

COMUNE DI ZOAGLI

SCHEMA DI PROGETTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

(ART. 38 COMMA 1 DELLA L.U.R.)

RELAZIONE GENERALE

Agg. ottobre 2017

0. Premessa

Il presente documento, corredato dal complesso degli elaborati grafico descrittivi e documentativi che vi sono allegati, è volto ad illustrare, in ottemperanza a quanto disposto all'art. 38 primo comma della LUR, lo schema definitivo del progetto del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Zoagli, nei termini che sino sono venuti a configurarsi alla conclusione del lungo e complesso processo formativo dello strumento destinato a sostituire il tuttora vigente Piano Regolatore Generale approvato sin dall'ottobre del 1988.

Un processo, quello della costruzione del Piano Urbanistico che ha attraversato nel suo corso, una molteplicità di condizionamenti e di necessità di compiute e successive rielaborazioni tecniche, sia per il necessario adeguamento degli atti tecnici all'evoluzione ricorrente dei quadri normativi di riferimento strutturale sia di fonte statale che regionale, che per la necessita di maturazione dei necessari elementi di indirizzo politico-amministrativo determinanti per la definizione di quadri propositivi che potessero trovare condivisione partecipata da parte dell'Amministrazione e della Comunità locale.

La particolare rilevanza dell'immagine dell'ambiente locale, il rapporto tra il centro del Capoluogo ampliamente rinnovato dopo le ingenti distruzioni belliche e le due ali costiere di particolare pregio e il sistema dell'articolato spalto collinare marittimo con l'incisione valliva principale del Semorile e quelle minori del rio Rico e del Fossetto a levante e verso ponente le vallecole del rio Rovara e dei fossati di Chessi e di Bardi sino alla sponda valliva sinistra del rio di Carchea contribuiscono a costruire un quadro di elevato valore, che pur all'interno di un sistema di grande pregio come quello del Tigullio, si distingue per qualità complessiva e l'equilibrio della varietà delle diverse componenti edificate o a dominante naturale che concorrono a definirne l'immagine complessiva.

Immagine di valore quindi, che soprattutto nel corso degli ultimi decenni ha sensibilmente visto evolvere il ruolo e la qualità stessa del vivere a Zoagli, con una sempre maggiore rilevanza della domanda di residenzialità qualificata, sia stabile che stagionale, favorita anche da una crescita delle dotazioni infrastrutturali e di accessibilità all'intero sistema insediato.

Il presente documento si articola attraverso i punti che vengono indicati in calce al presente capitolo, e che in qualche modo sono volti ad illustrare le risultanze principali del cammino già percorso ed ancora da percorrere per la definitiva predisposizione del Piano Urbanistico Comunale, nello spirito di quella necessaria ed esplicita consequenzialità che la legge urbanistica regionale attribuisce al momento formativo dello strumento di pianificazione.
Preventivamente alla sua conclusione, sulla base della documentazione raccolta e dal confronto con le "attese della popolazione" quali potevano interpretarsi anche attraverso le schede di proposta pervenute nelle successive attivazioni di tali modalità di partecipazione, un periodo è stato dedicato all'illustrazione del modello dello strumento di valutazione strategica della pianificazione avviato, al fine di verificarne, già in questa fase l'efficacia e la validità, e comunque, in ogni, caso, consentire a tutti di avere contezza del modello per poter esprimere sull'insieme della proposta il proprio motivato giudizio.

Il tipo di documento predisposto, nella forma dello Schema di progetto del Piano, così come previsto all'interno della procedura formativa del PUC dall'art. 38 della Legge Urbanistica Regionale, sul quale ci si augura possa costruirsi nella Comunità locale e nelle sue espressioni un articolato giudizio, ha privilegiato la descrizione degli elementi fondativi e di obiettivo generale che raccolgono gli indirizzi forniti dall'Amministrazione descrivendone articolatamente le modalità di sviluppo nelle diverse parti del territorio, con particolare riferimento alle conseguenti dotazioni di infrastrutture e servizi collettivi ed alle loro ricadute sulle diverse componenti del sistema ambientale locale, al fine di consentirne la preventiva valutazione di compatibilità, così come previsto dalla disposizione della L.U.R. dianzi richiamata.
Ciò, ovviamente non significa che la fase di analisi, che è stata posta alla base della presente relazione, anche con la reiterazione di successivi aggiornamenti nel corso degli anni, non abbia consentito una compiuta valutazione dello stato delle componenti demografiche e socio economiche che caratterizzano il sistema locale di Zoagli, né che si sia sottovalutata la loro importanza e non interpretate le relative prospettive che ne sono scaturite, ma semplicemente perché si è ritenuto maggiormente utile, in questa fase, privilegiare gli "effetti" sul territorio delle impostazioni propositive che sono maturate, e che, nelle loro scelte contengono implicitamente le ricadute attese sulle singole articolazioni, territoriali e funzionali, e della qualità di vita del sistema locale.

1. Richiamo a cenni della storia locale per una sintesi sulla genesi dell'insediamento

Preistoria e protostoria

Studi archeologici hanno confermato una presenza umana organizzata del territorio di Zoagli molto remota, risalente presumibilmente già all'età del ferro, si cui è testimone la individuazione in epoca recente della esistenza di un "castellaro" in corrispondenza di un piccolo poggio terminale del crinale dividente la vallecole del rio Rovara e del rio Chessi, a breve distanza del sito dove oggi è presente la chiesetta medievale di San Pantaleo.

Risulta di particolare interesse l'organizzazione antropica risalente all'età del Bronzo e del Ferro, fondato sullo schema del *Castellaro*, in altre parole di un sito di vetta arroccato, pienamente autosufficiente grazie a coltivazioni orticole piuttosto sviluppate nell'intorno e all'allevamento di bestiame, facilmente difendibile dagli abitanti. Questo sistema si introduce, in genere nelle fase più matura, verso zone prossime al fondovalle, in coincidenza di crinali secondari, componendo un insieme molto organizzato atto a comporre una struttura difensiva efficace, in grado, in epoca successiva, di creare notevoli problemi anche agli eserciti più organizzati.

Sede dei Liguri Tigulli, il territorio di intorno a Zoagli presenta una discreta diffusione di aree indagate di origine preromana.

A quest'epoca storica, oltre a quello del Castellaro di Zoagli sopra ricordato, sono riferiti i siti archeologici presenti nel territorio comunale di Rapallo posti in località Castellaro, presso il cimitero cittadino, in corrispondenza del puntone soprastante originato dal crinale proveniente dallo spartiacque principale, sempre con il medesimo toponimo di Castellaro, in sponda destra del torrente Boate, nelle prossimità dell'attuale sede dell'Acquedotto Tigullio, dislocato su un puntone originato dallo spartiacque rivolto verso la Ruta di Camogli ed inoltre le analoghe strutture in loc. Madonna Nera, , presso San Bartolomeo, e del sito di altura del Monte Pegge.

E' interessante ricordare come gli studiosi dei Tigullio attribuiscano alla vetta del **Monte Rosa**, presso l'attuale Santuario di Montallegro, di poco a monte del confine nord-occidentale di Zoagli il ruolo di "sito sacro" in cui venivano svolte funzioni di culto.

La presenza di insediamenti già in epoca romana trova riscontro dalla presenza dei resti dell'antica strada, costruita dal console Mario Emilio Scauro intorno alal fine del secondo secolo A.C., tuttora rilevabili in un'area immediatamente a valle del "castellaro" di cui si è detto in precedenza.

La via Scaura, secondo Strabone che scrive alla metà del primo secolo A.C., univa Luni a Sabatia (l'attuale Savona) con un tracciato litoraneo che certamente interessava con il suo percorso la prima collina di Zoagli tra San Pietro e la località Pozzetto a confine con Rapallo.
La presenza organizzata di persone già in epoca romana nel territorio comunale, in iin particolare nel rilievo di Rovereto, trova conferma nel rinvenimento in San Pietro , probabilmente in località "Tenuta" di un'urna cineraria in marmo lunense di epoca imperiale (una tra le sei ritrovate nel territorio del levante genovese), tuttora conservata presso la Chiesa di San Pietro.

Nella *Tabula Peutingeriana*, documento viario risalente ad uno schema del III secolo d.C., tra i toponimi di Monilia (l'attuale Moneglia), Segesta (Sestri Levante) e prima della presenza di un'area di sosta, presumibilmente una *mansio* o più semplicemente una *statione*, a segnare il punto di diramazione per la località *Delphinis,* in corrispondenza del quale si potrebbe rilevare un qualche punto dell'attuale Rapallo, è indicato un sito denominato "Ad Solaria"

Poiché la via Aurelia, anche nell'assetto imperiale del III-IV secolo, per motivi di pendenze definiva un arco stradale piuttosto distaccato dalla costa, passando più all'interno è probabile che l'iscrizione "ad Solaria" corrisponda al riconoscimento dell'esistenza di una diramazione dalla strada principale verso il litorale, in cui era presente un sito con la denominazione di "Solaria" che probabilmente può corrispondere all'attuale Zoagli.

l'alto Medio Evo

L'attuale territorio di Zoagli rientra, al passaggio dall'epoca imperiale a quella medievale, in via indiretta nelle zone di influenza della cella bobbiese, fondata dall'abate irlandese San Colombano intorno al V secolo, con un riferimento costiero bizantino coevo che alcuni autori individuano in corrispondenza del crinale tra i Tigullio e la Fontanabuona.

A seguito delle cosiddette guerre greco-gotiche, conseguenti allo sfascio dell'impero romano d'occidente, l'attestarsi di luoghi di presidio militare costiero da parte dei bizantini è particolarmente frequente in Liguria, al fine di preservare il predominio ed il controllo dei traffici marittimi della *MaritimaItaliorum*.

Queste strutture urbane fortificate definivano precisi limiti territoriali, i *limes*, oltre i quali la protezione non era più garantita.

Con il VI secolo si assiste alla progressiva conquista dei territori dell'alta Italia da parte dei Longobardi. Le prime avvisaglie per la Liguria si hanno nel 569 quando l'Arcivescovo di Milano, Sant'Onorato, è costretto a rifugiarsi a Genova ed ottiene dal Pontefice Adiceno le rendite di Camogli, Recco, Uscio e Rapallo, diffondendosi così anche in questi territori il rito ambrosiano.

La successiva intromissione longobarda, del VII secolo, sconvolge l'ordinamento bizantino, seppure in modo piuttosto progressivo, isolando ancor più queste strutture urbane attraverso lunghi canali di penetrazione verso la costa. I limiti bizantini sono a questo modo maggiormente ristretti e definiti lasciando gli entroterra in mano delle popolazioni in migrazione che ne iniziano la colonizzazione e la suddivisione dei terreni secondo un sistema frazionale alto europeo.

L'invasione longobarda proviene dalla Fontanabuona e si rivolge verso la costa e l'anno 643 sancisce la definitiva vittoria dei longobardi sui bizantini.

Appena consolidato il nuovo l'ordinamento politico, si riaprono i traffici e le vie commerciali, coincidenti con il rientro nella propria sede della Curia Milanese.

La strutturazione territoriale e politica vede gli *Exercitales* longobardi assumere titolo di *Advocates*, nobili cristiani riuniti attorno ad una propria chiesa. Le prefetture diventano *diocesi* (la zona è sotto l'influenza della diocesi di Milano), suddivise in

province (Liguria), frazionate in *municipi* (Genova) a loro volta in *pagi*, che oltre ad essere sedi delle chiese pievane, sono centri amministrativi dai quali dipendono i *vici*, sede delle cappellanie.
Il Ferretto riferisce come durante la dipendenza religiosa dai vescovi milanesi alla Pieve di Rapallo erano sottoposte le cappellanie di S.Ambrogio, Semorile, San Pietro di Rovereto e Zoagli.
Si può ricordare come nel dodicesimo secolo alla prima Crociata, siano chiamati a prendere parte , dagli Advocati della diocesi milanese, gli uomini di mare della riviera, tra cui probabilmente, il leggendario Capitano Giovanni Merello da Zoagli.

Anche per S. Pietro si fa riferimento ad atti del X sec. in cui risulterebbe un solo quartiere dipendente dalla cappella, il quartiere DE BANCHELLE dal quale essa è ricordata come S. Pietro de Banchellis. Secondo A. Ferretto (la formazione dell' attuale borgo di Zoagli sarebbe dovuta proprio alla popolazione di S. Pietro. Egli dice"... quei di Rovereto, come fecero quei di Sori, che vennero a Sori, scesero alla spiaggia, e fondarono Zoagli...".

E' infatti probabile che con il consolidarsi dei traffici marittimi, la popolazione tendesse a lasciare i centri rurali per spostarsi verso la costa.

II primo documento in cui compare Zoagli è del 1158, il Toponimo usato è VILLA JOAGI che verrà successivamente modificalo in COAGIO (atto not. 1213), ZOAIO (a.n. 1259) ZOAGIO (a.n. 1274) ZOALIUM (1430).
Secondo Lopes Pegna l'etimologia di Zoagli si può far risalire al latino IUBALIUM dal sostantivo IUBA = Cresta, Criniera.
ZOAGLIO (XVI sec.), ZUVAGLI (XVII sec.) ZOAGLI (XVIII sec. secondo Vinzoni).

Nel 1100 Zoagli fa parte del feudo dei Conti di Lavagna e dipende dall'amministrazione di Rapallo.
A partire dal XII sec. il nome di Zoagli (nelle varie forme) compare in molti documenti o scritti relativi al Golfo di Rapallo che testimoniano lo sviluppo commerciale del borgo e l'importanza assunta dai traffici marittimi rispetto alle vie dell'entroterra.

Il Medio Evo

Passato il periodo dell'alto medioevo, si perviene ad una nuova definizione politica ed amministrativa dei territori liguri che, con Berengario II, entrano a far parte della suddivisione marchionale dell'Italia (in Liguria si hanno le marche Arduinica, Aleramica ed Obertenga, quest'ultima comprendente i territori del levante genovese e del Tigullio).
Ed inizia in quel periodo un momento di particole insicurezza delle aree costiere a causa del ripetersi delle incursioni moresche.
Per questo motivo, la popolazione torna ad insediare l'entroterra in modo più cospicuo, basando la sua sopravvivenza su un'economia legata alla pura sussistenza, recuperando un sistema insediativo molto prossimo a quello già sperimentato in epoca preromana.
L'area di Zoagli, centro di uomini di mare e di pescatori, paga decime sul pescato alla Chiesa Genovese che è divenuta autonoma da Milano, e, per concessione imperiale anche all'Abbazia di San Fruttuoso di Capodimonte a cui fanno capo importanti possedimenti costieri alla foce del rio di Bardi.

Sono numerosi nei primi secoli del millennio i documenti che attestano attività, fatti di guerra e di pace, contratti e lasciti, che citano esplicitamente siti e persone di Zoagli, ne documentano la vitalità e la rilevanza, sino a meritare l'attenzione del Papa Innocenzo III, sul finire del secolo XII, per dirimere una vertenza tra chierici avente per oggetto la chiesa di Sant'Ambrogio.

Nel XIV secolo l'intera area passa sotto il capitaneato di Chiavari, pertanto sotto il controllo diretto della Repubblica di Genova. L'intervento sottrae il levante all'influenza dei Fieschi, famiglia che tenterà in seguito ripetutamente di riconquistarne il dominio senza peraltro riuscirvi.

Non a caso il periodo che si apre in Liguria con la seconda metà del Trecento è un momento foriero di notevoli ampliamenti dei traffici commerciali, soprattutto stradali, dovuto all'aumento della popolazione e all'apertura o all'ampliamento dei mercati d'oltreappennino, seppur rallentato dagli eventi epidemici che il secolo registra.
Tra questi eventi resta memoria nella tremenda peste del 1348 che colpisce la popolazione del Tigullio e che induce il vescovo di Genova a unire la Chiesa di San Pietro di Rovereto prima soggetta alla Pieve di Rapallo a quella di Sant'Andrea ponendole ambedue sotto la Pieve di Lavagna.

L'importanza del borgo di Zoagli come scalo marittimo non doveva essere molto grande , in quanto non figura nelle carte nautiche fino al XV sec. Tuttavia documenti del XII sec. e seguenti testimoniano di commerci di corallo con Sardegna e Francia, scambi di grano e vino con Marsiglia, costruzione di imbarcazioni e la presenza di una flotta navale che nel 1100 è superiore per tonnellaggio a quella di Camogli.

Il primo documento relativo al Golfo Ligure in cui compare Zoagli è la DESCRIPTIO DIAE LIGUSTICAE di Giacomo Bracelli del 1418: si tratta di una trattazione antropogeografica in cui viene descritto il territorio della Riviera e la consistenza della popolazione.

Zoagli è così descritta dal Bracelli:
"... Terra est sine muro, abundantissima oleo optimo et castaneis, tuta montibusasperrimis, cuiushabitantessunt firme ducenti; distant a Clavari per milia duo... ".
Quindi alla metà del '400 Zoagli è legata essenzialmente ad un'economia agricola (oliveti) alla quale si affiancano altre attività minori tra cui la lavorazione dei velluti che si svilupperà nella Riviera solo a partire dal XVI sec. quando Genova abbandonerà il monopolio.
L'abitato formato da 200 abitanti è ancora articolato nei tre nuclei originari secondo quanto riportalo dal Giustiniani negli "Annali - Descrittione della Liguria" .

Nel corso del secolo XV il territorio costiero del levante genovese, legato alla Repubblica di Genova è assalito (1432) dalla flotta veneziana con forti danni per le esili strutture abitate rivierasche, che qualche decennio dopo nel 1494 subiscono un vero e proprio saccheggio, ad opera dei mercenari svizzeri al seguito di Carlo VIII, che rade al suolo parte dell'abitato di Rapallo.

Nel medesimo periodo, la Repubblica di Genova entra a far parte dei territori della signoria degli Sforza, duchi di Milano. E' un periodo di particolare discordia e feroci scontri tra le grandi famiglie non soltanto locali, quali gli Adorno, i Fregoso e i Fieschi, con notevoli ripercussioni sulla libertà comunale.

Dal punto di vista dello sviluppo territoriale, nell'arco costiero del Tigullio, si assiste alla conferma di una serie di piccoli arroccamenti di mezza costa aggruppati attorno alla loro chiesa, simili a quelli di stampo preromano, legati in modo più o meno diretto ai tracciati viari commerciali.

Le attività commerciali si collocano nella piana costiera, in prossimità dell'arenile, luogo fondamentale di scambio con l'entroterra e di collegamento tra i diversi nuclei marittimi .

Un'economia già sviluppata e diversificata ma scarsamente difesa dalla marineria della Repubblica genovese impegnata a salvaguardare l'intero quadro strategico mediterraneo, costituisce un obbiettivo "facile" per le scorrerie dei pirati, che all'epoca infestano i mari liguri.

Le scorrerie di Dragut nella prima metà del secolo XVI sono nella storia del Tigullio costiero e tra di esse resta memorabile quella dell'estate del 1549 quando i pirati di Dragut assaltano e fanno scorrerie nel centro di Rapallo.

Nello stesso periodo consolidata la creazione di una rete di "guardie" di avvistamento lungo tutto il litorale, in corrispondenza di tutte le prominenze marittime che la morfologia accidentata della costa offre, i cittadini di Zoagli avviano la costruzione di una struttura di difesa là ove oggi resta la "Torre Saracena" a levante della foce del torrente Semorile.

Le vicende della costruzione della fortificazione occupano uno spazio consistente nei rapporti tra Zoagli e la Repubblica, con una particolare ricchezza di documentazione, tuttora disponibile nei diversi archivi storici.

Ed all'interno di queste vicende, alimentate dalla necessità comune della difesa dai pirati, ma in qualche caso sottintendenti una competizione per un ruolo di maggior rilievo nel quadro territoriale, si sviluppano contrasti tra l'insediamento costiero di Zoagli nella piana terminale del Semorile, ove oggi è il capoluogo comunale, con San Pietro di Rovereto, nucleo principale della collina litoranea.

La contesa sulla priorità da assegnare al completamento della Torre di Levante sul litorale rispetto alla fortificazione della Chiesa di San Pietro, rispecchia la dialettica che via via si sta affermando tra la "nuova" economia commerciale e che oggi chiameremmo "urbana" propria degli insediamenti delle piane litoranee e quella "tradizionale" ,maggiormente legata all'utilizzo delle risorse agricole, attestata nei nuclei della collina.

In questo caso, i documenti ci dicono che la contesa finì con un sostanziale pareggio, perché si provvide sia al completamento della torre litoranea di levante che alla fortificazione della Chiesa di San Pietro, ma la dialettica tra le due economie segnò nel secolo successivo un netto predominio dell'economia basata sui commerci e sui traffici, con una netta predominanza dell'insediamento "urbano" costiero, che inizia a segnare fortemente l'assetto del territorio zoagliese.

Verso la fine del XVI secolo, l'epidemia di peste assestò un duro colpo all'intera struttura sociale del levante genovese, da cui però i diversi centri costieri uscirono addirittura rafforzati e pronti ad affrontare le sfide dei tempi a venire.

Zoagli, proprio in quel periodo, rafforzò e consolidò una propria specificità produttiva che poi, per almeno due secoli ha segnato profondamente l'economia locale, e gli stessi modelli di vita e di abitare della comunità locale.

L'attività tessile, già presente nell'artigianato locale sin dai primi anni del '500, si sviluppo prepotentemente orientandosi verso una produzione di elevata qualità nel settore dei velluti, a connotare un'immagine di cui Zoagli va fiera ancor oggi.
Lo sviluppo tecnico dei telai, la capacità di inventare orditi di grande qualità e pregio, certamente più vicini alla qualità artistica.

Un riferimento importante sono le cartografie relative alla Riviera di Levante di A. Magini (1597 - 1613).
Nel Golfo di Rapallo sono indicate: Portofino - Paraggi- S. Margherita - Rapallo - Zoagli - Rovereto – ..... e Sestri Levante ... e sono così descritte:
"... Vicino a ..... poco tratto sta Zoagli con 200 fuochi nominata per la bontà degli olii che produce e Rapallo, luogo insigne per il Golfo che si dice di Rapallo ..."-

La struttura amministrativa del Golfo, interessato in questi anni da un fenomeno di sviluppo, cambia quando nel 1608 la Podesteria di Rapallo viene trasformata in Capitaneato acquisendo cosi autorità militare.

Il Capitaneato è formato da 5 quartieri; tra questi quello di Borzoli comprende Zoagli, S. Pietro di Rovereto e S.Ambrogio che vengono ancora distinti in un documento del 1629 che fornisce notizie riguardo alla consistenza demografica del Golfo agli inizi del XVII sec.

Insieme a Rapallo con 1665 abitanti e Portofino con 566 abitanti Zoagli risulta avere 714 abitanti, S.Ambrogio 796 e S. Pietro 306.
L'esistenza dei tre nuclei è ancora attestata in una carta del 1700 circa che rappresenta il Golfo di Rapallo da Portofino a Capo Manara con descrizione delle località.

"... Nella Valle del Boato ... la Parrocchia di S. Ambrogio in alto ... poco distante da Zoagli villaggio con Parrocchia di S. Martino... in alto, verso levante, ecco S. Pietro di Rovereto, Parrocchia".

Un altro riferimento cartografico essenziale per la situazione tra il XVII e XVIII sec. è la cartografia del Vinzoni, in particolare quella riferita alla struttura del borgo di Zoagli.
Verso la fine del XVIII sec., nel 1797, a seguito dell'invasione francese, il territorio della Repubblica Ligure viene diviso in 20 Giurisdizioni e 156 Cantoni.

La 7° giurisdizione fu denominata del Golfo Tigullio e comprendeva 8 Cantoni con Capoluogo Rapallo. E' in questo periodo che Zoagli ottiene l'autonomia amministrativa per smembramento del Comune di Rapallo.

Nel paese in questi secoli ha continuato a svilupparsi l'industria della seta e dei velluti mentre l'agricoltura ha teso sempre più ad essere legata ad un'economia familiare dei nuclei rurali delle colline.
Nell '800 si contano a Zoagli più di 1000 telai insieme a quelli distribuiti nelle frazioni.
E' il periodo di maggiore fioritura nell'industria tessile al quale si accompagna un incremento demografico costante.

Al momento dell'unità d'Italia (1861) Zoagli conta ancora 3.958 abitanti, con una dominante nell'attività agricola ed in particolare nella produzione olearia, cui si aggiunge l'estesa puntuale rete dei telai per la tessitura che coinvolge la maggior parte delle abitazioni della collina.
Negli ultimi 20 anni del secolo comincia la crisi del sistema agricolo che in qualche modo coinvolge l'intero territorio ligure e di cui è esito l'avvio dell'emigrazione verso l'oltreatlantico.
Alla vigilia del primo conflitto mondiale Zoagli scende sotto i 3000 abitanti e quando negli anni successivi l'industria tessile perde importanza il calo demografico procede sino al 1936 (2619 abitanti) .
La popolazione tende a concentrarsi nel fondovalle del Capoluogo, e nel nucleo di S. Ambrogio mentre S. Pietro rimane quello meno abitato mantenendo un carattere più rurale .
Con lo sviluppo turistico si avvia la pregiata struttura insediativa continua della fascia costiera che si attesta principalmente sulla strada litoranea (Aurelia) a monte e a mare di essa.
Dopo i tragici eventi del conflitto 1940/45 Zoagli all'avvio della ricostruzione (1951) ha 2516 abitanti con la prosecuzione di un trend demografico lievemente negativo sino agli anni '80 (1981 abitanti 2314) per poi da qui avviare una inversione della tendenza ed un avvio verso una ripresa demografica che perdura sino ad oggi (circa 2500 abitanti).

2. La morfologia

Il territorio del Comune di Zoagli si presenta morfologicamente definito dal quadrante del versante marittimo della riviera di levante, a valle dai crinali congiungenti i rilievi del M. Zuccarello (618 m. slm), del M. Castello (666 m. slm) del M. Groppo (650 m. slm) e verso levante dal M. Anchetta (547 m. slm) sino al M. Rocasse (532 m. slm) e limitato verso levante, nei confronti di Chiavari dal corso del Rio della Piscia ed a ponente nei confronti di Rapallo dal corso del rio di Carchea, comprendendo le vallecole referenti di sinistra del corso idrico (il rio Lamborna ed il rio Sant'Ambrogio).

Al proprio interno il sistema morfologico locale vede come centrale l'ampia valle del Semorile nella cui piana terminale è insediato il centro urbano e si articola a levante nelle vallecole del rio Rico e del rio Fossetto ed a ponente le vallecole del rio di Rovara e del fossato di Bardi.

Il regime dei torrenti è molto incostante e oggetto di piene improvvise, testimoniate sin da epoche remote, causate dal tributo di bacini idrografici di dimensione fortemente diversificata, pendenti e non regimentati in modo sufficiente.

Ad eccezione del sistema vallivo principale del Semorile le altre valli si presentano piuttosto limitate e con versanti ripidi, al punto da averne richiesto il completo terrazzamento, sin dalle epoche più antiche, al fine del loro utilizzo per le coltivazioni.

La presenza di tali sistemazioni costituisce il connotato morfologico puntuale prevalente e nel medesimo tempo ne costituisce l'elemento maggiormente più "fragile" , con i noti problemi di dissesto nel caso in cui tali aree siano lasciate in abbandono.

La conformazione a ventaglio che la strutturazione dei rivi determina, con asse ortogonale alla costa, è tipica delle morfologie appenniniche, e la diversa incisura che i torrenti definiscono nella profondità delle valli, resta in genere direttamente proporzionale alla tipologia litologica del substrato roccioso.

La conformazione dei collettori principali di valle definisce un vasto anfiteatro (ben 53,7 Kmq) distribuiti su di una larghezza est-ovest di circa 8 chilometri per oltre 6 secondo l'asse nord-sud)che circonda la piccola piana costiera, con versanti notevolmente elevati, che si spingono fino in vicinanza della costa (dal M. Roccasse alla linea costiera intercorrono meno di un chilometro e mezzo in linea d'aria). Una simile barriera condiziona in modo spiccato anche il sistema climatico, garantendo in genere una forte difesa nei confronti dei venti da nord, mentre può indurre maggiori piovosità proprie dei litorali di minima profondità.

La presenza di un sistema morfologico quale quello succintamente riassunto ha indotto nel tempo ad una forte rilevanza della copertura vegetale, altro fattore di pregio e di qualificazione dell'ambiente locale, sia per la sua diffusione che per la conseguente influenza sulle caratteristiche climatiche del luogo. La diffusione e la tipologia delle principali caratteristiche della copertura vegetale è affrontata nelle tavole che integrano la prsente relazione.

È possibile compiere una lettura separata, quanto meno in via di massima, tra le aree maggiormente "naturali" e quelle oggetto di una passata (o attuale) utilizzazione a fini agricoli.
In quest'ultimo caso, l'impiego agricolo della campagna aperta è soprattutto connesso alla coltura dell'olivo e nei versanti più alti del castagno.

Tali colture hanno caratterizzato l'agricoltura ligure a partire dal tredicesimo secolo, con maggiore sviluppo (al punto da causare una vera crisi nel campo dell'economia rurale) durante il sedicesimo-diciassettesimo secolo.

Appare immediatamente un andamento sostanzialmente dicotomico tra le parti legate al castagneto e all'oliveto. Le aree poste fino alle quote medie dei versanti o spinte sino a livelli elevati ma pienamente esposti si presentano intensamente occupate dalla monocoltura dell'olivo, mentre le zone più elevate o peggio esposte sono interessate dal castagneto da frutto (ormai quasi del tutto abbandonato) o dal bosco da ceduo, (bosco misto castagneto e leccio, con presenza di sporadiche quercete).

Anche da un sommario esame appare evidente come le intense macchie cromatiche persistenti lungo l'intero arco dell'anno definite dall'olivo, in associazione con i fitti terrazzamenti in pietra a secco, rappresentino un valore di immagine insostituibile per l'identità locale, meritevole di una attenta difesa, pur nella logica considerazione della loro relativa rilevanza dal punto di vista della limitata residua economia rurale.

Infatti l'abbandono progressivo delle fasce coltive comporta la preoccupante ricaduta dell'innescarsi di gravi fenomeni di degrado legati al dissesto idrogeologico e di assetto dei versanti, problemi di difficile arginatura e che possono comportare , oltre che pesanti ricadute sulla sicurezza delle aree di fondovalle , gravissimi danni nei confronti dell’immagine locale.

3. I caratteri geologici e le problematiche del sistema idrogeologico del territorio comunale

Il territorio comunale di Zoagli è geologicamente caratterizzato dalla Formazione dei Calcari del M. Antola, (Turoniano-Maastrichtiano) contraddistinta da caratteristiche di flysch il cui cumulo è dovuto a torbiditi (frane sottomarine) prevalentemente marnoso-calcaree.

Tale Formazione appartiene all'Unità di M. Antola (F. delle Argilliti di Montoggio e F. dei Calcari di M. Antola) facente parte del Dominio Ligure, ovvero del bacino oceanico sviluppatosi a partire dal Giurassico superiore tra le placche tettoniche europea ed africana.

I Calcari del Monte Antola, la cui potenza sembra possa superare i 2500m, affiorano con continuità lungo il versante litoraneo tra Chiavari e Genova ad esclusione del Promontorio di Portofino (interessato dagli omonimi Conglomerati oligocenici) e fanno parte del più esteso dominio dei cosiddetti "flysch a elmintoidi" che comprende diverse altre unità dai caratteri simili, affioranti in varie località tra Alpi e Appennino (Flysch del M. Saccarello, Flysch del M. Caio, Flysch del M. Cassio ecc.).

Ad un esame di dettaglio, i Calcari del Monte Antola sono costituiti dall'alternanza delle seguenti litofacies (R. Terranova, 1964):

Calcari marnosi, talora marnoso-arenacei, spesso compatti, raramente scistosi, a volte con aspetto pseudo - ardesiaco; il colore è variabile da grigio-chiaro a grigio-nero; la frattura generalmente è concoide; si presentano in bancate dallo spessore molto variabile, da centimetrico a metrico, fino talvolta a plurimetrico;

Scisti argillosi, grigi e grigio-neri, lucidi, talora finemente micacei, generalmente lamellari ed a volte fratturati in lunghi prismi; formano strati di potenza in media non superiore a 60-70cm, raramente sono state rilevate potenze metriche;

Arenarie, spesso micacee, generalmente fini o finissime, a cemento argilloso e calcareo, di colore grigio-chiaro e grigio-bruno che presentano talora tracce di ossidazione rossastre; costituiscono strati di spessore compreso tra 50cm e 1.50m;

Scisti marnosi, talora di tipo ardesiaco, altre volte micacei, lamellari e scagliosi, divisibili spesso in "placchette" di colore grigio; formano strati di potenza variabile paragonabile agli scisti argillosi;

Argilloscisti arenacei, talvolta arenaceo-micacei, distintamente brillanti, grossolanamente scistosi, con colori grigio, grigio-nero e brunastro; formano strati sottili.

Lo stato di alterazione rilevato nell'ambito della Formazione dipende essenzialmente dalle condizioni di esposizione, dalla circolazione di acque di falda e dalla natura dei litotipi interessati.

Le bancate francamente calcaree, più compatte, presentano un grado di alterazione minore; i livelli marnoso-arenacei ed argilloscistosi invece, soprattutto se superficiali ed interessati da circolazione idrica, sono in genere molto alterati e fratturati tanto da assumere i parametri geotecnici di un terreno e da costituire piani di debolezza lungo i quali possono instaurarsi fenomeni di instabilità.

Il territorio di Zoagli è riferibile morfologicamente ad un contesto "tipicamente ligure", occorre osservare preliminarmente come il suo generale assetto morfologico

proponga zone prettamente litoranee e costiere e retrostanti pendii collinari, a declivio naturale o rimodellati dall'uomo nei secoli scorsi secondo i tipici terrazzamenti, passanti verso l'entroterra a condizioni propriamente montane.

La fascia costiera, nel tratto studiato, propone alte falesie e speroni rocciosi aggettanti sullo specchio acqueo antistante, ed è interessata da un dinamismo strettamente correlato alla neotettonica quaternaria.

I corsi d'acqua che attraversano il territorio presentano assi di deflusso ad orientamento prevalentemente Nord Est /Sud Ovest e sono impostati generalmente lungo direttrici tettoniche (faglie); gli stessi appaiono soggetti a regimi erosivi favoriti dalle importanti pendenze.

Depositi di spiaggia attuali sono generalmente presenti in corrispondenza della foce degli impluvi di maggior rilevanza (T. Semorile e Rio Rovara), anche se si sottolinea la continua opera di ripascimento da parte dell'uomo.

L'azione di riprofilatura ha regolarizzato il profilo del pendio dotandolo di un essenziale equilibrio mantenuto per lungo tempo mediante una continua manutenzione; proprio la riduzione di quest'ultima in epoca più recente, soprattutto ai muri di fascia ma anche ai sistemi di disciplina idrogeologica (solchi di drenaggio, assorbimento delle coltri, ecc.), ha provocato il riacutizzarsi di puntuali situazioni di dissesto, per lo più localizzate ma frequenti, contestuali ad eventi piovosi di particolare entità.

Gli accumuli di coltre più potente sono da ricondursi a movimenti paleofranosi oramai stabilizzati e a detrizioni di falda.

Sulla cartografia geomorfologica allegata al Piano di Bacino si evidenzia una sola frana attiva in località Castellaro: si tratta di un dissesto in roccia caratterizzato dal crollo e scivolamento di blocchi anche di dimensioni ciclopiche.

Sotto il profilo idrogeologico i Calcari del Monte Antola sono generalmente interessati da circolazione idrica, in quanto presentano permeabilità secondaria per fratturazione e fessurazione.

Si precisa che la circolazione è fortemente influenzata dal grado di fratturazione, che può diminuire contestualmente all'aumentare della profondità e dalla presenza di materiale di riempimento nelle fratture.

Non di rado in tale Formazione è possibile riscontrare la presenza di falde acquifere in pressione, dovute alla presenza di interstrati argillitici, praticamente impermeabili, che confinano la circolazione idrica agli strati francamente calcarei.

Le coltri e i materassi alluvionali marini sono da considerarsi invece permeabili per porosità condizionatamente alle caratteristiche granulometriche e al grado di addensamento.

Nel corso dei sopralluoghi e delle ispezioni sono state reperite piccole emergenze idriche peraltro non oggetto di captazione (es. loc. Semorile), posizionate talvolta in settori interferenti con urbanizzazioni o infrastrutture esistenti, dunque penalizzate anche in prospettiva di potenziali futuri utilizzi.

Si evidenzia come siano frequenti segni pseudocarsici, con lievi dissoluzioni e dilavamenti, in corrispondenza di strutture geologiche determinanti particolare fratturazione dell'ammasso roccioso, sempre tuttavia confinati entro ambiti localizzati e di entità assai contenuta.

La disamina delle cartografie del Piano di bacino denuncia un'area di frana attiva (tradotta in area ad elevata suscettività al dissesto Pg4) confinata in località Castellaro connessa all'evoluzione della falesia litoranea.

Relativamente alla frana del Castellaro, tale dissesto ha comportato la chiusura della strada (tratto dismesso della ex Aurelia e sostituito in quel tratto dalla galleria) dal 1995 al 2000; successivamente all'esecuzione di opere di mitigazione del rischio da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero operazioni di disgaggio e messa in opera di due barriere paramassi, la rotabile venne riaperta al passaggio pubblico per poi negli anni essere richiusa a seguito di nuovi crolli di placche rocciose che hanno causato gravi danni alle opere di difesa compromettendone l'efficacia.

Nell'ambito del territorio comunale sono invece frequenti le zone Pg3b ove gli studi in corso saranno indirizzati ad un'apposita verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con il quadro dei dissesti del piano di bacino nei termini indicati all'articolo 19 della Normativa del Piano di Bacino.

In generale si può comunque affermare che gli studi in corso basati su rilevamento diretto stanno fornendo risultati coerenti con le conclusioni del Piano di Bacino fatto salvo un maggior approfondimento sui dissesti non cartografabili e sulle cause che li hanno generati, per lo più corrispondenti proprio alle aree Pg3b.

In conclusione allo stato attuale delle conoscenze è possibile concludere che il territorio di Zoagli, salvo limitate aree ben individuate, non propone criticità geologiche importati ma numerose situazioni localizzate di potenziale dissesto che per quanto contenute come estensione e spessore dei materiali coinvolti, rappresentano sempre un elemento di alto rischio per le urbanizzazioni e le infrastrutture presenti o a venire.

In tal senso la Normativa Geologica Attuativa del P.U.C. dovrà considerare criticamente l'ubicazione e l'invasività delle proposte edilizie ed urbanistiche e, partendo dalle Norme base del Piano di Bacino, integrare le stesse con dispositivi atti a prescrivere specifici approfondimenti di studio e ricerca, supportati da rigorose prospezioni geognostiche, in linea con quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 e relativa Circolare n° 617 del 02/02/2009.

Gli esiti delle ricerche, degli studi e dei rilevamenti diretti verranno rappresentati sulla cartografia tematica di base a scala 1:5.000. Questa sarà composta da: (a) Carta geolitologica; (b) Carta geomorfologica; (c) Carta idrogeologica; (d) Carta litotecnica e delle indagini.

Si precisa che quest'ultima carta sarà realizzata per le aree in cui siano presenti distretti di trasformazione, ambiti di riqualificazione, aree insediabili o dove sia previsto il passaggio di nuove reti infrastrutturali.

Inoltre su di essa saranno indicate le ubicazioni di tutte le indagini geognostiche pregresse riportate nel "fascicolo banca dati", che è in corso mediante l'analisi puntuale degli Archivi per censire tutte le indagini geognostiche significative eseguite sul territorio comunale.

La prima carta di analisi sarà la Carta dei Vincoli (e) che riporterà i vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino, i vincoli derivanti dalle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile e i vincoli derivanti dalla L.R. 39/09 di tutela delle aree carsiche.

In seguito verrà redatta la "Carta delle Mops" - carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - (f). Infine dalla sovrapposizione della precedente cartografia si deriverà la "Carta di suscettività d'uso del territorio" (g). Questo elaborato è una sintesi delle caratteristiche geologiche s.l. del territorio, che fornisce tutte le indicazioni in ordine alle limitazioni e ai condizionamenti all'uso del territorio. La carta dovrà essere utilizzata congiuntamente alle "norme geologiche di piano" (i) che ne riportano la relativa disciplina d'uso.

Le cartografie succitate saranno adeguatamente commentate nella "Relazione Geologica Generale" (h) nella quale, oltre alla descrizione geologica (sl) del territorio, saranno dettagliate le evidenze relative agli elementi locali e/o puntuali rilevati direttamente in fase di indagine e fornirà tutte le indicazioni necessarie alla chiara ed univoca lettura delle cartografie allegate.

La relazione conterrà un capitolo specifico circa l'incrocio delle maggiori "pericolosità" geologiche ed idrauliche con le principali infrastrutture e urbanizzazioni al fine di indicare scenari di "rischio" per la popolazione in concomitanza di eventi alluvionali e sismici.

In relazione alle diagnosi ricavate saranno inoltre fornite indicazioni sull'utilità di sistemi di monitoraggio (inclinometrici, piezometrici, idrometrici, ecc.) e di allertamento in posizione strategiche.

Queste informazioni potranno essere utilizzate per l'aggiornamento del Piano di emergenza comunale.

Relativamente alla "Normativa Geologica di Piano" (i), questo documento sarà distinto sostanzialmente in quattro parti:

La prima relativa alle definizioni (zone di suscettività d'uso, classi di intervento, tipi di accertamenti geologici prescritti nelle varie fasi di progettazione pubblica e privata)

La seconda relativa agli interventi, consentiti e non, nelle varie zone a suscettività d'uso omogenea, con puntuali dispositivi normativi in ordine agli aspetti geologici ed idrogeologici.

La terza relativa alla modalità delle indagini e delle prospezioni geognostiche da presentare a corredo delle pratiche edilizie, alla diversificazione degli studi in relazione alla "scala" delle modificazioni proposte dai progetti, alla tempistica con cui svolgere le indagini in ragione dei successivi livelli di progettazione

La quarta rivolgerà la propria attenzione a tematiche specifiche, riguardanti gli strumenti urbanistici, gli aspetti ambientali con particolare riguardo alla tutela delle acque (pozzi, sorgenti, sistemi di monitoraggio, ecc.), le procedure per la pratiche ricadenti in vincolo idrogeologico e le normative per gli interventi in prossimità del reticolo idrografico e sulle zone inondabili

Tutte le normative saranno rese organiche e coerenti con quelle sovraordinate, siano esse derivate da Leggi nazionali o regionali od anche da successive circolari esplicative/integrative al fine di semplificare la loro lettura ed il loro utilizzo.

In relazione alle tematiche idrogeologiche, di particolare rilievo quando rapportate alla intrinseca fragilità del territorio, uno dei principali obiettivi perseguiti nell'attuale fase di ricerca è l'indagine delle principali situazioni di squilibrio sul reticolo idrografico, determinanti come noto cinematismi destinati a generare trasporto solido anomalo e

gravi problematiche sulle sezioni idrauliche più a valle interferenti con urbanizzazioni ed infrastrutture per parzializzazione ed occlusioni di tombini ed attraversamenti.

L'individuazione di priorità di intervento potrebbe poi concretizzarsi nella traduzione degli oneri di urbanizzazione in interventi privati, eventualmente eseguiti in lotti funzionali successivi e secondo una adeguata disciplina contenuta nelle normative di Piano, volti prioritariamente alla mitigazione del rischio idrogeologico sul territorio.

La diagnosi delle aree ad alta suscettività al dissesto, oltre a consentire attraverso i dispositivi suindicati una concreta sinergia pubblico-privato per fare fronte alle problematiche idrogeologiche, permetterà la costruzione di precise norme riguardanti la regimazione delle acque raccolte dalle impermeabilizzazioni (infrastrutturali o edilizie), al fine di mitigare i loro pericolosi effetti sia in termini di ruscellamento ed erosioni sui versanti che di impregnazioni e dissesti (frane) che di diminuzione significativa dei tempi di corrivazione sulle aste torrentizie e conseguenti piene anomale improvvise.

Relativamente agli aspetti idraulici saranno predisposti stralci cartografici a maggiore scala per evidenziare situazioni locali quali attraversamenti e tombinature di rivi interferenti con infrastrutture ed urbanizzazioni; tali dettagli saranno incrociati con le diagnosi geomorfologiche dei sottobacini relativi ai principali rivi incombenti sul fondovalle al fine di ricostruire potenziali scenari "dinamici" connessi a colamenti di coltri detritiche dai versanti, occlusioni di sezioni idrauliche ed esondazioni puntuali.

4. La città dell'oggi

All'interno dell'articolata organizzazione territoriale costiera del Tigullio Occidentale, a dividere la struttura urbana organizzata di Chiavari, riferimento naturale di area vasta, che sul margine del rilievo di Rovereto presenta il suo lembo di maggiore qualità paesistica, e l'espansione di levante del sistema urbano di Rapallo, il territorio comunale di Zoagli presenta nel suo insieme una particolare appetibilità alla residenzialità qualificata, sia per rilevanti valori di paesaggio e di storia presenti sia per costituire un balcone costiero, dotato di particolari favorevoli condizioni di esposizione e di clima.
All'interno di una domanda che nell'intero arco della Riviera si è sviluppata a partire dalla seconda metà del secolo scorso il modello insediato di Zoagli si è venuto sempre più caratterizzando nel rapporto tra la residenzialità stabile ed una forte componente di residenzialità secondaria, la cui crescita ha interessato in una prima fase il sistema costiero venendo ad integrare il previsto sistema delle ville litoranee già sviluppatesi nella prima metà del secolo interessando in particolare la ricostruzione del capoluogo che era stato parzialmente distrutto dagli eventi bellici , per poi investire nel corso dei decenni più recenti la globalità dell'assetto dell'articolato sistema dei versanti affacciati verso il litorale marittimo, i cui riferimenti insediati erano rappresentati dai nuclei antichi di San Pietro di Rovereto a levante e da Sant'Ambrogio a ponente, oltre che dal nucleo di Semorile a chiudere in alto il principale sistema vallivo del territorio comunale.
Tale domanda ha manifestato nel tempo una evidente propensione all'insediamento diffuso a bassa densità, che si è venuto ad innestare sull'originario impianto di origine agricola del versante collinare , anche attraverso il sensibile miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare che erano posti tra gli i obbiettivi principali dell'attività della pubblica amministrazione attraverso un miglioramento generale della viabilità interna giù presente e la realizzazione di nuovi tracciati atti a collegare località sino allora prive di accessibilità veicolare.
Ciò ha prodotto di fatto una sensibile modificazione nell'organizzazione dell'assetto insediativo, che ha portato a rilevanti interventi di riqualificazione del centro del Capoluogo, con la realizzazione della definitiva sistemazione della piazza 27 Dicembre, la formazione di significative dotazioni di pubblico parcheggio sia in interrato sotto la nuova piazza che, sempre in interrato, al di sotto della sistemazione del campo polivalente a fianco della Scuola Materna, oltre ad un recupero qualitativo generalizzato del sistema residenziale privato che ha favorito la crescita delle dotazioni di richiamo per l'utenza turistica (sviluppo della passeggiata a mare, miglioramento delle strutture per la balneazione, recupero di puntuali manufatti storici di grande valore d'immagine come le torri ecc.).
Ad oggi il centro del Capoluogo, che aveva vissute le tragiche distruzioni belliche che ne avevano sconvolto l'antica fisonomia di borgo affacciato sul mare ai margini del corso del Semorile, ha recuperato una propria positiva immagine, in cui concorrono le porzioni edificate sfuggite alle distruzioni della guerra ed oggi ben recuperate insieme all'edificazione della ricostruzione, con i suoi caratteri propri del tempo e che trovano la loro evidente espressione pubblica nell'edificio del Palazzo Comunale di impostazione razionalista , opera del progettista che contemporaneamente aveva redatto il primo piano di ricostruzione post-bellica.
Mentre, quanto meno per la parte del fondovalle, la intervenuta crescita del sistema urbano ha trovato un primo riferimento pianificatorio nel Piano di Ricostruzione, per poi successivamente integrarsi lungo l'asse ordinatore dell'Aurelia e nelle altre parti a corona del centro attraverso gli indirizzi determinati prima dal Piano Regolatore

approvato alla fine del lontano 1964 e successivamente dalla Variante Generale opera dello studio Mor e Sibilla negli anni '80, analogo riferimento non poteva essere presente nello sviluppo della domanda insediativa nell'areale collinare rurale, dove in effetti nel corso degli ultimi decenni di sviluppata una domanda insediativa, sia stabile che stagionale, non legata direttamente all'attività agraria se non in termini di conservazione degli assetti in atto, che ha motivato un consistente incremento della viabilità veicolare, nella sua maggior parte sviluppata mediante adeguamento dell'esile viabilità poderale preesistente.
Il risultato di questa trasformazione è oggi leggibile nella elevata privatizzazione del suolo agricolo degli ambiti collinari, originariamente unitari nel loro modello di conduzione oggi ormai irrecuperabile, che, insieme a trasformazioni di entità maggiore o meno in larghe parti della collina, ha contribuito positivamente, in molti casi, al recupero funzionale e strutturale dei terrazzamenti tradizionali, conservandone l'immagine caratteristica nel paesaggio locale, che rischiava di essere definitivamente compromessa dall'abbandono e dall'assenza di presidio.
Ciò è leggibile facilmente sia in corrispondenza delle trasformazioni intervenute lungo gli assi di percorrenza a livello adeguati veicolarmente negli ultimi decenni (insediamenti di Mexi, Forno, Monteprato) che ai margini dei sistemi insediati lungo la strada per Semorile o in derivazione da San Pietro da Sant'Ambrogio.

5. Gli effetti della pianificazione previgente

Limitando l'osservazione al vigente strumento urbanistico comunale (Variante generale al P.R.G. approvata nel 1988), già impostato in tempi coevi alla maggiore sensibilità alle problematiche di tipo paesistico-ambientale (Legge Galasso del 1985 e avvio della formazione del Piano Paesistico Regionale nel 1987), ed il cui sviluppo operativo è peraltro coinciso con la impetuosa crescita della domanda negli ultimi lustri del secolo scorso e nei primi due del 2000, si deve dare atto di un significativo livello di attuazione particolarmente per quanto riguarda la concreta realizzazione di diversi interventi nel settore residenziale condotti nella forma dello strumento attuativo (P.P. della zona C2 rispettivamente in zona Scoglio e in riva destra del Semorile a valle della via Canevelli), interventi di minore entità relativi a singoli edifici ma condotti nella forma del P.P. in zona B del P.R.G. in fregio alla via Aurelia ed in particolare la concreta realizzazione di buona parte delle previsioni contenute nel Piano delle Zone di Edilizia Economica e Popolare approvato nel corso del 1995 in particolare relative ai comparti San Pietro (4 alloggi), Piosello (19 alloggi) , Caè (10 alloggi), a cui deve aggiungersi la prossima realizzazione del comparto di Casale (6 alloggi).

A questi interventi deve aggiungersi per singola rilevanza l'intervento di recupero a fini residenziali dell'originario complesso delle Seterie Cordani, sul versante di levante del Centro cittadino (32 alloggi) e più recentemente l'approvazione mediante introduzione di varianti al P.R.G. di parziale conversione alla funzione abitativa di porzione (8 alloggi) dell'ex Convento delle RR.SS. Orsoline a confine con il comune di Rapallo, e del fabbricato a monte dell'Aurelia a ponente del Centro cittadino.

Peraltro, pur nella loro relativa consistenza, gli interventi programmati attraverso strumenti attuativi non hanno esaurito la domanda di nuova abitazione presente, che si è indirizzata in larga prevalenza, attesa le condizioni di sostanziale inedificabilità assoluta della fascia più prossima al litorale, verso le aree di versante di matrice rurale, in genere coincidenti con la zona E2 del P.R.G. in cui lo strumento stesso

individuava a possibilità di utilizzi edificatori, legati peraltro al vincolo della cura del sistema agricolo e della compatibilità con il dominante regime del mantenimento dell'insediamento sparso stabilito dal Piano Paesistico, su lotti anche di modesta entità (3.000 mq.) ma, condizionatamente all'utilizzo di tipologie congrue per dimensioni ai tradizionali caratteri locali, fruenti di utilizzo di indice edificatorio esterno alla stessa zona E2 .

Complessivamente la realizzazione di nuovi interventi edilizi nella zona collinare per circa 60 unità abitative oltre ad un buon numero di nuove unità derivanti da interventi di recupero di volumi esistenti aventi altra destinazione ha interessato l'intero arco collinare, con punte particolari nella zona di Mexi e di Madonnetta-Forno nella valle di ponente e di San Pietro, Cerisola e Canevelli in quella del Semorile.

Relativamente alle funzioni d'uso diverse dalla residenza il livello di attuazione delle previsioni proposte dal vigente P.R.G. è stata modesta, in particolare relativamente alle zone (D) a destinazione artigianale-produttiva dopo il primo intervento volto alla formazione di un impianto consortile (frantoio oleario) nella valle del Carchea a confine con Rapallo, nella stessa zona si è successivamente realizzato un edificio di buone dimensioni destinato a fini produttivi artigiani-industriali che peraltro è restato a tutt'oggi privo di un effettivo utilizzo, mentre, passando alle aree destinate alla nuova ricettività turistica nonostante diversi avvii dell'iniziativa progettuale non si è concretamente dato corso alla realizzazione dell'intervento di formazione di un complesso alberghiero nella valle a ponente del Capoluogo in una vasta area appositamente destinata dal PRG a tale attuazione che avrebbe certamente rafforzato l'entità ed il livello della offerta turistica di Zoagli (zona T2).

Anche in relazione ai processi di espansione del settore abitativo di cui si è detto in precedenza è stata particolarmente rilevante l'attività dell'Amministrazione nella realizzazione di interventi al fine del potenziamento delle dotazioni funzionali del territorio cittadino.
In particolare hanno assunto oggettiva rilevanza le realizzazioni della nuova viabilità volta a dotare di un collegamento mediocollinare San Pietro di Rovereto con la valle del Semorile all'altezza di Parazzuolo e la derivazione da questo collegamento verso la località Casabianca, ed inoltre i tratti di nuova viabilità nella zona di Sant'Ambrogio verso Madonnetta .
Nel centro urbano a parte i gli importanti interventi della nuova sistemazione della Piazza XXVII dicembre con la sua trasformazione in area pedonale di qualificata immagine urbana e del rinnovo del campo polivalente a monte, che nelle loro parti interrate, hanno consentito un incremento delle dotazioni di parcheggio di almeno …. posti auto, cui si sono aggiunti sempre nel centro i nuovi parcheggi realizzati in via Colombo, è da segnalare la formazione dell'area a parcheggio pubblico e sottostante magazzino comunale lungo la via Aurelia a monte del centro, il miglioramento delle strutture sportive e ricreative del tennis, la sistemazione a norma del fabbricato delle scuole cittadine ed infine, recentemente l'avvio alla risistemazione complessiva della pregiata pavimentazione a tradizionale acciottolato a disegno antistante la Chiesa Parrocchiale di San Martino.

Ulteriori interventi urbanizzatori nel settore della viabilità e dei parcheggi sono stati realizzati lungo la via Aurelia in loc. Pozzetto e nelle frazioni, in particolare a monte ed a valle del Cimitero di Sant'Ambrogio ed in ampliamento del parcheggio già esistente in San Pietro di Rovereto, oltre che lungo la via Solari e Queirolo in località Caè, all'altezza di Parazzuolo con sottostante magazzino pubblico ed a Semorile.
Sono inoltre da ricordare le realizzazione di parcheggi pubblici in località Canevelli e immediatamente a valle della Chiesa di San Bernardo.

Una valutazione complessiva in ordine agli intervenuti sviluppi attuativi delle previsioni del P.R.G. nella sua ultraventennale vigenza consente oggi di dare atto della sostanziale conclusione di una fase espansiva del sistema residenziale sia relativamente al centro del Capoluogo sia, in particolare relativamente all'ambiente collinare insediato, in cui la residua eventuale e ridotta domanda abitativa qualificata deve essere connessa all'effettivo risultato del recupero dell'assetto agrario del territorio, alla difesa della struttura delle fasce tradizionali, ed alla cura per il ripristino e la salvaguardia del reticolo idrografico minore.

La tavola allegata alla presente relazione illustrativa della nuova edificazione intervenuta a far data dalla vigenza del Piano Regolatore Generale manifesta con evidenza come negli anni più recenti gli interventi abbiano interessato in termini più diffusi l'arco collinare insediato rispetto alle aree del Centro o della immediata costiera, che hanno visto invece la presenza di singoli isolati interventi di consistente dimensioni (ex seterie Cordani) o frutto di strumenti attuativi (SUA del fondovalle del Semorile, ERP in Piosello).

6. Cenni sui caratteri demografici e socioeconomici

Nel lungo periodo, a partire dall'unità d'Italia, l'andamento demografico di Zoagli segue un processo sostanzialmente simile a tutto l'arco ligure, che vede nei decenni immediatamente successivi all'unità una forte contrazione dei residenti coincidente con la crisi generale del settore primario, con un elevato fenomeno migratorio che prosegue, poi nella prima metà del secolo scorso con indicatori più modesti che attraversano il primo conflitto mondiale ed il secondo che vede la distruzione di una rilevante porzione del centro cittadino.

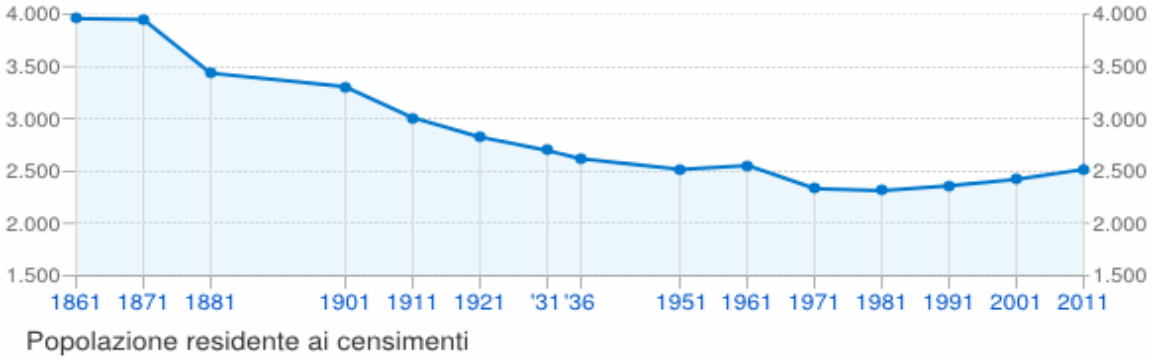
Nella seconda metà del secolo a partire dalla ricostruzione del centro il trend si inverte e si avvia una lenta ma costante risalita demografica che in termini più accentuati arriva nel più recente decennio intercensuario (2001-2011) a segnare quasi un significativo quattro per cento.

Nel seguito, avuto riguardo ai dati censuari ufficiali, si evidenziano nel dettaglio gli elementi dell'evoluzione demografica del Comune segnalando per completezza come il censimento della popolazione non abbia avuto luogo nel 1891 per motivi economici e nel 1941 a causa del periodo bellico, mentre nel 1936 si è svolto un censimento con cadenza quinquennale.

Andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di Zoagli dal 1861 al 2011.

Censimento		***Popolazione residenti***	*Var %*
num.	*anno*		
1°	**1861**	3.958	-
2°	**1871**	3.949	-0,2%
3°	**1881**	3.436	-13,0%
4°	**1901**	3.307	-3,8%
5°	**1911**	3.012	-8,9%
6°	**1921**	2.827	-6,1%
7°	**1931**	2.699	-4,5%
8°	**1936**	2.619	-3,0%
9°	**1951**	2.516	-3,9%
10°	**1961**	2.554	+1,5%
11°	**1971**	2.333	-8,7%
12°	**1981**	2.314	-0,8%
13°	**1991**	2.360	+2,0%
14°	**2001**	2.421	+2,6%
15°	**2011**	2.516	+3,9%

GRAFICO



L'epoca recente

Analizzano in termini di maggior dettaglio l'evoluzione demografica degli ultimi anni si evidenzia come il lieve trend di crescita di cui si è detto in precedenzatrovi un momento di interruzione brusca in corrispondenza del censimento del 2011 per poi proseguire in un assestamento uniforme negli anni successivi.

Peraltro è da notare come tale interruzione derivi essenzialmente al riordino del dato demografico nei Comuni in occasione dell'evento censuario, ed abbia pertanto un carattere sostanzialmente formale non corrispondente a contingenze specifiche reali del sistema insediativo locale.

Ne è testimone la identica struttura del grafico relativo ai comuni contermini di Rapallo, Chiavari e Santa Margherita Ligure con i quali vale la pena svolgere alcuni confronti, significativi del ruolo di Zoagli all'interno del sistema complessivo del Tigullio centro-occidentale.

Zoagli, come si evidenzia nella tabella che si fa seguire, presenta dall'inizio del secolo XXI un andamento sostanzialmente di lieve crescita nel numero degli abitanti, dovuto ad un accentuato scarto positivo tra il negativo saldo naturale e il saldo migratorio che ha un evidente segno diverso.

Yale live crescita si arresta e si inverte contabilmente al momento del censimento per poi sostanzialmente rincamminarsi verso un andamento di lieve assestamento in crescita che perdura sino ad oggi.

E' da sottolineare come tale modesta crescita dei residenti nei primi 15 anni del secolo (+2,3%) abbia invece condotto ad un netto incremento del numero dei nuclei famigliari residenti (+7,9%) , che sostanzialmente coincidono con il numero degli appartamenti occupati stabilmente, e ciò in dipendenza della forte contrazione del numero medio dei componenti del nucleo che passano dai 2,03 persone nel 2001 al 1,87 persone nel 2015.

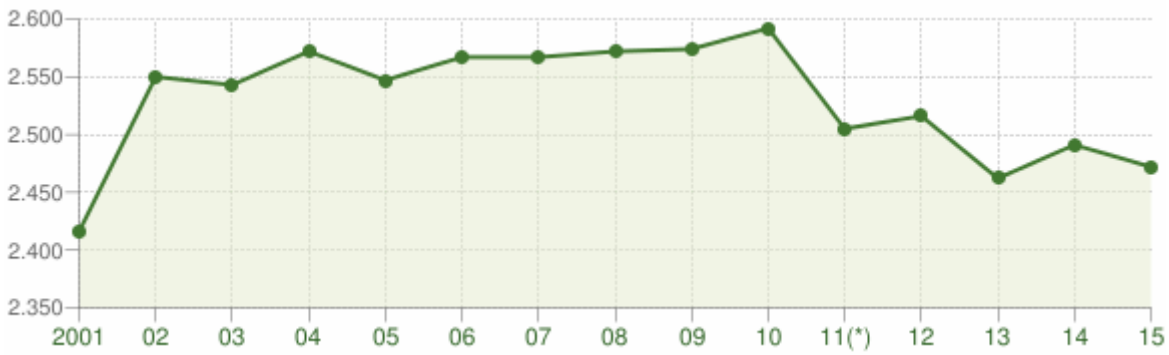
I grafici che si fanno seguire consentono di valutare come la struttura dell'evoluzione del dato demografico zoagliese si avvicini nel proprio trend più a quello di Rapallo che a quelle lievemente negativo di Chiavari, e si discosti nettamente dal calo progressivo e continuo della popolazione che caratterizza il comune di Santa Margherita.

Tabella di dettaglio dell'evoluzione demografica di Zoagli negli ultimi quindici anni con segnalazione dell'evento censuario dell'autunno 2011

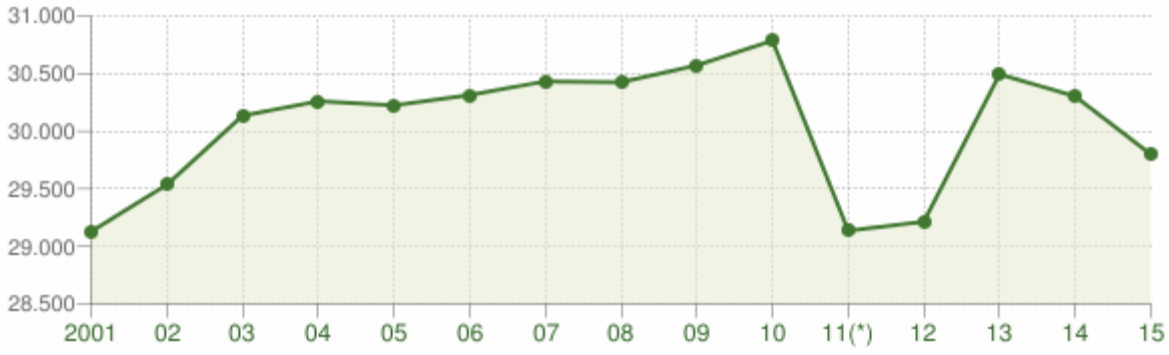
Anno	*Data rilevamento*	*Popolazione residente*	*Variazione assoluta*	*Variazione percentuale*	*Numero Famiglie*	*Media componenti per famiglia*
2001	31 dicembre	**2.416**	-	-	-	-
2002	31 dicembre	**2.550**	+134	+5,55%	-	-
2003	31 dicembre	**2.543**	-7	-0,27%	1.252	2,02
2004	31 dicembre	**2.572**	+29	+1,14%	1.278	2,00
2005	31 dicembre	**2.547**	-25	-0,97%	1.290	1,96
2006	31 dicembre	**2.567**	+20	+0,79%	1.309	1,95
2007	31 dicembre	**2.567**	0	0,00%	1.318	1,93
2008	31 dicembre	**2.572**	+5	+0,19%	1.325	1,92
2009	31 dicembre	**2.574**	+2	+0,08%	1.337	1,91
2010	31 dicembre	**2.592**	+18	+0,70%	1.342	1,91
2011 *(1)*	*8 ottobre*	***2.569***	*-23*	*-0,89%*	*1.343*	*1,90*
2011 *(2)*	*9 ottobre*	***2.516***	*-53*	*-2,06%*	-	-
2011 (3)	31 dicembre	**2.505**	-87	-3,36%	1.339	1,85
2012	31 dicembre	**2.516**	+11	+0,44%	1.318	1,89
2013	31 dicembre	**2.462**	-54	-2,15%	1.283	1,90
2014	31 dicembre	**2.491**	+29	+1,18%	1.300	1,90
2015	31 dicembre	**2.472**	-19	-0,76%	1.310	1,87

GRAFICI DELL'ANDAMENTO DEMOGRAFICO IN SUCCESSIONE DEI COMUNI DI

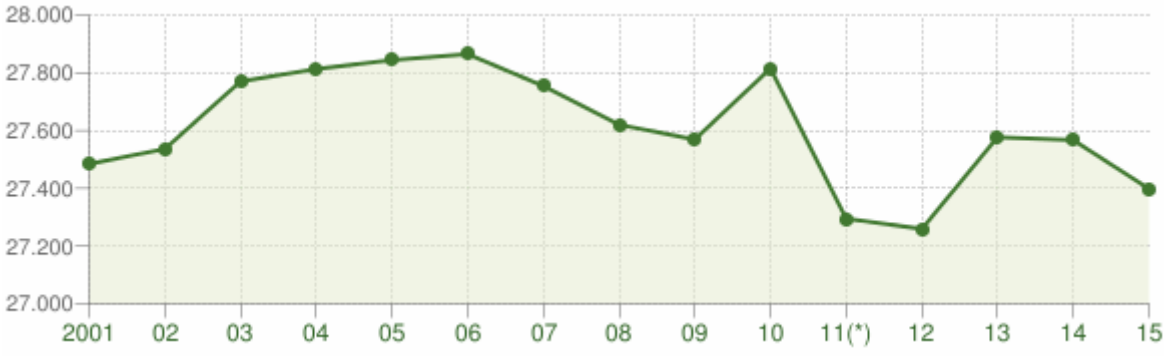
ZOAGLI



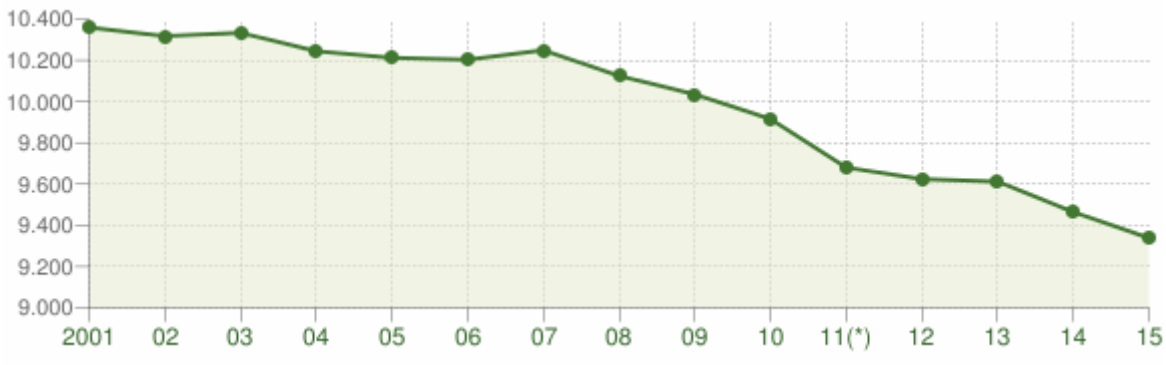
RAPALLO



CHIAVARI



SANTA MARGHERITA LIGURE



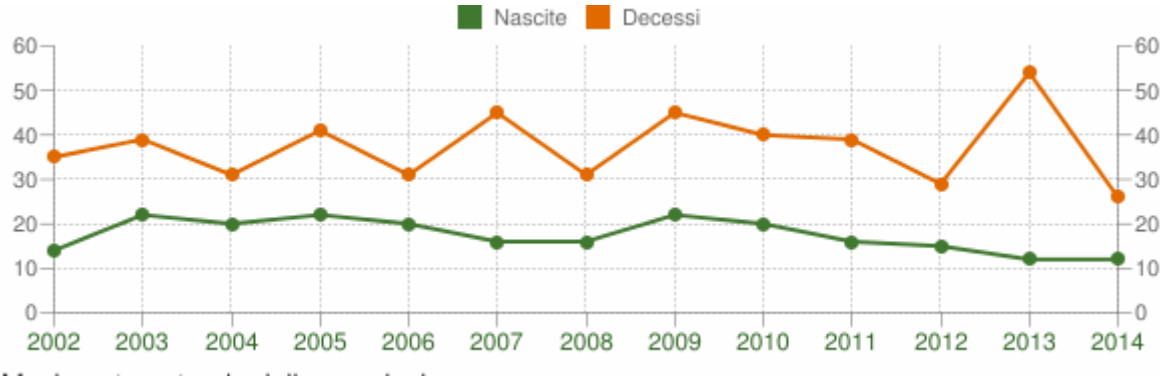
Andando ad analizzare l'andamento della residenza nel comune di Zoagli è utile valutare come tale andamento derivi dalla composizione tra il saldo naturale (differenza tra nati e morti) e quello sociale (differenza tra immigrati ed emigrati).

Relativamente al primo componente il cui andamento è rappresentato nella tabella e nel grafico che si fa seguire ed in cui l'andamento del saldo naturale, nel nostro caso sempre negativo, è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.

La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2015.

Anno	*Nascite*	*Decessi*	***Saldo Naturale***
2002	14	35	-21
2003	22	39	-17
2004	20	31	-11
2005	22	41	-19
2006	20	31	-11
2007	16	45	-29
2008	16	31	-15
2009	22	45	-23
2010	20	40	-20
2011	*16*	*39*	*-23*
2012	15	29	-14
2013	12	54	-42
2014	12	26	-14
2015	9	42	-33

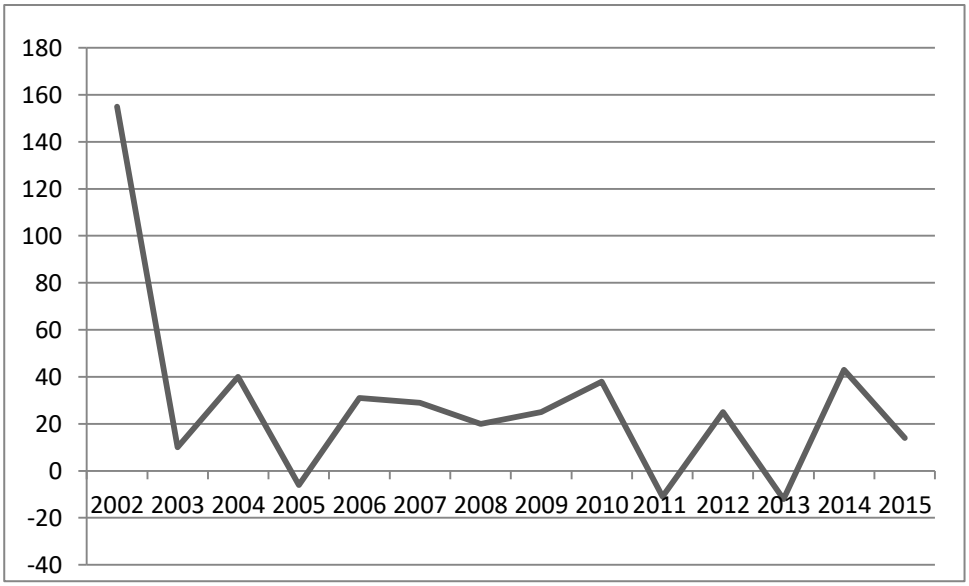
Grafico relativo



La componente del saldo sociale si è venuta così costituendo

Anno	*Iscritti*			*Cancellati*			***Saldo Migratorio totale***
	DA	*DA*	*per altri*	*per*	*per*	*per altri*	
	altri comuni	*estero*	*motivi*	*altri comuni*	*estero*	*motivi*	
2002	149	11	96	88	3	10	155
2003	109	26	1	111	7	8	10
2004	121	16	1	90	1	7	40
2005	103	15	1	113	3	9	-6
2006	121	17	5	100	0	12	31
2007	113	24	2	103	3	4	29
2008	113	18	2	109	3	1	20
2009	111	30	6	114	4	4	25
2010	122	18	3	94	7	4	38
2011	*107*	*10*	*2*	*118*	*5*	*7*	*-11*
2012	142	13	52	137	6	39	25
2013	90	8	14	105	15	4	-12
2014	136	9	10	105	6	1	43
2015	110	3	4	101	0	2	14

Grafico in cui si nota la larga prevalente positività del dato (grafico superiore alla linea dello zero) e l'evidente anomalia del dato dell'anno 2002 derivante evidentemente dall'inclusione (per motivi burocratici di adempimento di legge, a seguito censimento intervenuto nell'anno precedente) di un consistente numero di nuovi residenti.

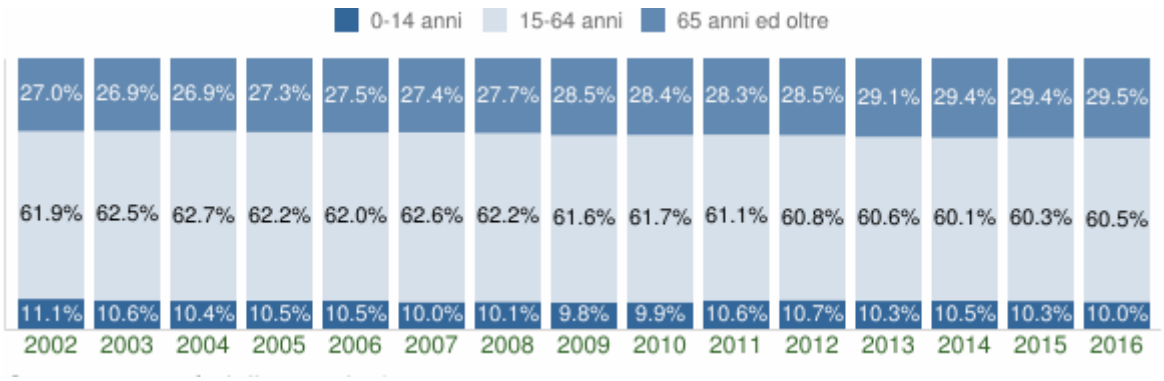

180
160
140
120
100
80
60
40
20
0
-20
-40
2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015

Può essere utile operare un confronto tra Zoagli e gli altri 3 comuni considerati in precedenza avendo per oggetto la composizione strutturale della popolazione residente vale a dire il rapporto esistente tra le categorie di età (giovani sino a 14 anni, gruppo da 15 a 64 anni, anziani oltre i 64 anni).

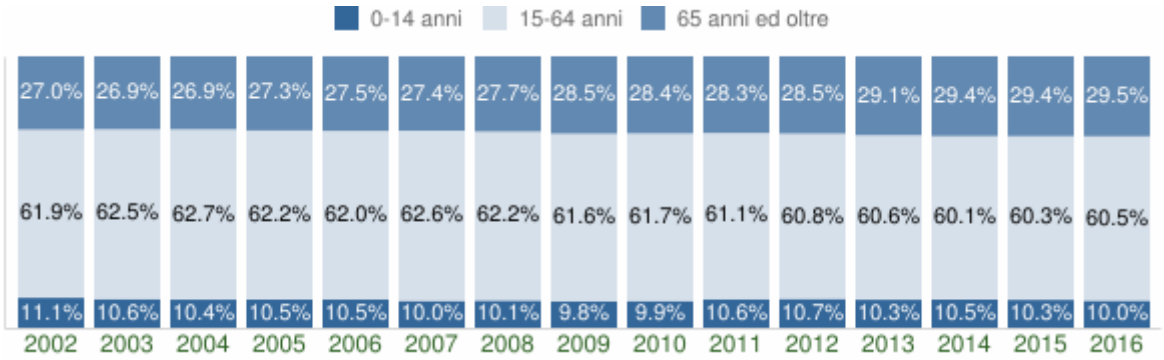
Ciò al fine di poter valutare, anche ai fini generali dell'azione amministrativa, le esigenze di tipo articolato e diverso a seconda dell'appartenenza alle citate tre grandi categoria d'età, che il corpo sociale può esprimere.

L'evoluzione del dato strutturale viene rappresentato per il periodo successivo al 2002 per ciascun comune, le tre classi sono rappresentate nel grafico a partire dalla classe giovane in basso.

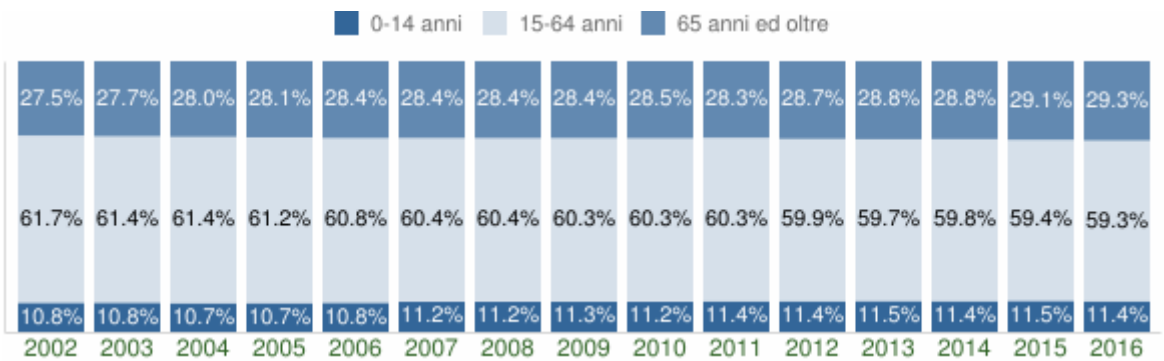
ZOAGLI



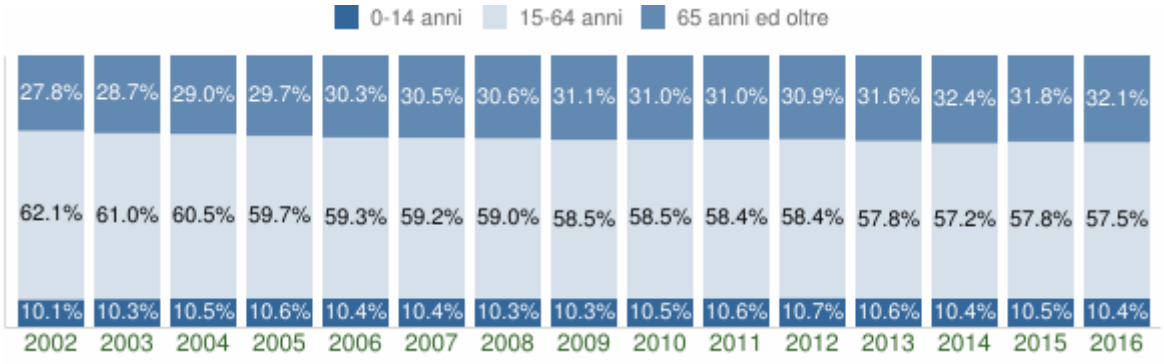
RAPALLO



CHIAVARI



SANTA MARGHERITA LIGURE



Come si può notare mentre Zoagli presenta una evoluzione verso un lento processo di sostanziale stabilità del dato della categoria di età più giovane e di un incremento limitato di quella più anziana, del tutto in analogia ai contermini Comuni di Chiavari e Rapallo, il dato di tale iuncremento risulta significativamente più elevato nel quindicennio nel comune di Santa Margherita Ligure.

A questo riguardo può ezssere interessante verificare le ragioni ed i risultati delle variazioni demografiche intervenute anche attraverso un confronto, sempre considerando i 4 comuni, tra gli indici che segnano le motivazioni dei saldi naturali della popolazione e concorrono a determinare(insieme con la composisione per età del rapporto tra immigrati ed emigrati) l'attuale età media della popolazione nei singoli comuni.

Gli indici di natalità e di mortalità sono definiti come numero di nati/morti in un anno per 1000 abitanti e per esemplicità sono stati accertati a tre date diverse nel quindicennio (inizio, fine e metà)

anni	*Comune*	*Indice di Natalità*	*Indice di Mortalità*	*Indice di vecchiaia*	*Età media*
	ZOAGLI				
2002		5,6	14,1	244,6	*47,3*
2010		7,7,	15,5	287,1	*48,7*
2015		3,6	16,9	285,2	*49,8*
	RAPALLO				
2002		*7,2*	*14.4*	*237,1*	*46,5*
2010		*7,9*	*12,5*	*236,5*	*47,0*
2015				*239,0*	*47,6*
	CHIAVARI				
2002		*6,7*	*14,0*	*253,7*	*47,3*
2010		*8,0*	*13,4*	*254,5*	*48,0*
2015		*6,0*	*14,5*	*252,4*	*48,4*
	SANTA MARGHERITA LIG.				
2002		*7,0*	*14,3*	*275,6*	*47,8*
2010		*6,4*	*16,5*	*296,9*	*49,4*
2015		*6,5*	*16,9*	*304,7*	*50,0*

Premesso che il dato 2015 dell'indice di natalità di Zoagli, particolarmente ridotto, risulta non coerente con la media del quindicennio e tale anomalia risulta già superata nella valutazione del successivo anno 2016, si conferma anche sotto questi aspetti il dato generale del complessivo medio invecchiamento della popolazione, con un dato ridotto nei comuni di Rapallo e Chiavari e che diviene gradatamente più significativo a Zoagli e a Santa Margherita.

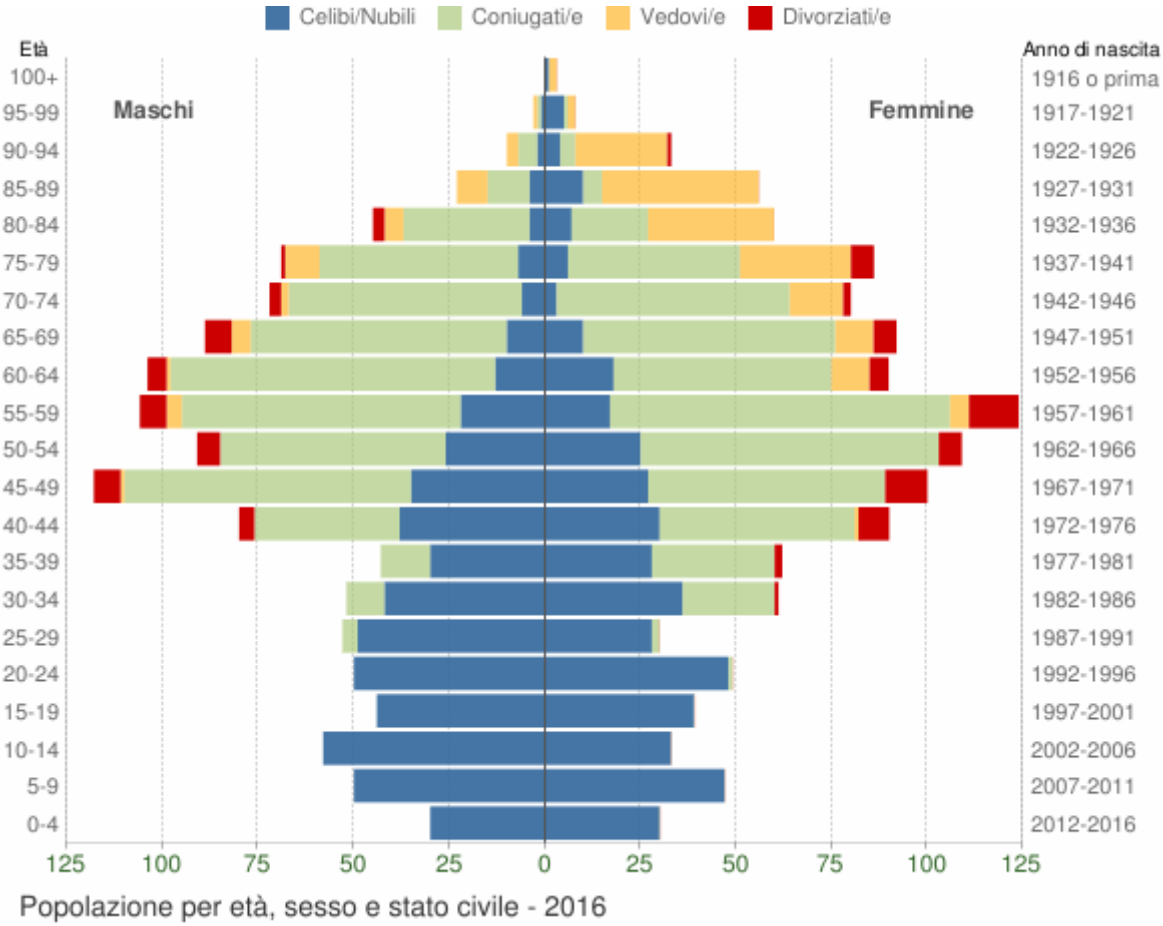
In termini più analitici e dettagliati per il comune di Zoagli si può rappresentare tale evoluzione della struttura per età della popolazione residente in tabella artiocolata per anno

Anno **1° gennaio**	***0-14 anni***	***15-64 anni***	***65+ anni***	***Totale residenti***	***Età media***
2002	267	1.496	653	2.416	**47,3**
2003	271	1.593	686	2.550	**47,6**
2004	263	1.595	685	2.543	**47,8**
2005	270	1.599	703	2.572	**47,9**
2006	269	1.578	700	2.547	**48,0**
2007	256	1.608	703	2.567	**48,4**
2008	259	1.596	712	2.567	**48,4**
2009	253	1.585	734	2.572	**48,7**
2010	255	1.587	732	2.574	**48,7**
2011	274	1.585	733	2.592	**48,5**
2012	268	1.523	714	2.505	**48,7**
2013	260	1.524	732	2.516	**49,3**
2014	258	1.480	724	2.462	**49,4**
2015	257	1.501	733	2.491	**49,8**

Come si può notare il trend di incremento dell'età media risulta piuttosto uniforme negli anni denunciando un indizio che non appare facilmente correggibile nel breve-medio periodo in relazione ai caratteri propri della struttura economica del Comune e della sua stessa attrattività nei confronti della residenza qualificata che fanno avvicinare sotto questi aspetti Zoagli, più a Santa Margherita Ligure che ai grandi comuni che la circondano.

Il grafico che è presente nella pagina successiva detto Piramide delle Età, rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Zoagli per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2016.

La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.



In generale, la forma di questo tipo di grafico dipende dall'andamento demografico di una popolazione, con variazioni visibili in periodi di forte crescita demografica o di cali delle nascite.

In Italia ha avuto la forma simile ad una piramide fino agli anni del boom demografico, nel nostro caso di Zoagli, negli ulgimi decenni, la forma è divenuta "a fungo" secondo un modello consueto nella costa ligure, che risente nettamente del progressivo invecchiamentro della popolazion residente, dovuto sia alla larga prevalenza del numero dei morti sui nati (circa il doppio) e dall'eta media già piuttosto elevata di una quota consistene di "immigrati" (pensionati o vicini all'età della pensione) non sufficientemente compensati dalla minore età media degli inmmigrati in età fertile e lavorativa (in buon numero provenienti dall'estero) che trovano difficoltà a localizzarsi a Zoagli e sulla ricca costiera del Tigullio, preferendo rivolgersi all'offerta abitativa a minori costo dell'immediato entroterra.

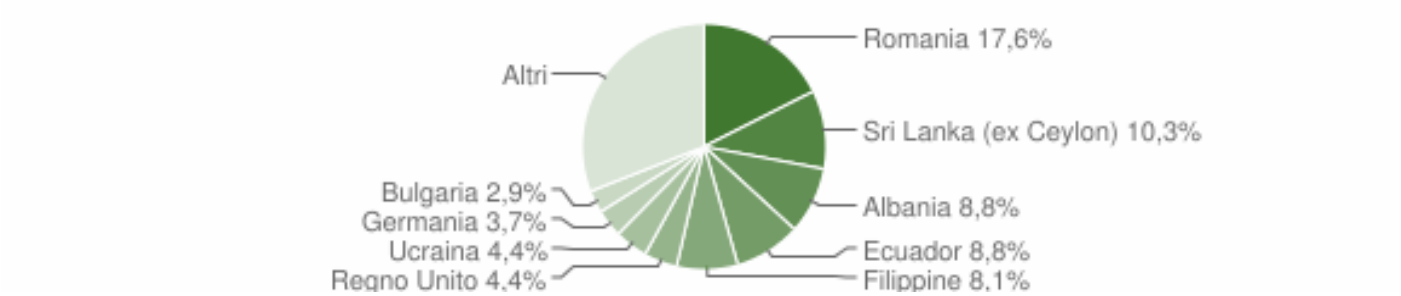
A concludere queste note sulle caratteristiche della demografia resta da illustrare schematicamente il peso che, negli anni ha sviluppato all'interno del territortio comunale la popolazione straniera, in genere di recente immigrazione.

A tal riguardo sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.

Andamento della presenza dei cittadini stranieri in Zoagli dal 2004 al 2015



La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Romania con il 17,6% di tutti gli stranieri presenti sul territorio di Zoagli, seguita dallo Sri Lanka (ex Ceylon) (10,3%) e dall'Albania(8,8%).



7. Gli elementi socioeconomici e del sistema abitativo

Pur nella tuttora perdurante incompletezza dei rusultati completi del censimento più recente è possibile dedurre alcune interessanti valutazioni sul complesso dell'immagine di Zoagli sia dal punto di vista delle caratteristiche della popolazione, delle sue attività e del complesswo del sistema abitativo e dell'uso del patrimonio edilizio abitativo presente.

Purtroppo i dati sono riferibili alla scadenza del rilevamento censuario (2011) e ad oggi risultano un po' datati anche se, da indagini dirette svolte, ad oggi non appaiono essere presenti trasformazioni rilevabili, quanto meno dal punto di vista dei rapporti percentuali di incidenza delle diverse caratteristriche indagate.
Riassuntivamente, interpretando le tabelle ed i grafici che vengono riprodotti in successione, si può definire come la popolazione sia caratterizzata da una buona preparazione scolastica (oltre il 54% di diplomati e laureati cui si aggiunge il 6,5% di studenti, rispetto al totale della popolazione maggiore di 6 anni) e al tempo stesso si registra, in rapporto al contesto territoriale, un tasso di forza lavoro che su 1078 persone censite ne comprende il 44% di sesso femminile.

I tassi di disoccupazione non sono elevati arrivando complessivamente al 5% della forza lavoro peraltro con una significativa e preoccupante maggior percentuale di disoccupazione nel sesso femminile 7,15% rispetto a quella maschile che è solo del 3,32%

Il comparto produttivo (prevalentemente artigianale e commerciale) registra unasofferenza che non è rilevabile nella riduzione del numero delle imprese attive in coerenza con la non positiva attuale congiunturagenerale, ma semmai nella dimensione minima delle singole imprese registrate alla C.C.I.A. con una larga e dominante prevalenza di imprese prive di addetti, giustificate ove si tratta di attività professionali o para professionali (agenti commerciali e finanziari, artigiani di servizio alla persona e simili) ma che vedono anche ben 52 attività nel settore edile in gran parte corrispondenti a artigiani singoli.
Di rilievo, non solo tradizionale, le due note aziende tessili artistiche, e a connotare una rete commerciale abbastanza diffusa e articolata la presenza di ben 19 attività di distribuzione al dettaglio oltre ai complessivi 32 esercizi nel settore generale della ristorazione(bar, ristoranti e attività assimilabili).

Il turismo è tuttora in termini dominanti caratterizzato dalla presenza delle molte seconde case rispetto ainumeri più ridotti della ricettività turistica alberghiera ed extralberghiera.
Interessanti le iniziative recenti volte ad incontrare la domanda di ricettività turistica minore ed in area collinare . Al 2016 la ricettiviyà turistica consta di 2 strutture alberghiere in attività e una non attiva, 9 strutture di bed and breakfast, 2 agriturismi e 2 strutture ricettive affittacamere, 12 case ed appartamenti per vacanze per un complesso di circa 280 posti letto disponibili .
L'agricoltura, che vede 15 aziende presenti nel settore prevalente dell'olivicontura e del giardinaggio ha un valore residuale per la ridotta dimensione di ciascuna azienda che salvo casi isolati costituisce un'integrazione al reddito famigliare, pur rivestendo molta importanza sotto il profilo paesaggistico e ambientale.
Sotto il profilo della mobilità urbana e territoriale, si registrano significativi spostamenti giornalieri sia per ragioni di studio, dati dalla assenza nel Comune delle scuole secondarie superiori, che si sommano a quelli motivati da ragioni di lavoro,

peraltro in parte compensati, in senso inverso, da addetti in attività a Zopagli ma non ivi residenti.

Il patrimonio abitativo

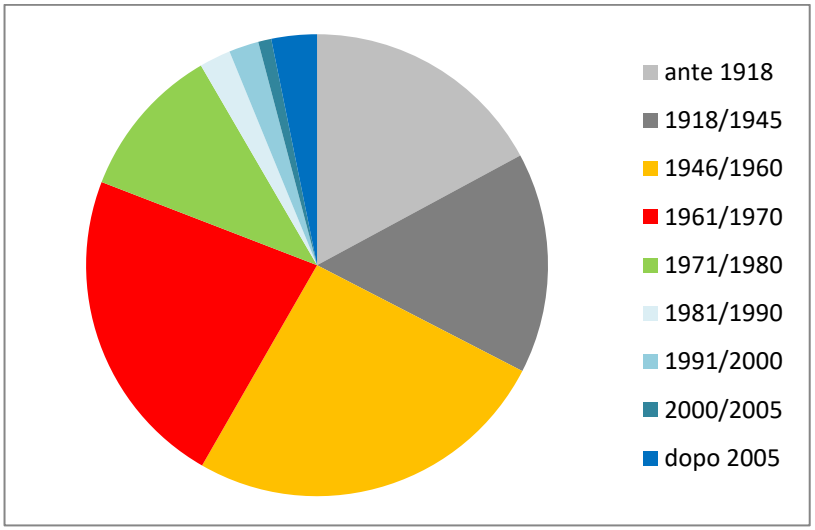
Al censimento 2011 il patrimonio abitativo di Zoagli risulta composto da 2.836 abitazioni dislocate rispettivamente per oltre il 90% all'interno del centro abitato con il resto censito quale nucleo e case sparse.
Di tale patrimonio, che ovviamente comprende anche le unità adibiti ad altro uso (ufficii professionali, affittacamere, depositi ecc.) o non al momento utilizzati, la porzione occupata da famiglie residenti assomma a 1.271 alloggi (45%).
Dai dati statistici ricavabili da studi condotti in proposito può stimarsi come la residenza secondaria di tipo turistico arrivi ad eguagliare come numero di alloggi la "prima casa" con una incidenza percentualmente maggiore sulla porzione qualificata dall'Istat "centro abitato".

Relativamente al patrimonio edilizio occupato stabilmente da residenti la presenza della proprietà diretta dall'abitazione occupata ha in Zoagli una percentuale particolarmente elevata (71%) rispetto all'utilizzo in locazione (19%) ed ad altri tipi di uso (comodato e simil 10%).
In questo aspetto Zoagli si discosta nettamente dagli altri 3 Comuni che sono stati più volte portati a confronto in questa analisi (Chiavari, Rapallo e Santa Margherita) ove fermi restando gli altri usi intorno al 10%, la proprietà diretta scende nettamente sino al minimo di Chiavari (60%)e contemporaneamente la locazione sale a circa la metà di tale valore.

L'analisi per anno di costruzione del patrimonio edificato pone in luce il rilevante peso che gli eventi della ultima distruzione bellica hanno avuto sula compagine edificata di Zoagli, e la conseguente necessità della ricostruzione nei tre lustri dell'immediato dopoguerra, ove vengono realizzati gli edifici che per epoca di costruzione risultano in percentuale maggioritaria rispetto alle altre epoche considerate.

ante 1918	19181945	19461960	19611970	19711980	19811990	19912000	20002005	dopo 2005	totale
484	**437**	**727**	**638**	**304**	**62**	**59**	**26**	**90**	**2827**

Diagramma abitazioni per periodo di costruzione

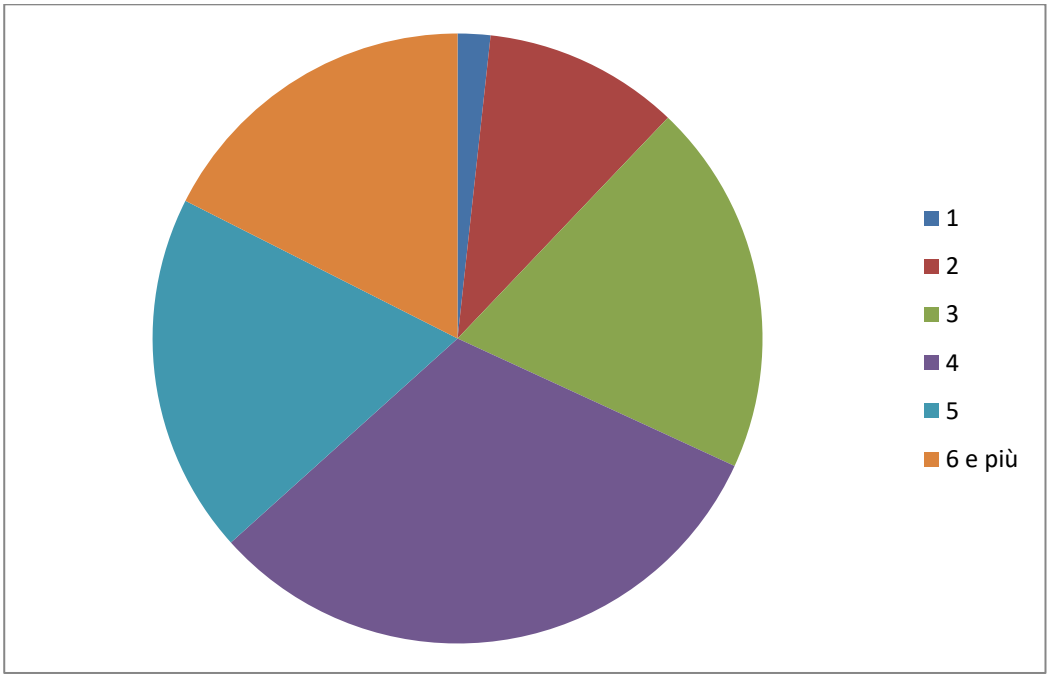


Come si evidenzia nei dati oltre i 2/3 delle abitazioni presenti risulta realizzato nel dopoguerra, ma di esso la larga prevalenza (quasi il 70%) che costituisce quasi la metà dell'intero patrimonio comunale viene realizzata tra il 1946 ed il 1970 a costituire un un sistema abitativo ancora in condizioni di utilizzo ma oggi nonsufficientemente allineato alla domanda di efficienza energetica, accessibilità ecomfort che caratterizzano la domanda attuale.
La riqualificazione di tale patrimonio, sia per le primarie esigenze residenziali stabili che per quelle legate all'utenza turistica costituisce oggi non solo un'esigenza evidente del sistema locale ma diviene potenziale occasione di intervento di riqualificazione complessiva, in cui l'attività edilizia può trovare spazi operativi di grande riievo, in assenza di nuovo consumo di suolo.

Passando alla tipologia prevalente sull'intero patrimonio abitativo utilizzato dalle famighlie dei residenti risulta prevalente la tipologia a 4 vani utili seguita in termini pressochè equivalenti da quella a 3 o 5 vani mentre hanno diffuzione minore le altre tipologie maggiori (6 e più vani) e quelle minori (2 vani) mentre sono pochissimi gli alloggi monolocale.

abitazioni per numero di stanze						
1	2	3	4	5	6 e più	totale
22	132	251	400	243	223	1271

Diagramma alloggi abitati da residenti distinti per numero di stanze



8. Il progetto di PUC nei confronti dei piani territoriali e/o settoriali sovraordinati, e da vincoli derivanti da normative vigenti.

Appare evidente come la definitiva costruzione del Piano Urbanistico Comunale risulti influenzata in maniera diretta da altri strumenti nei termini che sinteticamente si espongono, limitandosi a quelli aventi rilevanza principale:

- Piano Territoriale di Coordinamento dell'Assetto Paesistico approvato sin dal 1990 (delibera del consiglio regionale n.6 del 25 febbraio 1990),– relativamente all'indirizzo normativo che lo strumento di fonte regionale attribuisce alle diverse zone del territorio comunale, nell'obiettivo di garantirne una evoluzione "sostenibile" nei confronti dei tre assetti caratteristici (insediativo, vegetazionale e geomorfologico), e che , in particolare per Zoagli, assume particolare rilevanza ed incidenza con riferimento ai regimi di mantenimento e di conservazione da applicarsi nel quadro del sistema insediativo, così come innovati più recentemente attraverso la variante di salvaguardia della fascia costiera approvata dal Consiglio regionale, con la delibera n.18 del 2 agosto 2011.
- Piano Territoriale di Coordinamento dell'assetto costiero approvato dalla Regione Liguria approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.64 del 29 dicembre 2000, che costituisce il riferimento delle azioni regionali per la tutela e la valorizzazione del litorale, delle spiagge e dei tratti costieri urbanizzati, ed in particolare, nel nostro tratto di costa indirizza verso un regime in generale volto alla tutela e la valorizzazione dei tratti di costa emersa e sommersa che rivestono valore paesaggistico, naturalistico ed ambientale, considerando altresì lo sviluppo della fruizione pubblica e dell'uso turistico e ricreativo della costa, ivi compreso lo sviluppo del sistema della portualità turistica. In particolare in corrispondenza del centro di Zoagli è indicata con la segnalazione AP la possibilità di realizzazione di un approdo al servizio della nautica turistica.
- Piano di tutela dell'ambiente marino e costiero approvato con delibera del consiglio n.18 del 25 settembre 2012 comprendente le unità fisiografiche "Golfo del Tigullio", "Baia del Silenzio" e "Riva Trigoso", interessante il tratto di costa compreso tra la Punta di Portofino e Punta Baffe. Tale Piano disposto in attuazione dell'art. 41 della Legge regionale n°20/2006 oltre a prevedere la tutela della costa in quanto aspetto che attiene alla difesa del suolo e come tale connessa al corretto governo del territorio, integrando per gli assetti della costa alta il Piano di Bacino, contiene disposizioni vincolanti in materia di tutela e valorizzazione della qualità ambientale della zona costiera e delle sue risorse.
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 1 del 22 gennaio 2002 avente funzione di riferimento ed indirizzo nei confronti degli strumenti urbanistici comunali e portante effetti sovraordinati relativamente alla individuazione della viabilità provinciale e delle strutture scolastiche di livello provinciale, integrato successivamente con alla definizione del verde di interesse provinciale (variante approvata con D.C.P. n° 29 del 1 giugno 2011) e più recentemente con la Variante 2014 - Individuazione dei Sistemi Territoriali Strategici, coerenti con la Strategia Europa 2020, approvata con D.C.M. n. 1 del 20 gennaio 2016, a segnare un ruolo che dovrebbe trovare poi affermazione nel disegno strategico della Città Metropolitana.

  Relativamente agli elementi puntuali di valore individuati dal P.T.C. della provincia di Genova quali componenti del verde di interesse provinciale nel territorio comunale sono richiamati)con identificazione raccolta in apposita scheda):

a. L'intero territorio di cornice costiera sia a levante che a ponente del capoluogo (scheda 2.1_C_02)
b. Il parco di villa in loc. Pozzetto tra l'Aurelia ed il mare (scheda 2.1. S_11)
c. L'ambito del Castello Canevaro (scheda 2.1.S_M_04)
d. Il parco che contiene il Castello di Sem Benelli (scheda 2.1.S_M_05)

- Piano di Bacino dell'Ambito 15 della Provincia di Genova approvato con DCP n.67 del 12.12.2002 e successivamente oggetto di diverse varianti di cui la più recente alla data di stesura del presente documento è quella approvata con DGR n.998 del 28/10/2016 e entrata in vigore il 23/11/2016, e limitatamente ad una ridotta porzione del Comune coincidente con il versante di destra del rio Piscia Piano di Bacino dell'ambito 16 a confine con Chiavari(approvato con DCP n. 3 del 29.01.2003 e con più recente variante approvata con DGR n. 109 del 13/02/2017 entrata in vigore il 08/03/2017)relativamente ai vincoli derivanti alle aree che presentano suscettività al dissesto o comprese in fasce di inondabilità con diversa ricorrenza temporale e intensità del fenomeno.
- Piano del Parco Regionale del Monte di Portofino istituito con L.R. 22 febbraio 1995 n° 12,il cui testo vigente, collazionato a seguito di successive varianti, risulta approvato con delib. del Consiglio regionale n° 21del 4 agosto 2011, che relativamente al territorio comunale (esterno al perimetro del Parco) opera quale riferimento disciplinato al Capo III delle Norme (SIA ed Area contigua) relativamente alle aree prevalentemente boscate e prive di insediamenti poste a formare la cornice del territorio comunale da Montallegro sino al passo dell'Anchetta-
- Territori appartenenti al Sito di Interesse Comunitario (SIC) IT 1332622 della Valle del Rio Tuia-Montallegro a confine con Rapallo L'area delimitata da uno spartiacque è costituita da un ampio fondovalle percorso dal torrente Tuia e dai suoi affluenti, con versanti ripidi, fasce terrazzate e zone umide di rilevanza geomorfologica. E' inoltre da ricordare nei fondali marini antistanti la costa di Zoagli la presenza del SIC IT1332673 "Fondali Golfo di Rapallo"

Il territorio comunale risulta inoltre interessato da vincoli di carattere culturale e paesistico ambientale il cui regime di tutela è determinato ai sensi del vigente D.Lgs. 32/2004 e s.m. e int. , ripartiti come segue:

Vincoli architettonici puntuali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.

07/00210253 - Villa Trabucco (Canevaro) con giardino e pertinenze
07/00209062 - Torre comunale di difesa dai Saraceni
07/00209063 - Cimitero Comunale di S. Martino
07/00208272 - Castello Canevaro con parco
07/00108617 - Chiesa parrocchiale di S. Martino
07/00108623 - Castello di Sem Benelli o "Monteprato"
07/00208273 - Cappella di S. Pellegrino in loc. Cerisola
07/00108622 - Chiesuola della Madonnetta
07/00010294 - Chiesa di S. Pietro
07/00108619 - Chiesa di S. Ambrogio
07/00108620 - Cappelletta S. Isidoro a monte di Sant'Ambrogio
07/00108618 - Cappella di S. Pantaleo
07/00108624 - Chiesa parrocchiale di S. Giovanni Battista
07/00209589 - Cimitero comunale di S.Pietro
07/00209558 - Palazzo sede del Municipio

Bellezze di insieme

Decreto070245 - Sede stradale della via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di m.50 sia a monte che a valle (D.M. del 19/06/1958)
Decreto070279 - zona sottostante la via Sem Benelli dalla quale si gode una magnifica visuale del golfo del Tigullio e del promontorio di Portofino (D.M. del 18/07/1960)
Decreto070280 - zona a monte della via Aurelia sino al crinale di Monte Castello a ponente del torrente Semorile di interesse panoramico poiché dalle sue colline si può godere della visuale del golfo del Tigullio nel comune di Zoagli (D.M. del 14/04/1962)
Decreto 070281 - intero territorio del comune di Zoagli (D.M. del 21/06/1977)
Decreto070014 - area di interesse naturalistico della collina di S.Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete nei comuni di Zoagli e Rapallo (D.M. del 24/04/1985)

Bellezze individue (comprendono i due rilievi ai lati del Capoluogo tra la linea ferroviaria ed il mare)

070276 - terreno seminativo arborato nel comune di Zoagli mappali 388 foglio 12
078040 - fabbricato da accatastare, torre sul mare e terreno circostante nel comune di Zoagli mappali 385 386 387 foglio 12
078041 - terreni nel comune di Zoagli mappali 389 390 foglio 12
078042 - terreno seminativo arborato nel comune di Zoagli mappale 391 foglio 12
078043 - terreno seminativo arborato nel comune di Zoagli mappale 396 foglio 12
078044 - bosco di alto fusto e terreno incolto nel comune di Zoagli mappali 399 400 foglio 12
078046 - terreni nel comune di Zoagli mapp. 455 462 466 474 475 476 fg 11
070277 - terreni di proprietà del demanio pubblico dello stato - ramo marina mercantile siti nel comune di Zoagli mapp. 464 472 473 479 389 390 397 398 fogli 11 e 12

Altri vincoli

Si richiama come in attuazione di quanto previsto in materia di vincolo cimiteriale dall'Art. 338 del R.D. 1265/1934, come al momento vigente, nel Comune di Zoagli e per tutti i cimiteri ivi esistenti (Capoluogo, San Pietro, Semorile, Sant'Ambrogio), con la Delibera del C.C. n° 48 del 12 settembre 2001 è stata disposta la riduzione della fascia di vincolo da 200 a 50 m.

Per quanto riguarda la presenza del vincolo idrogeologico lo stesso interessa prevalentemente la porzione facente parte del SIC di valle Tuia e la dorsale tra il M. Castello e l'Anchetta come da perimetro oggetto della D.G.R. n. 204 del 19/10/2010.

9. I rapporti tra lo Schema e il Piano Paesistico Regionale

Il tuttora vigente Piano Regolatore non risultava presentare contrasti applicativi significativi con i contenuti dispositivi del livello locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, in quanto seppur l' approvazione con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del P.R.G. stesso risulti antecedente rispetto al

momento dell'approvazione del da parte della Regione (1992) del proprio strumento di coordinamento, in effetti il procedimento istruttorio tra i due strumenti fu sostanzialmente coevo per la coincidenza temporale dell'adozione dei sue strumenti.

Solo successivamente, a seguito della introduzione della variante al P.T.C.P. interessante l'assetto costiero del Piano, venero ad introdursi elementi di vincolo specifico su alcune aree interessate dal nuovo regime disciplinare dei corridoi paesistico ambientali (IS-MA CPA) oltre che da una maggior estensione delle aree ad insediamento sparso da considerarsi sature.

Nel processo di elaborazione del nuovo strumento urbanistico comunale pertanto il riferimento di conformità anche in termini di dettaglio alle indicazioni del vigente P.TC.P. è stato posto come parametro di indirizzo, con il quale verificare continuamente le previsioni del Piano, sia in relazione alla valutazione delle effettive condizioni di fatto del territorio, dei suoi valori e delle sue suscettività, sia della verifica delle indicazioni propositive che sia la Comunità locale forniva nel percorso di partecipazione sia le successive Amministrazioni venivano ad indicare dal punto di vista programmatico.

Tale procedimento ha condotto ad individuare all'interno dello Schema, ed ovviamente al suo livello ancora indeterminato in termini di dettaglio, nel quadro di una osservanza complessiva dell'impostazione del P.T.C.P., la opportunità di alcune verifiche, di cui deve darsi esplicitamente conto all'interno del presente documento, al fine di consentire alla competente struttura regionale una valutazione di merito di cui dovrà necessariamente tenersi di conto, come previsto dalle stesso disposizioni dell'art. 13 della L.R. 32/2012 nella fase della predisposizione del vero e proprio progetto definitivo del Piano.

Per semplicità di confronto, avuto riguardo al contenuto seppur di massima a livello dello schema. delle singole schede d'ambito di riferimento della presente relazione ed in cui viene specificata la corrispondenza delle aree interessate con le pertinenti discipline del livello locale dell'assetto insediativo del P.T.C.P. la verifica svolta, la stessa si è limitata a quegli ambiti ove è presente un indice di utilizzo insediativo ed in cui è ammissibile la nuova edificazione , ancorchè l'IUI previsto nella maggior parte dei casi sia molto ridotto (0,01 mq/mq) , o soggetto a convenzione sull'uso agricolo.

Non è stata invece considerata in questa fase la disciplina sugli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in cui può essere stata prevista la possibilità di incrementi percentuali dell'ingombro volumetrico secondo le diverse modalità della riqualificazione edilizia, la cui disciplina di dettaglio eventualmente potrà trovare diversa articolazione anche all'interno del medesimo ambito in relazione alla categoria di disciplina prevista dal PTCP per quella porzione , quale ad esempio la conservazione, che necessariamente tende a limitare le trasformazioni ancora ammissibili anche a livello puntuale.

Venendo pertanto al dettaglio di possibili necessità di approfondimenti e verifiche in ordine alla compatibilità delle indicazioni contenute nel presente schema e le disposizioni dell'assetto insediativo del PTCP, per semplicità la verifica viene svolta utilizzando la tavola della possibile ripartizione in ambiti e distretto a esse possono così essere enumerate:

1) Relativamente al vasto ambito AR-AC corrispondente in sostanza alle aree collinari insediate in cui è dominante la coltura dell'olivo su fasce terrazzate che ne caratterizzano il paesaggio, si ritiene di ricomprendere, in ragione della oggettiva necessità del presidio agricolo a salvaguardia del degrado

vegetazionale e morfologico presente un'area a levante di Sant'Ambrogio, nella medio bassa valle del Carchea, in cui è presente oggi la disciplina IS-MA-CPA del PTCP e che potrebbe essere ricompresa nella contigua disciplina IS-MA in ragione della oggettiva assenza degli elementi di specifica qualità paesistica che hanno motivato a suo tempo la definizione della variante al PTCP.
Analoga constatazione viene svolta per un ridotto appezzamento posto immediatamente a monte della galleria dell'Aurelia sul versante di San Pantaleo anch'esso ricompreso in una zona IS-CE, anche se in questo caso la disciplina urbanistica proposta dallo schema può non trovare motivo di contrasto mediante la esclusione in corrispondenza di nuova edificazione.

2) Per quanto riguarda la individuazione di una ampia zona in loc. valle del Carchea che lo schema destina alla formazione di una struttura destinata alla ricettività turistica all'aria aperta, secondo il modello definito dalla vigente legge regionale in materia, si ritiene che la previsione stessa possa risultare compatibile con il regime IS-MA . CPA definito dal PTCP, in ragione delle particolari cautele che, nella sede definitiva del Piano, possono essere prescritte nella realizzazione dell'intervento, al fine di con i caratteri propri dell'immagine paesistica del sito in esame.
3) Infine, in relazione alla rilevanza strategica nei confronti del ruolo di richiamo turistico di Zoagli anche nei confronti del turismo nautico che l'Amministrazione intende attribuisce alla previsione di realizzazione di un modesto approdo nell'ansa marina a levante del Centro, già oggetto di una progettazione di massima che tiene conto della delicatezza del sito e dei suoi valori di immagine, tanto da attribuire a tale previsione il ruolo di un Distretto di Trasformazione deve darsi atto in questa sede di come la permanenza di tale previsione, sviluppata peraltro in attuazione di una indicazione propositiva del Piano Regionale di Coordinamento dell'assetto costiero, resti condizionata al superamento dell'attuale regime IS.CE del P.T.C.P. e della sua possibile conversione al regime IS-TR-AI .

Relativamente agli strumenti di pianificazione sovraordinata citati in precedenza non si rilevano in via generale apparenti contrasti a livello di schema del PUC con i contenuti di indirizzo e dispositivi degli strumenti stessi, fatta l'eccezione, motivata in precedenza, della individuazione del possibile distretto di trasformazione dell'approdo turistico, la cui previsione risulta in contrasto con la disciplina del tratto di costa interessato con il vigente Piano Regionale di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero

10. L'approccio ad un modello di valutazione strategica delle indicazioni del Piano Urbanistico

Al fine di consentire una prima valutazione dei contenuti propositivi che in questa fase di schema indicativo vengono raccolti relativamente alle principali categorie e funzioni territoriali del Comune si è utilizzata la costruzione di una matrice SWOT, secondo un modello consueto nella analisi della pianificazione strategica nella fase di strutturazione delle vision rispetto al territorio.

Ovviamente si è utilizzato un modello semplificato alla scala del presente documento limitandoci alle tre categorie principali del sistema insediativo, dell'ambiente e del paesaggio locale , del sistema economico portante fondato sul turismo e infine quello infrastrutturale che innerva il funzionamento del territorio, al fine di verificare le scelte che si sono prefigurate, a concorrere all'obiettivo generale dello sviluppo locale, del mantenimento e del miglioramento della qualità di Zoagli.

L'impiego della matrice ha lo scopo di identificare nell'ambito del territorio comunale all'applicazione l'esistenza e la natura dei punti di forza, di debolezza e la presenza di opportunità e di minacce. I punti di forza e di debolezza rilevati sono propri della dimensione locale e puntuale del Piano; le opportunità e le minacce derivano dal contesto esterno di carattere territoriale e generale.

Poiché la dimensione urbanistica incrocia aspetti spaziali, ambientali, paesaggistici, economici, sociali, nella matrice si trovano elementi di origine eterogenea ma tutti rilevanti sotto il profilo delle scelte locali in merito alla disciplina dei suoli e alle attività edilizie il che giustifica l'utilità di questo tipo di analisi per definire il contesto strategico e i potenziali fattori di successo/insuccesso delle linee di pianificazione previste e della loro possibilità di attuazione ed efficacia.

Sistema insediativo, paesaggistico e ambientale

Punti di Forza	Punti di debolezza
▪ Positiva qualità del centro del Capoluogo nel rapporto consolidato e maturo tra le parti documentarie dell'antico borgo storico e le componenti ricostruite dopo il conflitto mondiale. ▪ Efficienza del sistema della piazza sul mare e del sottostante parcheggio a costituire dotazione di grande valore di richiamo. ▪ Particolare pregio del sistema edificato del litorale, sia a levante che a ponente del centro, con presenza di emergenze di grande rilievo (es villa Sem Benelli) ▪ Elevata qualità del paesaggio collinare per i valori di panoramicità, microclima, qualità delle sistemazioni esterne, caratterizzato dalla unificante presenza del sistema dell'uliveto terrazzato tradizionale. ▪ Presenza dell'emergenza morfologica del Castellaro dominante sulla falesia costiera. ▪ Rilevanza nel quadro panoramico di nuclei collinari di grande valore d'immagine come S. Pietro di Rovereto (singolare nucleo disteso su crinale piano) o di particolare dominanza a poggio come Sant'Ambrogio ▪ Presenza di siti d'interesse comunitario sia terrestre (Valle del Tuia) che marino (antistanti la costiera insediata) ▪ Positivo livello delle dotazioni pubbliche alla scala comunale nel Capoluogo ▪ Presenza della passeggiata litoranea di grande attrattiva potenzialmente incrementabile ▪ Presenza di risorsa fluviale nel fondovalle del Semorile di elevata naturalità. ▪ Localizzazione baricentrica, ma autonoma nella propria caratteristica, tra i grandi centri urbani di Rapallo e Chiavari	▪ Presenza nel centro antico di puntuali spazi residuali da demolizioni belliche. ▪ Limitata presenza di spazi di aggregazione per i giovani ▪ Sottoutilizzo di risorse edificate e spazi di proprietà comunale di grade valore (eredità Vicini) ▪ Elevata privatizzazione di spazi sia del litorale insediato che parzialmente nelle aree collinari di matrice agricola. ▪ Criticità degli insediamenti nel fondovalle del Semorile, alle spalle del centro urbano sotto il profilo dell'accessibilità e dei posteggi. ▪ Pressione antropica sulle risorse ambientali del sistema collinare. ▪ Carenze nella definizione all'interno di un quadro paesistico positivo di parte del sistema di accessibilità veicolare nelle zone collinari per incompletezza delle sistemazioni dei contenimenti murari e dei sistemi di attenuazione degli impatti. ▪ Presenza di risorse paesaggistiche ancora scarsamente fruibili (es. S. Pantaleo) ▪ Carenze nel presidio della distribuzione commerciale a piccola scala nei nuclei collinari.
Opportunità	**Minacce**
▪ Apprezzamento dell'immagine identitaria consolidata di comunità non "urbana" ma diffusa e policentrica in ambiente di grande qualità di paesaggio. ▪ Notorietà della qualità insediativa, paesaggistica e ambientale come componente di forte richiamo per una	▪ Concorrenzialità nell'uso del patrimonio edilizio tra domanda turistica e abitazione primaria, con rischio di non sostenibilità per le famiglie residenti. ▪ Contrazione del sistema della distribuzione commerciale a causa della forte divaricazione tra la domanda stagionale e

positiva residenzialità, a breve distanza dalle realtà urbane maggiori e dal Capoluogo regionale. ▪ Elevata appetibilità residenziale, sia primaria che turistica del sistema insediato collinare ▪ Suscettività all'ulteriore miglioramento dell'immagine urbana del Capoluogo attraverso i progetti in corso di riqualificazione di edifici pubblici e spazi aperti di grande valore d'immagine (villa Vicini) sotto il profilo della qualità ambientale, paesaggistica e della fruibilità ▪ Possibilità di completamento del sistema di accessibilità al sistema collinare insediato- ▪ Integrazione e prolungamento della passeggiata a mare sino al confine con Rapallo ▪ Creazione di una maggior possibilità di sviluppo della presenza della nautica da diporto mediante l'attrezzaggio di un approdo dedicato in corrispondenza del litorale a levante del centro cittadino.	quella invernale. ▪ Frammentazione degli spazi e degli interventi pubblici in assenza di una visione di prospettiva complessiva di sistema ▪ Dispersione del valore del verde connotante pregiati ambienti cittadini per espianto senza sostituzione di elementi vegetali di valore d'immagine. ▪ Compromissione dell'immagine del pregiato sistema collinare in causa di progressiva trasformazione in senso urbano di parti di matrice agricola. ▪ Realizzazione di interventi privi di sistemazioni di suolo e di paesaggio per mitigare i rischi idrogeologici e a qualificare il paesaggio. ▪ Compromissione e trasformazioni improprie di porzioni del tramato delle antiche percorrenze collinari.

Sistema socio-economico e produttivo

Punti di Forza	Punti di debolezza
▪ Presenza di singolari attività di tessitura, ancora in esercizio, residue dell'antica tradizione locale. ▪ Buona diffusione di attività professionali e di piccole imprese anche a carattere innovativo ▪ Presenza di risorse per attività sportive di qualità ▪ Presenza di buon livello dei servizi scolastici alla scala comunale ▪ Presenza di associazioni attive nella promozione dell'immagine locale e nell'organizzazione di manifestazioni di richiamo- ▪ Buona presenza di pubblici esercizi di ristorazione sia nel capoluogo che nelle aree collinari ▪ Presenza di un grande albergo di elevata capienza di ospiti ▪ Buon livello dell'offerta nel settore della balneazione degli esercizi concessionari delle aree demaniali.	▪ Riduzione della capacitò ricettiva alberghiera nel Capoluogo e perdurante assenza di iniziativa attuativa per nuova realizzazione dove prevista dal PRG vigente. ▪ Ancora limitata diffusione della ricettività turistica minore in ambiente collinare agricolo. ▪ Assenza di un adeguato collegamento operativo tra aziende che operano nel settore della offerta turistica con conseguente ridotta reperibilità di informazioni complessive e servizi a supporto dei potenziali fruitori ▪ Chiusura per lunghi periodi in media e bassa stagione degli esercizi di ristorazione del centro ▪ Limitazione degli effetti sull'economia locale del principale Albergo presente, in causa dell'ubicazione a ridosso di Rapallo
Opportunità	**Minacce**
▪ Attrattività della qualità insediativa, paesaggistica e ambientale come fattore localizzativo per operatori singoli o associati in attività in settori innovativi hi-tech ▪ Possibilità di sviluppo di una ricettività turistica diffusa legata all'offerta della produzione tradizionale locale e superamento della monostagionalità. ▪ Innovazione del comparto edilizio con privilegio per le attività volte al rinnovo e alla maggiore efficienza del patrimonio edilizio esistente. ▪ Crescita della concertazione con le realtà urbane contermini e con l'intero sistema Tigullio a far sintesi delle differenti identità locali.	▪ Estensione di normative penalizzanti la struttura commerciale locale di tradizionale piccola dimensione ▪ Eccessivo sviluppo della residenza stagionale rispetto a quella stabile con effetti negativi sulla redditività e la stessa sopravvivenza del sistema della distribuzione commerciale. ▪ Incremento della privatizzazione del litorale balneabile a sfavore dell'accessibilità pubblica

Sistema infrastrutturale delle connessioni

Punti di Forza	Punti di debolezza
▪ Buona dotazione infrastrutturale e di accessibilità per la presenza della stazione ferroviaria nel centro cittadino e della connessione attraverso la s.s. Aurelia con i Comuni vicina di Rapallo e Chiavari in cui sono presenti caselli dell'autostrada A12. ▪ Complessiva buona dotazione di parcheggi pubblici nel Capoluogo. ▪ Localizzazione baricentrica nel Tigullio con facile connessione con l'area di Portofino ▪ Buon livello delle connessioni di accessibilità viaria, tuttora in via di potenziamento tra il centro e il sistema collinare insediato. ▪ Presenza di una rete antica di connessioni pedonali intervallive di grande valore panoramico. ▪ Presenza di progettazioni già approvate anche dal punto di vista ambientale per il completamento delle connessioni tra San Pietro di Rovereto e la viabilità a monte del centro cittadino e del collegamento tra la frazione di Semorile e il passo dell'Anchetta con funzione intervalliva di connessione con la val Fontanabuona.	▪ Presenza di puntuali criticità degli insediamenti di fondovalle del Semorile sotto il profilo delle infrastrutture viarie e dei parcheggi. ▪ Perdurante assenza di collegamento diretto del sistema di autoservizi pubblici tra la frazione di San Pietro ed il Capoluogo, in causa della non adeguatezza della connessione viaria. ▪ Presenza di porzioni di insediamenti collinari (es. Sexi) privi di accessibilità veicolare e pertanto in stato di abbandono edilizio e a rischio di degrado ambientale in causa dell'assenza del presidio. ▪ Abbandono e degrado di parti del sistema pedonale antico dell'area collinare.
Opportunità	**Minacce**
▪ Sviluppo e diffusione della conoscenza del sistema degli itinerari pedonali collinari e del crinale di riferimento del M. Castello. ▪ Possibilità di miglioramento puntuale delle dotazioni di parcheggio veicolare lungo la viabilità collinare ed in corrispondenza dei nuclei insediati. ▪ Creazione di un approdo, in sito già individuato dall'Amministrazione Comunale, al fine di corrispondere ad una potenziale domanda di turismo nautico ▪ Estensione della percorrenza del lungomare pedonale sino a Rapallo. ▪ Miglioramento del servizio del trasporto pubblico per gli insediamenti collinari.	▪ Sviluppo disequilibrato del sistema insediato collinare in relazione alla presenza o meno di condizioni di accessibilità veicolare. ▪ Eccessiva diffusione di rampe o raccordi viari di esclusivo carattere privato, in assenza di un quadro organico della viabilità di servizio, capace di favorire la generalità dell'accessibilità a carattere pubblico. ▪ Rischio di eccessive compromissioni del quadro ambientale e del sistema ecologico generale a seguito di interventi di infrastrutturazione non corredati da adeguati studi sulle conseguenze sugli ambienti interessati. ▪ Persistenza di uno scollamento temporale eccessivo tra la realizzazione di componenti infrastrutturali ed il loro completamento atto ad attenuarne gli impatti sul quadro paesaggistico.

Come si evidenzia nello schema che segue, il quadro descrive la condizione di un territorio in grado di impiegare le proprie risorse ai fini complessivi della tenuta e del rilancio economico e sociale della Comunità locale, pur all'interno di una congiuntura economica generale di riflessione, a condizione che tale impiego avvenga puntando su modelli che nascono dal riconoscimento e dall'affermazione della propria identità, e non dall'introduzione di elementi estranei, all'interno di un sistema complessivo territoriale multipolare come il Tigullio, che ha la qualità ambientale e paesaggistica come il più prezioso e determinante elemento unificante delle proprie diverse identità locali.

11. Le ragioni dell'identità locale

La Legge Urbanistica Regionale pone tra le essenziali finalità dello strumento urbanistico a scala comunale l'affermazione del valore della "identità locale", quale elemento fondante i processi di evoluzione fisica, economica e sociale del territorio.
La conservazione dei propri caratteri identitari e la capacità della loro valorizzazione diviene in questo quadro la cartina di tornasole della correttezza delle modalità di sviluppo che lo strumento urbanistico viene a prefigurare per il territorio comunale.
In questo senso, nel corso del lavoro, si è dedicato un impegno particolare nell'approfondimento della conoscenza di tutte le componenti di tipo storico, ambientale, economico e demografico sulle quali nel tempo si è costruita l'identità di Zoagli intesa come la relazione che una Comunità ha con il territorio che la ospita.
Relazione ovviamente non statica ma esito complesso di rapporti dinamici tra la realtà delle singole attualità nel tempo e le condizioni del territorio che le ospitava, con le proprie caratteristiche, potenzialità e vulnerabilità.

12. Gli obiettivi

Impostare a livello di schema di Piano il quadro degli obiettivi che la pianificazione si propone non può che porre in primo piano la necessità di verificare come nell'attualità il sistema Zoagli, inteso come il mix tra le condizioni del territorio e quelle della comunità che su di esso vive, si può rapportare con i modelli di evoluzione del vasto ambito di riferimento del levante ligure come possono intravedersi nella definizione che ne danno gli strumenti programmatori e di pianificazione sovraordinati al livello comunale.

Richiamando in estrema sintesi gli indirizzi di tali strumenti si deve prendere atto di come la salvaguardia degli assetti naturali e di pregiata immagine degli insediamenti che caratterizzano il levante genovese ed in particolare il Tigullio sia posto come tema centrale intorno al quale vengono costruire le prospettive di positiva evoluzione socioeconomica del territorio.

Sotto questo aspetto il risultato della complessa evoluzione del territorio comunale che ha dovuto subire una significativa soluzione di continuità a seguito degli eventi bellici in corrispondenza del fondovalle del Capoluogo, mentre ha visto radicalmente mutare le ragioni socioeconomiche dell'insediamento collinare, consente oggi di valutare come, tali trasformazioni abbiano inciso solo relativamente sui caratteri d'immagine principali del paesaggio della costa rivierasca, con un centro urbano rinnovato che ha trovato ormai una propria ben qualificata identità, mentre il vasto sistema collinare, con i propri nuclei di riferimento resta, quanto meno nella sua composizione paesistica, a conservarsi nei suoi aspetti di valore quale componente pregiata del balcone marittimo affacciato sul Tigullio occidentale.

E' del tutto evidente come Zoagli costituisca un anello, significativo e di valore, all'interno della collana del Golfo Tigullio, territorio in cui l'appetibilità alla domanda turistica costituisce la risorsa fondamentale dell'intero sistema economico locale, in un processo di relazioni che vede la positiva qualità di vita come condizione ed esito della capacità di sviluppare al meglio tale risorsa.

Una positiva qualità del vivere che risponda alla diversificata domanda sia dei residenti che degli ospiti, e la presenza di un territorio conservato nel proprio grande pregio di paesaggio e di ambiente affacciato su di un litorale marino di particolare pregevolezza

costituiscono certamente i due elementi che sui quali in via generale non può che fondarsi il futuro prossimo della comunità Zoagliese.

Fatta questa premessa occorre valutare come le condizioni attuali del sistema locale, sia dal punto di vista sociale ed economico che da quello dello stato del territorio possano essere in grado di corrispondere al meglio, senza smarrire la propria complessiva identità, ma anzi partendo proprio da essa, alle esigenze di una domanda quale è quella turistica in cui il livello di competitività è particolarmente elevato e allargato a livello sovranazionale.

Ciò rende necessario che, esaurita ormai la fase dell'espansione del sistema insediato, l'attenzione si rivolga verso una sempre maggiore elevazione delle qualità del sistema stesso, sia di quello dell'articolato modello delle ville della costiera marittima, che di quello degli ambiti dei versanti in cui si è verificato nel tempo un consumo di suolo per effetto del processo di edificazione residenziale con tipologie di dimensioni contenute, ma ad elevata diffusione sul territorio.

Occorre oggi pertanto che tra gli obiettivi del nuovo strumento urbanistico generale e della connessa disciplina paesistica di livello puntuale trovi posto una maggior definizione del rapporto tra i limitati e puntuali nuovi insediamenti ammissibili e l'effettiva cura nei confronti del degrado geomorfologico e vegetazionale attraverso la realizzazione di opere volte al recupero dei dissesti presenti o potenziali, alla sistemazione del reticolo idrologico minore ed alla conservazione e recupero delle potenzialità agricole presenti (oliveti, colture ortive ecc.) anche attraverso incentivi che favoriscano la continuità della loro conduzione e la loro integrazione con una domanda turistica, oggi vivace e che sfugge alla monocultura della balneazione per ricercare alternative di pregio nell'ambiente agreste delle colline affacciate sul mare.

Zoagli come cerniera di pausa, di grande qualità intrinseca che ne connota la singola identità, a distinguere le grandi realtà urbane di Rapallo e Chiavari, a confermare un ruolo che in forme diverse ha sempre accompagnato la storia evolutiva del borgo e dei suoi versanti, da sempre sì referente per funzioni istituzionali nei confronti delle due città vicine , ma capace di possedere autonome e singolari capacità di affermazione nel tempo, come nell'epoca del grande sviluppo dell'attività tessile pregiata che faceva di Zoagli, in quello specifico settore, un riferimento ben superiore alla stessa dimensione regionale.

Quindi, per entrare nel tema dell'oggi, obiettivo strategico del modello di positiva evoluzione di Zoagli non può che essere quello dell'essere sempre più una leggibile, singola componente del sistema di pregio del Tigullio Occidentale in cui è pienamente integrata, dotata di una propria specifica identità in cui confluiscono i valori dell'immediato litorale con le sue formazioni naturali che lo connotano come il Castellaro e le falesie a ponente ed a levante del capoluogo, con il paesaggio della riviera rurale affacciato sugli articolati e ridotti sistemi vallivi, in cui sono presenti e ancora leggibili gli esiti di un'attività umana che ne ha modellato fisicamente i versanti.

Compito del Piano diviene quindi quello di favorire la permanenza e, ove possibile, il consolidamento di tali valori, strategici per garantire l'efficace sempre maggiore affermazione del ruolo di cui si è detto in precedenza, a contribuire positivamente all'evoluzione dell'intero sistema del Tigullio, attraverso discipline dell'uso del territorio che sostanzialmente e in via principale si propongano di:

- conservare inalterata l'immagine della fascia costiera insediata, come si è venuta a costituire nell'equilibrato rapporto tra gli elementi naturali e il pregiato

sistema edificato che vi si è sviluppato, anche attraverso un controllo degli elementi di dettaglio quali lasistemazioni a verde, gli arredi e quant'altro concorre a definirne la qualità, in sostanziale assenza di mutamenti del carico urbanistico presente;

- completare, assecondando gli indirizzi già presenti nel vigente Piano Paesistico Regionale, la funzionalità del Capoluogo, da un lato consolidando stabilmente l'area urbana in termini di avvenuta saturazione del rapporto tra edificazione ed aree libere e individuando limitati margini di integrazione laddove tali integrazioni possono favorire la soluzione di esistenti problemi di accessibilità della più vasta area interessata, e la domanda protetta all'abitazione (residuo comparto inattuato del Piano di Zona previgente);
- arrestare ulteriori consumi del suolo a soli fini edificatori nelle aree collinari indipendenti dall'impegno a garantire il corretto presidio delle aree insediate, con in mantenimento delle attività colturali tradizionali (oliveto e ortivo associato), la difesa nei confronti del rischio dei dissesti idrogeologici e la conservazione dell'articolazione delle fasce terrazzate;
- conservare e salvaguardare il sistema dei valori naturalistici, ambientali e archeologici (M. Castello) presenti nella fascia più elevata del territorio, sia classificati come con sito di interesse comunitario che costituiti in cornice del Parco di Portofino;
- individuare nuove possibilità di insediamento di funzioni capaci di migliorare l'attrattività turistica con una nuova struttura ricettiva a ridosso del Capoluogo, l'eventuale formazione di una struttura di ricettività all'aria aperta e infine, dando seguito ad una iniziativa progettuale da tempo avviata dal Comune riscontrare la domanda turistica nautica in corrispondenza della baia del Capoluogo attraverso il favore alla creazione di un approdo, al fine di non vanificare l'opportunità offerta dall'indicazione propositiva (AP) tuttora presente nel Piano regionale dell'Assetto Costiero.;

Sul piano della crescita della qualità complessiva della rete dei servizi collettivi, sia nei confronti della residenza e del presidio continuativo delle aree collinari, sia della fruizione turistica obiettivo del Piano deve essere individuato nel:

- completamento della rete di viabilità leggera collinare, la cui realizzazione nei tratti già completati ha manifestato positivi effetti sul recupero del presidio e della manutenzione di aree da tempo abbandonate ed in via di compromissione,
- superamento delle insufficienze nel sistema dalla viabilità interna e dei parcheggi in corrispondenza del Capoluogo
- per quanto riguarda l'offerta turistica il prolungamento della passeggiata pedonale litoranea e la valorizzazione degli itinerari storici pedonali, alcuni a carattere intervallivo, che innervano le aree collinari,

13. Descrizione del processo partecipativo attivato allo scopo di definire obiettivi e linee di sviluppo, dei suoi esiti e di come se ne è tenuto conto nella costruzione dello schema di piano

Nel lungo processo volto alla formazione del Piano Urbanistico Comunale, e sin dal suo avvio, l'Amministrazione Comunale ha attivato in forma organizzata tra tutta la popolazione una raccolta delle attese, sia di interesse privato che collettivo, attraverso la diffusione di apposite schede attraverso le quali i cittadini o le loro associazioni

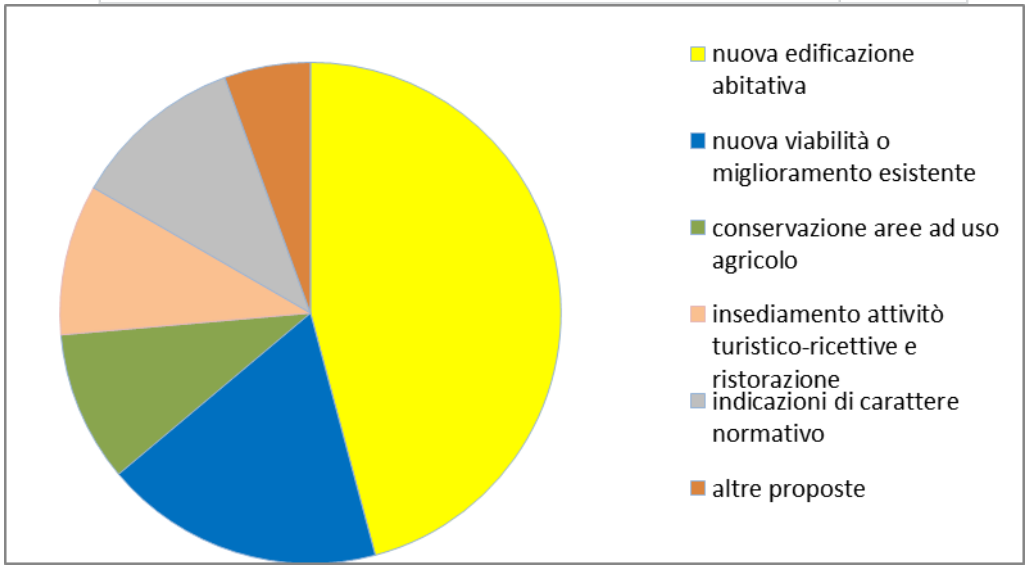
potevano esprimere le proprie esigenze, sia relativamente ad aspetti di interesse generale che motivate da specifiche puntuali attese proprie o del proprio nucleo familiare, e ciò al fine di avere un primo quadro delle esigenze che la collettività locale esprimeva nei confronti del nuovo strumento urbanistico comunale.
Tale diffusione all'epoca era stata opportunamente preceduta da una serie di incontri pubblici sia nel Capoluogo che nelle diverse frazioni del Comune, nelle quali era stato presentato il quadro delle condizioni in cui lo studio veniva avviato, esponendo al riguardo le disposizioni del Piano Paesistico Regionale (in quel momento il principale e quasi unico riferimento pianificatorio d'area vasta esistente) e le condizioni che si venivano a conformare con la predisposizione dei Piani di Bacino di redazione provinciale.
Ovviamente in tale fase divulgativa erano stati enunciate le tempistiche e le procedure che si sarebbe dovuto seguire per pervenire alla conclusione del lavoro avviato.
In effetti a tale apertura seguì una corrispondenza piuttosto intensa da parte dei cittadini interessati.
Le schede pervenute furono particolarmente numerose ad evidenziare un complesso di attese rivolte in larga prevalenza verso la soluzione di problematiche abitative di piccola scala, in genere proponenti piccole trasformazioni compatibili con il Piano Paesistico e sostenibili nei confronti del sistema infrastrutturale manifestando come denominatore comune una sostanziale condivisione verso un'impostazione del piano che escludesse sensibili incrementi della dimensione urbana e trasformazioni rilevanti degli aspetti dei territori esterni.
La costruzione del quadro delle attese attraverso lo strumento della consultazione diretta costituì al momento una componente di un processo destinato ad accompagnare la formazione del Piano in termini partecipati, e che si integrava con la definizione sul territorio delle "attese pubbliche" corrispondenti ai programmi di intervento diretto propri degli indirizzi a momento dell'Amministrazione.
Sulla base dell'incrocio di tali elementi di conoscenza con le conclusioni nell'analisi territoriale volta a mettere in luce la sensibilità, maggiore o minore, alle trasformazioni delle varie parti del territorio e con le specificazioni sia di tipo generale che settoriale presenti negli elementi di pianificazione sovraordinata, venne redatto uno Schema Direttore costruito sulle risultanze emerse dalle conclusioni dell'analisi territoriale svolta, dal rapporto tra gli elementi critici delle condizioni territoriale e di quelli che invece ne costituiscono valori, mediati dalle considerazioni degli indirizzi posti dall'Amministrazione, al fine dell'avvio in fase definitiva della predisposizione del progetto del PUC.
Il contenuto dello schema predisposto venne presentato alla Conferenza d'Ambito in attuazione del comma 5 dell'art. 24 delle N.T.A. del P.T.C. Provinciale
A tale conferenza erano stati invitati, tramite lettera raccomandata del 05/07/2011 prot. N. 9046, anticipata a mezzo posta elettronica certificata:
Regione Liguria, Dipartimento Ambiente;
Regione Liguria, Struttura affari amministrativi dell'Urbanistica;
Provincia di Genova, Direzione-Pianificazione Generale e di Bacino. Servizio Pianificazione Generale;
Provincia di Genova, Direzione-Ambiente Ambiti Naturali e Trasporti;
Provincia di Genova, Servizio Provinciale Gestione e Controllo del Territorio;
Provincia di Genova, Direzione Lavori Pubblici e manutenzione;
Comune di Rapallo;
Comune di Portofino;
Comune di Santa Margherita Ligure;.
Comune di Chiavari;
Comune di San Colombano Certenoli;
Comune di Coreglia Ligure;

Comune di Leivi.
La conferenza si tenne nella sede comunale il 15 luglio 2011 e venne regolarmente verbalizzata e dal suo contenuto emerse una sostanziale condivisione degli Enti intervenuti sull'impostazione che il Comune di Zoagli intendeva dare al progetto di PUC, segnatamente per quanto riguardava il recupero dei valori dell'ambiente collinare e lo sviluppo di un "turismo leggero" che abbia come capisaldi i nuclei collinari.
Relativamente alla possibilità che il Piano contenesse la previsione di un piccolo approdo turistico si convenne che tale previsione dovesse essere assoggettata alla procedura di VAS.
In conclusione dell'incontro, il Direttore del servizio Urbanistico della Provincia concluse l'incontro richiamando i comuni dell'ambito a dare "risposta" in merito ai temi trattati e alle linee guida della Provincia, ricordando in particolar modo:
- I balconi costieri;
- La nuova fruizione turistica;
- I sentieri storici;
- I "corridoi verdi e blu" promossi dalla Provincia, all'interno dei quali valorizzare i parchi come quello che il PUC vuole individuare nella bassa valle del Semorile.

Successivamente la Provincia fece pervenire al Comune un proprio articolato parere in cui veniva ricordato come fosse necessario che tutti i "servizi" previsti dal territorio debbano tendere alle "pari opportunità", accessibili e fruibili da tutti.
Successivamente, a tale adempimento, ed in pendenza di un completamento degli atti alla luce delle modifiche legislative e procedimentali nel frattempo intervenute, lo scioglimento del Consiglio Comunale ed il conseguente avvento del Commissario Prefettizio per la gestione ordinaria dell'amministrazione, indussero una sostanziale sospensione del lavoro in corso che si poté riprendere solo dopo l'insediamento della nuova Amministrazione Comunale nel corso del 2015.
La ripresa del lavoro di formazione dello strumento, anche alla luce delle sopravvenute variazioni del quadro dispositivo nazionale e regionale, con particolare riferimento alle modifiche introdotte nella legge urbanistica regionale dalla L. R. 11 del 2 aprile 2015, passò attraverso una verifica dello schema di progetto già in allora prodotto con le indicazioni programmatiche dell'Amministrazione neoeletta e, su sua disposizione, ad una nuova rassegna pubblica dei lavori in corso, al fine di presentare la proposta di piano aggiornata a tutta la Comunità locale e consentire al riguardo una nuova possibilità di partecipazione alle scelte definitive.
Venne quindi programmate nella primavera del 2016 quattro riunioni pubbliche, adeguatamente pubblicizzate, che si tennero rispettivamente il 27 aprile nella sede del Municipio nel centro cittadino, il 13 maggio in San Pietro di Rovereto, il 26 maggio nella frazione di Semorile e si conclusero il 27 maggio nella frazione di Sant'Ambrogio.
Tali incontri che videro una consistente partecipazione di persone e associazioni locali, vennero tutti regolarmente verbalizzati, e consentirono di rinnovare il rapporto tra le proposte dell'Amministrazione e quanto veniva ad emergere dalle osservazioni e dalle richieste dei cittadini presenti.
Successivamente a tali incontri, al fine di favorire una maggior conoscenza di dettaglio delle proposte che il progetto di Piano veniva formulando, e consentire ai singoli cittadini una ulteriore possibilità di formulare proposte ed osservazioni sia a carattere singolo che di interesse generale, nel corso dell'estate vennero programmate ed adeguatamente pubblicizzate da parte del servizio edilizia privata e urbanistica comunale udienze aperte con la presenza dei tecnici incaricati della formazione del Piano.
Di tutte tali udienze che videro la partecipazione di un consistente numero di cittadini venne tenuta regolare verbalizzazione da conservare agli atti del Comune.
Le proposte pervenute nelle due successive fasi in cui si è stimolata la partecipazione (anni 2006-2007 sui modelli distribuiti dall'Amministrazione e 2016 mediante gli

incontri diretti nel periodo estivo) hanno avuto prevalentemente oggetto in una prima fase la semplice formulazione di richieste, in prevalenza di nuova edificazione per usi diretti abitativi sia primari che secondari del richiedenti o volti a richiedere miglioramenti all'accessibilità veicolare agli edifici esistenti in alcuni settori collinari, mentre nella seconda fase, svoltasi successivamente alla presentazione pubblica delle proposte di Piano, le richieste sono state più articolate, sempre con una prevalenza della nuova edificazione abitativa ma contenenti ad esempio una quota di richieste relative alla formazione di ricettività turistica nelle aree collinari, anche nella forma del campeggio (in valle Carchea di rilevanti dimensioni), o volte a specifiche esigenze di tipo normativo, mentre significative sono emerse richieste a favore della conservazione di superfici ad uso agricolo.
Particolarmente interessanti, anche se non inquadrabili nello schema per categorie come sopra riassunto, sono stati i contributi in forma scritta pervenuti da parte di tecnici operanti nel Comune, che hanno segnalato puntuali situazioni meritevoli di attenzione, sia dal punto di vista delle condizioni di fatto (es. l'edificazione a piccolo nucleo presente all'interno della zona ANI-MA del PTCP dell'Anchetta), che delle singole esigenze di interesse generale nelle aree esterne al centro urbano.
Come si può notare nella tavola corografica del territorio comunale in cui sono state rappresentate le singole proposte presentate la larga maggioranza delle stesse riguarda il sistema collinare zoagliese, con particolare riferimento alle zone di San Pietro di Rovereto e di Sant'Ambrogio.

RIASSUNTO SINTETICO DELLE PROPOSTE PERVENUTE	
nuova edificazione abitativa	33
nuova viabilità o miglioramento esistente	13
conservazione aree ad uso agricolo	7
insediamento attività turistico-ricettive e ristorazione	7
indicazioni di carattere normativo	8
altre proposte	4
totale	**72**



14. Il sistema insediato locale e le sue componenti rispetto alla suscettività d'uso e di riqualificazione

Lo schema grafico che accompagna il presente documento, vuole sintetizzare la traduzione sul territorio delle componenti di maggior rilievo attraverso cui può essere letto il territorio di Zoagli con una sommaria definizione degli specifici indirizzi che relativamente a ciascuna di tali componenti si ritiene possano informare il nuovo PUC, siano dette componenti costituite da porzioni definite e di carattere sostanzialmente unitario dell'impianto urbano o dei versanti collinari, sia rappresentabili attraverso indicazioni puntuali che tematiche.
Per ciascuna di tali componenti del sistema locale, nel seguito vengono definiti in forma preliminare i caratteri essenziali della previsione ed i relativi indirizzi che andranno ad essere precisati in forma definitiva all'interno del Progetto del Piano.
Con riferimento alla bozza di articolazione in singoli ambiti in cui a livello di schema di massima è stato suddiviso il territorio comunale, anticipando per semplicità espositiva il possibile contenuto del PUC in calce alla indicazione dell'articolazione di ogni singolo sistema vengono indicati gli Ambiti che tendenzialmente debbono ritemersi compresi nel sistema stesso.

Sistemi territoriali

Il sistema naturalistico ed ambientale

Articolazione	Comprende i territori non insediati della cornice montana del territorio comunale, comprendente sia il sito di interesse comunitario della valle Tuia sino al crinale tra i rilievi di M. Zuccarello, M. Castello e M. Groppo per poi scendere verso il passo dell'Anchetta e il M. Rocasse sino allo località di Casa Pelina. (ambiti AC-TNI, AC-TNI , AC-EM) .
Obiettivi	Salvaguarda integrale del sistema naturale quale componente paesistica e ambientale di rilievo sovracomunale
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Assenza di incremento del carico insediativo peraltro già sostanzialmente assente, con esclusiva ammissibilità di miglioramento della fruizione forestale e scientifica e di adeguamenti alla fruizione turistica itinerante leggera.
Indirizzi di disciplina	Esclusione di interventi aventi effetti anche limitatamente trasformativi del quadro naturale ed ambientale presente
Dotazioni collettive	Sviluppo compatibile con gli obbiettivi generali della disciplina di dotazioni di servizio, di rete, di monitoraggio, di supporto alle attività naturalistiche e scientifiche e della fruizione turistica leggera.
Notazioni puntuali	Coinvolgimento dei soggetti competenti in materia naturalistico-ambientale, culturale ed escursionistica .

Il sistema dei territori aperti insediati

Articolazione	Comprende le aree collinari ancora connotate dalla complessiva immagine rurale dei versanti terrazzati a fasce che in cui è ancora leggibile la dominante agricola dell'oliveto, a costituire lo sfondo della fascia urbana litoranea, e che comprende al proprio interno i nuclei di riferimento tradizionale del sistema agricolo. (ambiti AC-NS, AC-VI, AC-TPA, AR-AC, AC-CS di San Pietro di Rovereto)
Obiettivi	Controllo del mantenimento dei caratteri che distinguono le singole parti del territorio considerato, al fine di valorizzarne la componente paesistica, in assenza di ulteriori trasformazioni che possano comportare ulteriore consumo di suolo, o evidente privatizzazioni dello stesso. IN questo quadro deve esprimersi favore nei confronti degli interventi volti al recupero di presidio rurale, soprattutto ove gli stessi, oltre alle ricadute positive sulle microeconomie interessate, rappresentano fattore di salvaguardia del suolo e del reticolo idrografico minore nei confronti dei dissesti, con una attenuazione della velocità del carico idraulico del fondovalle nei momenti di maggiore piovosità. All'interno delle parti che possono definirsi di campagna abitata costituisce obiettivo da perseguire il raggiungimento di un rapporto equilibrato e maturo tra la funzione abitativa e l'areale scoperto ancora conservato in termini agricolo ortivo senza trasformazioni in forme urbane anomale rispetto al contesto. Si segnala come la pianificazione puntuale debba farsi carico del recupero a migliori livelli di efficienza del sistema di accessibilità veicolare e dei parcheggi In tal senso appare opportuna l'individuazione di un indirizzo di "mantenimento dei caratteri dell'insediamento e suo consolidamento", che non escluda limitate forme di integrazioni del tessuto strettamente e condizionatamente correlate al raggiungimento dell'obiettivo di rafforzamento del presidio e del restauro ambientale oltre che del contributo al miglioramento delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi collettivi. Relativamente ai nuclei di riferimento del sistema (San Pietro di Rovereto, Semorile , Anchetta ecc.) conferma di un regime di sostanziale conservazione (vedasi vigente P. di R. di San Pietro)e di favore meglio miglioramenti della qualità dell'abitare e dei servizi di riferimento territoriale.
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Molto limitato incremento del carico insediativo condizionato nella porzione con maggiori caratteri agricoli alla effettività della conduzione e del presidio, nei limiti del mantenimento dei caratteri d'impianto dominanti, giustificato esclusivamente laddove lo stesso viene a favorire il raggiungimento di una definitiva stabilità e maturità del sistema, sia nel proprio rapporto con l'areale agricolo che nelle dotazioni di servizio collettivo

Indirizzi di disciplina	Individuazione di modalità attraverso le quali favorire il recupero di attività tradizionali rurali, ivi compresa l'ospitalità turistica minore con possibilità di convenzioni che coinvolgano il Comune e le associazioni di categoria per favorire il mantenimento, anche nelle forme possibili sussidiarie e parziali, di attività agricole in particolare legate all'olivicoltura. Attribuzione di premialità per l'esercizio di "buone pratiche" proprie della tradizione rurale volte alla conservazione del suolo, al ripristino delle fasce terrazzate ed alla sistemazione del reticolo idrografico minore.
Dotazioni collettive	Miglioramento delle dotazioni puntuali di tipo associativo e qualificazione dei sistemi di accessibilità minore, sia alle abitazioni che ai fondi agricoli,
Notazioni puntuali	Coinvolgimento di specifiche competenze per l'individuazione di modalità e tipologie di recupero e sviluppo delle attività rurali tradizionali locali.

La fascia litoranea insediata di grande valore d'immagine

Articolazione	Comprende l'intera fascia litoranea a levante ed a ponente del sistema urbano del Capoluogo, in cui sono prevalenti le sistemazioni a villa di pregio affacciate sulla falesia che caratterizza il tratto costa alta (ambito AC-LP)
Obiettivi	Conservazione complessiva del valore costituito dal sistema e dalle sue singole componenti edificate e delle connesse sistemazioni delle aree esterne (parco, giardino, affaccio al mare) a costituire riferimento positivo dell'immagine pregiata di Zoagli. Riqualificazione accurata del reticolo delle percorrenze pubbliche, con particolare riguardo alle tipologie delle pavimentazioni, sistemazioni e qualità degli arredi urbani e dei modelli di accesso alle aree per la balneazione, anche in relazione alla previsione della formazione completa della passeggiata litoranea di ponente sino al confine con Rapallo. ,
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Assenza di incremento del carico insediativo con esclusiva ammissibilità di miglioramento delle singole componenti edificate in assenza di compromissioni dei valori costruiti e del sistema della copertura vegetale presenti.
Indirizzi di disciplina	Esclusione di interventi aventi effetti anche limitatamente trasformativi dei caratteri architettonici degli edifici a villa presenti, e degli impianti vegetali di pregio aventi funzione di riferimento nell'immagine panoramica. Divieto di trasformazioni comportanti pregiudizio alla realizzazione dell'itinerario pubblico litoraneo pedonale di ponente sino a Rapallo.
Dotazioni collettive	Miglioramento della accessibilità alla fruizione pubblica del litorale balneabile.
Notazioni puntuali	Possibilità di creazione di puntuali spazi per l'osservazione panoramica lungo l'itinerario della passeggiata a mare.

Il sistema urbano da conservare e valorizzare

Articolazione	Comprende il Centro del Capoluogo nel suo nucleo centrale e nelle sue espansioni lungo l'asse dell'Aurelia e nel fondovalle del Semorile, in cui risulta primaria l'esigenza di una compiuta organizzazione del sistema, sia dal punto di vista della tutela e della valorizzazione delle parti ancora documentarie dell'originaria immagine del borgo litoraneo, che della compiuta definizione delle espansioni recenti, sia dal punto di vista della loro immagine che della funzionalità delle infrastrutture, dei parcheggi e dei servizi collettivi. (ambiti AC-CS del Capoluogo, AC-CF (capoluogo), AC-UP, AR-PC del Capoluogo, ACO-SE e ACO-MN)
Obiettivo	Valorizzazione in via generale della qualità urbana, delle sue percorrenze e della sua struttura da conseguirsi attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con limitate possibilità di integrazioni del sistema abitativo ove le stesse possono contestualmente comportare una miglior qualificazione dell'innervatura infrastrutturale (ambito AR-PC) ed in particolare alla soluzione (ambito ACO-SE) di un collegamento tra il fondovalle e la via Canevelli al fine del miglioramento della viabilità interna e delle dotazioni puntuali di parcheggio e di verde pubblico. L'insieme degli interventi da prevedersi deve tenere conto della necessità della valorizzazione della piccola distribuzione commerciale e dei pubblici esercizi, quale componente di richiamo dell'immagine turistica di Zoagli.
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Sostanziale mantenimento nella prevalente porzione già satura (Centro urbano) con modesto incremento, del carico insediativo compatibile da svilupparsi negli ambiti di completamento (Semorile e Monteprato)e nella porzione di AR-PC, con un miglioramento delle dotazioni collettive e delle qualità dell'abitare ed in generale delle funzioni dichiaratamente urbane e comportanti riqualificazione dei sistemi caratterizzanti riferibili al connettivo urbano, ai servizi, alla mobilità.
Indirizzi di disciplina	Favore esplicito, nel rispetto degli elementi di valore storico-documentario presenti nella parte antica del Centro Urbano, nei confronti degli interventi di recupero ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio presente, da condursi in termini compatibili con i caratteri compositivi generali del centro. Introduzioni di meccanismi premiali volti a favorire il miglioramento qualitativo e l'ammodernamento del sistema abitativo (miglioramento resa termica degli edifici, maggior utilizzo energie alternative, realizzazione di miglioramenti nei servizi pubblici). Individuazione di specifica disposizione di dettaglio volta al superamento di elementi di degrado puntuali in connessione a miglioramenti dei sistemi di infrastrutturazioni compatibili con la conservazione dei quadri ambientali presenti. Relativamente agli elementi di

	completamento del sistema insediato, individuazione specifica, in sede di progetto del Piano, delle modalità di soluzione delle problematiche di accessibilità e di collegamento con la viabilità nel fondovalle del Semorile e della specificazione dei miglioramenti dei servizi collettivi (adeguamenti calibro stradale, dotazione di parcheggi pubblici puntuali ecc.) da connettersi alla nuova edificazione e degli elementi tipologici da adottare.
Dotazioni collettive	Identificazione della rete delle dotazioni pubbliche con pieno utilizzo di tutte le risorse esistenti, conseguendo, oltre che una miglior efficienza dei servizi e delle infrastrutture interne e di penetrazione, una crescita della qualità urbana e del modello di vita locale.
Notazioni puntuali	Riorganizzazione progettuale e fruitiva di singoli snodi significativi del sistema urbano.

Il sistema dei margini insediati da qualificare

Articolazione	E' costituito dall'insieme di diversi microsistemi insediati, salvo il caso di Sant'Ambrogio e quello di Mexi nella media valle di destra del Carchea, morfologicamente pedocollinari, compresi tra il sistema litoraneo e quello rurale, di cui il maggiore è costituito dall'ampio settore a ponente del centro sino a monte del Castellaro. Il sistema presenta sensibili diversificazioni a comprendere siti di particolare valore per ubicazione e caratteristiche (complesso di Marina di Bardi, sistema a monte dell'Aurelia tra il fossato di Bardi e il rio di Rovara, settore in riva sinistra del rio Rico a monte dell'Aurelia) e altri facenti sostanzialmente parte della conurbazione con Rapallo. (ambiti AC-VP, AR-TE, AC-CF di Piosello, ACO-CR)
Obiettivo	Sul piano generale, riconoscimento delle positive qualità complessive del sistema insediato attuale da condurre a definitiva stabilità anche attraverso modesti margini di completamento da utilizzare per conseguire in contestualità miglioramenti del sistema funzionale pubblico (accessibilità veicolare, dotazione di parcheggi ecc.). Tale obiettivo va calibrato diversamente in relazione alla lettura delle singole componenti presenti all'interno di ogni singolo microsistema, accentuando i caratteri di sostanziale conservazione in aree ormai mature e pregiate (es. Sant'Ambrogio, Marina di Bardi, e individuando i limitati elementi di completamento ove ne esistano le effettive condizioni. (ACO-CR, AR-TE)
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Ferma restando la primaria esigenza del consolidamento delle positive qualità insediate residenziali che le caratterizza, il margine di incremento ammissibile del carico insediativo può valutarsi limitato a meno del 10% della preesistenza attuale.
Indirizzi di disciplina	Necessità di individuazione puntuale in sede di dettaglio del

	progetto di Piano dei siti idonei alla nuova edificazione accompagnata dalla specificazione dei miglioramenti dei servizi collettivi (adeguamenti calibro stradale, dotazione di parcheggi pubblici ecc.) da connettersi alla nuova edificazione, con limitazione dell'ammissibilità a tipologie edilizie congrue con la preesistenza (mono o bifamiliari o comunque di modesta dimensione unitaria). Disciplina premiale nei confronti delle prestazioni di tipo pubblico da convenirsi, ivi comprese quelle relative alla salvaguardia idrogeologica e la difesa dai dissesti.
Dotazioni collettive	Limitati miglioramenti puntuali sul calibro utile della viabilità pubblica e sulla dotazione di parcheggi pubblici.
Notazioni puntuali	

Sistema delle attività economiche produttive

Articolazione	Il sistema definisce il complesso delle risorse territoriali attualmente utilizzate o potenzialmente utilizzabili in attività turistico ricettive sia di tipo alberghiero che all'aria aperta, o in cui sono da svolgersi attività di tipo artigianale o produttivo, nella misura compatibile con la effettiva limitata domanda locale.
Obiettivi	Conservazione e ammissibilità alla migliore riqualificazione delle strutture alberghiere presenti ed in attività, con conferma della possibilità di insediamento di una nuova struttura alberghiera a ridosso del Centro cittadino, già prevista nel PRG vigente. Individuazione nella valle del Carchea della possibilità di realizzazione di una struttura ricettiva all'aria aperta, in corrispondenza positiva ad una iniziativa proposta dalla proprietà dell'area all'Amministrazione. Attribuzione al regime dei servizi a gestione privata nel settore socio-assistenziale di fabbricato realizzato e fini produttivi nell'ambito del basso versante del Carchea. Conservazione nella valle del Carchea e nuova individuazione a valle della strada di risalita verso Semorile (via Solari e Queirolo) dopo Parazzuolo di spazi destinabili ad attività artigianali dimensionate alla scala di Zoagli.
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	L'incremento di carico valutabile può derivare sostanzialmente dalla possibile attuazione dei due interventi di nuova previsione (Albergo e campeggio) per una totale capienza stimabile di non più di 160 ospiti.
Indirizzi di disciplina	Relativamente infine alle attività ricettive di tipo alberghiero difesa dell'attività esistente e favore esplicito al potenziamento dell'offerta anche attraverso l'individuazione di disciplina premiale.

Dotazioni collettive	Miglioramento del sistema dei servizi all'azienda e dei sistemi infrastrutturali di accessibilità e parcheggio.
Notazioni puntuali	

I sistemi dei servizi collettivi a rete

Il sistema delle relazioni sociali

Articolazione	Corrisponde all'intera dotazione di servizi ad utenza pubblica (scolastici, di assistenza, sociali, ricreativi e sportivi) già in oggi presenti all'interno del territorio comunale o di cui si prevede la nuova realizzazione (come ad esempio il parco fluviale del fondovalle del Semorile) .
Obiettivi	Potenziamento e qualificazione della dotazione di servizi esistenti, in un quadro di sicurezza e di eliminazione dei rischi, in particolare nel settore scolastico. Miglioramento e potenziamento delle dotazioni per la fruizione ricreativa e per il tempo libero in compatibilità con i valori naturali presenti (es. parco fluviale Semorile) costituenti anche risorse di richiamo per la domanda turistica.
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Il sistema non comporta significativi incrementi del carico urbanistico presente se non per l'accesso temporaneo all'uso giornaliero di determinati servizi di buon richiamo.
Indirizzi di disciplina	Sostegno verso il miglioramento e la valorizzazione dei servizi esistenti con l'individuazione di specifiche progettualità dirette, da sviluppare anche attraverso l'utilizzo della compensazione con crediti edilizi (vedasi LUR) che favorisca la realizzazione di puntuali miglioramenti delle dotazioni in particolare nelle zone collinari.
Notazioni puntuali	Eventuale necessità di specificazioni normative in forma regolamentare a tutela qualità e buona conservazione delle dotazioni delle aree libere (piazze, zone a verde pubblico), con riferimento all'arredo urbano ed alle sistemazioni del verde.

Il sistema delle relazioni funzionali

Articolazione	Comprende l'insieme delle infrastrutture pubbliche per la mobilità delle persone e delle cose, sia interne all'area urbana e di connessione con gli insediamenti collinari che di connessione sovracomunale con particolare riguardo alle dotazioni di parcheggio.

Obiettivi	Prosecuzione dell'attività avviata da tempo per una estensione della rete viaria di accessibilità alle zone collinari al fine di favorirne il presidio, a garanzia della permanenza dei grandi valori paesistici ed ambientali presenti. Superamento, anche attraverso una miglior organizzazione delle dotazioni in atto, delle carenze nelle dotazioni di parcheggio nel Centro urbano, in occasione di particolari momenti di punta della domanda. Miglioramento dei collegamenti interni nella bassa valle del Semorile a monte del centro urbano-
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Gli obbiettivi assegnati al sistema non comportanoi incrementi del carico urbanistico presente.
Indirizzi di disciplina	Il miglioramento puntuale dell'accessibilità veicolare e della dotazione di parcheggi nelle aree collinari va ricercato anche attraverso l'utilizzo della compensazione con crediti edilizi. Relativamente al miglioramento delle condizioni di viabilità nella bassa valle del Semorile (via Canevelli) individuazione di specifiche condizioni che connettano necessariamente i nuovi interventi previsti alla realizzazione delle sistemazioni infrastrutturali necessarie.

I progetti speciali

- **Gli itinerari escursionistici e il prolungamento della passeggiata mare sino a Rapallo**

Dal fondovalle del litorale e lungo le colline a partire dai collegamenti territoriali di crinale si innerva un sistema di percorrenze pedonali storiche d'interesse sotto molteplici punti di vista, dal recupero della pedonalità a servizio delle abitazioni, alle attività escursionistiche, al turismo rurale, alla fruizione delle emergenze paesaggistiche e ambientali di grande interesse.

Grande interesse assume, relativamente alla fascia più immediata del litorale marino, già interessata da un tratto di passeggiata pedonale che percorre la scogliera sia a levante che a ponente del Centro cittadino, il progetto, già predisposto dall'Amministrazione nelle sue caratteristiche di massima, volto ad un prolungamento della passeggiata sino al confine con Rapallo, in connessione ad una analoga iniziativa che l'Amministrazione di Rapallo ha manifestato di assumere e che consentirà si unire la nuova percorrenza con il noto tracciato pedonale tra Rapallo e Portofino, dando vita ad una percorrenza di eccezionale immagine e grande richiamo turistico.

Obiettivi	Recupero della rete delle percorrenze pedonali storiche e dei sentieri, mantenendo i caratteri identitari del territorio, sviluppando le vocazioni escursionistiche per migliorare la fruibilità delle aree collinari e l'offerta turistica Connessione pedonale lungomare con Rapallo atta a completare un itinerario già in parte realizzato tale da unire Zoagli a Portofino percorrendo tutto l'arco del Tigullio di ponente.

Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	In relazione alle situazioni locali, funzioni di presidio ambientale, connettivo escursionistico, ricettività extralberghiera,
Indirizzi di disciplina	Individuazione di tipologie e modalità d'intervento a partire da un censimento delle situazioni esistenti Verifica attenta della piena compatibilità del nuovo tracciato pedonale lungomare con le condizioni geomorfologiche ed ambientale dei siti interessati, con utilizzo di tecniche realizzative di ridotto impatto.
Dotazioni collettive	Riuso dei contenitori pubblici abbandonati e sottoutilizzati per attivare punti di presidio e accoglienza sul territorio Sviluppo di itinerario paesaggistico lungo le percorrenze antiche con previsione di supporto al turismo leggero ed escursionistico.
Notazioni puntuali	Coinvolgimento di associazioni e organizzazioni per il recupero, il monitoraggio e il mantenimento della rete a partire da una rilevazione di sistema da implementare nel sistema informativo territoriale

15. Il modello dispositivo operativo conseguente l'articolazione del territorio in distinti ambiti e un distretto.

Al fine di definire in via di massima, seppur ancora all'attuale livello di schema, le condizioni operative del nuovo strumento urbanistico in via di formazione, una volta determinata indicativamente la possibile ripartizione del territorio in Ambiti ed in un solo Distretto di Trasformazione, per ciascuna ripartizione è stata individuata una Scheda di riferimento disciplinare che, con le necessarie ed opportune integrazioni in fase definitiva, raccolte in Repertorio verranno a costituire il corpo normativo essenziale del PUC, integrando le disposizioni a carattere generale di inquadramento e di riferimento alle discipline normative di fonte statale e regionale.

Tali schede, nella loro forma definitiva, conterranno altresì, per comodità del lettore, il riferimento diretto alle diverse discipline di settore che possono aver riferimento a quello specifico ambito, ed in particolare a quelle in materia geologico-tecnica.

La scheda previa la identificazione delle aree che compongono l'ambito e del riferimento alla contestuale disciplina disposta dal P.T.C.P. definisce le destinazioni d'uso compatibili con le e eventuali specificazioni.

Ove previsto viene indicato l'indice di utilizzazione insediativa applicabile sulle superfici ancora asservibili ed in particolare viene inquadrata, nei suoi termini generali, la disciplina volta alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con le necessarie relazioni con il sistema del credito edilizio.

Relativamente alla nuova edificazione, ove ammessa, ne vengono determinate le condizioni principali e vengono definite le condizioni di utilizzo delle aree scoperte e della viabilità.

Per comodità di lettura, il repertorio contenente le schede viene prodotto a parte in allegato alla presente relazione.

16. Dimensionamento preliminare del PUC

Considerando la storia pregressa e le iniziative approvate, le caratteristiche del territorio e l'impiego di suolo ad oggi, le domande sociali e di mercato, la suscettività del territorio nel complesso, si è prefigurata una prima ipotesi di dimensionamento complessivo del Piano che viene riprodotto nelle tabelle alle pagine che seguono.

Per facilità di specificazione, pur trattandosi ancora di schema di progetto di Piano, nella tabella si sono utilizzate le ripartizioni in ambiti e distretto nella forma del progetto definito (come da tavola esemplificativa e repertorio delle schede d'ambito contenuta negli atti), con utilizzo, ove previsto, di indici di utilizzo insediativo e conseguente valutazione, anche sulla base della verifica degli asservimenti pregressi, dell'effettiva ragionevole possibilità di utilizzi del potenziale edificatorio ancora disponibile.

Nel dimensionamento si è tenuto conto altresì del presumibile apporto all'entità della nuova edificazione ammissibile, derivante dalla possibilità di utilizzi di "crediti edilizi" derivanti da premialità connesse a "buoni comportamenti" contestuali o comunque disponibili in capo all'operatore (es. per cessioni di aree per urbanizzazioni, miglioramenti condizioni idrogeologiche dei suoli, altri aspetti determinati dalle Norme) ovviamente escludendo quelli che fossero disponibili a compenso per demolizioni di pari entità.

Avuto riguardo al carico insediativo potenzialmente aggiuntivo, derivante dalla nuova edificazione si è quindi, anche sulla base delle indicazioni regolamentari regionali, operata una stima sul teorico carico insediativo massimo possibile.

Ovviamente si tratta di un valore del tutto teorico e che presuppone la presenza contemporanea, in tutte le unità abitative potenzialmente esistenti nel comune, sia di tutti i cittadini residenti che di altri utilizzatori temporanei (seconde case per abitazione stagionale), a cui si aggiungono gli addetti ad attività economiche non già residenti, e tutte le possibili presenze turistiche connesse alla ricettività degli alberghi e delle altre strutture ricettive presenti oltre ad una quota di turisti giornalieri.

Rispetto a tale valore che si può arrotondare a circa 5.800 unità viene svolta, previa la verifica puntuale di tette le superfici di standard urbanistico già presenti nel Comune o di cui ne è prevista la nuova realizzazione, e sempre con riferimento ai rapporti di standard determinati dal D. M. 2 aprile 1968 e integrati dalle più recenti disposizioni regionali, una verifica di massima che consente di definire la complessiva positività del rapporto previsto.

DIMENSIONAMENTO DELLA NUOVA EDIFICAZIONE NEL SISTEMA ABITATIVO

La presente tabella identifica l'entità dell'edificazione di tipo abitativo o assimilabile prevista dal PUC per ciascun ambito o distretto al netto delle condizioni di flessibilità. L'entità della superficie asservibile è stimata in base alle condizioni attuali dell'area

	Sigla	Funzioni abitative			S.A. di n. ed stimata Mq	Entità stimata di utilizzo crediti	S.A. totale Mq
		Sup. totale ambito	I.U.I.	Stima area asservibile			
Territori non insediabili	AC-TNI	nessuna previsione				0	0
Ambito di conservazione delle emergenze ambientali	AC-EM	nessuna previsione				0	0
Ambito di conservazione dei sistemi di alto valore storico ambientale - centri storici	AC-CS	riedificazioni nel centro			800	0	800
Ambito di conservazione dei nuclei collinari di pregio	AC-NS	solo recupero			600	100	700
Ambito di conservazione degli ambienti litoranei di pregio	AC-LP	nessuna previsione			0	0	0
Ambito di conservazione del sistema edificato qualificato dell'area urbana	AC-UP	solo recupero			1.000	200	1200
Ambito di conservazione del sistema edificato periurbano di pregio	AC-VP	solo recupero			500	100	600
Ambito di conferma dei sistemi recenti compiuti	AC-CF	nessuna previsione			0	0	0
Ambito di riqualificazione dei sistemi saturi semiurbani	AR-SR	solo recupero			700	120	820
Ambito di conservazione agricolo di tutela paesistico ambientale	AC-TPA	solo recupero			400	100	500
Ambito di riqualificazione per integrazione di margine	AR-TE	71,500	0,05	20%	715	120	835
Ambito di riqualificazione per integrazione del capoluogo	AR-PC	4.300	0,2	40%	344	100	444
Ambito di riqualificazione e di presidio dei sistemi insediati di versante collinare olivetato	AR-AC	1.215.000	0,01	10%	1.215	300	1515
Ambito di completamento Semorile	ACO-SE	22.300	0,1	85%	1.896	300	2196
Ambito di completamento Carchea	ACO-CR	23.257	0,1	60%	1.116	220	1336
Ambito di completamento Monteprato	ACO-MN	6.275	0,1	100%	502	0	502
Distretto di trasformazione dell'approdo turistico	D-TRZ AP						0
Totale S.A. mq					**9.788**	**1.660**	**11.448**
					abitanti		**458**

Dimensionamento carico urbanistico complessivo del sistema abitativo			
Abitanti residenti al 2016	Stima soglia max residenti stagionali in seconda casa disponibile	Unità di carico urbanistico da nuova edificazione	Totale carico urbanistico del sistema abitativo
2.472	**2.418**	**458**	**5.348**

DIMENSIONAMENTO CARICO URBANISTICO EXTRA SISTEMA ABITATIVO

Si individua in linea di massima il e carico urbanistico derivante dalla conferma delle attività economiche in atto (alberghiere, commerciali e artigianali) e da nuove attività economiche insediabili, comprensive della possibile utenza giornaliera
.

Ambiti	**Sigla**	Posti letto esistenti in alberghi e altre att.ricett.	Stima addetti attività economiche non residenti	Stima posti letto derivanti da nuove attività ricettive alberghiere	Stima posti letto derivanti da nuove attività ricettive all'aria aperta	**Stima presenze occasionali giornaliere per turismo/lavoro**	**Stima carico urbanistico complessivo dai sistemi non abitativi**
Ambito di riqualificazione del sistema alberghiero	**AR-AL**	200					**200**
Ambiti diversi in cui sono presenti dotazioni di ricettività turistica o altre attività con addetti non residenti	**diversi**	**80**	40				**120**
Ambiti urbani diversi	**diversi**					**100**	**100**
Ambito di completamento del sistema alberghiero	**ACO-AL**			**60**			**60**
Ambito di riqualificazione del sistema produttivo	**AR-DP**		10				**10**
Ambito di riqualificazione servizi privati	**AR-DS**		15				**15**
Ambito di riqualificazione ricettività all'aria aperta	**AR-KT**				**100**		**100**
						Sommano in totale	**605**

DIMENSIONAMENTO DEL CARICO URBANISTICO COMPLESSIVO

Carico derivante dal sistema abitativo complessivo	Carico derivante da sistemi economici non abitativi esistenti e di previsione	Arrotondamenti e valutazioni prudenziali aggiuntive	Carico urbanistico totale
5.348	**605**	**47**	**6.000**

La valutazione preliminare del soddisfacimento degli standard urbanistici

FI_e	**Aree ed edifici per l'istruzione esistenti**		**3466,3**

FI 1_e	**Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, anche a servizio di più comuni**	Quartiere	A / B	A_ terreno	A_ coperta	Num_ piani	A_ totale	Superficie Art. 4 c.2 DM 1444/'68	
[Tot] FI 1_e									**3466,3**

FIC_e	**Aree e attrezzature di interesse comune esistenti**		**18572**

FIC 1_e	Edifici per le funzioni amministrative, sanitarie di base, culturali, religiose, in funzione dei relativi fabbisogni	Quartiere	A / B	A_ terreno	A_ coperta	Num_ piani	A_ totale	Superficie Art. 4 c.2 DM 1444/'68	
[Tot] FIC 7_e									**888**

FV_e	**Aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva esistenti**		**34875,6**

FV 1_e	**Passeggiate e aree pedonali per l'aggregazione sociale e manifestazioni**	Quartiere	A / B	A_ terreno	A_ coperta	Num_ piani	A_ totale	Superficie Art. 4 c.2 DM 1444/'68	
[01] FV 1_e				3968,4					3968,4
[Tot] FV 1_e									**3968,4**

FV 3_e	**Aree sistemate a giardino o a parco attrezzato locale o di quartiere**	Quartiere	A / B	A_ terreno	A_ coperta	Num_ piani	A_ totale	Superficie Art. 4 c.2 DM 1444/'68	
[Tot] FV 3_e									**13711,2**

FV 4_e	Impianti sportivi locali o di quartiere, in funzione dei relativi fabbisogni	Quartiere	A / B	A_ terreno	A_ coperta	Num_ piani	A_ totale	Superficie Art. 4 c.2 DM 1444/'68	
[Tot] FV 4_e									5083,3

FV 5_e	Spiagge libere e libere attrezzate nei comuni costieri ed aree riservate alla balneazione lungo corsi o specchi d'acqua	Quartiere	A / B	A_ terreno	A_ coperta	Num_ piani	A_ totale	Superficie Art. 4 c.2 DM 1444/'68	
[Tot] FV 5_e									12112,7

FP_e	Infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi esistenti	19952,4

FP 1_e	Piste ciclabili compatibilmente con la morfologia del territorio	Quartiere	A / B	A_ terreno	A_ coperta	Num_ piani	A_ totale	Superficie Art. 4 c.2 DM 1444/'68	
[01] FP 1_e	Pista ciclabile Lungo Mare			6482			6482		6482
[Tot] FP 1_e									6482

FP 2_e	Parcheggi pubblici di quartiere	Quartiere	A / B	A_ terreno	A_ coperta	Num_ piani	A_ totale	Superficie Art. 4 c.2 DM 1444/'68	
[Tot] FP 2_e									13470,4

FI_p	Aree ed edifici per l'istruzione di previsione	0

FI 1_p	Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, anche a servizio di più comuni	Quartiere	A / B	A_ terreno	A_ coperta	Num_ piani	A_ totale	Superficie Art. 4 c.2 DM 1444/'68
[01] FI 1_p								
[Tot] FI 1_p								0

FIC_p	Aree e attrezzature di interesse comune di previsione	3412,7

FIC 1_p	Edifici per le funzioni amministrative, sanitarie di base, culturali, religiose, in funzione dei relativi fabbisogni	Quartiere	A / B	A_ terreno	A_ coperta	Num_ piani	A_totale	Superficie Art. 4 c.2 DM 1444/'68
[Tot] FIC 1_p								**3412,7**

FV_p	Aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva di previsione	11729,9

FV 1_p	Passeggiate e aree pedonali per l'aggregazione sociale e manifestazioni	Quartiere	A / B	A_ terreno	A_ coperta	Num_ piani	A_totale	Superficie Art. 4 c.2 DM 1444/'68
[03] FV 1_p								
[Tot] FV 1_p								**0**

FV 3_e	Aree sistemate a giardino o a parco attrezzato locale o di quartiere	Quartiere	A / B	A_ terreno	A_ coperta	Num_ piani	A_totale	Superficie Art. 4 c.2 DM 1444/'68
[Tot] FV 3_e								**11729,9**

FV 4_p	Impianti sportivi locali o di quartiere, in funzione dei relativi fabbisogni	Quartiere	A / B	A_ terreno	A_ coperta	Num_ piani	A_totale	Superficie Art. 4 c.2 DM 1444/'68
[01] FV 4_p								
[Tot] FV 4_p								**0**

FP_p	Infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi di previsione	9752,2

FP 1_p	Piste ciclabili compatibilmente con la morfologia del territorio	Quartiere	A / B	A_ terreno	A_ coperta	Num_ piani	A_totale	Superficie Art. 4 c.2 DM 1444/'68
[01] FP 1_p								
[Tot] FP 1_e								**0**

FP 2_p	Parcheggi pubblici di quartiere	Quartiere	A / B	A_ terreno	A_ coperta	Num_ piani	A_totale	Superficie Art. 4 c.2 DM 1444/'68
[Tot] FP 2_p								**9752,2**

DOTAZIONI DI STANDARD URBANISTICI						
	esistenti	previsione	totali	maggiorazione per presenza in zona urbanistica A e B	TOTALE	Valore per Unità di Carico Urbanistico
interesse comune	18.572	3.412,7	21.984,7	75%	38.472	
istruzione	2.466,3	0	2.466,3	100%	4.933	
SOMMANO INT. COM. E ISTR.	21.038,3	3.412,7	24.451		43.405	7,48
Aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva	34.875,6	11.729,9	46.605,5	45%	67.576	11.65
parcheggi	19.952	9752,2	29.704,2	40%	41.586	7,17
SOMMANO IN TOTALE	75.865,0	24.894,8	100.760,7		152.567	25,42

*la maggiorazione prevista per l'appartenenza del servizio alla zona omogenea A o B di cui al D.M. 2 aprile 1968 viene svolta in questa fase di schema a livello di percentuale dell'appartenenza alla zona rispetto al totale delle aree individuate-

VERIFICA DI MASSIMA DELLA CORRISPONDENZA CON IL FABBISOGNODI AREEE A STANDARD RISPETTO AL CARCO URBANISTICO MASSIMO DEFINITO IN 5.800 PERSONE.

- Il fabbisogno è stato calcolato considerando:
- Standard interesse comune + istruzione 9 mq
- Standard Aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva 12 mq
- Standard infrastrutture e Parcheggi pubblici 3 mq.

Ne deriva

	fabbisogno	dotazione
interesse comune e istruzione	54.000	43.405
Aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva	72.000	62.917
parcheggi	18.000	41.586
TOTALE	**144.000**	**152.567**

Deduzioni a livello dello schema di progetto

Complessivamente si ritiene che il livello di dotazioni indicativamente previsto nello schema e la cui consistenza è derivabile dalle tavole corografiche allegate possano ritenersi in via di massima sufficienti a garantire un equilibrio tra il teorico massimo

carco urbanistico ipotizzabile e la dotazione sei servizi, nella considerazione, sia ovviamente del presente livello di schema da integrarsi e completarsi nella fase del progetto definitivo del PUC, sia delle specifiche condizioni locali caratterizzate da una elevata percentuale del carco urbanistico derivante dalla residenza secondaria che non incide sulla domanda di istruzione, e solo in parte su quella dei servizi sociali o comuni, ma che invece incrementa fortemente la domanda di parcheggio in momenti di alta stagione.

Inoltre, a titolo cautelativo non sono stati come assimilabili alla zona A (con conseguente contabilizzazione doppia) le superfici di standard presenti in zone esterne, di conservazione di valore paesistico o considerati di presidio ambientale.

17. Caratteristiche degli impatti che le previsioni del PUC possono avere nei confronti del valore e della vulnerabilità delle aree che potrebbero essere interessate a causa della presenza di situazioni di compromissione pregresse e sulle caratteristiche naturali e costruite di pregio presenti nel territorio comunale.

Il lungo processo di piano ha permesso di procedere strategicamente nella redazione degli indirizzi e obiettivi di piano affiancandoli e sovrapponendoli agli obiettivi di salvaguardia ambientale.

In alcuni casi le esigenze infrastrutturali e socioeconomiche hanno prevalso, nella proposta pianificatoria, sulla tutela assoluta dei valori naturalistici e ambientali, ma non si è trascurato di sottolinearlo nella ricerca di ulteriori sistemi di mitigazione e nella consapevolezza che il Piano Urbanistico è uno strumento dinamico pronto ad adattarsi a nuove esigenze e rinnovati strumenti.

Ad ogni intervento presumibilmente attuabile sul territorio, o per la predisposizione alle condizioni urbanistiche che lo rendano possibile, si son sovrapposte le analisi territoriali e sociali per una valutazione di rischi e opportunità ove non fosse possibile attuare strategie che non richiedessero impatti negativi sull'ambiente.

Le schede di sintesi che sono alla conclusione del Rapporto Preliminare di Vas servono a dare un'idea del complesso delle informazioni e delle considerazioni che la redazione del piano ha preso in considerazione in quella che non è una "semplice" perimetrazione di zone omogenee, ma una complessa valutazione delle esigenze e delle risorse del territorio poste a confronto con i diversi piani sovraordinati e le ricchezze del territorio.

Si è proceduto in fase di relazione del piano alla formazione di matrici swot che possano unificare sotto il nome di un obiettivo comune, la molteplicità delle risorse e delle opportunità interne al piano e appartenenti al contesto che lo circonda, come le caratteristiche negative e i rischi che dall'interno e dall'esterno del piano possono avere effetto sul raggiungimento dell'obiettivo.

Consapevoli che i livelli di analisi possono essere ulteriormente approfonditi, magari in direzione di aspetti scaturiti dal confronto che la fase di consultazione prevede e richiede, proponiamo di seguito la sintesi degli impatti del piano sull'ambiente, che chiude la relazione del Rapporto Preliminare che accompagna questo atto, rinviando ad essa per gli approfondimenti del caso.

Caratteristiche degli impatti

- **aria**: gli interventi oggetti del piano dovrebbero mitigare le immissioni di agenti inquinanti in atmosfera tramite una riqualificazione energetica degli edifici, la viabilità aggiuntiva non dovrebbe generare un incremento

significativo delle emissioni in atmosfera, per tanto si pensa che il saldo possa essere positivo;

- **acqua**: gli effetti sulla gestione del ciclo idrico sono da ritenersi assoggettabili alla realizzazione degli impianti di depurazione in corso;
- **suolo**: gli interventi previsti dal piano comportano una minima perdita di suolo permeabile che sarà compensata da azioni di mitigazione;
- gli interventi sulla costa alta non dovranno aggravare il rischio idrogeologico normato dal PTCP,.
- **fattori climatici**: gli interventi previsti non hanno effetti significativi sul clima né gli stessi possono essere significativamente influenzati dal clima;
- **flora, fauna e biodiversità**: lo sviluppo del piano rischia di creare interazioni pericolose con alcuni siti, habitat e aree protette.

  E' altrettanto vero che l'abbandono del territorio porta con se rischi di impatto ambientale.
  Si pone l'accento sulle principali criticità generate dalla previsione di una strada di previsione in area SIC, e la proposta di realizzazione di un approdo turistico in una area di fascia costiera alta, seppur in parte già modificata, prospiciente aree di tutela con SIC marino
  Si ritiene per tanto che con le dovute mitigazioni si possano perseguire senza danni rilevanti, gli obiettivi generali preposti a condizione di opportuna e approfondita progettazione dei progetti puntuali.
- **paesaggio**: gli interventi non generano impatti significativi sul paesaggio con riserva per l'intervento del sito di approdo da verificare in maniera più dettagliata durante le fasi, successive a questa di approvazione del piano.
- **patrimonio culturale, architettonico, archeologico**: in rispetto dei manufatti e dei siti esistenti sul territorio, il piano si prefigge tutela e valorizzazione del patrimonio storico, nella valorizzazione dell'identità storica locale.
- **salute umana**: il piano non prevede rischi sulla salute umana, cerca anzi di migliorarne la qualità tramite azioni di mitigazione delle immissioni di agenti inquinanti in atmosfera, depurazione dei reflui, miglioramento delle infrastrutture e presidio del territorio.
- **incremento del peso insediativo**: non sono previsti cambi significativi sulla popolazione di Zoagli, anche se il Piano si auspica si possa ridurre la proporzione tra prime e seconde case e quindi tra popolazione residente e popolazione fluttuante, a fronte di una evidenziazione di crescita delle abitazioni edificate dopo il PRG e della contrazione dei residenti censita nello stesso periodo.

18. Indicazioni sui caratteri da attribuire all'impianto normativo-progettuale

L'impostazione dell'impianto normativo destinato a tradurre in termini dispositivi i contenuti del Piano, come prefigurati nel presente Schema, dovrà caratterizzarsi in termini di semplicità e comprensibilità della rappresentazione tecnica e del linguaggio normativo, all'interno ed in coerenza con tutte le disposizioni di ordine sovraordinato che attengono alla materia.

Al fondo di tutte le argomentazioni che si possono fare sul Piano, occorre essere consapevoli che l'efficacia del Piano, il suo valore e la sua utilità, si misurano sulla bontà dell'impianto normativo e progettuale intesa come livello di coerenza e di qualità delle regole con le quali tale impianto viene costruito.

A questo riguardo deve darsi atto delle due condizioni che si ritengono indispensabili per garantire un buon livello di efficacia e che sostanzialmente attengono da un lato alla forma ed al linguaggio delle norme e dall'altroai contenuti sostanziali delle previsioni del Piano.

Per quanto riguarda la prima di queste condizioni occorre considerare che un Piano vive della partecipazione e condivisione della collettività cui è indirizzato e della trasparenza e facilità di rapporti che si instaurano fra cittadini e pubblica amministrazione.

Pertanto per prima cosa il Piano deve essere capito da tutti (privati, tecnici, apparati pubblici) con la massima facilità possibile.

Ciò induce in primo luogo a rappresentare tutti gli elementi utili alla conoscenza del territorio, e in particolare al modello ed alla qualità delle trasformazioni che il Piano individua, con un linguaggio grafico/rappresentativo tale da essere capito con immediatezza dall'insieme dei cittadini e degli altri soggetti a vario titolo coinvolti nella sua attuazione e gestione.

Già in questa fase preliminare dello Schema di Piano questo modello di facile comprensibilità è stato tradotto nella produzione di un repertorio, composto da una scheda dispositiva per ogni ambito in cui (sempre a livello di schema ed a titolo esemplificativo dalla futura ripartizione in ambiti e distretto) in termini sintetici vengono rappresentate le caratteristiche "geografiche" dell'ambito stesso, la presenza di vincoli sovraordinati (P.T.C.P., idrogeologici, culturali e paesistici), l'indicazione delle categorie funzionali caratterizzanti o comunque compatibili, l'eventuale presenza o meno di un indice di utilizzazione insediativa, la specificazione delle condizioni per l'intervento sul patrimonio edificato e, ove ammesso, per la nuova edificazione ed infine le modalità di intervento relative alle pertinenze ed al trattamento delle aree scoperte.

La forma della scheda, destinata ovviamente ad implementarsi con maggiori determinazioni in sede del progetto definitivo del Piano appare idonea a favorire l'immediata comprensibilità da parte dei tutti gli utenti, ovviamente in correlazione alla presenza in apertura delle Norme di una sezione a carattere generale in cui, con esplicito raccordo e rinvio recettizio al quadro definitorio proprio della legislazione vigente in materia (ad esempio Legge Urbanistica Regionale e L.R. 16/2008 e s.m., oltre alle leggi nazionali e regionali di settore) viene definito il quadro generale applicativo di competenza del Piano.

Gli elaborati descrittivi e progettuali del PUC (la Descrizione Fondativa e il Documento degli Obiettivi del PUC, Tavole e Norme Tecniche) verranno pertanto curati con questo tipo di attenzione.

Passando alla seconda condizione, quella costituita dalla chiarezza espositiva della sostanza del Piano, essa riguarda l'importanza di discernere bene i due profili abbracciati dal Piano: il disegno (e le regole) degli spazi pubblici e collettivi e le connessioni con le previsioni di intervento rivolte ai soggetti privati.

La chiarezza con cui viene resa questa immagine del Piano può avere grande influenza sulla efficienza della attuazione delle previsioni, nel senso che mettere in evidenza i casi in cui l'attuazione di interventi di interesse generale sul piano delle infrastrutture pubbliche e dei servizi vengono correlate agli impegni connessi alla realizzazione di interventi privati ,o i casi in cui gli interventi sono al contrario appannaggio esclusivo di uno o l'altro protagonista, consente di definire con la massima chiarezza i ruoli reciproci nella messa in opera del Piano, a favore di un miglior controllo della efficacia e delle tempistiche di attuazione del Piano.

A tal proposito sarà importante individuare, in una situazione come quella di Zoagli caratterizzata dalla raggiunta completezza degli impianti edificati nell'equilibrio con i valori d'ambiente e di paesaggio presenti che induce oggi al massimo contenimento

del consumo di suolo, positive regole incentivanti il processo di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, rivolto all'innalzamento delle prestazioni di tale patrimonio sotto il profilo della qualità architettonica e paesaggistica, dell'efficienza energetica, dell'accessibilità e della fruibilità.

È necessario a tal fine individuare facilitazioni procedurali, e politiche pubbliche di sostegno per rendere attuabili anche sotto il profilo economico questo tipo d'iniziative.

Un contributo essenziale a questo riguardo può essere ritrovato nella definizione normativa della disciplina paesistica di livello puntuale (3° livello del Piano Paesistico Regionale)di cui è prescritta l'inclusione nel PUC, con una specificazione di tipo analitico descrittiva dei modelli costruttivi impiegabili nelle diverse tipologie di interventi ammessi, sia dal punto di vista del loro rapporto con i suoli interessati sia delle componenti architettoniche e dei materiali di cui viene prescritto l'impiego, a garanzia della complessiva coerenza del paesaggio costruito locale.

Un ulteriore contributo positivo alla auspicata semplificazione procedimentale può infine ritrovarsi nella compilazione definitiva dell'impianto normativo della struttura del Piano potrà infine essere data sia dalla definizione sul territorio delle aree a diversa "pericolosità archeologica", intesa come maggiore o minore suscettività a ritrovamenti archeologici da tutelare, con conseguente applicazione di disciplina differenziata di salvaguardia e di relazione con le istituzioni sovraordinate alla materia (Soprintendenza Archeologica), sia dalla preventiva intesa con la competente Autorità Marittima sui contenuti propositivi del Piano per le aree comprese entro una fascia di 30 m. dal limite del demanio marittimo, al fine di semplificare l'applicazione dell'art. 55 del Codice della Navigazione.

Il recepimento degli indirizzi normativi disposti con la L.R. 39/2009 e s.m. (Piano Casa)

Le centralità del buon uso del patrimonio edificato esistente assume particolare rilevanza In una realtà come quella di Zoagli, di ridotte dimensioni territoriali, che è caratterizzata da una accentuata concentrazione del sistema insediato lungo la fascia litoranea, a costituire un continuum in cui gli spazi di pausa tra le costruzioni costituiscono componente fondamentale della pregevolezza dell'immagine complessiva, e a cui fa da riscontro una elevata acclività del versante che si conclude in alto nel sistema naturale del crinale il cui valore naturalistico ed ambientale è riconosciuto dalla sua classificazione quale SIC.

Ciò premesso occorre contemporaneamente considerare come, in presenza di un sistema edificato che nel suo insieme presenta particolare pregio, appaia necessario calibrare l'entità e le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente in termini che da un lato ne migliorino certamente l'efficienza, ma, contemporaneamente, non ne stravolgano né i caratteri tipologici e compositivi caratterizzanti, né possano incidere sui delicati equilibri tra edificato e spazi liberi che nel loro rapporto qualificano positivamente l'ambiente costruito locale.

L'impostazione a livello di schema del Piano Urbanistico di Zoagli, che ovviamente dovrà trovare esteso e puntuale sviluppo nella fase successiva di formazione del corpo normativo, avviandosi a sviluppare i due temi sopra richiamati nei primi indirizzi di disciplina contenuti nel repertorio delle schede d'ambito, ha cercato di porsi nella linea indicata al secondo comma dell'art. 1 della Legge Regionale, laddove viene prescritto come il recepimento nel PUC della disciplina di particolare favore nei confronti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente debba tenere debito conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio.

A tal riguardo pertanto l'indirizzo che in questa fase è stato attribuito al modello di recepimento nel PUC delle disposizioni incentivanti il privilegio dell'uso del patrimonio edilizio esistente in luogo di ulteriori consumi del suolo, vuol tenere conto;

- conferma della non possibilità di incrementi volumetrici degli edifici esistenti in corrispondenza dei centri antichi di valore ambientale e storico del Capoluogo, di Semorile, di Cerisola e di San Pietro di Rovereto , in analogia con quanto disposto con Delib. del C.C. n° 2 del 5/3/2016 in materia di esclusione dall'applicazione degli art. 3 e 4 della L.R. 49/2009, fatto salvo quanto disposto nel Piano di Recupero di San Pietro di Rovereto.
- limitazione agli incrementi volumetrici ammessi, in genere compresi tra un minimo del 10% ad un massimo del 25%, della volumetria esistente, in assenza di asservimenti, con possibilità di concorso con volumetria aggiuntiva derivante dall'utilizzo di crediti . L'entità dell'incremento ammissibile varia in relazione alla delicatezza paesistica dei siti ed alla relazione con il valore delle tipologie dominanti nel contesto d'ambito.
- ammissibilità degli interventi comportanti demolizione e successiva ricostruzione di edifici (non aventi valore storico o documentario) con possibilità di incremento sino al limite individuato dalla L.R. 40/2009, in corrispondenza di ambiti di tipo urbano o di immediato periurbano o nel versante collinare a insediamento diffuso, con rinvio alla specifica disciplina di dettaglio del PUC per quanto riguarda l'individuazione del sito di riedificazione, in genere da definire nell'ambio dello stesso lotto contiguo ed in presenza di invarianza di ambito e di disciplina dell'assetto insediativo del P.T.C.P. Non ammissibilità in genere di interventi di sostituzione edilizia comportanti mutamento significativi della destinazione d'uso originaria.
- individuazione, limitata agli ambiti di completamento di Carchea e del fondovalle del Semorile, con condizioni di disponibilità di lotto minimo contiguo di adeguata dimensione di trasferimento di volumetria da un ambito ad altro ambito (cosiddetti ambiti di atterraggio)
- rinvio alla disciplina di dettaglio del PUC di ulteriori incentivi alla riqualificazione dell'edificato dal punto di vista dell'efficienza energetica, delle condizioni strutturali e del corretto impiego dei materiali visti in relazione alla tipologia, con parziale anticipazione di elementi di indirizzo su incentivi nel caso di interventi comportanti destinazione d'uso connesse ad un maggior sviluppo dell'attività turistico ricettiva diffusa sul territorio (B&B, agriturismo, locande ecc.)