeguate forzature.
In questa logica, che lo studio della Disciplina Paesistica ha fortemente motivato, si ritrova altresì la conservata specificazione dei sistemi di controllo e verifica della sostenibilità dei nuovi limitati interventi resi possibili, con la verifica della "numerosità" degli episodi edilizi ed un maggior controllo sulla conformità alle "regole insediative" consolidate di ogni contesto, nella permanenza, rispetto al preliminare, del lotto minimo di asservimento in ragione della ragionevole dimensione di una unità abitativa di carattere familiare propria di una residenza stabile e non di una abitazione secondaria..

Compatibilità con gli assetti idrogeologici ed ambientali

Conformità o Compatibilità con i Piani stralcio di bacino

Alcune nuove previsioni del P.U.C. sono in contrasto con la normativa vigente del Piano stralcio di bacino dell'ambito 15:
In tali aree occorre escludere la possibilità della nuova edificazione oppure subordinarla all'efficacia di un'eventuale richiesta di modifica del Piano di bacino, conseguente all'esito positivo di interventi di bonifica.
Le disposizioni del Piano determinano, in ottemperanza alla legge, la prevalenza delle disposizioni del Piano di Bacino stralcio dell'ambito 15 sulle ordinarie disposizioni del PUC, nei termini indicati dalla Provincia.
In tal senso l'appartenenza di alcune porzioni di aree a areali in cui per la appartenenza a fasce di esondabilità e per ragioni di pericolosità geologica è interdetta la nuova edificazione o comunque sono presenti vincoli nei confronti delle trasformazioni edilizie non intende, (né potrebbe) sottrarre gli stessi ai vincoli stessi, ma bensì essa riconosce la comprensione degli areali stessi entro ambiti, che per esclusive ragioni urbanistiche appartengono ad una determinata classificazione, all'interno di uno stesso contesto, e sulle quali la disciplina urbanistica resta quale residuale rispetto alla prevalente disciplina di vincolo.

Fra gli elaborati geologici mancano i riferimenti alla nuova normativa antisismica. Il comune di Rapallo è stato inserito nella classe sismica 4 per effetto della D.G.R. n.530/2003, a seguito della quale devono essere messe in atto le procedure di cui al D.P.R.n.380/2001 e alla L.R.n.29/1983. Pertanto: occorre che nel P.U.C. vi sia l'analisi di questi aspetti (in particolare di eventuali effetti di amplificazione locale),

mediante una mappa di pericolosità sismica i cui risultati concorrano a determinare la carta di zonizzazione geologica, le norme e la struttura del Piano.
Nelle norme geologiche di attuazione, al punto 4.4.1, "occorre esplicitare che il progetto esecutivo delle prospezioni geognostiche è sempre necessario, con la sola esclusione delle costruzioni modeste in zona nota".
Si rilevano carenze nella parte riguardante la tipologia di indagini. Si richiede una programmazione delle stesse maggiormente adeguata alle problematiche riscontrate e alle tipologie di intervento anche mediante utilizzo di tabelle riassuntive.
Ad esempio, è necessario che siano sempre individuate le prospezioni più adatte a descrivere correttamente la stratigrafia prima degli scavi (fino alla profondità interessata dalle fondazioni e dal substrato sano) e a raccogliere campioni rappresentativi sia per la modellazione geologica sia per le analisi geotecniche, limitando il ricorso alle indagini "leggere" alle costruzioni modeste in zona nota e al completamento delle indagini.
A margine si rileva che al punto 4.7 (strumenti attuativi) occorre riferire le indagini geologiche interamente alla circolare R.L. n. 4551/89 che distingue in base alla morfologia (pianura, montagna) e a casi particolari (come S.U.A. riferiti a un solo edificio o coincidenti col livello progettuale).
Le norme geologiche di attuazione poi dovrebbero trovare collocazione nel contesto delle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale.
In merito agli elaborati grafici si segnala infine che nella carta geomorfologica non sono state indicate le frane attive e quiescenti, oltrechè le aree soggette a fenomeni di esondazione. Occorre quindi inserirle, anche derivandole dal Piano di Bacino stralcio dell'ambito 15.

Si opera al riguardo rinvio alla documentazione integrativa predisposta dalla Studio di Geologia incaricato, in accompagnamento al progetto definitivo , sostitutiva ed in aggiornamento di quella presente nel progetto preliminare, all'interno della quale sono presenti gli elementi richiesti nel parere provinciale sopra riprodotto.

*Per quanto riguarda gli **aspetti ambientali**, si rammenta alla Civica Amministrazione di **valutare l'eventuale necessità di una variazione della zonizzazione acustica**, approvata con D.G.P.309/79011 del 7.6.04, in base a quanto disposto dall'art. 6 della Legge 447/95 e dalla L.R.31/94 e s.m.i., la cui stesura dovrebbe essere coordinata con il P.U.C., potendo addirittura diventare parte integrante dello stesso, proprio ai fini della sostenibilità ambientale delle scelte effettuate.*

Allo stato l'Amministrazione non ritiene indispensabile l'aggiornamento della Zonizzazione Acustica che potrà essere correttamente e definitivamente modificata, ove necessario, immediatamente a seguito della conclusione del procedimento approvativo del PUC.

Ulteriori contributi per la predisposizione del progetto definitivo

" al fine del coordinamento con la disciplina del PTC provinciale in rapporto alla normativa specifica inerente gli interventi per l'edilizia scolastica ed i servizi provinciali, occorre inserire nelle Norme di Attuazione del PUC, le disposizioni di cui all'articolo 16 delle Norme di Attuazione del PTC."
La pertinente disposizione è stata inclusa al punto 4.2.3. dell'art. 13

*si suggerisce **l'integrazione della disciplina degli ambiti di conservazione degli impianti litoranei di pregio AC LP, al punto 10.** Disposizioni normative di carattere prestazionale, con indicazioni specifiche volte alla tutela degli aspetti vegetazionali, in quanto componente essenziale che concorre alla determinazione dell'elevato valore del sistema insediativo presente nell'ambito, già riconosciuta dal PTC provinciale ("aree verdi strutturate" appartenenti al Sistema del Verde provinciale di S.Michele di Pagana e della fascia costiera di levante)*
La pertinente disposizione è stata intrododotta in calce al quadro del punto 8 dell'articolo delle Norme disciplinante l'ambito AC-LP

5. Il dimensionamento degli standards urbanistici del P.U.C. evidenzia, da un lato una presunta rilevante carenza di aree per quanto attiene all'istruzione e, dall'altro, rilevanti dotazioni nelle altre categorie che conducono ad un "eccesso" di servizi per complessivi 1.233.641 mq di aree.

Necessità di rivederne l'impostazione tecnica in modo da produrre un esito più equilibrato, adottando a tal fine i pertinenti carichi urbanistici di riferimento (popolazione scolastica; posti letto ospedalieri assegnati all'ambito; differenti categorie di utenza delle strutture del verde pubblico attrezzato e di quello sportivo, autoveicoli immatricolati e autoveicoli circolanti; popolazione di riferimento per le attrezzature di interesse comune) ed escludendo dal computo le destinazioni d'uso che non corrispondono a forme di effettiva fruizione pubblica (es. il golf).

L'intero sistema delle aree di standard urbanistico è stato sottoposto a integrale revisione sulla base degli indirizzi contenuti nel parere provinciale, come già relazionato in precedenza .

*6. **Definizione delle tipologie di interventi (art. 9 delle NTA)**. Nella formazione del progetto definitivo, il PUC dovrà essere adeguato alle eventuali specificazioni che la legge regionale apporterà al T.U. D.P.R. 380/2002.*

Nel testo rinnovato delle Norme tutte le definizioni (parametri ed interventi) sono stati conformati a quanto indicato nella L.R. 16/2008.

*Si rileva che nelle Norme di Attuazione vi sono 2 articoli che trattano l'argomento delle varianti al PUC : Capo I – art. 7 – Aggiornamenti, revisioni e varianti al PUC e Cap. V - art. 18 – Varianti di aggiornamento, i cui contenuti presentano alcuni elementi di incongruenza (ad esempio : variante ex art. 44 per modifiche alla perimetrazione degli ambiti di riqualificazione); al **proposito si richiama la necessità di verificare la congruenza fra le discipline ivi indicate.***

Il contenuto dell'art. 7 ripetitivo di quello dell'art. 18 è stato eliminato nel testo delle Norme del progetto definitivo.

*8. Si chiede la specifica motivazione che ha condotto ad indicare nelle Tavole di struttura **fasce di rispetto cimiteriali differenti** per i singoli cimiteri.*

La differente dimensione delle fasce di rispetto per i diversi cimiteri consegue alle indicazioni raccolte, anche presenti nel PRG vigente, in ordine ai diversi procedimenti che nel tempo sono stati condotti dal Comune in base alle disposizioni in materia sulle fasce di rispetto.

*. **Con riferimento ai parametri di densità edilizia, limiti di altezza degli edifici e, limiti di distanza tra i fabbricati,** già regolamentati dagli artt.7,8,9 del D.M. n.1444 del 2/04/1968 non più operanti nei confronti dei PUC (art. 88, comma 1, lett. a, n.4 della L.R. 36/1997), la Civica Amministrazione è tenuta in sede di revisione della Struttura del Piano ad una attenta e puntuale determinazione di detti parametri con particolare riferimento alla distanza tra gli edifici e tra pareti finestrate, sia esistenti che di nuova costruzione, al fine di garantire i necessari requisiti di igienicità (illuminazione ecc..) **riscontrandosi infatti nelle norme di conformità il mero richiamo all'art 9 del citato D.M.***

Nelle Norme di Conformità e di Congruenza sono stati eliminati i richiami agli art. 7,8, e 9 del D.M. n° 1444 con una definizione diretta per ciascun ambito o distretto dei parametri edilizi pertinenti, avuto riguardo altresì a quanto disposto nella sopravvenuta L.R. n° 16/2008 e s.m.

*10. Si riscontra un **unico richiamo applicativo con alcune limitazioni della disciplina sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti L.R.24/2001 negli Ambiti di riqualificazione dei sistemi urbani eterogenei saturi AR US**, dovendosi pertanto segnalare che in sede di stesura del progetto Definitivo, se del caso, le Norme di conformità e congruenza del PUC potranno recepire in termini più generali le disposizioni della Legge Regionale in argomento.*

Atteso che il Comune di Rapallo con deliberazioni del C.C. in data 6 marzo 2002 e giugno 2002 si è già provvisto di una specifica disciplina integrativa di quella disposta dalla L.R. 24/2001, volta a tutelare i fabbricati di pregio da interventi impropri che ha dato sino ad oggi positivi risultati, non si ritiene necessario pervenire a

modifiche della predetta disciplina (che resta vigente) all'interno del progetto definitivo del PUC.

11. Preso atto della possibilità nell'Ambito AR KP di trasformazione delle strutture a campeggio in parco vacanze, ***si ritiene necessario che la Norma relativa di cui all'art. 11.2 comma b in sede di Progetto definitivo sia integrata*** *tenendo in particolare considerazione gli aspetti derivanti dalle disposizioni introdotte con il combinato disposto degli artt. 3, comma 1, lett. e.5), e 10, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001, che ha, infatti, collocato tra le nuove costruzioni soggette a permesso di costruire anche "l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers.." e pertanto la modalità di attuazione di tali interventi deve essere il P.U.O. in cui sia specificatamente stabilita la disciplina dell'attività edilizia concernente gli interventi oggetto di specifica progettazione di pertinente scala, anche al fine dell'assunzione delle correlate responsabilità, con il pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione, in applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 25/1995.*

Relativamente alla disciplina prevista per i due ambiti di campeggio esistenti (AR-KP) , l'adeguamento alle indicazioni provinciali è stato precisato con riferimento alle innovazioni legislative introdotte dalla L.R. 2/2008, ed alla conseguente ridefinizione delle tipologie di strutture ricettive all'aria aperta, e delle dotazioni ricettive e di servizio in esse ammissibili.

12. Si rileva la mancanza di coerenza tra la Tav.. DF 14 Localizzazione delle attività produttive nel Comune e le Tavole della struttura S1 di Suddivisione in ambiti e distretti con particolare riferimento agli Ambiti di riqualificazione dei sistemi produttivi che da un lato non recepiscono l'indicazione di alcune attività produttive esistenti (es.:zona ex Mares, ditta Tommasoni…) ricomprese in ambiti di riqualificazione in cui la destinazione produttiva non è ammessa, dall'altro riportano erroneamente il perimetro e le destinazioni di S.U.A. già oggetto di varianti approvate (es.:P.P. CAIR 2 in sponda sinistra Torrente San Pietro di fronte al cimitero, P.P. in Loc Tonnego..).
E' altresì necessaria una verifica su eventuali fabbricati a destinazione residenziale (non ammessa) all'interno degli AR DP.

La tav. 14 della descizione Fondativa è una mera tavola di localizzazione di aziende esistenti, secondo la classificazione che ne fa la C.C.I.A. di Genova, indipendentemente dalla dimensione aziendale e dalla effettivo svolgimento nel medesimo sito di attività produttive aventi effettiva ricaduta sull'assetto urbanistico.
In termini diversi l'azzonamento del Piano Urbanistico tende a certificare la presenza di attività produttive con la appartenenza ad un corrispondente ambito, laddove le stesse hanno carattere dominante e caratterizzante un sito (anche puntuale), mentre, ove l'attività aziendale è compresente e compatibile con altre funzioni che maggiormente caratterizzano l'ambito, può risultare opportuna (come previsto dal PUC) la semplice previsione della possibilità di mantenimento dell'attività, nelle dimensione e qualità in atto.
Peraltro, come correttamente rilevato nel parere regionale, la verifica svolta ha evidenziato la necessità di correggere alcuni errori di identiificazione della presenza di aziende interessanti interi fabbricati (es. ditta Tommasoni) con cnsgente intruduzione di alcuni ampiti AR-DP puntuali.
Parimenti si sono corrette nel senso indicato le perimetrazioni di ambiti soggetti a P.P., mentre, per quantoriguarda la isolata presenza di abitazioni all'interno di ambiti a dominante produttiva la pertinente disposizione di controllo, che ne ammette la sola permanenza, è stata inserita al'art. 45 delle Norme.

13. Si suggerisce ***sugli Ambiti di Conservazione dei tessuti edificati (AC CS,AC NS,AC UR) di riportare sempre in caso di interventi di ristrutturazione edilizia l'obbligo del reperimento dei parcheggi pertinenziali****, soprattutto in area urbana.*

La disposizione relativa all'obbligo del reperimento di parcheggi di pertinenza è prevista quale obbligo prestazionale per tutti gli interventi in cui sia ammissibile un incremento del carico urbanistico. In relazione peraltro ai caratteri dei centri o dei nuclei storici, in cui talvolta il reperimento in contiguità all'area di intervento del parcheggio risulta difficile e comunque non positivo per gli effetti sul sistema della pedonalità interna al centro, la norma, anche sulla base di quanto reso ammissibile dalla L.R. 16/2008 consente la possibilità della monetizzazione alternativa a favore del Comune, che impegnerà tale risorsa per il finanziamento della formazione di parcheggi pubblici in termini programmati e non episodici.

14. Si raccomanda, in sede di progetto definitivo, di rivedere ***la coerenza puntuale di alcuni elementi contenuti negli elaborati*** *(per es. Zone produttive esistenti, come individuate dalla DF, indicazioni della base cartografica relative alle strade pubbliche esistenti), oltreché di* ***coordinare la legenda delle tavole*** *di struttura* ***con le Norme*** *di conformità e congruenza (vedi AR US, AR UC)*

Nel progetto definitivo si è provveduto ad apportare le correzioni richieste.

15. Si raccomanda una ***miglior precisazione in sede di Progetto definitivo dell'Art 52 "raccordo con gli strumenti vigenti"*** *con particolare riguardo al richiamo a non appropriate modalità attuative (varianti ai P.P. e formazione di nuovi P.P.) stante l'intervenuta adozione del Progetto Preliminare del P.U.C..*

L'art. 52 (oggi 56) delle Norme è stato oggetto di revisione con l'esclusione del riferimento alla modalità attuativa dello S.U.A. previgente, mentre tutti i pertinenti parametri urbanistico-edilizi sono divenuti diretti contenuti permanenti della disciplina del PUC.

2. Il Parere Regionale

Il parere pervenuto "*esprime una valutazione globalmente favorevole del preliminare che risulta coerente con le caratteristiche e con la dimensione del Comune. Lo strumento appare esauriente e sufficientemente definito sia nelle componenti urbanistiche e prestazionali che in quelle più propriamente paesaggistiche*".
Premessa tale valutazione, nel seguito del parere relativamente ai processi di riqualificazione urbana l'indicazione regionale invita a superare nel progetto definitivo "*....la genericità dell'offerta di interventi … senza escludere la possibilità di individuare, sulla base di oggettive condizioni di degrado o di carenza di infrastrutture e servizi ulteriori distretti di trasformazione … con esclusione delle aree urbane assoggettate dal PTCP al regime SU* "
Ed in tale senso la risposta che il progetto definitivo dà alla proposta regionale si manifesta con l'individuazione del Distretto di Trasformazione dei tessuti urbani centrali (TRZ-TUC) ed alle articolate disposizioni di controllo delle diverse modalità di intervento connesse, di cui in termini più completi si è riferito relativamente alle indicazioni provinciali.
Distretto di trasformazione che interessa esclusivamente le minoritarie porzioni del centro in cui si manifestano elementi critici di congestione, di degrado edilizio e di carenza di servizi, escludendo ovviamente le porzioni urbane maggiormente qualificate (SU del PTCP).
Relativamente alla originaria individuazione di un distretto di trasformazione del fronte a mare, la stessa è stata ricondotta, anche sulla base della indicazione regionale, alla definizione di un Ambito di riqualificazione specifico, in ragione comunque delle molto ridotte suscettività della zona a sostenere interventi trasformativi.

Relativamente alle indicazioni che il parere regionale dispone per quanto riguarda gli aspetti della disciplina del territorio extraurbano e rispetto alla quale viene espressa una "*valutazione complessivamente favorevole* " anche rispetto all'osservanza dei criteri previsti dalla Legge Urbanistica Regionale, occorre premettere come le riserve segnalate attengano nella maggior parte a valutazioni su aspetti della classificazione dei territori di matrice agricola, operata dalla disciplina paesistica di livello puntuale.
Come già detto nella presente relazione, l'azione di revisione della composizione del Piano dal progetto preliminare a quello definitivo, anche sulla base della considerazione del parere pervenuto da parte della Regione, è stata condotta dall'Amministrazione Comunale tenendo conto di aspetti propri della disciplina paesistica di livello puntuale che, a seguito del provvedimento di adozione del progetto preliminare del PUC costituiva componente interna di detto progetto, anche se formalmente costituita in separati elaborati predisposti su distinto incarico.
In tal senso, all'interno del progetto definitivo del PUC viene richiamata integralmente la Disciplina Puntuale acclusa al progetto preliminare originariamente adottato, con le sole piccole modifiche di cui si dirà nel seguito, indipendentemente dalla considerazione di una nuova edizione della DPLP adottata con le Deliberazioni del C.C. del 15 novembre 2009 e quella successiva di riscontro alle osservazioni presentate del 25 marzo 2010, quale "variante" al vigente P.R.G., e che per sua esplicita funzione verrà a chiudere i propri effetti all'atto della entrata in efficacia del P.U.C. in sostituzione di previgfente P.R.G.
Le piccole modifiche di cui si è fatto cenno dianzi, vengono sostanzialmente rappresentate graficamente in apposita tavola di zonizzazione (tav. modifiche alla

DPLP – 2010) e attengono in primo luogo all'osservanza di quanto sul merito contenuto nel parere regionale, specificatamente in ordine alla preventiva valutazione delle proposte di variante al livello lovcale del P.T.C.P., alle modalità di adeguamento della articolazione in zone di disciplina alla recente adozione (nel corso del 2009) da parte regionale delle modifiche al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, tenendo altresì conto delle espressioni di parere sulle stesse disposta dal Consiglio Comunale di Rapallo con le prescritte deliberazioni consiliari entro i termini prescritti, ed infine alle conseguenze sulle indicazioni del Livello Puntuale delle modifiche introdotte nel progetto definitivo del PUC rispetto al preliminare.
Ciò al fine di continuare as garantire la piena assonanza tra i due strumenti.
In particolare è stato tenuto conto delle indicazioni regionali, attraverso una riformulazione di alcune classificazioni dei territori ad insediamento sparso, rispetto al quale il presente progetto definitivo doveva attenersi con la introduzione del regime del Parco Urbano (PU) su consistenti areali del campo golf e di alcune conversioni di aree dal regime insediato sparso a quello non insediato.
Occorre confermare come soprattutto nei vasti ambiti di versante interno (con esclusione di quelli prospicienti il litorale che meritano una ben maggiore necessità di inalterata conservazione) obbiettivo comune della disciplina paesistica e di quella più propriamente urbanistica non possa che esere quello di un effettivo mantenimento degli assetti complessivi, oggi a rischio in ragione sia di impropri interventi trasformativi che di una assenza di manutenzione e di presidio.
In questa dialettica gli strumenti posti in campo scaturiscono non da una aprioristica e generalizzata determinazione della densità edificata presente ma bensì da una indispensabile preventiva lettura delle diverse condizioni di fatto che ne consenta di leggere le matrici essenziali dell'insediamento e di disporle quale "regola" per i nuovi interventi.
Nuovi interventi che, in misura doverosamente limitata (pressoché nei termini quantitativi che sono stati complessivamente definiti nella tabelle del Piano e che non si differenziano dai trends accertati in pregressa vigenza dell'attuale PRG) risultano funzionali alla effettiva "manutenzione" del territorio ed alla riduzione del rischio del suo degrado, senza per questo modificarne l'assetto e la sua positiva leggibilità.
In relazione alla opportunità, emersa dalle esigenze manifestate dalla categoria degli artigiani di nuove disponibilità di aree per la localizzazione di attività produttive minori, anche in forma consorziata, attraverso una puntuale proposta, identificata nella tavola di aggiornamento 2010 della D.PL.P., viene proposta la conversione di una limitata superficie già di proprietà comunale e di alcune aree contermini del fondovalle del rio di Bana, dal regime IS-MA a quello IS-MO.B, al fine di consentire tale localizzazione organizzata attraverso un apposito strumento attuativo (PUO).

In ordine ai rilievi sull'apparato normativo del preliminare, che il parere regionale espone, si fa seguire una puntuale deduzione su ciascuno degli articoli oggetto del rilievo, seguendone l'ordine segnalato al punto 7 del parere pervenuto.
Ove possibile è stato indicato in partentesi il numero del corrispondente articolo come presente nelle Norme del progetto definitivo.

Art. 52. (56)
La notazione relativa al richiamo allo strumento S.U.A. previgente all'interno della nuova disciplina del PUC è stata oggetto di rideterminazione complessiva con la quale, i contenuti condivisi ed attuali degli strumenti attuativi approvati sono stati

confermati come norma diretta del PUC ed è stata istituita una specifica norma di flessibilità alla scadenza del loro termine di validità.
Art. 7 e 18
Il contenuto dell'art. 7 ripetitivo di quello dell'art. 18 è stato rimosso dal testo delle Norme del progetto definitivo.

Art. 12
Relativamente ai servizi di propretà e gestione privata ne è stata prevista la eliminazione dal conteggio degli standards di legge (es. intervento sull'ex discarica Rossetti) e nei casi di loro permanenza (es. case di riposo per anziani) è stata prevista l'obbligatorietà di una convenzione con contenuti tali da equipararne la funzione ai pubblici servizi.
Si ritiene di conservare il rinvio al progetto dello stabilimento dei parametri per la frealizzazione dei pubblici servizi in quanto la natura degli interventi, sottoposti tutti alla determianzione dell'aministrazione pubblica, ne deve garantire a priori la piena compatibilità con tutti gli strumenti sovraordinati, in particolare con il livello locale del Piano Paesistico regionale.

Art. 27 (30)
In questo caso il riferimento del Progetto definitivo del PUC è divenuto il programma previsto dall'art. 2 della sopravvenuta L.R. 1/2008, ai cui contenuti di vincolo sulle strutture alberghiere esistenti viene uniformato l'attuale art. 30 delle Norme.

Art. 29 (32)
Conformemente a quanto indicato è stata eliminata la possibilità di realizzazione di nuove edificazioni con funzioni agrituristiche.

Artt. 8 e 9
Le definizioni dei parametri urbanistico-edilizi e delle modalità di intervento è stata integramente conformata, anche attraverso diretti rinvii recettizi, a quanto attualmente disciplinato dalla Legge regionale n° 1672008 e s.m. e int.

Rapporti con il Piano territoriale di Coordinamento Paesistico
Come già attestato in precedenza l'evoluzione del progetto, dalla sua forma preliminare a quella definitiva ha comportato una necessaria rivalutazione, alla luce dei pareri e delle osservazioni pervenute, dei contenuti di dettaglio della Disciplina Paesistica costituente Livello Puntuale del P.T.C.P. .
La attenta considerazione dei pareri degli enti sovraordinati in ordine alla necessaria salvaguardia degli assetti di maggior pregio paesistico del territorio comunale ha condotto ad una conferma sostanziale di tutti i contenuti della disciplina, così come adottata in connessione al progetto preliminare del PUC.
In particolare si è ritenuto di conservare ingralmente inalterato l'intero corpo normativo della Disciplina, rispetto al quale non si erano rilevate, nel parere regionale, indicazioni diverse, anche in possibile eventuale successiva connessione alla trasmissione da parte del Comune di una DPLP in variante al solo PRG adottata nel novembre 20009.
Ferma restando la parte normativa pertanto, si è proceduto ad una mero adeguamento della tavola di zonizzazione del L.P. alle indicazioni contenute nel parere regionale in ordine alle proposte di modifica al livello locale del PTCP, e contemporaneamente, alla indicazione delle proposte conseguenti all'eventuale

parere positivo su alcune delle osservazioni presentate, aventi possibile incidenza oltre che sulla zonizzazione urbanistica su quella paesistica.
Per memoria si richiama come in ottemperanza alle determinazioni regionali di massima in sede di parere sul progetto preliminare, siano state non più riproposte le varianti che erano state rubricate (nel progetto preliminare) con i numeri 6, 7, 11,14, 15, 16, 17, 22, 25, 26, 33, 34, 35, 36, 40, 41., 44, 50, 51, 52, 53, 58, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 .
E' da notare che tutte le varianti che escludevano la presenza di ME e che sono comprese nei numeri sopra riportati non erano già state oggetto di proposizione all'interno del PUC preliminare.
Solo in alcuni casi, rispetto alle varianti precedentemente proposte (sino alla n° 77) ci si si è discostati dal parere regionale, confermando la necessità della variante in relazione ad una istruttoria approfondita sul punto, condotta in sede di revisione della DP, che ha consentito di rilevare come la proposta formulata meriterebbe accoglimento per i motivi sinteticamente riportati nella tabella n° 8 della DP di LP.
Le varianti, ribricate in tabella dal n° 77 al n° 117 risultano di nuova individuazione e conseguono a modifiche introdotte nel Progetto Definitivo rispetto al preliminare e che derivano o dalla considerazione di "osservazioni" presentate da Enti o privati (in particolare la individuazione di una nuova area produttiva nella bassa valle del T. Bana con conseguente proposta di revisione dal regime IS-MA a quello IS.MO.B variante 89) o a puntuali variazioni dei margini delle diverse classificazioni che si rendono opportune a seguito della verifica di dettaglio condotta.
Le variazioni proposte inoltre consentono di pervenire ad una completa sovrapponibilità dell'azzonamento del livello puntuale con quello proprio del PUC, con conseguente semplificazione nella lettura complessiva dello strumento urbanistico.

3. Osservazioni di cui all'art. 39 della L.U.R. (da parte di privati)

Le osservazioni pervenute assommano complessivamente a 200 presentate entro i termini oltre a 24 presentate oltre i termini stabiliti.
Al riguardo, mentre le osservazioni entro termine hanno ricevuto adeguata considerazione in sede di predisposizione del progetto definitivo, non si è ritenuto di puntualmente corrispondere a quelle proposte oltre i termini, anche in ragione del fatto che per larga parte di esse il ritardo nei termini risulta particolarmente rilevante (anche oltre l'anno) con conseguente incoerenza con il canonico procedimento di legge.
L'intenso dibattito pubblico che ha accompagnato la stesura del PUC, sino dalla sua redazione del progetto preliminare, favorito dalla presenza dell'apposito Ufficio del Piano costituito presso la ripartizione Urbanistica del Comune, che con continuità e massima apertura ha costituito riferimento, oltre che per la divulgazione dei contenuti della pianificazione, per la raccolta di proposte, opinioni, indirizzi, verifiche, ha fatto sì che lo strumento della partecipazione collettiva alle scelte del Piano risultasse particolarmente intenso ed efficace, corrispondendo pienamente al modello operativo che la stessa LUR indica come indispensabile.
L'esame e la valutazione delle osservazioni formalmente presentate, che in più casi sono state successivamente direttamente illustrate, anche attraverso numerosi e frequenti incontri presso l'Ufficio, ha condotto spesso ad una verifica particolarmente puntigliosa e dettagliata delle singole disposizioni del Progetto preliminare oggetto delle osservazioni, nella logica di pervenire, con il progetto definitivo, ad un quadro

dispositivo il più possibile adeguato alle esigenze ed alle cararatteristiche del sistema "Rapallo" , nella rigorosa coerenza con gli obbiettivi sin dall'inizio espressi a informare l'intero strumento di pianificazione generale.
Questo procedere, all'interno del quale si è collocato prima un periodo di commissariamento dell'Amministrazione Comunale durante il quale, doverosamente, si sono sospese le scelte definitve sull'atteggiamento da assumere nei confronti delle osservazioni di maggior rilievo, e successivamente l'entrata in carica., a seguito delle consultazioni elettorali, di una nuova Amministrazione, che necessariamente ha dovuto definire il proprio atteggiamento di politica amministrativa in relazione allo stato del Piano ed al suo procedere, attraverso il riscontro alle osservazioni ed ai pareri ricevuti, verso il progetto definitivo, ha impegnato un arco temporale particolarmente lungo.
La complessità oggettiva dello strumento, l'interferenza che nella composizione dello stesso hanno prodotto le intervenute nuove disposizioni di legge, sia di origine nazionale che regionale, con le conseguenti incertezze applicative all'interno di un procedimento in corso, hanno certamente contribuito all'appesantimento dei tempi di composizione del prodotto definitivo, che, tra l'altro, non poteva che essere susseguente alla riadozione da parte del Consiglio Comunale della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, in una veste innovata ed adeguata ai rilievi che sulla stessa erano stati espressi all'interno del parere regionale sul Preliminare.
Anche per quest'ultimo motivo, connesso alla separatezza formale dei due strumenti (PUC e Disciplina Paesistica Puntuale) una sintesi totalmente compiuta potrà aversi solo al termine dei procedimenti di pubblicità e di partecipazione degli stessi, quanto si potrà pervenire ad un unico, intero corpo dispositivo .

In via generale le osservazioni presentate al Progetto Preliminare del PUC, trattano i seguenti temi principali:

- Osservazioni nei confronti di alcune disposizioni normative, con proposte volte in genere a favorire gl interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (riduzione taglio minimo degli alloggi, miglioramento delle possibilità di recupero dei manufatti incongrui e degli interventi di ricomposizione edilizia, e simili.
- Osservazioni critiche relativamente a specifiche previsioni del Piano (ad esempio tratti stradali di previsione, vincoli a servizi) giudicate negativamente e di cui si richiede la eliminazione in sede di progetto definitivo.
- Osservazioni relative alla normativa degli ambiti di riqualificazione (AR-AC) con riferimenti alle connesse disposizioni della Disciplina Paesistica Puntuale, con particolare riferimento alla individuazione del lotto minimo di edificazione, al controllo della numerosità degli episodi edilizi e allo strumento della convenzione di presidio.
- Osservazioni relative alla disciplina delle strutture turistico ricettive ed alla individuazione di specifici settori per nuove iniziative ricettive di diversa tipologia.
- Osservazioni relative in generale alla disciplina degli ambiti a destinazione produttiva AR-DP con particolare riferimento alle modalità di intervento sui fabbricati esistenti, ed in particolare a specifici settori sottoposti a particolari discipline attuative.
- osservazioni di carattere particolare contenenti richieste di modifiche puntuali alle perimetrazioni degli ambiti tendenti in particolare alla inclusione in ambiti insediati di origine agricola (AR-AP) di superfici attribuite dal Preliminare ad ambiti non insediati o n on insediabili. (TNI)

- osservazioni puntuali relative ai Distretti di Trasformazione del Fronte e Mare e di quello previsto nell'area di via Bolzano.
- osservazioni con contributi a carattere complessivo da parte di organizzazioni di quartiere
- osservazioni con la richiesta di adeguamento a disposizioni legislative intervenute più recentemente (es. in materia di dimensionamento delle strutture per il contenimento dei consumi energetici) o volte alla individuazione e correzione di errori materiali

Diverse tra le osservazioni proposte contengono argomenti ascrivibili a più di una delle categorie generali sopra indicate, o riguardano specifiche richieste non inquadrabili entro categorie generali, per il loro carattere strettamente puntuale.

L'analisi delle osservazioni proposte al fine della loro valutazione e della conseguente opportunità, o possibilità, di un loro accoglimento all'interno della riedizione del progetto di PUC nella sua forma definitiva, ha necessariamente dovuto essere condotta avendo ben presenti i pareri pervenuti dalla Provincia e dalla Regione, per il loro valore strettamente condizionante sul successivo procedimento approvativo del Piano.
In questo senso, in relazione sia agli indirizzi generali che alle prescrizioni dirette desumibili da tali parere di Enti sovraordinati al Comune, di cui si è dato conto in precedenza, la valutazione comunale si è dovuta muovere entro condizioni operative particolari che in più casi hanno favorito risposte positive alle proposte contenute nelle osservazioni laddove le stesse trovavano coincidenza negli stessi pareri degli Enti sovraordinati, mentre, in altri casi, il necessario adeguamento alle prescrizioni superiori ha necessariamente innovato il quadro della disciplina, in termini non compatibili o comunque non comparabili con le osservazioni proposte.

Passando ad una rassegna delle osservazioni presentate, raggruppate per motivi di sistematicità entro le categorie elencate in precedenza si da atto della positività di molti tra i contributi di carattere generale proposti a livello di semplificazione, chiarimento, o integrazione della struttura normativa, rispetto ai quali la nuova stesura delle Norme Attuative del Progetto Definitivo aderisce sostanzialmente.
Ciò è valso in particolare alla ridefinizione della disciplina degli ambiti collinari, ove la verifica (comparata anche con gli effetti della salvaguardia applicata al preliminare) condotta ha posto in luce l'opportunità, al fine di garantire la non trasformabilità di tali aree, di non modificare allo stato la dimensione del lotto minimo e le altre condizioni operative a quanto posto in luce, nella Disciplina Paesistica di Livello Puntuale originariamente adottata.
Relativamente al favore da accordare alle operazioni di recupero del patrimonio abitativo esistente, la riduzione del taglio medio minimo delle unità derivate da interventi di ristrutturazione, coincide con la proposta contenuta nel parere provinciale, salvaguardando peraltro gli edifici di pregio (le ville) da improprie eccessive suddivisioni in unità immobiliari diverse.
Relativamente alle osservazioni aventi ad oggetto il sistema produttivo si è convenuto su diverse delle segnalazioni pervenute per il loro concreto valore di positivo contributo al riconoscimento ed al miglioramento di attività importanti nel quadro economico locale, anche dal punto di vista dell'occupazione, ed inoltre, in relazione alla richiesta di maggiori spazi per iniziative produttive si è provveduto alla identificazione di alcuni comparti (in particolare nel fondovalle di Bana) che

presentano buona idoneità, anche per la loro già pregressa parziale utilizzazione a tali fini, e , nel caso di maggior dimensione, in quanto interessanti superfici per buona parte già di proprietà comunale.
In ordine al sistema della ricettività alberghiera occorre segnalare in primo luogo che nel periodo successivo all'adozione del progetto preliminare sono andati a compimento diversi procedimenti di sanatoria edilizia di immobili aventi in origine funzione alberghiera, che hanno avuto come effetto il superamento di molte osservazioni proposte.
Nello stesso periodo la sopravvenienza della Legge Regionale n° 1/2008 recante nuove disposizioni in materia di vincolo alberghiero, alle quali l'Amministrazione Comunale ha corrisposto nel corso del 2009 con l'approvazione della prescritta disciplina che è stata integralmente richiamata nel PUC, ha di fatto necessariamente superato molte osservazioni pervenute sullo specifico tema.
Importanti, in termini di numero e di entità delle modifiche apportate in sede di progetto definitivo rispetto al preliminare, sono state le osservazioni aventi per oggetto il sistema dei servizi pubblici, rispetto ai quali è stato tenuto presente l'indirizzo espresso dal parere provinciale di una completa revisione, con l'elimnazione delle previsioni non concretamente attuabili.
Parimenti, nella stesura delle norme definitive è stato tenuto conto delle proposte di adeguamento delle disposizioni a quanto contenuto nelle novità legislative in materia, intervenute successivamente al progetto preliminare.
In termini di dettaglio sintetico, alla presente relazione viene accluso in calce un fascicolo-repertorio in cui sono elencate singolarmente le osservazioni proposte da soggetti privati, distinte tra quelle presentate entro i termini previsti e quelle presentate in tempi successivi, con indicazione sommaria del riscontro dato nell'ambito del Progetto Definitivo.

4. Adeguamento alle innovazione legislative intervenute successivamente alla adozione del progetto preliminare

Come è ampiamente noto durante la elaborazione del progetto definitivo sono intervenute consistenti modificazioni nella legislazione regionale su materie aventi effetto sulla pianificazione urbanistica ed in particolare:

- la Legge 38/2007 in materia di edilizia residenziale sociale e successivo Piano Quadriennale dell'Edilizia Pubblica (giugno 2009) che ha disposto la necessità che i PUC prevedano quote di edilizia residenziale sociale
- La Legge 1/2007 in materia di commercio e la successiva deliberazione regionale applicativa che dispone criteri in materia di urbanistica commerciale
- Le leggi n° 1 e n° 2 del 2008 in materia di vincolo delle strutture alberghiere e di ridefinizione delle caratteristiche delle strutture ricettive, con conseguente necessità di prevenita approvazione da parte del Comune (febbraio 2009) di disciplina delle strutture alberghiere
- La Legge n° 16/2008 in materia edilizia e le successive disposizioni modificative (ultima con L.R. 49 del 4 novembre 2009) con la definizione di tutti i parametri edilizi ed urbanistici obbligatori per i PUC

La sopravvenienza di tali disposizioni all'interno di un processo formativo del Piano tra la fase del Progetto Preliminare e quella del Definitivo secondo il procedimento disposto dalla legge Urbanistica regionale ha indotto la necessità di una particolare attenzione volta da un lato a dare continuità allo strumento adottato con la

introduzione delle modifiche strettamente conseguenti all'adeguamento ai pareri pervenuti e nello stesso tempo a introdurre quegli elementi normativi, che le sopravvenute disposizioni di legge rendono obbligatori.
Al di là degli aspetti meram,ente formali tale procedimento ha presentato, e presenta, elementi di complessità, che potranno eventualmente essere risolti nelle successive fasi procedurali (pubblicazione, riscontri a osservazioni, parere regionale su modifiche al P.T.C.P.), e parere conclusivo della Provincia.

Rapallo, novembre 2010