CITTA' DI RAPALLO

CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

comportante la conversione all'interno dell'Ambito di riqualificazione dei territori di presidio ambientale a matrice agricola di tipo 2 – AR-E2 di un'area classificata PR7 – Nuovo insediamento produttivo-artigianale in via San Tomaso loc. Cassottana destinato in parte a destinazione produttiva ed in parte a servizi di standard connessi alla previsione produttiva.
(ai sensi art. 44 della l.r. 36/1997 e s.m. e int.)

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

(art. 13 della l.r. 32/2012 e delle DGR 223/2014)

RAPPORTO PRELIMINARE

Data	**Agg.**	**Il tecnico incaricato**
30/10/2023		Arch. Gianni PERUGGI Ordine Arch. P.P. e C. – Genova n° 306

1. Premessa

Il presente documento costituisce Rapporto Preliminare RP finalizzato alla verifica di assoggettabilità (art. 8 della L.R. 32/2012 e s.m.) alla VAS in applicazione di quanto disposto al secondo comma dell'art.3 della Legge Regionale n° 32 del 10 agosto 2012 e s.m. e int., relativamente ad un procedimento già attivato dal Comune di Rapallo con la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 in data 3 giugno 2021, volto alla adozione di una variante al PUC ai sensi dell'art. 44 della l.r. 36/1997 e s.m. e. int..

Tale variante, come risulta dalla compiuta rendicontazione delle sue motivazioni contenute nelle premesse della deliberazione di adozione, veniva connessa alla risoluzione di una convenzione attuativa risalente all'ottobre 2015, relativa ad un progetto di nuovo insediamento produttivo -artigianale in via San Tomaso , loc. Cassottana , proposto a quel tempo dal Consorzio "I sestieri", e comportante la conversione all'interno dell'"Ambito di riqualificazione dei territori di presidio ambientale a matrice agricola di tipo 2 – AR-E2" di un'area classificata dal PUC vigente "PR7 – Nuovo insediamento produttivo-artigianale in via San Tomaso loc. Cassottana" destinato in parte a destinazione produttiva ed in parte a servizi di standard connessi alla previsione produttiva.

Come risulta dalle premesse alla deliberazione consiliare l'originaria previsione di utilizzo dell'area a fini produttivi-artigianali costituiva il risultato di una iniziativa assunta dall'amministrazione con una prima deliberazione consiliare in data 28 novembre 2011 con la quale esprimendo assenso nei confronti di una proposta progettuale presentata dal Consorzio "I sestieri", in allora promissario acquirente dell'area interessata, si era proceduto all'indizione di una conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 59 della lr. 36/1997, avente come oggetto una variante all'allora vigente P.R.G. volta alla riclassificazione quale "zona artigianale D1p – via San Tomaso" dell'area interessata da tale proposta di intervento, in luogo della originaria destinazione prevista dal PRG in allora vigente quale "zona agricola"

Il procedimento di variante avviato, dopo un complesso iter che vedeva una riformulazione dei contenuti progettuali e della relativo proposta di convenzione attuativa, si concludeva in effetti solo nel corso del 2014 con la Delibera della Giunta regionale n° 1199 del 26 settembre, con la quale veniva approvata la variante urbanistica nei termini proposti, con la specificazione delle determinazioni da assumere in sede deliberante dalla Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 59 della Legge Urbanistica Regionale, nel testo in allora vigente.

Nel corso del procedimento, tra l'altro, il Settore Valutazione Impatto Ambientale della Regione Liguria con proprio provvedimento aveva escluso la variante urbanistica in oggetto dalla procedura VAS.

A seguito della conclusione del procedimento approvativo della variante e della produzione da parte del soggetto istante del progetto edilizio, con atto sottoscritto il 19 ottobre 2015 tra il Comune e il Consorzio "i Sestieri" veniva stipulata la prescritta convenzione attuativa, comprensiva dell'impegno a carico dell'attuatore del soddisfacimento degli standard urbanistici dovuti per 585 mq. , comprensivi in parte della realizzazione diretta di una superficie di parcheggio pubblico.

Successivamente peraltro, il Comune di Rapallo non ha potuto procedere al rilascio del titolo edilizio richiesto in quanto, per propri autonomi motivi, il Consorzio non provvedeva all'adempimento degli impegni ed alle garanzie fideiussorie previste in convenzione.

In presenza di tale condizione, di sostanziale inefficacia del procedimento volto alla realizzazione dell'intervento, con determinazione del Commissario ad acta n° 1 del 24 aprile 2018 veniva adottato il progetto definito del Piano Urbanistico Comunale che esplicitamente recepiva integralmente, entro le proprie previsioni, con una apposita disciplina di rinvio ai singoli contenuti, l'attuazione dei pregressi procedimenti urbanistici formalmente conclusi e per i quali non erano stati avviati i relativi lavori, tra i quali era compreso quello avviato dal Consorzio "I Sestieri".

Successivamente con DGR n° 789 del 24/09/2019 la Regione approvava definitivamente il PUC del Comune di Rapallo, comprendente al proprio interno la previsione normativa dianzi richiamata, con la considerazione all'interno delle verifiche sul dimensionamento del nuovo strumento generale in rapporto con l'entità delle dotazioni collettive, delle superfici di standard già presenti nel progetto di attuazione della iniziativa progettuale a fini produttivi artigianali promosso dal Consorzio "I Sestieri".

Nel corso del 2020 peraltro, con istanza sottoscritta dal presidente e liquidatore del Consorzio "I Sestieri" e congiuntamente dai proprietari delle aree interessate, veniva richiesta al Comune la risoluzione della convenzione a suo tempo stipulata volta

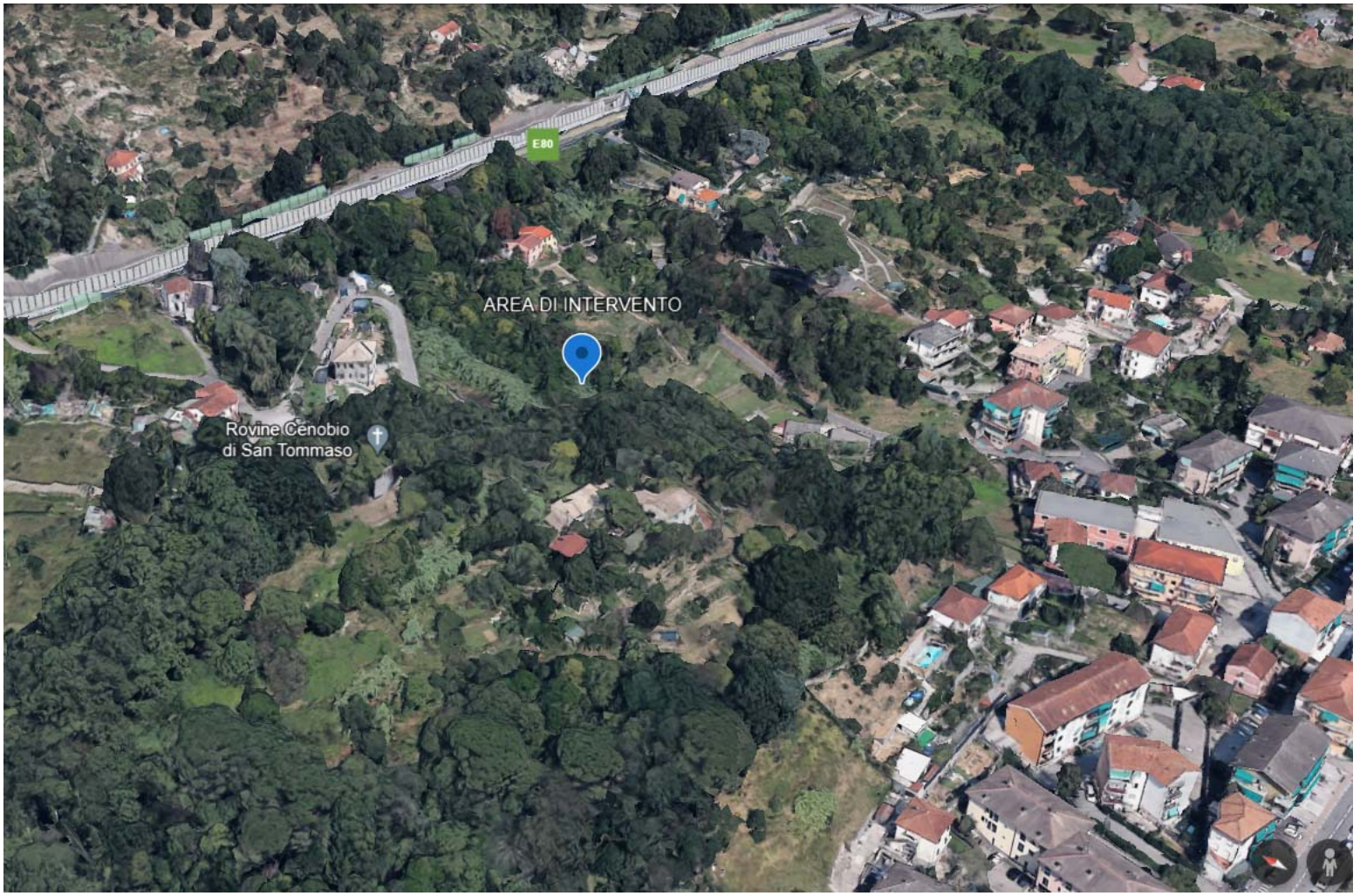
alla realizzazione del previsto insediamento produttivo-artigianale, con l'esplicita rinunzia alla realizzazione dell'intervento a suo tempo proposto.

Da qui , in connessione con la presa d'atto della risoluzione con annullamento della convenzione a suo tempo stipulata, la necessità della introduzione, all'interno delle previsioni del vigente PUC di una variante che escluda dalle Norme di Attuazione al punto B dell'art. 4.3.1.5 *(Procedimenti indipendenti dall'assetto normativo del PUC Pr"*) la voce *"Pr7 nuovo insediamento produttivo artigianale in via San Tomaso località Cassottana"* e in connessa conseguenza stralci dalle dotazioni territoriali la previsione dei parcheggi indicata al punto 2.15 - *via San Tomaso I Sestieri*.

2. Considerazioni generali e descrizione del contenuto della variante al PUC

Appare del tutto evidente da quanto richiamato in premessa come la variante adottata, dal punto di vista della sua effettiva portata nei confronti della pianificazione locale e del conseguente quadro ambientale, sia generale che ridotto al solo intorno urbanistico di immediato riferimento, abbia un carattere esclusivamente formale essendo volta riconoscere l'odierna inattuabilità di una previsione di trasformazione di un'area agricola a fini produttivi-artigianali, motivata da una esplicita richiesta dello stesso soggetto (il consorzio "i Sestieri") che a suo tempo ne aveva assunto l'iniziativa.

E, più nel concreto, risulti a la sostanziale positività sul piano ambientale della variante adottata nella considerazione dell'evidente assenza di componenti anche solo potenzialmente negative sui diversi comparti ambientali oggetto di attenzione in questa sede, ma semmai, di contro, la presa d'atto del conseguente superamento dei rischi sul sistema ambientale puntuale e dell'immediato contesto, tuttora connotato nettamente in termini rurali-agricoli, rischi che avrebbero potuto insorgere a seguito di un intervento di carattere produttivo, anche se di ridotta dimensione, che oltre alle connesse trasformazioni delle aree direttamente interessate, avrebbe indotto nel tempo, in ragione delle modalità dei processi produttivi insediabili, e delia crescita della mobilità autoveicolare connessa, con le sue conseguenze sulla stessa qualità dell'aria e del clima acustico.



Risulta sufficiente al riguardo ricordare come la vigente disposizione del Puc per l'area in esame, in verità semplicemente oggetto di richiamo formale al contenuto di una variante al previgente P.R.G. la cui approvazione risaliva a diversi anni prima, comportava l'utilizzo edificatorio a fini produttivi-artigianali di una area collinare il cui carattere rurale, meritevole di conservazione nelle sue caratteristiche, appare evidente nella fotorappresentazione qui a fianco, in cui viene altresì segnalata la contiguità con l'emergenza archeologica costituita dalla presenza dei ruderi dell'antico cenobio di San Tomaso, struttura monastica la cui presenza viene documentata già nel XII secolo, interessato da un primo intervento di restauro della porzione absidale nel 1925 e tuttora oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004.

La variante oggetto del presente rapporto, oltre alla modifica nelle Norme del PUC già richiamata nelle premesse, comporta la modifica della tavola della struttura del PUC come segue

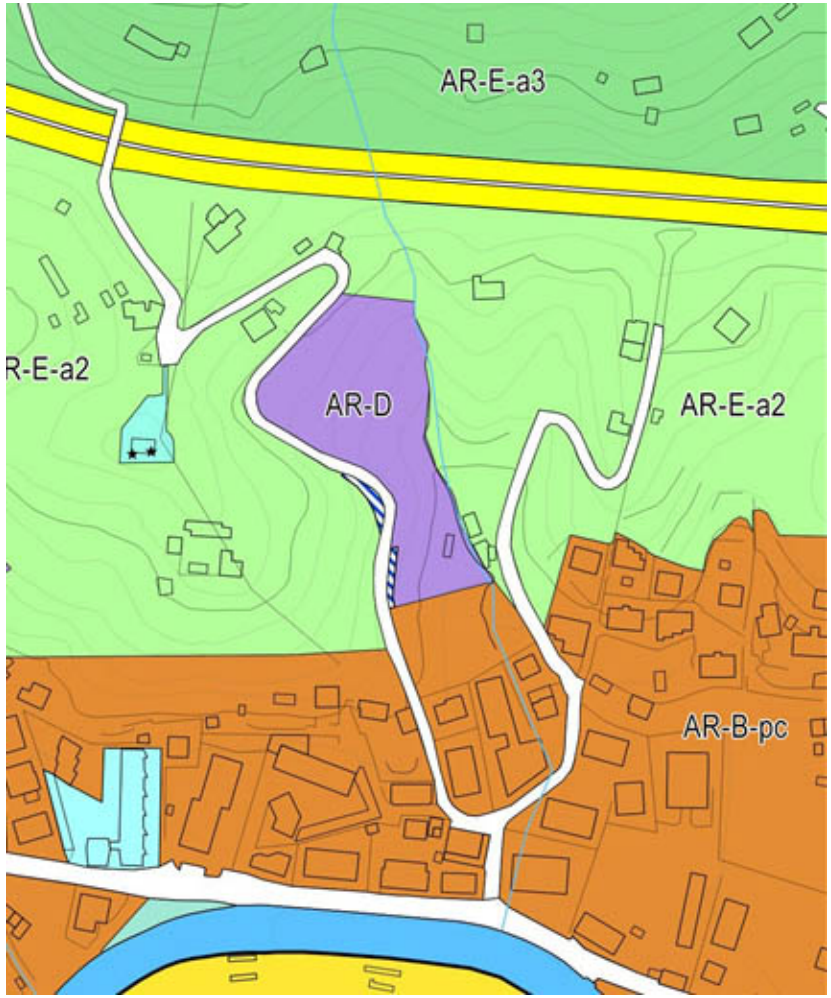


Tavola STR 1 - ovest - STATO ATTUALE



Tavola STR 1 - ovest - STATO IN VARIANTE

comportando oltre alla conduzione all'ambito AR-E.a2 di presidio ambientale di matrice agricola dell'originaria area

classificata come ambito AR-D, altresì' la eliminazione della dotazione di standard a pubblico parcheggio previsti in connessione all'intervento e che erano identificati lungo la strada sul lato di ponente nella porzione iniziale di valle della previsione.

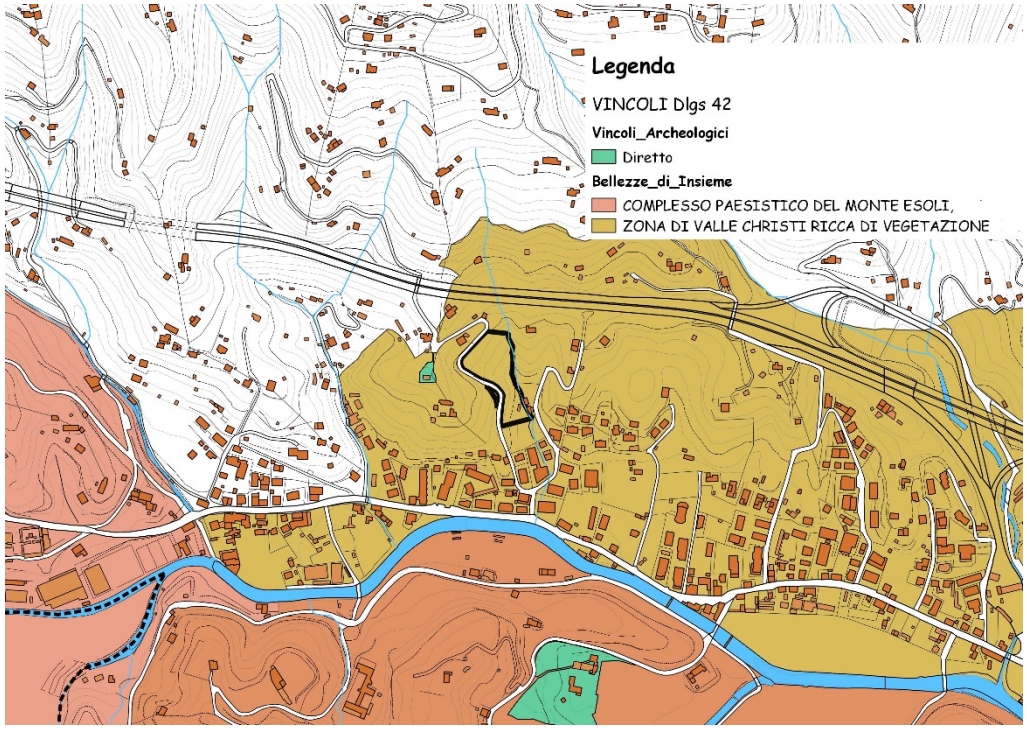
A ulteriore dimostrazione della maggior tutela ambientale che la variante comporta si espone la tabella che segue rappresentante anche in termini numerici l'entità della riduzione del carico insediativo dell'area, con il sostanziale mantenimento del carico di traffico e dei parametri ambientali oggi presenti

	PUC vigente	**variante proposta**
Superficie area oggetto della variante	6.720	6.720
indice utilizzo insediativo (mq/mq)	0,42 mq/mq	0,01 mq/mq
superficie agibile conseguibile (mq)	2.871 mq	67,2 mq
destinazione d'uso	produttiva-artigianale	Residenza-rurale
impatto sulla mobilità	rilevante autocarri/autoarticolati	ininfluente
impatto su approvvigionamento idrico e potenzialità depurativa	rilevante	ininfluente
carico urbanistico	rilevante	ininfluente
Dotazione di parcheggi pubblici	97 mq.	assenti

3. Rapporti con la pianificazione sovraordinata

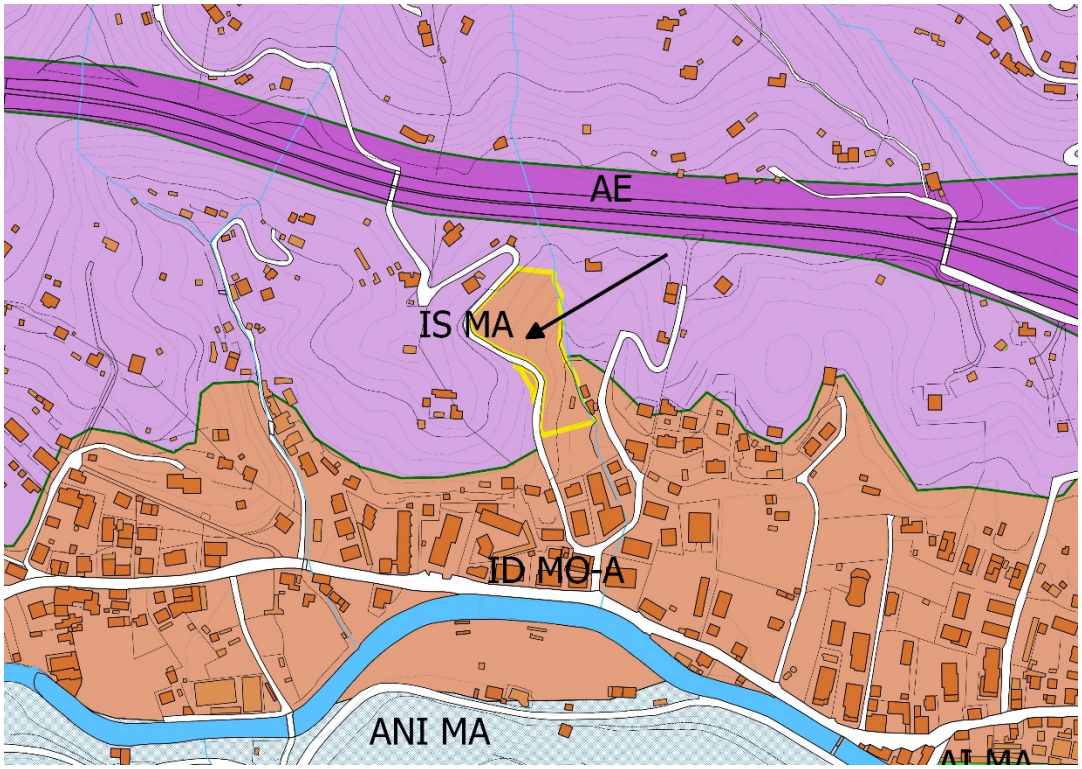
Vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.

L'area oggetto della variante è ricompresa, come rappresentato nello stralcio cartografico, all'interno di un'area definita con Decreto Ministeriale in data 26 febbraio 1955 tra le Bellezze d'Insieme in quanto " *zona di Valle Christi ricca di vegetazione ed avente caratteri propri differenziati da quella costiera alla quale si può contrapporre con effetti di contrasto*", di cui occupa il versante di sinistra del rio di Santa Maria, mentre il versante di destra risulta in prevalenza interessato dal vincolo disposto sul sistema del M. Esoli.
E' da rilevare come nell'immediata vicinanza dell'area oggetto di variante sia presente il vincolo archeologico (art. 12 del D. lgs 42/2004) disposto sui ruderi del Cenobio di San Tomaso.



Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

All'assetto insediativo del livello locale il PTCP attualmente individua l'area in variante all'interno dell'ambito di insediamento diffuso corrispondente alla gran parte del sistema dell'espansione urbana di Rapallo, per il quale viene prescritto l'indirizzo di Modificabilità di tipo A (ID-MO.A), disciplinato all'art. 46 delle relative Norme di Attuazione.



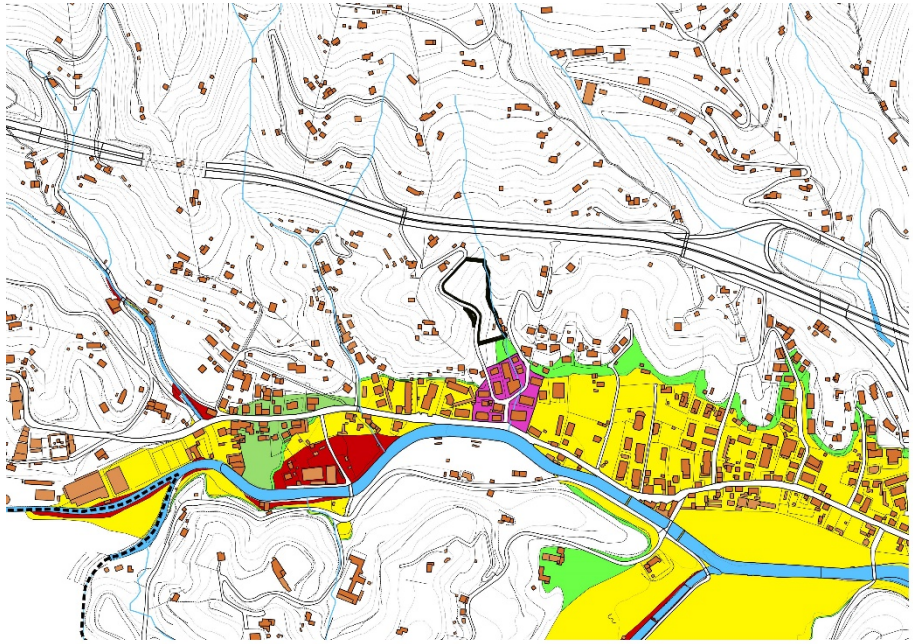
Occorre al riguardo considerare come l'appartenenza all'ambito ID-MO.A risulta essere la conseguenza del procedimento approvativo della originaria variante al P.R.G. volta a consentire l'attuazione dell'intervento di utilizzo a fini produttivi-artigianali dell'area,

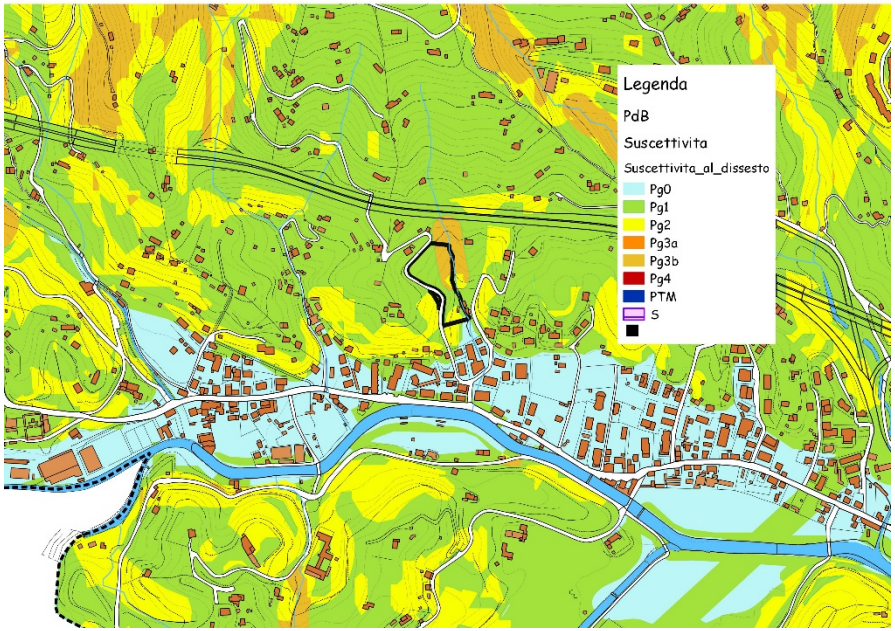
Di fatto la stessa area, antecedentemente al procedimento di cui sopra, era classificata all'assetto insediativo di livello locale del P.T.C.P. all'interno dell'ambito di "Insediamento Sparso in regime di Mantenimento" IS-MA, certamente più proprio rispetto alla lettura a quel momento delle caratteristiche rurali dominanti.

Peraltro, essendosi rilevata in sede di conferenza dei servizi la incompatibilità di tale classificazione con la proposta di intervento in allora in esame, con l'approvazione della variante al P.R.G. venne in contestualità approvata la conseguente modifica alla disciplina dell'assetto locale del P.T.C.P. con la l'attuale classificazione volta a consentire la modificabilità conseguente al previsto intervento, oggi non più reso attuabile dalla variante al PUC..

Piano di bacino stralcio per l'assetto idrogeologico

Agli effetti del Piano, oggi soggetto all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, approvato originariamente con Delibera del Consiglio Provinciale n. 67 del 12.12.2002 e oggetto di successive modifiche di cui la più recente approvata con Determina n. 38 del 08/06/2023 e entrata in vigore il 28/06/2023, non si rilevano elementi di rilievo con quanto previsto dalla variante, in quanto l'area interessata risulta posta a quota superiore relativamente alle fasce di inondabilità come viene rappresentato nella riproduzione della tavola relativa che è posta a fianco, né presenta problematiche interdittive relativamente alla suscettività al dissesto geologico come classificato nel Piano





di Bacino in cui, come risulta dalla riproduzione che segue, l'area presenta suscettività molto ridotta (Pg1). Mentre solo in una limitata porzione della parte più elevata presenta suscettività maggiore (Pg3 b), peraltro tale da non escludere possibilità di interventi,

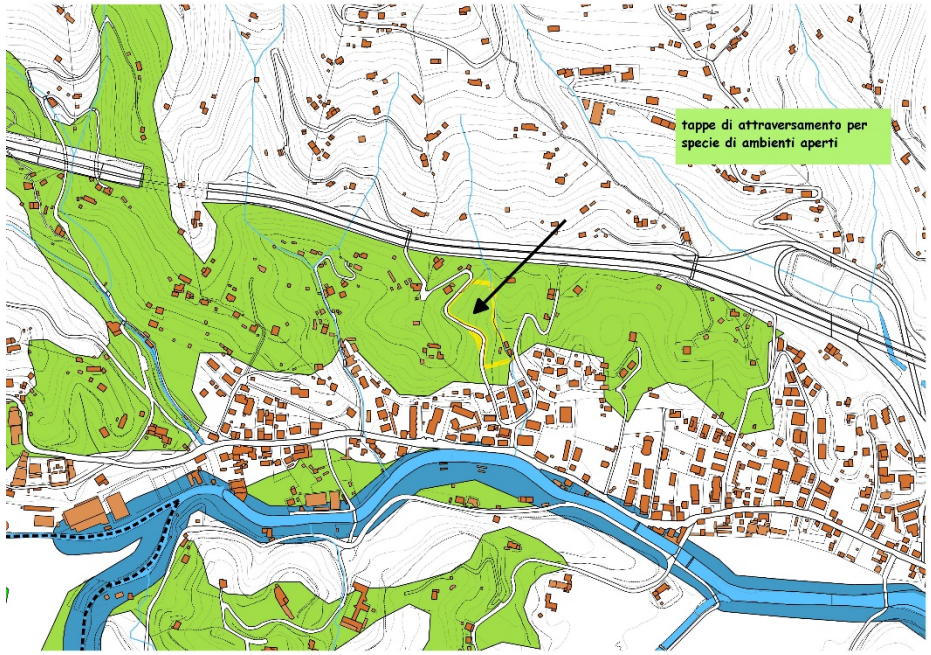
A questo riguardo occorre ricordare come la variante di fatto già escluda normativamente categorie di intervento incidenti in qualche modo sull'assetto del suolo.

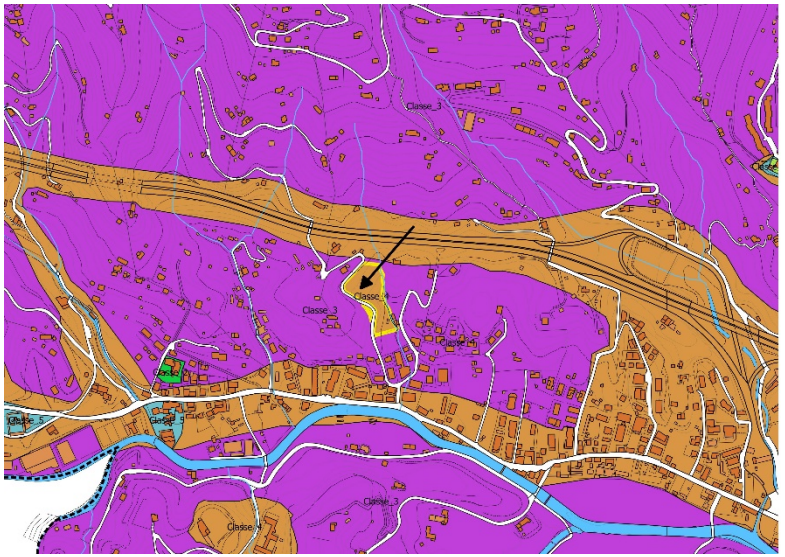
4. Individuazione e valutazione degli impatti significativi sull'ambiente della variante alò PUC

Da quanto esposto in precedenza si rileva la totale assenza di possibilità di incidenze di segno negativo a motivo della variante adottata sui diversi comparti costitutivi dell'ambiente locale, ma, al contrario, non si può che prendere atto che la stessa, riconducendo l'area interessata alla più propria definizione di presidio agricolo di tipo rurale, viene a eliminare il rischio che oggettivamente risultava presente laddove si fosse data attuazione alla previsione vigente nel PUC, con ciò ai fini del presente Rapporto, definendo un giudizio di non necessità di una approfondita analisi propria del procedimento completo di VAS come previsto dalla l.r. 32/2012.

Peraltro, al fine di consentire ai soggetti competenti in materia ambientale da consultare (art. 6 l.r. 32/2012) ed all'autorità competente ad assumere le proprie determinazioni è stata predisposta la tabella che segue in cui, avuto riguardo a ciascun dei comparti ambientali elencati nel modello di riferimento del RP predisposto dalla Regione Liguria, vengono esposti sinteticamente, e solo ove occorra, gli eventuali riferimenti di attenzione.

Componente Ambientale	Note e commenti
Aria e fattori climatici, mobilità	La qualità dell'aria attualmente presente in corrispondenza del sito interessato, non può che risentire in modo positivo della modifica rispetto all'originaria previsione del PUC, in coerenza con gli obiettivi di risanamento e di sostenibilità presenti nel Piano e nel Rapporto Ambientale. Analoga considerazione non può che estendersi all'assenza di modifiche su aspetti aventi potenziali effetti sulla componente aerea , come la mobilità veicolare che viene sostanzialmente conservata nelle sue funzioni attuali di esclusivo servizio rurale. .
Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato	La variante, conservando le condizioni attuali dell'area ed il modello di utilizzo rurale, non comporta rischio di negative incidenze sulla qualità delle acque superficiali e di subalveo, né rispetto alle attuali modalità di deflusso delle acque meteoriche. Parimenti non si rileva alcuna rilevanza della variante sul sistema e sella domanda di approvvigionamento della risorsa idrica, nè in ordine all'entità dello smaltimento delle acque di risulta già connessi per l'insediamento sparso presente nella fognatura comunale.
Suolo e sottosuolo	L'assenza di nuovi interventi edilizi rispetto all'originaria previsione del PUC esclude in radice possibili effetti della variante sul sistema del suolo e del sottosuolo, che non siano già oggetto di specifica disciplina nel PUC vigente.

Biodiversità e aree protette	Il territorio comunale di Rapallo è interessato nella sua porzione medio collinare dalla presenza diverse aree facenti parte della rete Natura 2000 sia ove le stesse sono costituita da zone di particolare pregio ambientale classificate come Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e a Zone di Protezione Speciale (ZPS), sia ove sono presenti attività di specie meritevoli di protezione, tanto da essere considerate all'interno della rete. La zona oggetto della variante mentre risulta largamente esterna a zone di particolare pregio ambientale, risulta invece ricompresa all'interno di una zona in cui sono presenti tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti. Al riguardo, considerato che la variante risulta fortemente riduttiva dell'entità delle trasformazioni previste, non risulta l'evidenza di necessità di specifici approfondimenti, che non siano stati oggetto , in via generale su aree con analoghe problematiche in sede della VIA annessa al PUC vigente, 
Paesaggio, patrimonio culturale, architettonico e archeologico	Ai sensi del vigente codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs.22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.) , come si è detto in precedenza nel capitolo precedente l'area resta ricompresa all'interno del vincolo (art. 136 del Codice) quale Bellezze d'insieme disposto in data 26 febbraio 1955 in quanto " zona di Valle Christi ricca di vegetazione ed avente caratteri propri differenziati da quella costiera alla quale si può contrapporre con effetti di contrasto", Nell'immediata vicinanza dell'area oggetto di variante sono presenti i ruderi dell'antico cenobio di San Tomaso, la cui origine risale al XII secolo per il quale è stato disposto presente il vincolo archeologico (art. 12 del D. lgs 42/2004) . Considerate tali presenze, la variante avente carattere riduttivo delle trasformazioni previste, non comporta rischi di sorta sulle componenti culturali e di paesaggio presenti o una possibile attenuazione nel sistema di tutela dei valori presenti, in ragione della permanenza dei vigenti sistemi di controllo costituiti sia dall'esercizio dei poteri autorizzativi da parte della competente Soprintendenza sia dalle disposizioni puntali già presenti all'interno delle stesse vigenti e confermate Norme del PUC.

Inquinamento acustico	Il Comune di Rapallo è dotato della zonizzazione acustica e della relativa disciplina delle attività rumorose approvate definitivamente con D.C.C. n. 104/2013. L'area oggetto di variante risulta in oggi interamente ricompresa all'interno della zona IV (area con presenza di attività industriali artigianali) in ragione della sua destinazione, sin dal variante apportata al previgente P.R.G., ad ospitare un intervento di carattere produttivo, che non sarebbe stato compatibile con la zona III a dominante esclusivamente residenziale. La variante, pur non incidendo direttamente sulla zonizzazione acustica vigente, indubbiamente non ne indice problematiche di sorta in ordine alle compatibilità con la riconduzione dell'area alla sua destinazione rurale. 
Inquinamento elettromagnetico	L'area oggetto della variante non risulta assolutamente interessata dal tracciato dei due elettrodotti HT che interessano il territorio comunale dei relativi corridoi di attenzione (DPA). Non risultano sulla stessa area potenziali fattori di inquinamento elettromagnetico dovuti ad emettitori classificati nella documentazione regionale pubblica.
Energia	Non sono presenti significative rilevanze nella materia dell'approvvigionamento o del consumo energetico riconducibili anche potenzialmente alla variante.
Rifiuti	La variante che viene a confermare una situazione di fatto già esistente non induce evidentemente modifica rispetto all'attuale modello di raccolta e avvio a smaltimento dei RSU in forma differenziata, che ha consentito per Rapallo di raggiungere ufficialmente nel 2021 il livello del 66,37%, valore già positivo in via generale e tuttora in via di incremento secondo i dati più recenti.
Salute e qualità della vita	Il carattere del tutto formale della variante che di fatto non può che confermare l'attuale destinazione dell'area non può indurre innovazioni sul comparto rispetto alle attuali condizioni, se non in termini potenzialmente positivi rispetto all'originaria previsione del PUC..

5. Bilancio del Carico Urbanistico nel PUC

Il carico urbanistico complessivo del PUC, come valutato in origine, viene di fatto ridotto dal contenuto della variante che peraltro è destinata esclusivamente a convalidare una situazione di fatto esistente.
L'eliminazione della previsione di un limitato parcheggio pubblico, connesso all'originariamente previsto insediamento produttivo-artigianale per la sua minima consistenza (97 mq) non incide in alcun modo sul complessivo bilancio dei servizi previsti dal Piano.

6. Valutazione di coerenza interna in relazione ai contenuti dell'aggiornamento del Piano e dei possibili effetti cumulativi

Attesa la natura riduttiva della variante oggetto del presente rapporto, e le sintetiche valutazioni esposte in precedenza per ciascuno dei comparti ambientali meritevoli di considerazione in questa sede, si ritiene che possano escludersi interazioni di carattere negativo sulle pressioni ambientali proprie dei comparti indicati dalla schema regionale del rapporto preliminare (aria, energia, acqua, assetto geologico, geomorfologico, idraulico e idrogeologico, sismico, rifiuti e biodiversità) , o incidenze rispetto alle vigenti disposizioni programmatiche e normative sovraordinate al Comune sulle stesse materie.
Analoga considerazione non può quindi che desumersi in ordine a possibili effetti cumulativi derivanti da componenti che esaminate singolarmente, proprio per le caratteristiche puntuali della variante, non possono indurre alcuna rilevanza negativa sul sistema ambientale presente, ma anzi possono certamente costituire componenti positive rispetto alle originarie previsioni del PUC.

7. Conclusioni

Da quanto sopra esposto, anche se nella forma sintetica adeguata alla limitatezza dell'entità della variante, non può che dedursi che la proposta variante al Piano non comporti la possibilità di impatti significativi sull'ambiente e conseguentemente, come previsto all'art. 13 della l.r. 32/2012, sia da escludersi la necessità di un procedimento completo volto alla valutazione ambientale strategica di cui alla stessa legge.