CITTA' DI RAPALLO

CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

comportante la conversione dell'ambito di riqualificazione turistico ricettiva – AR-D.a corrispondente all'ex pensione Belvedere in via Don Minzoni civ. 16 all'ambito "di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare – AR-B-uc" (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**
30/09/2023		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° 58 in data 23 settembre 2021, volto alla modifica cartografica delle Tavole del PUC S1 est "suddivisione in ambiti con servizi pubblici" e S4 est "sistema turistico ricettivo e dei valori" e alla conseguente modifica dell'allegato al PUC "4-S Censimento Alberghi" identificante gli esercizi ricettivi assoggettati al vincolo di destinazione d'uso ad albergo (l.r. 7 febbraio 2008 n° 1 e s.m.).

La variante, come risulta dalla citata deliberazione consiliare, è volta sostanzialmente a dare atto della conclusione di procedimenti assunti dal Comune in applicazione dell'art. 39 della Legge 724/1994 (condono edilizio) con i quali relativamente all'edificio oggetto della variante veniva autorizzato l'avvenuto mutamento della destinazione d'uso dell'originario esercizio ricettivo denominato "Pensione Belvedere" con il suo frazionamento in distinte unità immobiliari ad uso residenziale.

Occorre considerare, già in via di premessa al presente Rapporto, 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 a definire correttamente dal punto di vista della regolarità urbanistica una situazione di fatto già presente sin dal 1992, termine ben antecedente alla stessa l.r. n° 1/2008 con la quale veniva disposto un vincolo di destinazione alberghiera agli esercizi che avevano posseduto tale funzione d'uso, anche solo in antecedenza alla entrata in vigore della legge e che sino a quel momento non ne avevano formalmente mutato la destinazione.

Come ben si può trarre dalla deliberazione comunale in argomento, l'edificio oggetto di variante, edificato nei primi decenni dello scorso secolo quale residenza, venne utilizzato a fini ricettivi (Pensione Belvedere) solo a partire dal 12 febbraio 1966 sino al 18 dicembre 1992, per essere poi, nell'immediata successione da parte della nuova Ditta che ne era diventata proprietaria, suddiviso in più unità immobiliari abitative, in assenza peraltro del preventivo conseguimento del prescritto titolo edilizio.

In seguito, pur in presenza da parte della proprietà di istanza di permesso edilizio in sanatoria presentata tempestivamente ai sensi dell'art. 39 della legge 724/1994 , successivamente integrata per il frazionamento in più unità abitative nei termini di cui alla l.r. 29/3/2004 n° 5 e s.m. ma i cui relativi atti erano peraltro ancora in pendenza di approvazione, in sede di predisposizione dei documenti costitutivi del PUC, ed in applicazione di quanto disposto con l'intervenuta l.r. 1/2008 in materia di strutture ricettive alberghiere, l'immobile venne attribuito all'ultima destinazione rilevata al momento quale legittima (quella alberghiera) con conseguente individuazione in corrispondenza di un "ambito di riqualificazione turistico ricettiva – AR-D.a" , isolato all'interno del dominante "ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare – AR-B-uc" che interessa l'intero contesto d'intorno.
Ed in analogia, sussistendo le condizioni presenti nelle disposizioni sovraordinate, seppur solo in termini formali attesa la dismissione dell'attività da oltre un ventennio, l'ex pensione Belvedere venne inclusa ai sensi dell'art. 2 comma 1 ter della l.r. 1/2008 e s.m. nell'elenco degli alberghi assoggettati al vincolo di destinazione d'uso, successivamente recepito tra gli atti del PUC.
Al fine di questa premessa occorre inoltre ricordare come in sede di riscontro alla osservazione sul punto proposta dalla proprietà al PUC adottato dal Commissario ad acta il 24 aprile 2018, lo stesso Commissario con proprio provvedimento n° 1 in data 21 maggio 2019, pur esprimendosi in termini favorevoli con esaurienti argomentazioni sul contenuto dell'osservazione ne disponeva la reiezione con l'esclusiva espressa motivazione della opportunità di evitare una successiva pubblicazione di quella parte degli atti del Piano.
Nel contempo, a seguito della conclusione dei procedimenti istruttori da parte del competente Servizio Comunale sulle istanze di sanatoria presentate ai sensi dell'art. 39 della legge 724/1994 , e alla l.r. 29/3/2004 n° 5 e s.m. le stesse venivano definitivamente approvate con provvedimento in data 8 gennaio 2019 limitato ai titoli edilizi per frazionamento da albergo a residenze relativo alle 8 unità abitative ed alle parti comuni dell'edificio, e in data 5 giugno 2019 relativamente alle altre 2 unità abitative per le quali il rilascio del titolo edilizio era subordinato all'avvenuto conseguimento della specifica autorizzazione paesistica.
Solo successivamente a tali adempimenti, che di fatto venivano a consolidare la intervenuta legittimità della destinazione abitativa dell'intero immobile, con la Deliberazione della Giunta Regionale n° 783 del 24 settembre 2019 interveniva l'approvazione del Piano Urbanistico Comunale, in assenza peraltro di modifiche agli atti riconducibili all'espressione dei pareri sulle osservazioni oggetto delle determinazioni del Commissario ad acta.

Riassunto nei termini di cui sopra lo sviluppo del procedimento che di fatto poi ha condotto all'attuale discrasia presente nella disciplina urbanistica puntuale vigente sull'area rispetto alle sue condizioni di fatto legittimate come esistenti in epoca ben antecedente alla redazione ed all'approvazione del PUC, non può che incidere, in termini semplificati, sui contenuti del Rapporto volto alla prescritta Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica

La variante urbanistica oggetto del Rapporto ha peraltro contenuti che per propria natura eccedono l'aggiornamento del Piano così come definito dall'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m. e int., come peraltro già accertato dal Commissario ad acta in sede di riscontro alla osservazione presentata al PUC, e pertanto è stata assunta dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 44 della stessa legge regionale, di talchè, ai sensi della l.r. 32/2012 e s.m. mentre l'autorità procedente è il Comune di Rapallo l'Autorità competente ad assumere la decisione conseguenti, in applicazione del secondo comma dell'art. 5 della citata l.r. 32/2012 è la Regione Liguria che al riguardo curerà la partecipazione di tutti i soggetti competenti sul merito

2. Descrizione dell'obiettivo e del contenuto della variante al PUC, con riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Già dagli elementi contenute nella premessa si evince come obiettivo della variante sia esclusivamente quello di correggere, anche dal punto formale, una previsione del PUC distonica rispetto alla legittima situazione di fatto esistente, frutto non già di una specifica intenzionalità in sede di formazione del piano, che non avrebbe trovato motivazioni plausibili, ma esclusivamente derivante dall'applicazione formale di una disposizione di legge in pendenza di un procedimento di sanatoria edilizia, avviato antecedentemente allo stesso inizio delle operazioni di formazione del PUC, ma rimasto sospeso per lungo tempo, e concluso favorevolmente con il rilascio dei prescritti titoli in sanatoria solo nell'immediata antecedenza dell'approvazione dello strumento urbanistico generale, senza possibilità di adeguamento in quella sede da parte regionale, atteso il contradditorio parere a riscontro espresso con il provvedimento del Commissario ad acta sull'osservazione presentata su punto.

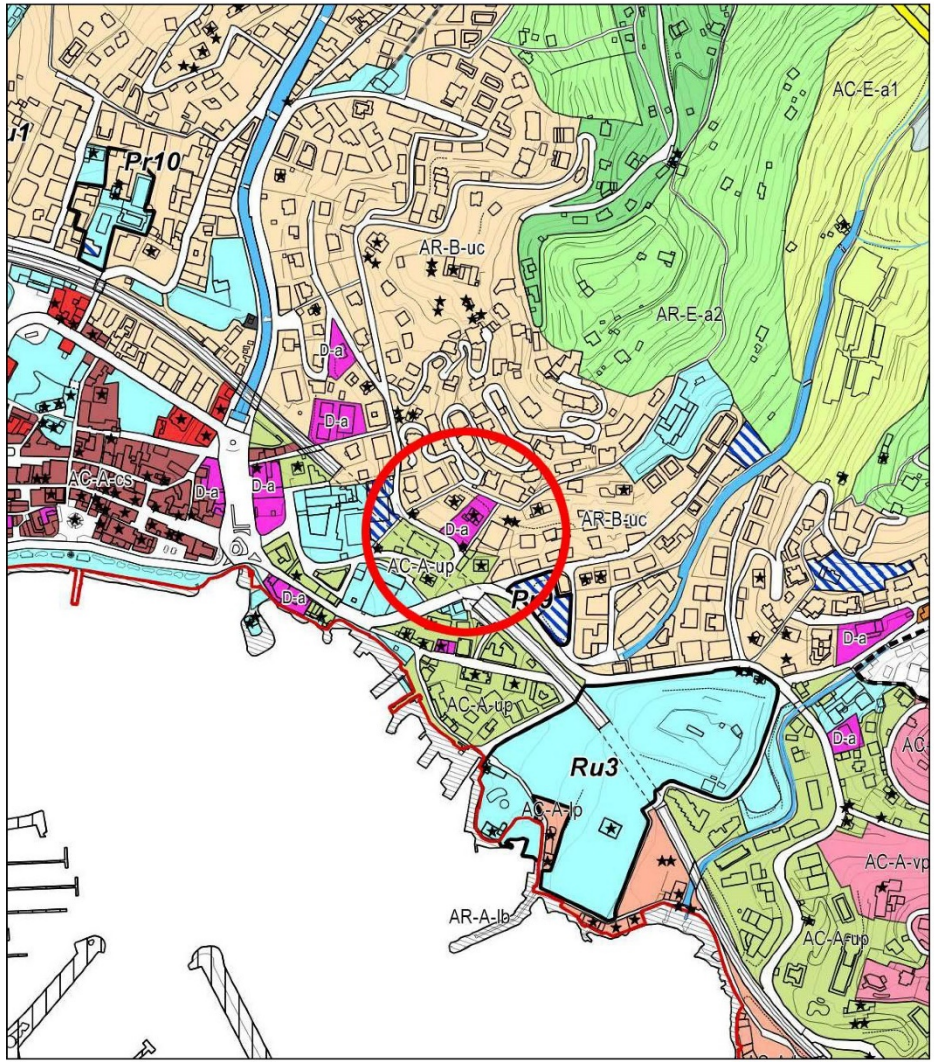
Nel concreto pertanto la variante prevede, come si evidenzia nelle riproduzioni della cartografia rappresentativa della struttura del PUC (tav. S 1 est) la semplice conversione dell'ambito di riqualificazione turistico ricettiva – AR-D.a corrispondente all'ex pensione Belvedere in via Don Minzoni civ. 16 all'ambito "di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare – AR-B-uc" che comprende il sistema insediato in termini urbani del rilievo pedocollinare di levante di Rapallo,

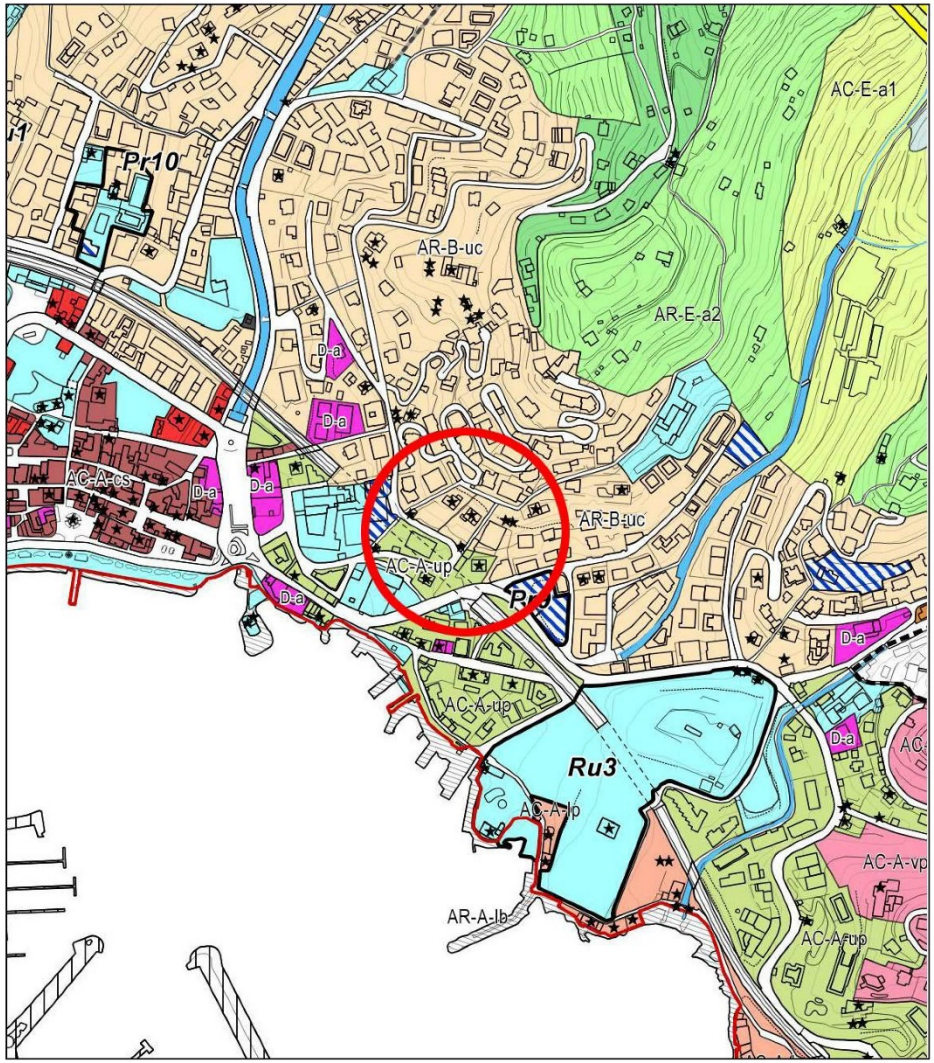
che in corrispondenza si sviluppa lungo la risalita di via Don Minzoni, con la presenza di edifici plurialloggi in genere di buon pregio, spesso entrostanti giardini di pertinenza di rilevante immagine sul piano paesistico complessivo.

Stralcio Tav S 1 EST

Foglio 31, mappali 404-680

Classificazione AR-B-uc in luogo della classificazione D-a





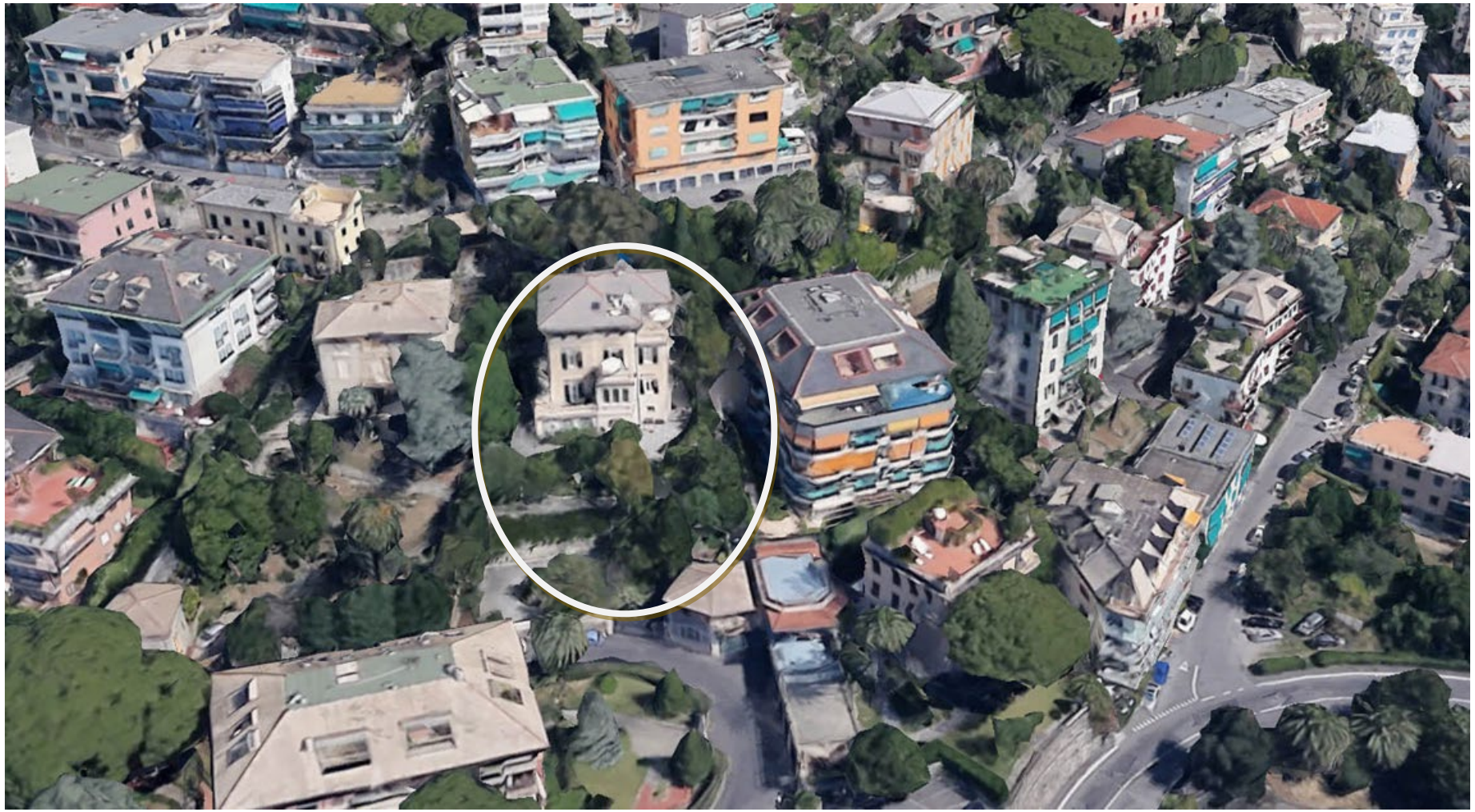
All’interno dell’ambito immediato di riferimento l’edificio oggetto della variante, pur all’interno di un contesto urbano che nella sua articolazione lungo la via di risalita dal piede della collina manifesta con evidenza gli elementi di contradditorietà tipologica propri del prolungato processo di espansione intervenuto nella seconda metà del secolo scorso, e che correttamente il PUC classifica con l’indirizzo della “riqualificazione”, manifesta una indubbia qualità architettonica, propria dell’edilizia “a villa con parco” di elevato pregio, esemplare dell’alto livello ambientale che caratterizzava Rapallo già nei primi anni del secolo, e che merita di essere certamente tutelata.





Al riguardo, in questa sede, occorre richiamare come l’edificio dell’ex Pensione Belvedere e la costruzione della “Portineria” presente lungo la via Don Minzoni, siano contrassegnate dal PUC come “edifici di pregio” e pertanto sottoposti a una disciplina speciale di tutela, che ovviamente la variante non modifica in alcun modo.

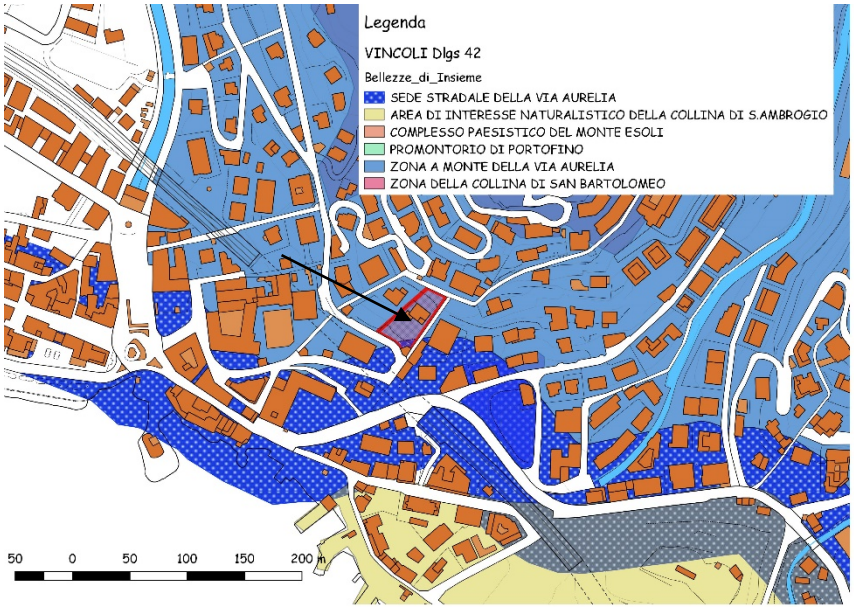
Tale disciplina di tutela peraltro insieme con il vincolo paesistico indotto dall’appartenenza alla zona a monte della via Aurelia con la classificazione quale Bellezza d’insieme (D.M. in data 14 giugno 1963), ha consentito che all’interno dello stesso procedimento di assenso in sanatoria nei confronti delle trasformazioni intervenute nella villa con la suddivisione in singole unità abitative, si sia verificata l’assenza di violazioni dei valori propri dell’immagine architettonica del fabbricato, e del suo corretto rapporto con il parco di pertinenza.



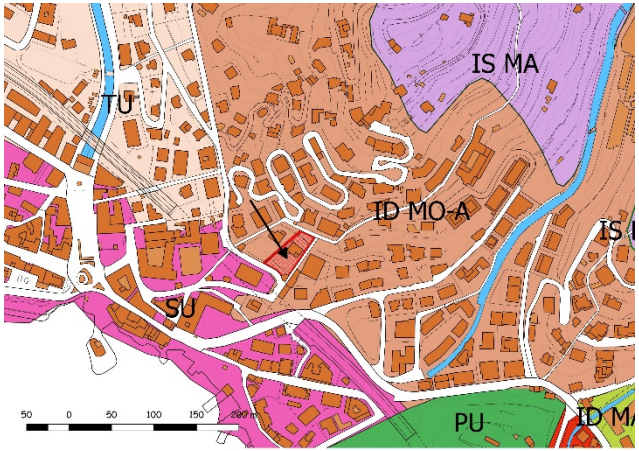
Vista dell’edificio da sud, dove si evidenzia la positiva qualità architettonica dell’edificio, all’interno del contesto urbano di immediato riferimento.

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

Come si è rilevato in precedenza il complesso oggetto della variante è ricompreso, come rappresentato nello stralcio cartografico, all'interno di un'area definita con Decreto Ministeriale in data 14 giugno 1963 tra le Bellezze d'Insieme in quanto " Zona a monte della via Aurelia sita nel comune di Rapallo in corrispondenza di una prominenza collinosa molto visibile dal golfo del Tigullio e dal mare", e inoltre, marginalmente in corrispondenza del piccolo edificio portineria, è operante altresì il vincolo disposto con Decr. Min. in data 19 giugno 1968 operante sulla "Sede stradale della via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di m.50 sia a monte che a valle"



In relazione al contenuto della variante oggetto del presente Rapporto, dato atto della pregressa trasformazione intervenuta sulla quale è già intervenuta la prescritta autorizzazione a fini ambientali , non si rilevano elementi di potenziale contrasto con i vincoli rilevati.



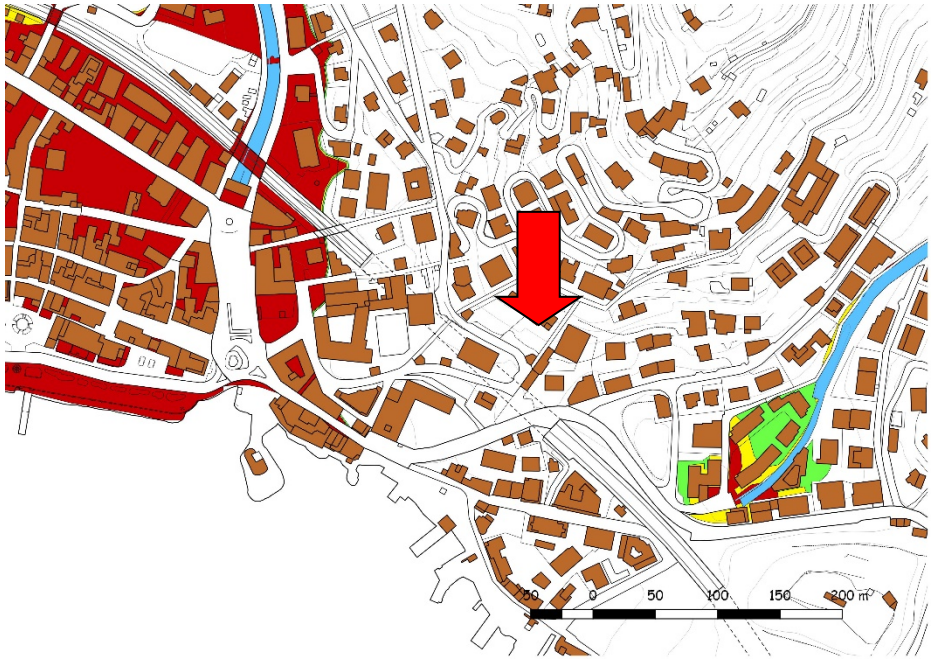
Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

All'assetto insediativo del livello locale il PTCP 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, del tutto in compatibilità con quanto previsto nella variante.

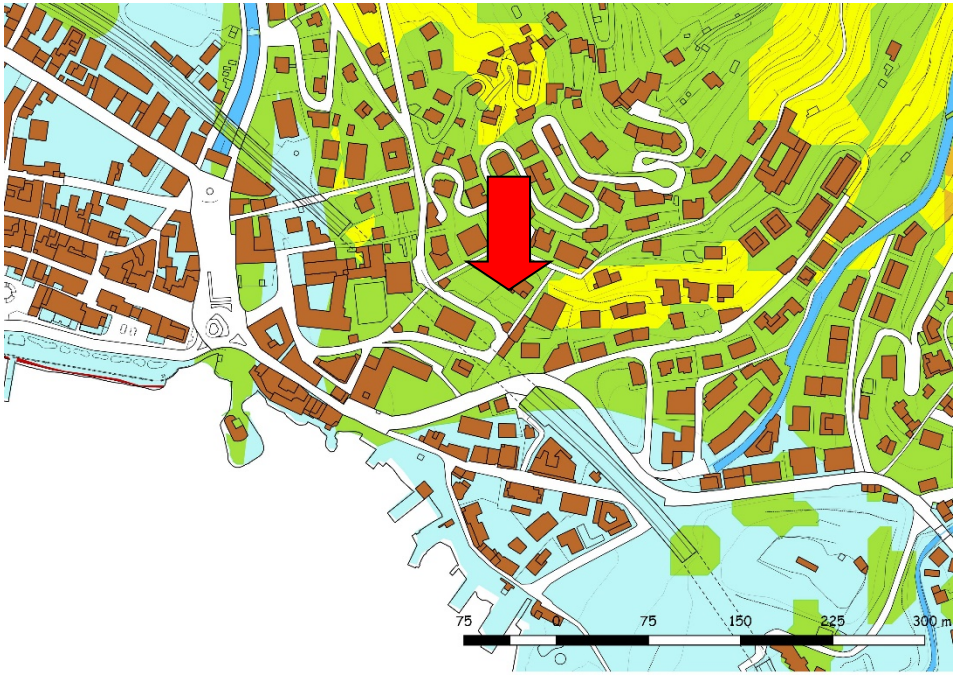
Piano di bacino stralcio per l'assetto idrogeologico

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 potenziale contrasto con quanto previsto dalla variante, come viene rappresentato sia nella riproduzione della tavola relativa alle fasce di inondabilità che escludono l'area da tali fasce, sia in quella relativa alla suscettività al dissesto in cui l'area viene classificati con pericolosità molto ridotta (Pg1).

carta delle fasce di inondabilità



carta della pericolosità geologica

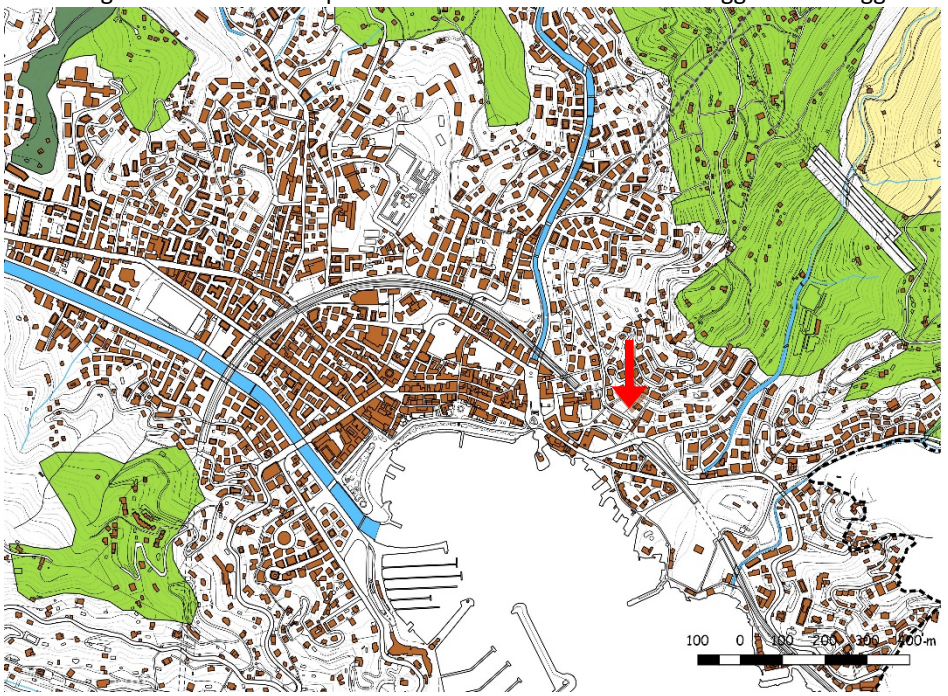


3. Individuazione e valutazione degli impatti significativi sull'ambiente della variante alò PUC

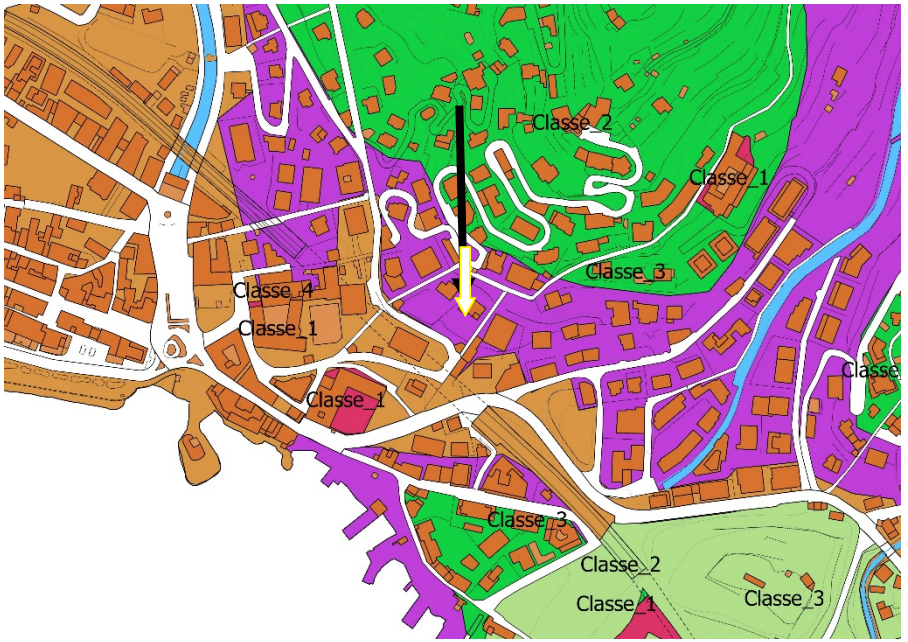
Già nella premessa si è rilevata la ridotta portata della variante che si limita alla semplice presa d'atto della situazione esistente in corrispondenza di una unità immobiliare all'interno del sistema a dominante residenziale di Rapallo, in termini del tutto coerenti con il contesto paesistico sia generale che puntuale, e con gli obiettivi di sostenibilità che il PUC oggi vigente e il connesso Rapporto Ambientale definiscono, anticipando in qualche modo un giudizio di assenza di possibili incidenze significative sui vari comparti ambientali, tali da rendere necessaria 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, sinteticamente ed 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, che già da molto tempo di fatto è coerente con l'uso residenziale dell'area non comporta ovviamente alcuna modifica rispetto all'originaria previsione del PUC, né agli 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 in accesso delle persone, che la funzione dell'area di parco a verde che viene conservato in alterato. .
Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato	L'utilizzo già in esercizio della funzione residenziale rispetto a quella ricettiva propria del Piano 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 dei locali di servizio igienico, già connessi alla fognatura comunale.
Suolo e sottosuolo	L'assenza di nuovi interventi edilizi rispetto all'attualità 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 e in quella orientale a confine con il comune di Zoagli dalla presenza diverse aree facenti parte della rete Natura 2000 costituita da zone di particolare pregio ambientale denominate Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e da Zone di Protezione Speciale (ZPS).

	Tali aree peraltro risultano largamente esterne rispetto alla localizzazione dell'area oggetto dell'aggiornamento in variante come si evince dalla riproduzione che segue in cui sono indicate a colori le aree facenti parte della rete di Natura 2000 . 

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) disposto con D.M. 14 giugno 1963 tra le Bellezze d'Insieme in quanto " Zona a monte della via Aurelia sita nel comune di Rapallo in corrispondenza di una prominenza collinosa molto visibile dal golfo del Tigullio e dal mare!,". e marginalmente nel suo limite verso sud risulta operante altresì il vincolo disposto con Decr. Min. in data 19 giugno 1968 con oggetto "Sede stradale della via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di m.50 sia a monte che a valle" In questa sede valutativa, dato atto della presenza dei vincoli culturali e di paesaggio presenti e delle indicazioni della pianificazione sovraordinata di settore richiamate in precedenza, risulta evidente come la variante, per la sua semplice portata di una presa d'atto di

	una situazione legittima venuta a costituirsi successivamente, non comporti 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 quasi interamente ricompresa all'interno della zona III (area prevalentemente residenziale) con limiti di immissione: diurno 55 dB(A) e notturno 45 dB(A) pertanto pienamente in compatibilità sia con la destinazione d'uso originaria del PUC (ricettiva) sia, anche in misura maggiore, , con quella residenziale oggetto della variante e di fatto già dominante nella zona. 
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 conferma una situazione di fatto già esistente da diversi lustri 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 una destinazione residenziale di un immobile, già in atto da molto tempo non può indurre innovazioni potenzialmente negative sul comparto rispetto alle attuali condizioni.

4. Bilancio del Carico Urbanistico nel PUC

Il carico urbanistico complessivo del PUC, come valutato in origine, non viene significativamente alterato dal contenuto della variante che peraltro è destinata esclusivamente a convalidare una situazione di fatto esistente.

Peraltro, ed solo ai fini meramente contabili con riferimento a quanto disposto in materia dal Regolamento Regionale 2/2017, si evidenzia come le Unità di Carico rilevabili dall'ultimo utilizzo quale esercizio ricettivo alberghiero (1992) fossero valutabili in 20 (pari al numero dei posti letto censiti) mentre la attuale destinazione abitativa comporta relativamente alla S.U. presente (circa 625 mq.) un carico in U.C.U. pari a 25 unità, con un incremento pertanto di 5 unità.

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

Attesa la limitatezza 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.

6. 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..