SCHEMA di PUC del COMUNE di ZOAGLI

PROCEDURA DI SCOPING – art.8 l.r.n.32/2012 smi

Relazione istruttoria n.44 del 28.02.2018

Piano	**Schema di PUC**
Proponente	**Comune di Zoagli**
Responsabile del Procedimento	Arch. Luana Lapini
Data di avvio	**28 dicembre 2017**

procedimento

Con nota n.15982 del 22.12.17 il Comune di Zoagli ha trasmesso la documentazione consistente nella DGC n.132 del 13.12.17 di approvazione dello schema di progetto di PUC, comprensivo del Rapporto Preliminare (allegati alla deliberazione), ai fini dell'attivazione della fase di consutazione/scoping ai sensi dell'art.8 della l.r.32/2012.
Con nota n.PG/2018/10159 del 11.01.18 il Settore Pianificazione Territoriale e VAS ha comunicato l'avvio del procedimento ai sensi dell'art.8 della l.r.32/2012 e convocato la CdS istruttoria con i Soggetti ambientali competenti
In data 22 gennaio 2018 si è svolta presso la sede regionale la CdS di cui sopra alla quale hanno partecipato i rappresentanti del Comune, della Regione e degli altri Soggetti competenti

Pareri pervenuti dai Soggetti competenti in materia ambientale

ARPAL	Prot.PG/2018/46807
Città Metropolitana di Genova	Prot.PG/2018/52638
Soprintendenza Archeologica, Belle Arti Paesaggio	Prot.PG/2018/64803

Pareri pervenuti dalle Strutture interne regionali

Urbanistica	Prot.IN/2018/3356
Assetto del territorio	Ptot.IN/2018/2337
Ecosistema Costiero e Acque	Prot.IN/2018/2512

Allegati alla presente relazione

Verbale della CdS del 22.01.18
Pareri pervenuti

1. PREMESSA

Lo schema di PUC predisposto, già molto dettagliato nei contenuti, e che va a sostituire il datato PRG del 1988, è stato accompagnato da un percorso di partecipazione e di consultazione della popolazione, iniziato nel 2011, sospeso e poi ripreso nel corso del 2015 con l'insediamento della nuova Amministrazione.

2. DESCRIZIONE dei CONTENUTI dello SCHEMA di PIANO presentato

La documentazione prodotta include la Relazione Urbanistica, le schede degli Ambiti e dei Distretti, il Rapporto Preliminare Ambientale di Vas e 22 elaborati cartografici di lettura dettagliata del territorio, oltre alle seguenti cartografie di progetto di Piano:

- ✓ Tav.23 – indicazioni programmatiche dell'Amm. in tema di infrastrutture e servizi pubblici
- ✓ Tav.24 – schema direttore del progetto di PUC
- ✓ Tav.25 - schema indicativo di possibile individuazione Ambiti e Distretto
- ✓ Tav.26 – schema indicativo PUC sovrapposizione PTCP
- ✓ VAS1 – Rapporto Preliminare Vas: carta dei rischi
- ✓ VAS2 – Rapporto Preliminare Vas: carta delle opportunità

La struttura insediativa, oltre al capoluogo, è costituita dalle tre frazioni collinari di Sant'Ambrogio, San Pietro di Rovereto e Semorile;

Il capoluogo di Zoagli è stato interessato, nella prima fase post bellica, dalla ricostruzione del capoluogo, quindi dall'integrazione del sistema delle ville litoranee già sviluppatesi nella prima

metà del '900, per poi impegnare nei decenni più recenti il sistema dei versanti collinari con interventi edilizi diffusi a bassa densità in un rapporto crescente tra la componente della residenzialità stabile con quella della residenzialità secondaria.
Il contesto è tipicamente ligure con una fascia litoranea con alte falesie e speroni rocciosi ed una zona collinare caratterizzata da un vasto anfiteatro che circonda la piccola piana costiera del capoluogo con versanti abbastanza elevati e scoscesi, connotati nelle quote mediane dai terrazzamenti con muri a secco occupati dalla monocoltura dell'ulivo, che ne delineano l'elemento paesistico dominante.
Le priorità dello Strumento Urbanistico sono infatti la conservazione dei caratteri identitari locali del territorio di Zoagli, quale componente pregiata e di alto valore paesistico nel balcone marittimo del sistema costiero del Tigullio tra i centri urbani di Rapallo e Chiavari, oltre alla loro valorizzazione per accrescere la vivibilità dei luoghi da parte dei residenti e l'appetibilità e fruibilità turistica da parte degli ospiti.

A tal fine in sintesi gli obiettivi del PUC sono i seguenti:

a. conservare inalterata l'immagine della fascia costiera insediata;
b. completare la funzionalità del capoluogo consolidando l'area urbana e individuando limitati margini di integrazione edilizia;
c. arrestare ulteriori consumi di suolo nelle aree collinari indipendenti dal presidio delle attività colturali tradizionali (oliveto e orti);
d. conservare e salvaguardare il sistema dei valori naturalistici, ambientali e archeologici presenti nella fascia più elevata del territorio (area SIC e area cornice del Parco di Portofino);
e. migliorare l'attrattività turistica attraverso:
    - ✓ una nuova struttura ricettiva a ridosso del capoluogo;
    - ✓ una nuova struttura di ricettività all'aria aperta lungo la valletta del rio Carchea;
    - ✓ la creazione di un nuovo approdo nautico nella baia del capoluogo;
    - ✓ il prolungamento della passeggiata pedonale litoranea verso Rapallo e la valorizzazione degli itinerari storici pedonali;
    - ✓ il completamento della viabilità interna e della dotazione di parcheggi del capoluogo
f. completare la rete di viabilità leggera collinare, importante per il presidio e la manutenzione di aree da tempo abbandonate;

Il territorio viene letto attraverso l'individuazione di macro-sistemi di aree con caratteristiche omogenee che a loro volta contengono Ambiti di vario tipo; la struttura del PUC si articola nel dettaglio in 10 Ambiti di Conservazione, 9 Ambiti di Riqualificazione, 4 Ambiti di Completamento, disciplinati da specifiche schede normative, e nell'unico Distretto di Trasformazione del nuovo approdo nautico.
In particolare:

- il sistema naturalistico a ambientale;
- la fascia litoranea di grande valore d'immagine;
- il sistema dei territori aperti insediati;
- il sistema dei margini insediati da riqualificare (comprende anche Ambiti di completamento)
- il sistema urbano da conservare e valorizzare (comprende piccoli Ambiti di Completamento e integrazioni del sistema abitativo esistente);
- il sistema delle attività economiche produttive;
- il sistema dei servizi collettivi e a rete;
- il distretto di trasformazione (nuovo approdo nautico);
- i progetti speciali (itinerari escursionistici e prolungamento passeggiata sino a Rapallo).

Per la quantificazione del carico insediativo si fa riferimento agli abitanti residenti di 2472 unità a cui aggiungere n.2418 abitanti fluttuanti in seconda casa e n.458 nuovi abitanti, derivati da 11.448 mq di SA totale (9.788 mq di nuova edificazione e 1.660 mq. per utilizzo crediti), oltre ai circa 600 addetti ai sistemi economici non abitativi esistenti e previsti, per arrivare ad una stima complessiva di circa **6000 abitanti di carico urbanistico totale**.

L'entità di utilizzo degli strumenti di perequazione (l.r.36/97 e s.m) in attuazione della l.r.49/09 (Piano casa), viene determinato nella scheda di dimensionamento del Piano, in riferimento agli

Ambiti di completamento, riqualificazione e solo in parte agli Ambiti di conservazione, con esiti stimati consistentemente minori rispetto a quanto la stessa Legge del Piano Casa consentirebbe.

3. DESCRIZIONE dei CONTENUTI del RAPPORTO PRELIMINARE presentato

Il Rapporto restituisce l'analisi socio-economica del territorio su dati ISTAT 2001, che rileva dal 1980 una leggera crescita demografica fino ad arrivare agli attuali 2472 residenti, la presenza di due aziende tessili artistiche, 19 attività di distribuzione al dettaglio, 32 esercizi nel settore della ristorazione, 2 strutture alberghiere oltre ad altre diversificate attività di ricettività turistica, 15 aziende nel settore dell'olivicoltura e del giardinaggio. Sono molto diffuse inoltre le seconde case.

Al censimento 2011 il patrimonio abitativo risulta composto da 2836 abitazioni (comprensivo di uffici, depositi etc) e la porzione occupata da famiglie residenti assomma a 1271 alloggi (45%). La residenza secondaria di tipo turistico arriva quindi ad eguagliare il numero degli alloggi di "prima casa". Inoltre, oltre i 2/3 delle abitazioni presenti risulta realizzato nel dopoguerra in conseguenza dell'ingente distruzione che gli eventi bellici hanno causato in particolare nel capoluogo.

3.a ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE e CONFRONTO CON LE PREVISIONI DI PUC

Ad oggi si può dire che il PRG vigente dal 1988, ha concluso il suo compito attraverso la realizzazione dei numerosi interventi che hanno riqualificato il centro urbano del capoluogo, ed il completamento della fase espansiva del sistema residenziale collinare (realizzate circa 60 nuove unità abitative); l'attenzione del nuovo PUC sarà quindi rivolta verso la riqualificazione dell'esistente oltre al rapporto tra i limitati e puntuali nuovi interventi ammissibili e la cura nei confronti del degrado geomorfologico e vegetazionale e il recupero delle potenzialità agricole presenti.

3.b QUADRO CONOSCITIVO: TEMATISMI AMBIENTALI ANALIZZATI e POSSIBILI IMPATTI

Il RP fornisce una tabella schematica costruita secondo una matrice di tipo SWOT con la quale si mettono a confronto gli obiettivi di PUC, suddivisi in elementi interni ed esterni al Piano, con i punti di forza e di debolezza nel raggiungimento degli stessi.
Viene segnalata a questo proposito la problematicità dell'interazione tra il SIC "Rio Tuia-Montallegro" e la previsione del collegamento carrabile, con un percorso in piano che segua le curve di livello, tra il nucleo frazionale di Semorile e il piccolo nucleo di Sexi in stato di completo abbandono da anni, che consentirebbe d'altro canto il recupero dell'abitato e del versante collinare olivetato nell'intorno.
Anche la previsione del nuovo approdo costituisce una forte criticità dal momento che interesserebbe una fascia litoranea di costa alta prospiciente aree tutelate dal SIC marino "fondali del golfo di Rapallo".

In generale nel RP vengono analizzati i seguenti temi ambientali: aria, suolo, ciclo idrico integrato, aspetti idrogeologici, biodiversità, non ravvisando particolari criticità sul tema aria, sul tema suolo e paesaggio dal momento che gli interventi previsti, eccetto quelli sopra descritti, non generano impatti significativi sull'immagine del luogo nel rispetto della tutela del patrimonio storico, con una minima perdita di suolo permeabile.

In particolare:

tema paesaggio e consumo di suolo

Il centro urbano rinnovato ha trovato oggi una ben qualificata identità, ed anche il vasto sistema collinare con i suoi nuclei storici di riferimento, nonostante abbia visto mutare le ragioni socio-economiche dell'insediamento, ha saputo mantenere quei caratteri d'immagine identitari della costa rivierasca conservando il valore di pregio del balcone marittimo del Tigullio.

Il territorio è interessato da numerosi vincoli architettonici puntuali e paesaggistici areali che riguardano, in particolare, tutto l'ambito comunale e la sede stradale della Via Aurelia con profondità di 50 mt a valle e a monte del tracciato.

Varianti al PTCP

Il RP evidenzia la necessità di verifica di compatibilità tra le previsioni del PUC e del PTCP per le seguenti zone:

- area nella bassa Valle del Carchea che, dall'attuale regime IS-MA-CPA potrebbe passare al regime IS-MA più conforme alla zonizzazione urbanistica assegnata di "Ambito AR-AC" (ambito di riqualificazione e di presidio dei sistemi insediati di versante collinare olivetato) ;
- area a monte della galleria del Castellaro sull'Aurelia che, dall'attuale regime IS-CE potrebbe passare al regime IS-MA più conforme alla zonizzazione urbanistica assegnata di "Ambito AR-AC";

Rileva inoltre l'incompatibilità riguardante il Distretto di Trasformazione del nuovo impianto nautico nella baia a levante del centro abitato, con il PTCAMC che tutela e valorizza la qualità ambientale della costa e delle sue risorse e con il PTCP per il quale si indica la modifica dal regime attuale IS-CE al regime IS-TR-AI.

tema biodiversità

Riguardo al tema biodiversità, il Comune è interessato in parte dalla presenza del SIC terrestre "Rio Tuia- Montallegro" (IT1332622), gestito dall'Ente Parco di Portofino, nella parte alta e montana del territorio ricoperta da boschi e lembi di prateria, per il quale si rimanda alle Misure di Conservazione (DGR 1687/09, DGR 73/15, DGR 1459/14).
A mare, prospiciente la costa di Chiavari, Zoagli e Rapallo, è presente il SIC marino e la Zona a conservazione speciale ZCS denominati "Fondali del golfo di Rapallo" (IT1332673), in cui l'habitat prioritario è costituito dalla prateria di *Posidonia Oceanica* e su cui operano le norme del Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero regionale (PTAMC)- Ambito Costiero 15, di cui alla DCR 18/12.
Inoltre è presente parte della Rete Ecologica Regionale istituita con DGR 1793/09, nello specifico i Corridoi ecologici per specie di ambiente boschivo, di ambienti aperti, di ambienti acquatici oltre alla Tappa di attraversamento per specie di ambienti aperti.

In generale, il RP fa presente che lo sviluppo del PUC rischia di creare critiche interazioni per alcuni siti e habitat, i cui effetti andranno adeguatamente mitigati per perseguire gli obiettivi prefissati; ciò vale in particolare per la previsione della viabilità minore di collegamento tra Semorile e il nucleo abbandonato di Sexi e per la previsione dell'approdo nautico come già descritto.

tema idrogeologico:
Il Comune è interessato dal Piano di Bacino stralcio- Ambito 15.
Sotto l'aspetto della suscettività al dissesto di versante, il territorio presenta un'area di frana attiva (Pg4) in località Castellaro connessa all'evoluzione della sottostante falesia litoranea, e frequenti zone Pg3b sulle quali andrà fatta apposita verifica di compatibilità con le previsioni urbanistiche del PUC; in prima istanza, il RP evidenzia una generale compatibilità tra lo schema di PUC e le indicazioni di Piano di Bacino rinviando comunque alle specifiche norme ed agli studi geologici da predisporre nella successiva fase di progetto di Piano.
Obiettivo specifico del PUC a questo riguardo sarà comunque quello di elaborare un dispositivo normativo sulla regimazione delle acque per tutti gli interventi edilizi, per recuperare questa situazione di micro dissesti sul territorio e subordinare i nuovi interventi a convenzione con il Comune in modo da prevedere la manutenzione dei terrazzamenti.

Sotto l'aspetto idrogeologico e della biodiversità, si rinviano ad approfondimenti successivi i progetti della continuazione della passeggiata pedonale verso Rapallo e della realizzazione di un impianto nautico nella baia a levante del centro abitato.

tema acqua
Il RP riporta unicamente la situazione attuale rispetto all'adduzione dell'acqua specificando che nel territorio è presente un unico acquedotto con un unico ramo che dai 5 pozzi di Chiavari convoglia l'acqua a Zoagli e poi fino a Rapallo.

Per quanto riguarda la depurazione, il RP evidenzia che il sistema fognario di Zoagli è suddiviso in due reti principali; una con defluenza all'impianto di Rapallo che serve 1100 ab. residenti e 3600 fluttuanti, che in oggi però non garantisce il rispetto dei parametri allo scarico previsti dalla normativa, ed una con defluenza a mare tramite condotta sino a 650 mt. e 25 mt di profondità, che serve circa 1500 ab. residenti e 5400 fluttuanti, in attesa del trasferimento dei reflui al depuratore di Chiavari in località Preli (progetto esecutivo disponibile).

tema aria
Si riportano i dati regionali da cui si evince che i principali agenti inquinanti derivano dai trasporti e dagli impianti di combustione residenziali che risultano comunque in contrazione.
L'obiettivo di Piano è la riduzione delle emissioni degli impianti tramite azioni di premialità per interventi edilizi che perseguono il risparmio energetico.

4. ARGOMENTI DA SVILUPPARE NEL RAPPORTO AMBIENTALE alla luce della ISTRUTTORIA, di quanto emerso in sede di CdS e nei PARERI PERVENUTI

Si ritiene che lo schema di PUC elaborato, ancora preliminare per sua natura, sia comunque sufficientemente chiaro ed esauriente nel prefigurare il futuro sviluppo urbanistico del Comune di Zoagli, condivisibile negli obiettivi generali proposti che tengono conto dei delicati elementi ambientali presenti e della esigenza di preservare e, ove possibile, migliorare la buona qualità di vita dei residenti e la buona qualità ambientale del territorio.

Si reputa tuttavia necessario approfondire alcune tematiche per la stesura completa del Rapporto Ambientale:

a) rispetto alla documentazione generale si richiede di integrare con:
   - ✓ ***la predisposizione del Piano di monitoraggio del PUC ai sensi della l.r.32/2012;***
   - ✓ ***la predisposizione dei contenuti geologici del PUC in conformità alle linee guida regionali approvate con DGR 1745/2013;***
   - ✓ ***il completamento del quadro conoscitivo ambientale aggiornato ai riferimenti regionali vigenti (es: PTA 2016-20 - DCR 11/16) consultabili sul sito www.ambienteinliguria.it;***
   - ✓ ***l'integrazione delle analisi delle componenti ambientali non trattate nel RP: rifiuti (Piano Regionale DCR 14/15, Piano della Città Metropolitana in fase di revisione), inquinamento acustico e elettromagnetico, suolo, acque superficiali, aspetti energetici;***
   - ✓ ***l'individuazione dei beni immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio;***

b) rispetto ai temi specifici:

- dal punto di vista paesistico, rispetto al rapporto con il PTCP:
   - ✓ ***si richiede di individuare e motivare puntualmente le proposte di variante al PTCP in rapporto alle peculiarità paesistiche dei siti individuati ai sensi dell'art.27 della lr 36/1997 e s.m.(con distinzione stato attuale, proposta di variante e struttura di PUC);***
- relativamente al tema idrogeologico, nel richiamare i contenuti degli artt. 5, 5bis, 16bis e 16ter del Piano di Bacino della Provincia di Genova (Ambito 15), si richiede:
   - ✓ ***di monitorare l'incidenza delle previsioni di nuovi tratti di tracciato viario con la rilevante presenza di zone "Pg3b" del PdB che denota una generale fragilità geologica del territorio;***
   - ✓ ***di valutare l'idoneità delle previsioni degli Ambiti AR-KT, AR-DP, ACO-CR e ACO-AL con studi geologici di dettaglio, dal momento che gli stessi ricadono parzialmente in zona Pg3b del PdB; analoghi approfondimenti idrogeologici andranno predisposti per l'area del capoluogo ricadente in zona di classe speciale di tipo B2 del PdB;***
- relativamente al tema biodiversità si richiede:
   - ✓ ***di esplicitare nella disciplina d'Ambito TNI-A la non ammissibilità di nuova edificazione in presenza di SIC (oggi denominato "Zona Speciale di Conservazione");***
   - ✓ ***di analizzare gli eventuali impatti delle previsioni di Piano con gli elementi della rete ecologica, in particolare in riferimento alla presenza di fauna minore, e relative mitigazioni;***
- relativamente al tema acqua, in particolare sulle acque reflue, si richiede:
   - ✓ ***di chiarire, con l'ausilio del gestore del SII - dal momento che si evidenziano criticità depurative sugli impianti di collettamento e depurazione su Chiavari e su Rapallo- se gli interventi in corso di realizzazione su entrambi i sistemi risultino effettivamente risolutivi della criticità depurativa in essere del Comune di Zoagli e in grado di assorbire il carico inquinante generato dalle previsioni di PUC;***

Inoltre, si evidenziano le seguenti considerazioni rispetto alle previsioni specifiche:

prolungamento della passeggiata a mare verso Rapallo
si rileva che la fattibilità della passeggiata di collegamento da Zoagli a Rapallo, dal momento che verrebbe realizzata sulla falesia a mare, è condizionata, oltre che dal regime IS-CE del PTCP,

anche dal regime normativo stabilito dal PTAMC (Piano di Tutela dell'Ambiente Marino Costiero), che non consente l'attraversamento della falesia inserita in fascia di suscettività "FAB1", mentre permette l'intervento nelle fasce "FAB" e "FAB2" solo a seguito di studi di maggior dettaglio.

approdo nautico

fermo restando che lo schema di PUC riporta la sola indicazione della zona di previsione del nuovo approdo nautico, occorre sottolineare la particolare delicatezza dell'intervento sotto i diversi profili paesistico-ambientali, come già riscontrata dal RP e chiaramente individuata dagli strumenti di settore vigenti, che ne sconsigliano fortemente la previsione.
nello specifico infatti si evidenzia il contrasto della previsione con il regime di conservazione (IS-CE) del PTCP della fascia costiera che ne tutela le peculiari caratteristiche di pregio sotto il profilo paesistico, dal momento che la realizzazione di un approdo, per quanto di ridotte dimensioni, snaturerebbe il delicato equilibrio esistente oggi tra gli elementi naturali e antropici del litorale;
si rileva la norma del PTAMC che vieta la costruzione di porticcioli nell'area "ZTV"(zona a trasformazione vincolata volta a conservare tratti di costa naturale di alto valore ecologico), limitrofa alla zona di previsione dell'approdo, il cui progetto quindi dovrebbe garantire il totale svincolo da tale area;
si sottolinea inoltre la presenza del SIC marino a ridosso della costa che subordinerebbe la fattibilità del nuovo approdo all'esito favorevole della Valutazione di Incidenza sul sito, che potrà essere tale solo in assenza di impatti significativi sugli habitat tutelati;
infine, dal punto di vista tecnico, occorre fare presenti la criticità rappresentata dall'accessibilità al paraggio da terra, oltre che la problematica conformazione del fondale accidentato e roccioso e la particolare esposizione al moto ondoso del sito che richiederebbero opere marittime di notevole rilevanza, che potrebbero condizionare preventivamente anche la fattibilità economica dell'intervento;

Infine, dal punto di vista urbanistico, *si segnala, a titolo collaborativo, che l'individuazione degli Ambiti di Completamento dovrà essere effettuata tenendo conto dei limiti massimi di densità edilizia indicati nel Regolamento Regionale n.2/2017 e che sarebbe opportuna un'analisi più approfondita delle categorie di cui agli artt. 35,36 e 37 della l.r.36/97 per quanto riguarda il territorio non insediato (TNI).*