Indice

1. Il Livello Puntuale tra norma e progetto 2
1.1. Livello Puntuale e Livello Locale....2
1.2. La dimensione programmatica del Livello Puntuale 3
1.3. Per un progetto pubblico di paesaggio 4
2. Il territorio di Rapallo....6
2.1. La morfologia....6
2.2. Insediamenti e colture 7
3. I Settori Paesistici 8
3.1. Settore 1 – il versante principale a mezzogiorno....10
3.2. Settore 2 – Bacino superiore del Torrente San Pietro 12
3.3. Settore 3 – Bacino superiore del Torrente San Francesco....14
3.4. Settore 4 – Valle Tuia....15
3.5. Settore 5 – Centro Urbano 16
3.6. Settore 6 – San Michele di Pagana 17
3.7. Settore 7 – versante destro della valle principale 19

Riconoscimenti

Nella redazione questo lavoro ho attinto ampiamente e liberamente ai materiali predisposti dal professor Guido Campodonico e da me in una prima fase d'incarico, che si è conclusa con la mostra "l'altra Rapallo" del maggio 2000, nonché alla Descrizione Fondativa del PUC in elaborazione, prodotta dagli architetti Gianni Peruggi e Giuseppe Galasso.

Ovviamente, nel riconoscere il mio debito alle persone citate, mi assumo per intero la responsabilità, nel metodo e nella sostanza, del presente lavoro.

1. Il Livello Puntuale tra norma e progetto

1.1. Livello Puntuale e Livello Locale

La pianificazione paesistica definisce le condizioni dell'intervento in relazione al contesto.

Per contesto intendiamo tutti gli aspetti e i caratteri di un luogo che contribuiscono a formare quell'entità che chiamiamo "paesaggio".

Per "intervento" intendiamo genericamente tutte quelle azioni, soggette a controllo amministrativo sotto il profilo edilizio e urbanistico, che modificano il contesto paesistico nel quale si inseriscono.

La natura e l'entità degli interventi ammessi in ciascuna parte del territorio sono definite dal PRG vigente. Questo però non specifica in termini significativi alcuni aspetti degli interventi che sono rilevanti ai fini della loro qualità paesistica, intesa come capacità dei nuovi oggetti di inserirsi armoniosamente nel contesto e di contribuire alla sua qualificazione o riqualificazione.

In parte, questo compito è assolto dal Livello Locale del PTCP, con particolare riguardo all'assetto insediativo.

Con la sua doppia sigla (IS-MA, ID-CO ecc.) il livello locale del PTCP da un lato (con le *categorie descrittive*) classifica la "tipologia" degli insediamenti presenti sul territorio, dall'altro (con i *regimi normativi*) stabilisce quanto gli interventi possano discostarsi dalla configurazione attuale: da un livello minimo prossimo allo zero, espresso dal regime normativo di conservazione (CE), a un massimo corrispondente a una radicale riorganizzazione, espresso dalle categorie della *trasformabilità* (TR) e della *trasformazione* (TRZ).

Il grado di scostamento che la disciplina consente tra i nuovi interventi e la situazione preesistente è inversamente proporzionale al livello di apprezzamento che il pianificatore ha inteso esprimere nei confronti della configurazione paesistica attuale: la disciplina di conservazione si applica in quei luoghi in cui l'equilibrio paesistico raggiunto è tale che si desidera lasciare tutto per quanto possibile così com'è; le discipline via via meno vincolanti sono appropriate là dove il giudizio è meno positivo o francamente negativo.

Come si accennava sopra, il PTCP ha adottato come categoria fondamentale per caratterizzare la situazione paesistica la tipologia dei tessuti insediativi: aree non insediate (ANI, che significa in effetti non edificate), insediamenti sparsi (IS), insediamenti diffusi (ID), aree urbane, nuclei isolati (NI). Queste sono le categorie alle quali si aggancia la disciplina locale del PTCP.

Naturalmente, dicendo – per esempio – che gli interventi consentiti in una certa area devono confermare il carattere "sparso" degli insediamenti già presenti in quell'area, si è ben lontani dal dire tutto ciò che è necessario per garantire una corretta armonizzazione dei nuovi interventi nel contesto. È necessario ovviamente considerare anche molti altri aspetti. Questo è un primo limite del livello locale, cui si deve supplire con le indicazioni relative al "livello puntuale".

Un secondo limite consiste nella ridotta capacità della gamma ristretta di categorie descrittive del Livello Locale di rappresentare con sufficiente approssimazione la variegata fenomenologia del paesaggio, pur in un contesto delimitato come quello ligure.

Un terzo limite riguarda i giudizi di "gradimento" o di interesse che il pianificatore regionale ha espresso nei confronti del quadro paesistico attuale. Quei giudizi devono, in sede di

elaborazione del livello puntuale, essere riconsiderati criticamente, anche alla luce del tempo trascorso, e possono essere in parte rivisti. In particolare, per quanto riguarda Rapallo, emerge una sostanziale sottovalutazione dei valori presenti nei nuclei dell'entroterra.

Il superamento, in qualche misura, dei limiti sopra indicati è il compito che la disciplina del Livello Puntuale del PTCP si propone di assolvere: dare una rappresentazione del paesaggio più aderente alla realtà, chiarire meglio che cosa si intenda, nello specifico e nel concreto del paesaggio rapallese, anzi dei molteplici e diversi paesaggi rapallesi, per "mantenere", "consolidare" ecc., segnalare una più ampia gamma di valori meritevoli d attenzione.

1.2. La dimensione programmatica del Livello Puntuale

Ma non è solo questo. Forse pochi ricordano, tanto poco è stata attuata, la parte "programmatica" del PTCP, quella che si proponeva di promuovere azioni volte a migliorare la qualità e la fruibilità del paesaggio.

Sembra doveroso che il Livello Puntuale vada a riprendere anche questa dimensione progettuale e programmatica largamente negletta del PTCP, per riproporre le linee di un *progetto di paesaggio* che non si affidi soltanto ai precetti della norma di natura prescrittiva, ma abbia anche due proprie modalità operative:

- da un lato quella della *norma incentivante*, che usi intelligentemente le energie e le risorse dei privati per conseguire obiettivi paesistici di interesse pubblico
- dall'altro quella del *progetto pubblico di paesaggio*, inteso come convogliamento di risorse pubbliche verso azioni di recupero, qualificazione, valorizzazione.

Al primo aspetto è dedicato un intero titolo, il terzo, delle Norme di Attuazione, specificamente volto a esplorare la possibilità che il privato cittadino e il privato operatore siano indotti, con i propri interventi, a cooperare alla tutela e alla qualificazione del paesaggio di Rapallo, conseguendo al tempo stesso un beneficio per sé in termini di maggiore edificabilità rispetto a quella ordinariamente consentita dalla disciplina urbanistica vigente. Si ritiene che questa filosofia del *reciproco vantaggio* sia applicabile, in particolare, ad alcuni selezionati obiettivi:

- ampliamenti degli edifici esistenti, per i quali si propone la possibilità di intervenire per *addizioni modulari*, in alternativa al consueto criterio dell'incremento percentuale del volume, che si rivela paesisticamente negativo
- la possibilità di proporre progetti organici di recupero dei coltivi, con una soglia minima di trentamila metri quadrati, anche in questo caso acquisendo il beneficio di un premio di cubatura, a fronte di idonee garanzie sul piano della serietà dell'operazione e della sua durata nel tempo
- infine, possibilità di proporre progetti organici di consolidamento delle strutture precarie, in alternativa alla pratica avvilente dei condoni, soprattutto nei casi in cui queste (come accade) si addensino in prossimità di strade dichiarate di interesse paesistico.

In tutti i casi indicati, deve essere ben chiaro che l'accettazione dei benefici disposti dalle norme in argomento è *libera e facoltativa*, su base contrattuale, ma impegna i committenti e i professionisti, secondo i rispettivi ruoli e responsabilità, al rispetto delle condizioni di volta in volta indicate, venendo meno il quale le maggiori volumetrie realizzate a titolo di incentivo si configurerebbero automaticamente come abusive.

Simmetricamente, l'approvazione da parte del Comune dei progetti in questione non si configura come atto dovuto, ma è concessa a fronte di un evidente congruo beneficio pubblico in relazione agli obiettivi propri del presente Piano.

1.3. Per un progetto pubblico di paesaggio

Nel quadro delle analisi condotte in preparazione della redazione del Piano, è emerso con particolare evidenza lo scarto tra un'antica condizione *nobile* di una parte del territorio di Rapallo e l'attuale disordine urbanistico e paesistico.

Si tratta della porzione più periferica dell'area propriamente urbana di Rapallo, in prossimità della confluenza nel Boate dei torrenti Santa Maria e San Pietro, porzione di territorio che presenta una singolare densità di monumenti superstiti, oggi scarsamente leggibili e valorizzati.



Non è difficile leggervi le tracce di un sistema al quale sarebbe paesisticamente doveroso cercare di restituire un senso, da ricercare in un'organizzazione del territorio oggi certamente sommersa e travolta dalle vicende più recenti, e tuttavia ancora in qualche misura rintracciabile.

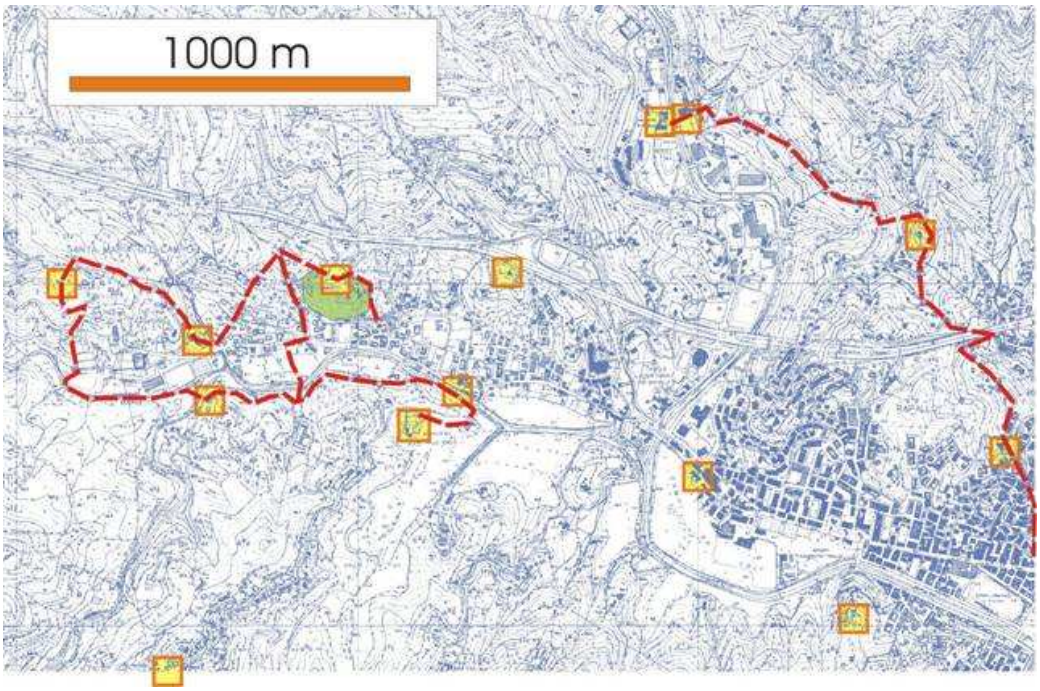
Una geografia meno ossessivamente attratta dal mare e più legata agli scambi con il territorio interno, scambi che trovavano certamente un nodo importante proprio in questa confluenza di acque che qui tendevano a impaludarsi: onde la presenza delle tracce dei due insediamenti arroccati medioevali segnalati dal PTCP presso Santa Maria, nonché dei due monasteri di San Tomaso e di Valle Christi (dei quali il cistercense, significativamente, collocato proprio in zona di bonifica, secondo il costume di quell'ordine), e ancora dei ponti, dei quali quello sul San Pietro di particolare importanza, con le sue due arcate. Infine il Lazzaretto, luogo di quarantena alle porte della città, senza tacere delle chiese, tutte collocate strategicamente rispetto ai percorsi.

Un sistema, quindi, che possiamo considerare il lontano precursore dell'attuale casello autostradale, nel suo ruolo di porta di Rapallo, e però ben più ricco e complesso, legato com'era a una fruizione lenta del territorio, nella quale i valori economici del commercio e quelli simbolici della religione e del potere si mescolavano inestricabilmente.

Un sistema, quindi, che possiamo considerare il lontano precursore dell'attuale casello autostradale, nel suo ruolo di porta di Rapallo, e però ben più ricco e complesso, legato com'era a una fruizione lenta del territorio, nella quale i valori economici del commercio e quelli simbolici della religione e del potere si mescolavano inestricabilmente.

Non è possibile in questa sede sviluppare ulteriormente la riflessione in termini progettuali, ma, nella sperata imminenza di importanti interventi di ristrutturazione e potenziamento proprio del nodo autostradale e della viabilità afferente, sembra doveroso richiamare l'attenzione sulla necessità che questi interventi abbandonino l'abituale *brutale*

inavvertenza (Leopardi) nei confronti della storia e della forma del territorio, quindi del paesaggio, ma si facciano occasione e strumento per un recupero di senso e di leggibilità.



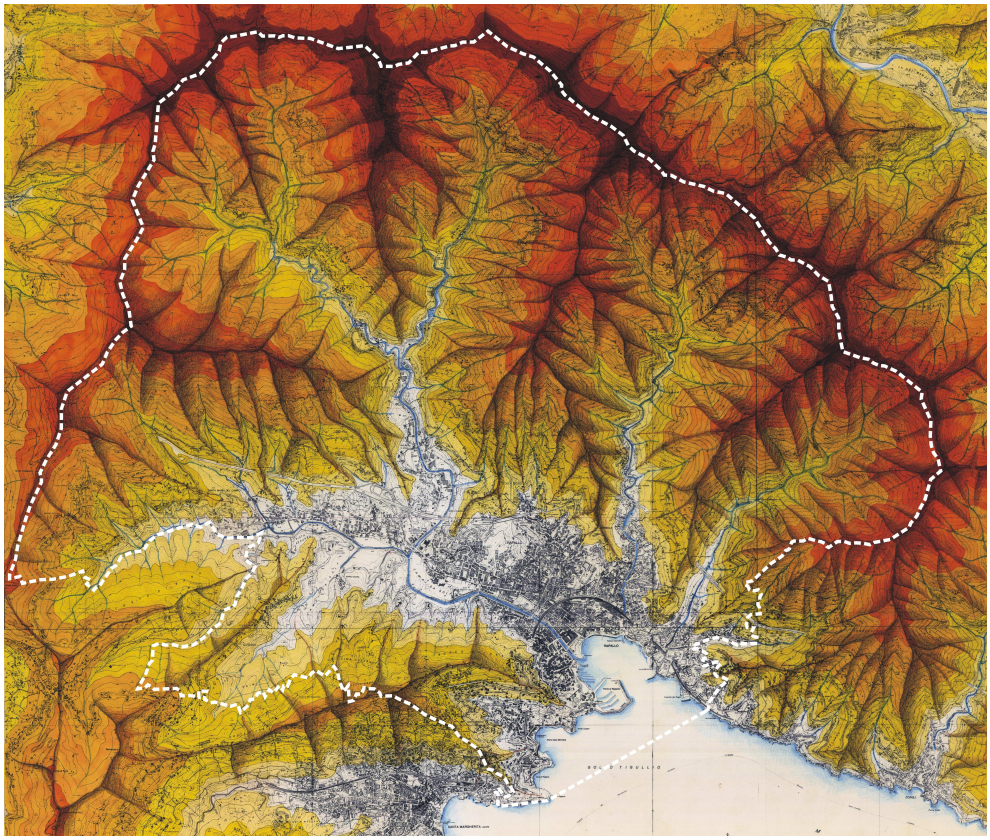
2. Il territorio di Rapallo

2.1. La morfologia

Il territorio di Rapallo coincide per la maggior parte con un ampio anfiteatro che comprende i bacini dei torrenti Boate, San Francesco e Tuia, che convergono tutti nel Golfo di Rapallo, con alcune aggiunte e sottrazioni.

La sottrazione riguarda essenzialmente la zona di Bana, comprendente il versante destro del Torrente Santa Maria fino alla confluenza del Torrente Bana, e il versante sinistro di quest'ultimo, che ricade in territorio di Camogli.

L'aggiunta è costituita principalmente dal piccolo bacino del Torrente Pagana a ponente.

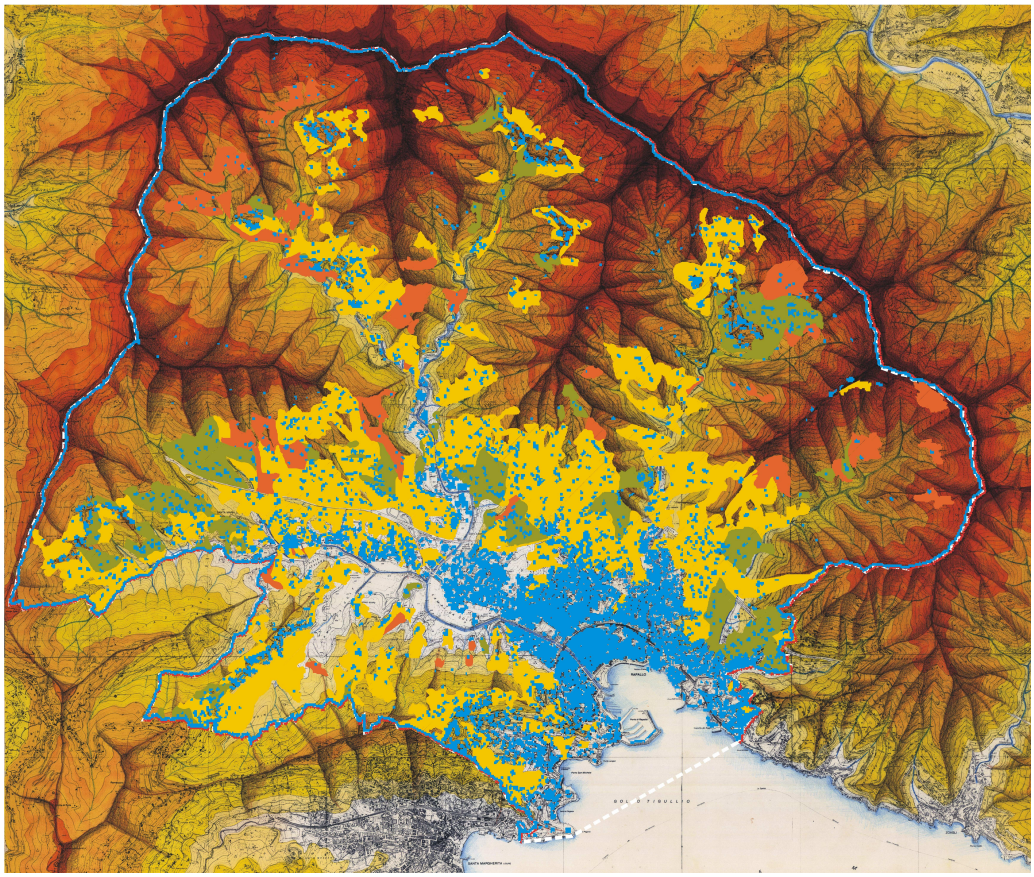


I Torrenti Santa Maria e Boate hanno andamento tendenzialmente ovest/est (con una deviazione verso sud in prossimità della foce), il che comporta una marcata asimmetria per quanto riguarda le condizioni di esposizione dei due versanti: il sinistro a solatio, il destro a bacìo.

Anche la morfologia è asimmetrica: il versante sinistro ben esposto è molto più sviluppato, con una profondità massima di circa 4,5 km, mentre sul lato destro la distanza dello spartiacque dall'alveo è dell'ordine di 1~1,5 km. A questa asimmetria planimetrica corrisponde una diversa altezza dello spartiacque, che verso nord è formato da un crinale che raggiunge gli 800 m di quota, mentre verso sud a malapena tocca i 300. Questa peculiare conformazione influisce molto, ovviamente, sul microclima e sull'assetto degli usi del suolo e degli insediamenti, ed è quindi partendo da questa considerazione che si può affrontare una lettura strutturale del paesaggio.

2.2. Insediamenti e colture

Le condizioni morfologiche e microclimatiche che hanno favorito in passato l'agricoltura, e soprattutto la coltura dominante dell'olivo, sono le medesime che favoriscono oggi la diffusione residenziale. Sovrapponendo la mappa dei terrazzamenti rilevabili dalla carta tecnica regionale a quella degli insediamenti, graduati secondo la densità, e fatta eccezione per la parte pianeggiante, ovviamente non terrazzata, è facile constatare come le due impronte siano molto simili, con differenze tendenzialmente più marcate ai margini.

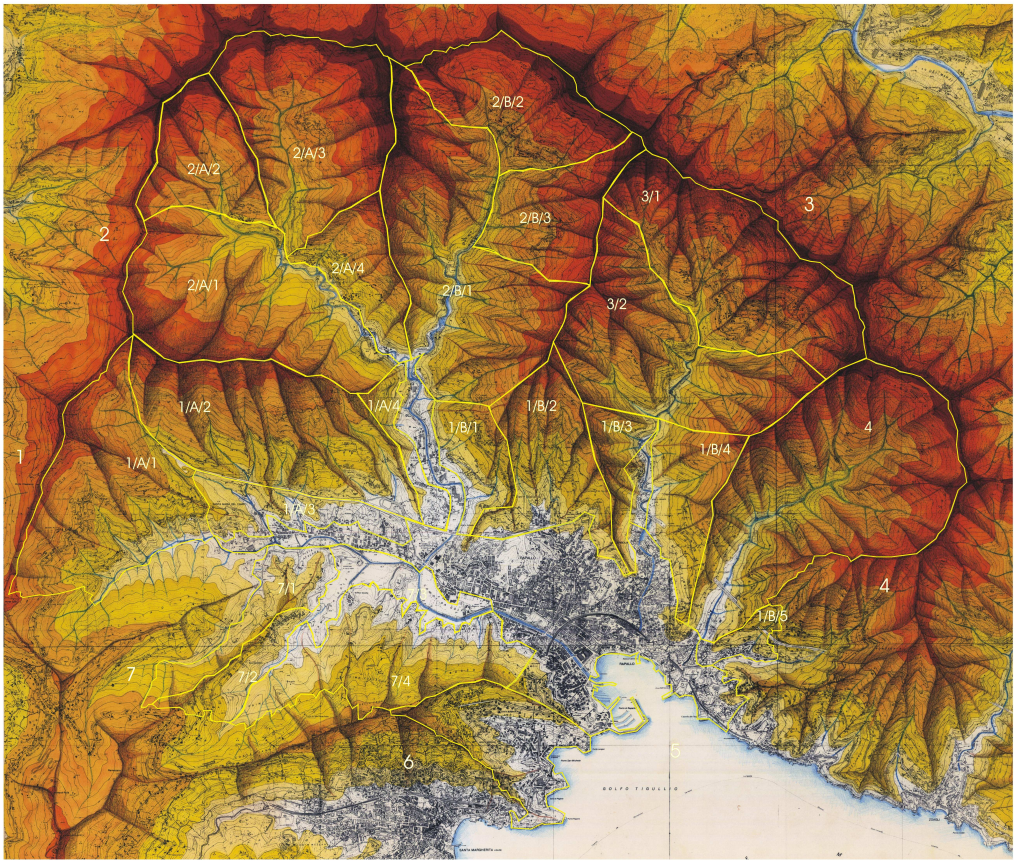


(I colori verde, giallo e rosso indicano sommariamente lo stato generale di manutenzione dei terrazzamenti.)

Stante questa stretta correlazione tra insediamento e colture, è facilmente intuibile come proprio il rapporto tra queste due entità sia uno dei temi decisivi della pianificazione paesistica.

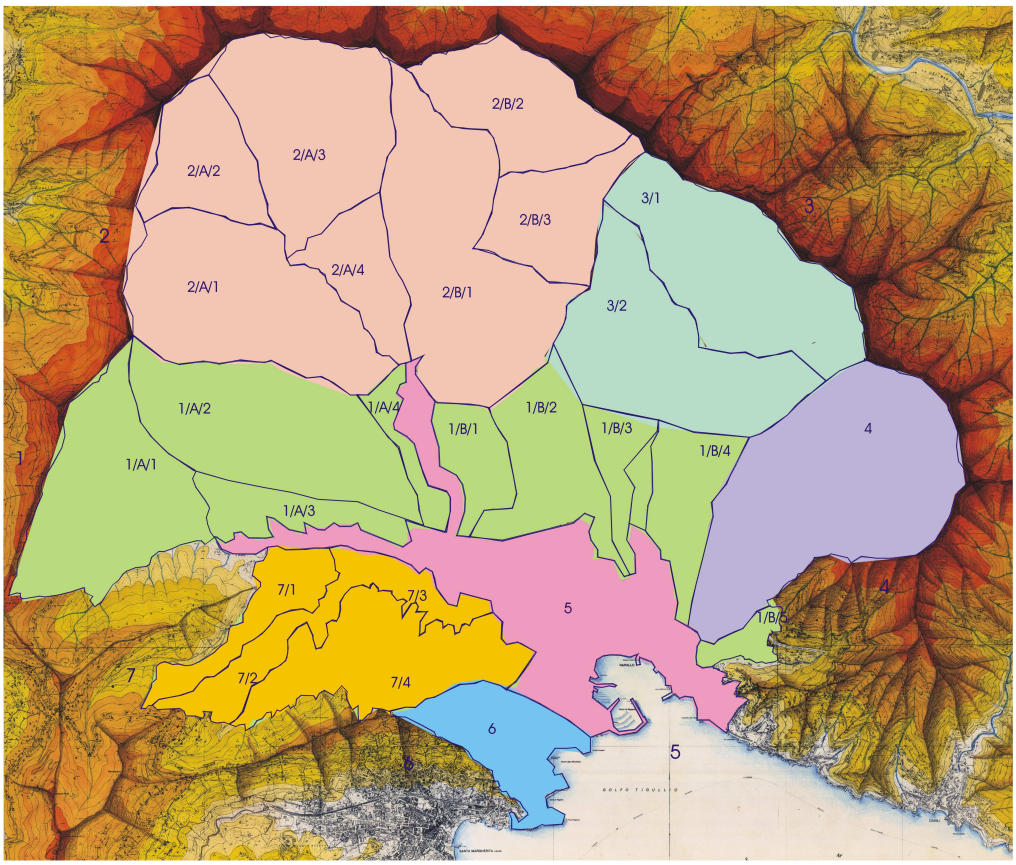
3. I Settori Paesistici

Sulla base di queste considerazioni è stata impostata la suddivisione del territorio in *settori paesistici*, intesi come vasti ambiti (rispetto alla scala comunale) nei quali si possono riconoscere condizioni complessivamente omogenee sotto i profili che qui interessano.



Sono stati individuati sette settori, numerati in senso orario a partire dall'estremo ponente del territorio.

I settori sono ulteriormente articolati in comparti e in unità. Questa ultime, in numero di 28, sono, in definitiva, il "modulo" territoriale sul quale si fonda la pianificazione paesistica puntuale.


2/B/2
2/A/2
2/A/3
3/1
2/B/3
2
3
2/A/4
2/A/1
2/B/1
3/2
1/A/2
1/A/4
1/B/1
1/B/2
1/B/3
1/B/4
4
1
1/A/1
1/A/3
7/1
7/3
5
4
1/B/5
7
7/2
7/4
6
6
5

3.1. Settore 1 – il versante principale a mezzogiorno

Superficie totale 831 Ha di cui Comparto A 508 Ha, Comparto B 323 Ha



Da San Lorenzo della Costa: in primo piano parte del Settore 7 (San Massimo), in secondo piano il Settore 1, sullo sfondo parte del 2 (Montepegli e San Quirico).

Il Settore 1 comprende tutto il versante sinistro, esposto a mezzogiorno, della valle principale, fino alla prima linea di crinale, con un'appendice all'estremità di levante, verso Sant'Ambrogio. Il Torrente San Pietro divide questo Settore in due Comparti. Le condizioni sono complessivamente abbastanza omogenee, fatti salvi due aspetti, peraltro importanti: la presenza dell'autostrada, che disturba con il rumore certe parti più che altre, e la vista sul mare, che tende a essere più ampia andando da ponente a levante.

A parte l'insediamento abbastanza sgranato di San Martino di Noceto, nel Settore non sono presenti veri e propri nuclei, ma un estesa disseminazione di case sparse, con piccole concentrazioni in alcuni punti. In questo Settore, la categoria Insediamento Sparso del PTCP trova la sua espressione più appropriata.

Le numerose linee di crinale che segnano il versante sono quasi tutte percorse da antichi sentieri o mulattiere che salgono secondo la massima pendenza, tracciati lungo i quali si addensano gli edifici più antichi.

La viabilità veicolare, che sale con pendenze minori disponendosi tendenzialmente lungo percorsi di mezza costa, ha invece guidato l'edificazione più recente.

In pratica, a un assetto tradizionale dettato essenzialmente dalla morfologia se ne è sovrapposto uno moderno, determinato dalle condizioni di accessibilità veicolare, anche queste ovviamente condizionate dalla morfologia, ma in modo meno univoco.

Questa doppia trama legata ai percorsi – verticale/orizzontale – presenta ampie lacune nella distribuzione degli edifici, lacune che perlopiù coincidono con le rientranze dei pendii in corrispondenza degli impluvi.

L'organizzazione risultante dell'insediamento appare sostanzialmente casuale allo sguardo d'insieme, anche per effetto della notevole eterogeneità architettonica degli edifici, ma è ben comprensibile nella sua struttura planoaltimetrica e rispondente alla

combinazione delle condizioni morfologiche e infrastrutturali nonché alla disciplina urbanistica e paesistica.

3.2. Settore 2 – Bacino superiore del Torrente San Pietro

Superficie totale 1080 Ha di cui Comparto A (Foggia) 590 Ha, Comparto B (Tonnego) 490 Ha



Panoramica del Settore 2 dal Monte Caravagli

Il settore in argomento ha una superficie di quasi 11 km^2 e costituisce la parte più "montana" del territorio di Rapallo, arrivando a sfiorare gli ottocento metri di quota.

Il settore è attraversato verticalmente al centro dal crinale del Manico del Lume, che separa i due bacini del Foggia (a ponente, Comparto A) e del Tonnego (a levante, Comparto B) e ne costituisce l'elemento morfologico più caratterizzante.

Entrambe le valli hanno direzione prossima all'asse nord/sud, che presenta esposizioni complessivamente meno favorevoli rispetto alla direzione est/ovest, se non i corrispondenza delle testate.

L'assetto insediativo è caratterizzato dalla presenza di una serie di nuclei di versante posti intorno a quota 300 (tranne Sant'Andrea di Foggia che sta più in basso), a presidio delle zone alte più favorevoli alla coltivazione.

Nell'intero Settore, con la parziale eccezione di Sant'Andrea, la tipologia dell'insediamento sparso è quasi assente, in quanto l'edificazione è concentrata nell'intorno dei nuclei sopra citati. D'altra parte i nuclei non presentano una struttura compatta, ma si distendono sui versanti, formando tessuti edilizi discontinui al cui interno vi è una significativa presenza di coltivi terrazzati.

Più che di insediamento sparso propriamente detto, è giusto parlare di *nuclei a bassa densità insediativa* in un contesto di aree prevalentemente non insediate. Ne consegue che l'impianto del PTCP, con le sue vaste estensioni di IS-MA non rappresenta adeguatamente, in termini strutturali, la situazione di questo settore. Ciò vale in particolare per la valle del Tonnego.

A riprova di ciò, si può osservare che, a diciotto anni all'adozione del PTCP, gran parte delle zone IS-MA del settore restano del tutto prive di edificazione.

In passato, com'è ovvio, distanze e dislivelli rispetto alla costa rendevano questi nuclei molto più isolati di quanto non siano oggi. Si trovano qui residue testimonianze di una cultura materiale che risente più delle influenze dell'entroterra che della costa, e che ha prodotto un'architettura e un'infrastrutturazione rurale molto particolari, le cui ultime testimonianze sono ancora rintracciabili, sia pure con fatica.

Questo piano assume come proprio obiettivo e compito precipuo la conservazione e il recupero di tali testimonianze.

Il perseguimento di questo obiettivo implica un'azione faticosa e costosa che non può essere addossata ai singoli proprietari degli immobili in questione, ma della quale l'intera comunità deve farsi carico, se davvero tiene a conservare queste preziose e rare testimonianze del proprio passato.

Perciò il Piano intende operare non attraverso norme di tipo vincolistico – che l'esperienza dimostra essere inadeguate e inefficaci, se non addirittura dannose, in situazioni di questo tipo – ma con norme incentivanti, come si vedrà.

3.3. Settore 3 – Bacino superiore del Torrente San Francesco

Superficie totale 429 Ha



Il Settore comprende il bacino del Torrente San Francesco a monte dei versanti che si affacciano direttamente sulla piana, che sono compresi nel Settore 1.

L'asse della valle giace in direzione nordest/sudovest, cosicché le condizioni di esposizione dei due versanti sono piuttosto diverse. Il versante destro presenta condizioni abbastanza favorevoli, ma è penalizzato dalla pendenza e dalla sezione angusta della valle, nonché dall'assenza di strade in quota, cosicché è quasi totalmente privo di insediamenti. Questi si concentrano quindi sulla testata della valle, dove si espande ampiamente l'abitato di San Maurizio di Monti, lungo i tornanti della strada che porta al Santuario di Montallegro e al passo della Crocetta, verso la Fontanabuona.

Il tessuto di San Maurizio di Monti è costituito in gran parte da espansioni recenti, formate da edilizia a bassa densità con caratteri architettonici molto eterogenei, entro le quali si disperdono i più antichi nuclei di matrice agricola (Gropallo, Cà di Villa, Il Piano, Canà, Casa Tazzine, Fascio, Case di Streta) che conservano alcuni rustici di notevole interesse.

A ponente di San Maurizio c'è un secondo piccolo nucleo, Case di Noè, sul crinale che divide i bacini dei torrenti Chiappe a ponente e Piscio a levante, intorno a quota 300.

La valletta del rio Chiappe, ricca di oliveti e silenziosa, ha valenza paesistica particolarmente significativa.

È stato considerato appartenente a questo Settore il Santuario di Montallegro, in posizione molto panoramica subito sotto la vetta del Monte Rosa, intorno a quota 630. Sebbene non sia particolarmente significativo sotto il profilo strettamente architettonico, il santuario rappresenta un landmark di grande importanza sia per la sua visibilità ad ampio raggio, sia per il valore simbolico.

3.4. Settore 4 – Valle Tuia

Superficie totale 327 Ha



All'estremità orientale del territorio di Rapallo, il bacino del torrente Tuia, pur essendo a diretto contatto con la fascia costiera e con la città, è rimasto sostanzialmente estraneo alla crescita urbana, fatta eccezione per una piccola parte immediatamente a ridosso dell'imbocco della valle.

A circa un chilometro dall'imbocco, il corso del torrente, inizialmente orientato nord-nordest, subisce una deviazione verso nordest, dando luogo a una marcata asimmetria di esposizione tra i due versanti, rivolto a sudest il destro, a nordovest il sinistro.

Il versante a solatio coltivato presenta un'estensione molto inferiore rispetto a quello opposto boscato, cosicché l'ambiente della valle è molto verde e ombroso. La difficile accessibilità ha evitato che il versante ben esposto fosse sottoposto a pressioni di natura edilizia, tanto da essere rimasto in gran parte libero da edificazione, se si esclude il minuscolo nucleo di Case Castruccio e poche case sparse lungo la strada che vi accede dal crinale che segna il confine con il bacino de San Francesco.

Inoltre la deviazione dell'asse e l'assenza di strade veicolari nel fondovalle dopo un breve tratto fanno sì che, nonostante la presenza del il viadotto autostradale, l'ambiente interno sia particolarmente silenzioso.

Benché non sia grande, il bacino presenta una certa ricchezza e continuità di acqua, tanto che nel fondovalle vi sono diversi mulini, alimentati da un antico acquedotto ora in disuso, in parte ristrutturati ma che hanno conservato gli attributi della loro antica funzione.

Queste condizioni del tutto peculiari fanno sì che la valle Tuia abbia mantenuto carattere e ruolo di un'oasi verde e silenziosa, immediatamente a ridosso del mare e della città, nella quale hanno trovato rifugio alcune specie protette.

La classificazione di una parte del territorio come SIC sancisce questa situazione.

Il Piano si propone di difendere senza alcun cedimento il prezioso ruolo paesaggistico e ambientale dell'Unità nel contesto di Rapallo, obiettivo del tutto compatibile con quello di promuoverne una maggiore conoscenza e fruizione, attraverso limitati interventi di sistemazione della viabilità pedonale e di recupero di alcuni manufatti storici.

3.5. Settore 5 – Centro Urbano

Superficie totale 308 Ha

Questo settore coincide sostanzialmente con la porzione pianeggiante e più densamente urbanizzata del territorio comunale.

Si tratta di un tessuto urbano in gran parte molto compatto, fortemente consolidato, entro il quale prevalgono nettamente le espansioni edilizie realizzate nell'immediato dopoguerra, fino agli anni '60 del secolo scorso, la cui qualità architettonica e urbanistica è molto carente, ma che si dimostrano, almeno per ora e nel futuro oggi prevedibile, refrattarie a interventi di riqualificazione, proprio in ragione delle caratteristiche di alta densità e compattezza che renderebbero auspicabili tali interventi.

Per questo motivo, si ritiene che estendere una disciplina paesistica di livello puntuale a questa parte del territorio sarebbe un esercizio tanto arduo quanto vano e frustrante.

Ciò vale indubbiamente per quella parte del tessuto che il Livello Locale del PTCP ha classificato Tessuto Urbano e ha inteso sottrarre, con tale classificazione, a una specifica disciplina paesistica distinta da quella urbanistica.

Ma vale anche, nella sostanza, per quelle parti che hanno ricevuto una diversa classificazione, ma che sono ugualmente poco suscettibili a significative modificazioni che non siano di mero dettaglio o comunque non tali da incidere sul quadro paesistico.

Se ci chiediamo quale spazio, in queste circostanze, possa utilmente essere occupato dalla pianificazione paesistica, certamente non troveremo la risposta in un apparato normativo che si sforzi, anche qui, di ricondurre a "regimi normativi" articolati e diversificati tutto l'edificato.

Si ritiene invece di fare cosa più utile andando a considerare due categorie di casi particolari:

a. quegli episodi o frammenti, all'interno del tessuto urbano, che presentano segni più o meno evidenti di una riconoscibile identità e unitarietà, meritevoli di riconoscimento e tutela, anche aldilà dei casi più canonici e codificati del centro antico e della passeggiata a mare
b. quelle frange verdi che si incuneano nel tessuto urbano, interrompendone la compattezza.

In questa sede, per quanto riguarda le Unità di tipo A, ci si limita alla identificazione e a una sommaria indicazione degli esiti che si vorrebbero conseguire, esiti che presuppongono una progettazione di dettaglio di natura urbanistica prima che paesistica, in quanto richiederebbero interventi sulla viabilità, sull'organizzazione degli spazi pubblici e anche sulle destinazioni d'uso e i regimi di edificabilità degli spazi, tali da essere perseguibili attraverso la redazione e l'attuazione di piani urbanistici operativi (PUO).

Le Unità di tipo B sono raggruppate in un'unica scheda, poiché le relative indicazioni del Livello Puntuale sono analoghe.

3.6. Settore 6 – San Michele di Pagana

Superficie totale 95 Ha



La frazione di San Michele di Pagana si interpone tra i centri di Rapallo a levante e di Santa Margherito a ponente. Il Settore, che coincide con l'Unità, comprendente i bacini dei rivi che scendono al Porto San Michele e al seno di Pagana, sale oltre l'Aurelia fino al crinale.

È un territorio di modesta estensione ma di altissima qualità paesistica, il cui valore è legato a tre fattori:

- la naturale e singolare bellezza dei luoghi
- la qualità di alcuni edifici così storici come moderni e della loro ambientazione
- il livello mediamente alto del tessuto edilizio, cui contribuisce la ricchezza dei giardini che formano il tessuto connettivo dell'insediamento che si estende sulle pendici collinari, dissimulandone la densità.

L'organicità che si percepisce di questo paesaggio difficilmente potrebbe essere attribuita a ipotetiche assonanze stilistiche o tipologiche, che sono in verità difficili da riscontrare.

Per quanto riguarda le tipologie, si deve anzi osservare come in poco spazio si affolli una grande varietà di tipi diversi, dalle grandi ville a modesti alloggi multipiano di inizio secolo, alle palazzine alle case contadine a quelle dei pescatori, ai classici condomini, ai rimessaggi per barche ecc.

Lo stesso può dirsi per gli aspetti stilistici, che risentono sia della stratificazione per epoche degli edifici esistenti, sia della forte individualità architettonica e delle influenze eterogenee che si manifestano in molti di essi.

Se vogliamo quindi trovare un motivo unificante in questo paesaggio, lo dobbiamo riconoscere essenzialmente nel livello uniformemente alto e nella caratterizzazione come "luogo di delizie" che nelle varie epoche ne è stata costantemente data.

È quindi questo livello complessivo che il Piano è chiamato a tutelare in modo molto rigoroso, al di là della tutela dei singoli elementi di pregio (che è comunque garantita dai vincoli cui sono sottoposti).

È in questo senso che si ritiene doversi interpretare così il regime di *mantenimento* come quello di *conservazione*, fatte salve le ovvie differenze di severità: nel senso non della ricerca di stilemi unificanti cui far convergere nel tempo l'evoluzione del patrimonio edilizio e delle (importantissime) sistemazioni esterne, ma della costante ricerca dell'eccellenza progettuale, che qui significa soprattutto capacità di interpretare anche con accenti originali e non imitativi lo straordinario *genius loci*.

3.7. Settore 7 – versante destro della valle principale

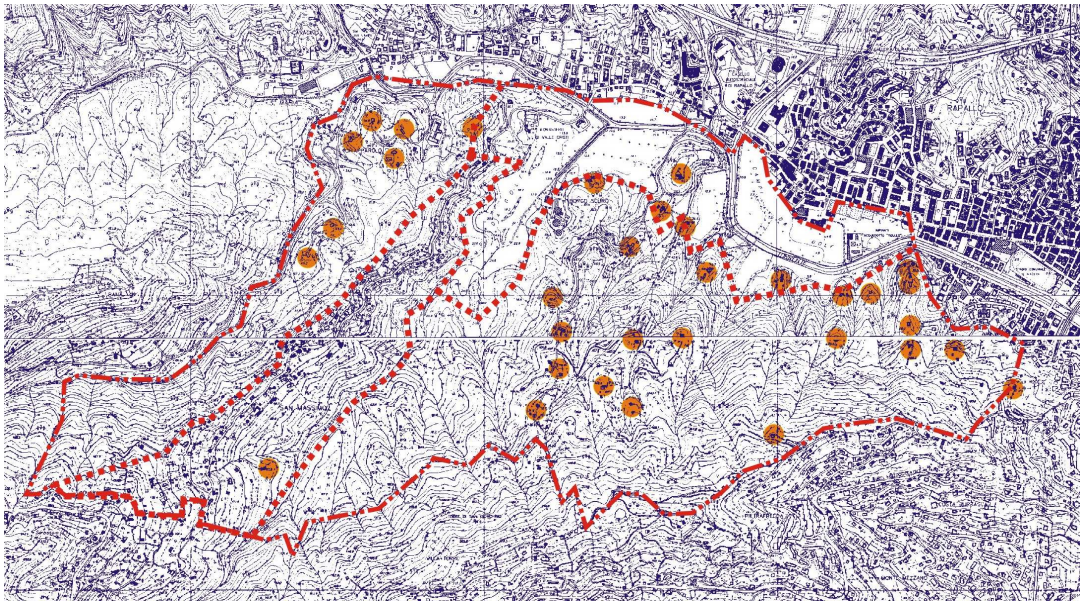
Superficie totale 306 Ha



Il versante destro della valle formata dai torrenti Santa Maria e Boate è esposto verso nord, quindi complessivamente poco favorevole all'insediamento.

Fa eccezione il piccolo crinale, disposto nordest/sudovest, che separa il bacino del Rio Bana da quello del San Massimo, crinale di modesta altitudine e di forme dolci, sul quale si allunga l'abitato di San Massimo.

La morfologia del versante, complessivamente meno aspra di quella del versante opposto, è caratterizzata dalla presenza di una serie di piccoli poggi che ricevono una quantità di sole sufficiente a renderli adatti ad accogliere un'abitazione. Abbiamo così una urbanizzazione molto sparsa e fortemente correlata con la morfologia, che possiamo considerare un esempio da manuale di quelle "ricorrenze significative" tra forme del suolo e forme dell'insediamento che il PTCP annovera tra i "caratteri" cui ancorare la nozione di mantenimento.



La parte del settore adiacente al Boate è occupata dal campo di golf, che si spinge anche lungo il tratto terminale del Rio San Massimo.

Il golf è, nel contesto e rispetto alla scala di Rapallo, un “paesaggio” a sé stante, più inglese che ligure, nella sua alternanza di macchie o filari di alberi e di prati. A questa connotazione esotica contribuisce la presenza dei resti dell’abazia di Valle Christi, di impronta nettamente francese.

Un paesaggio la cui conformazione corrisponde a precise esigenze funzionali, imposte dall’attività che vi si pratica, la quale impone anche standard di gestione molto elevati e costanti nel tempo.

Perciò sembra opportuno da un lato trattare il golf per ciò che è, ovvero non un “insediamento sparso” bensì un impianto, classificandolo conseguentemente, e, dall’altro, astenersi dal prescrivere altri comportamenti che non siano quelli connessi con la buona manutenzione di questa struttura, la cui presenza ha preservato dall’invasione edilizia una pare importante del territorio di Rapallo.