Comune di ZOAGLI

Città Metropolitana di Genova

PIANO URBANISTICO COMUNALE



SCHEMA DIRETTORE DEL PROGETTO DI PUC OGGETTO DELLA PROCEDURA DI SCREENING AI SENSI l.r. 32/2012 – CONCLUSA CON RELAZIONE ISTRUTTORIAN° 44 DEL 28 FEBBRAIO 2018 SULLA BASE DEI PARERI PERVENUTI DAI SERVZII COMPETGENTI

SINTESI DEI PRINCIPALI CONTENUTI DEI CONTRIBUTI DEI DIVERSI SERVIZI RICHIAMATI NELLA RELAZIONE ISTRUTTORIA

Condivisione dell'impostazione generale e del presunto carico urbanistico aggiuntivo con richiamo a verifica della densità terr/le dei diversi ambiti

INDIVIDUAZIONE POTENZIALI CRITICITA SU TEMI SPECIFICI DI CARATTERE URBANISTICO

- ❑ Verifica puntuale delle richieste modifiche al PTCP
- ❑ Previsione approdo nautico rispetto al PTAMC vigente, al regime IS-CE del PTCP e in prossimità di praterie di poseidonia oceanica (SIC marino) . Accessibilità veic. ecc.
- ❑ Prolungamento passeggiata a mare verso Rapallo in potenziale contrasto con IS-CE e normativa PTAMC
- ❑ Possibile incidenza sul tema idrogeologico di nuove previsioni stradali interessanti aree classificate Pg3 b
- ❑ Presenza, al momento di rilevanti criticità depurative sul sistema delle acque reflue
- ❑ Necessità di esplicitare il divieto di nuove edificazioni all'interno della Z.S.C (ex SIC) Valle Tuja-Montallegro
- ❑ Presenza negli atti del PUC di Carta del rischio archeologico, con le conseguenti disposizioni di tutela.

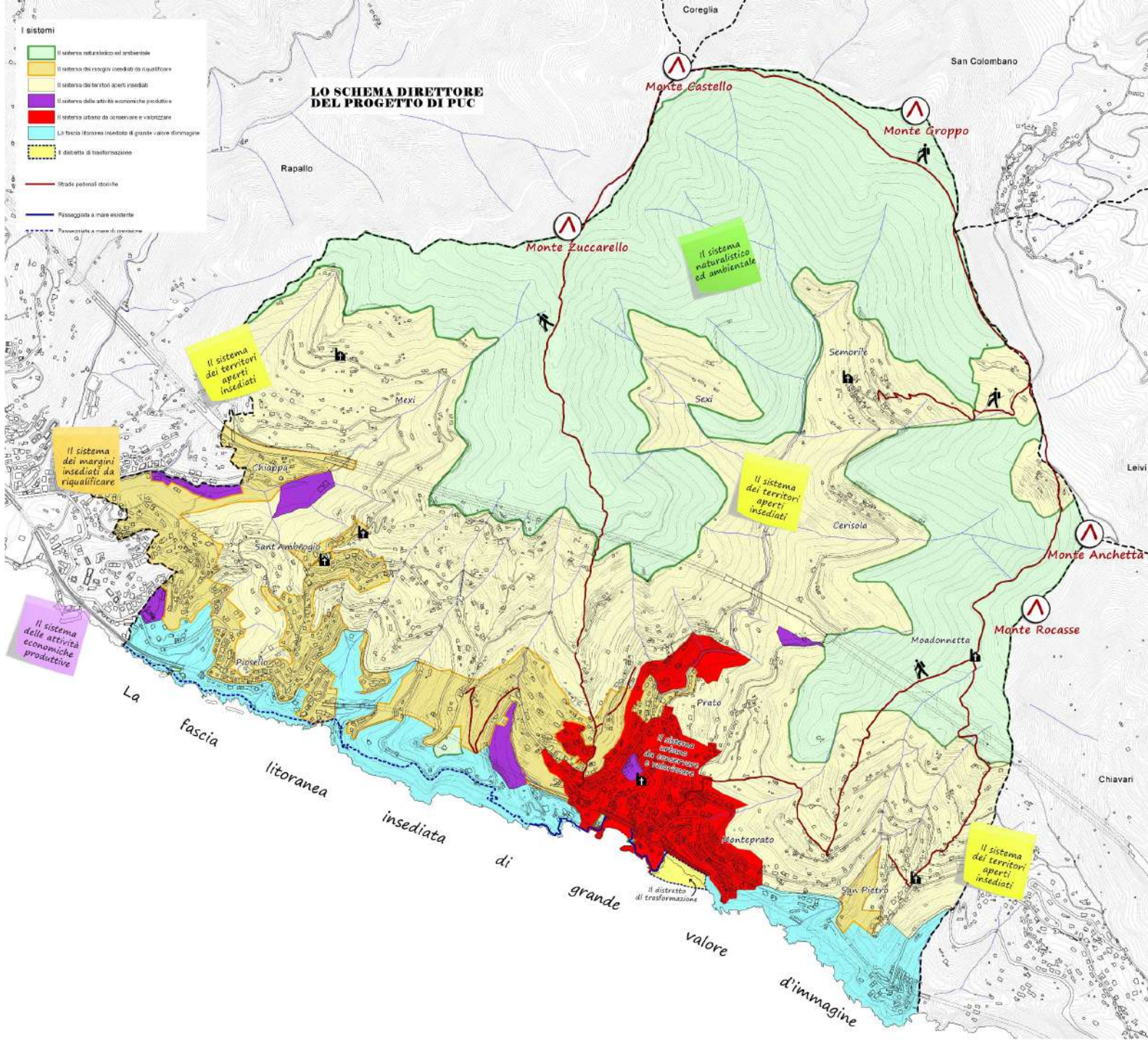
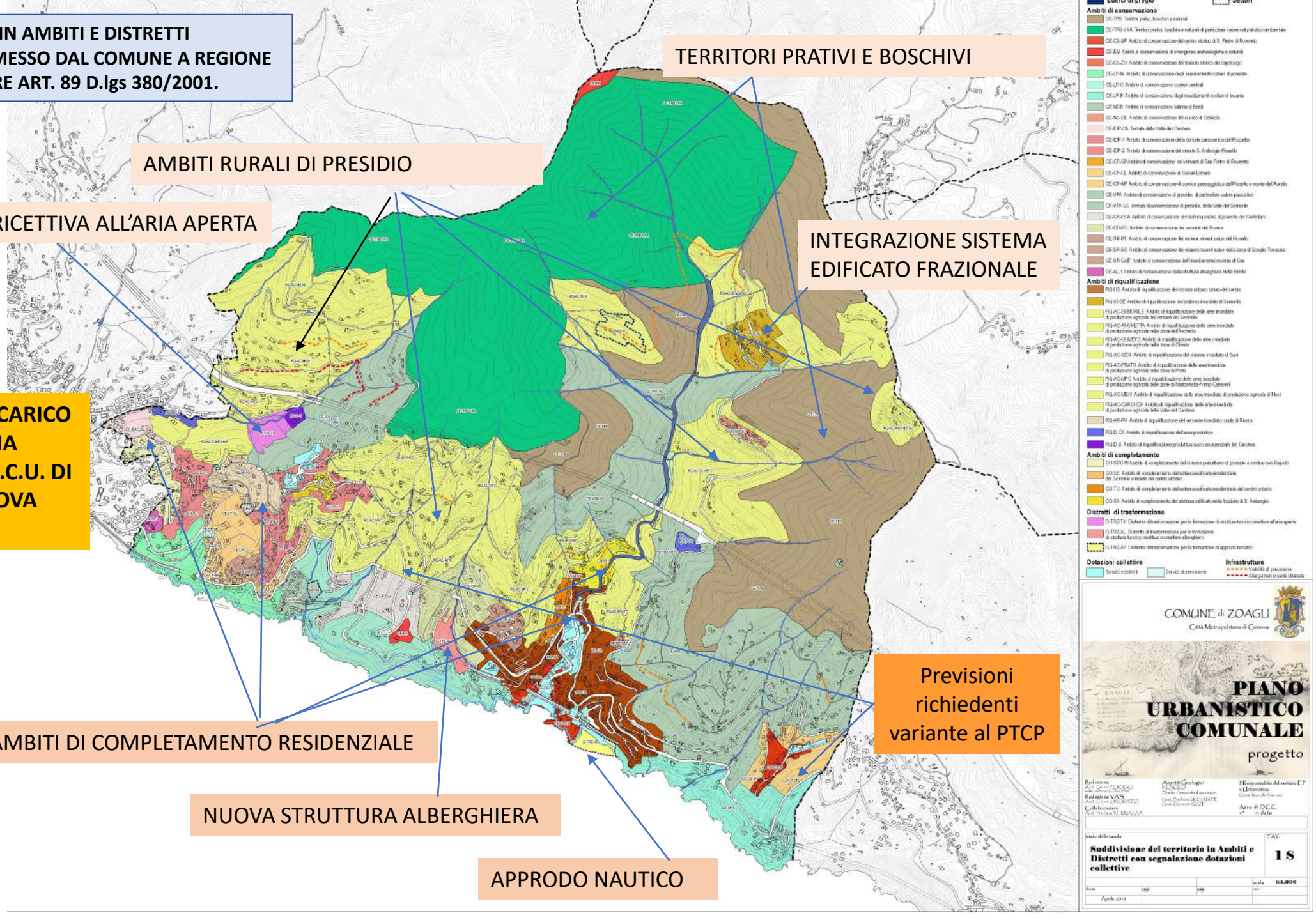
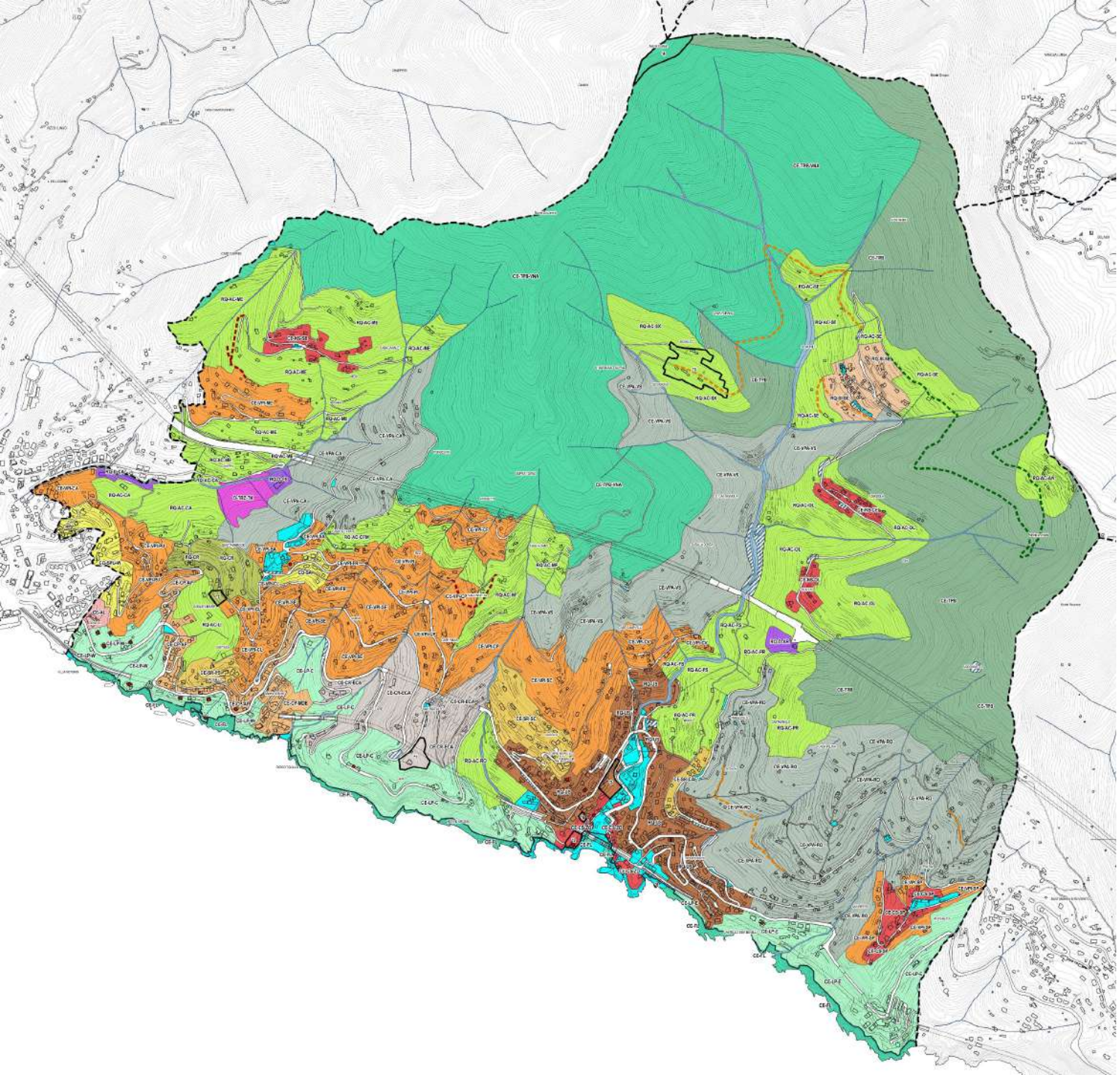


TAVOLA SUDDIVISIONE IN AMBITI E DISTRETTI DEL PROGETTO PUC 2019, TRASMESSO DAL COMUNE A REGIONE LIGURIA AL FINE DEL PARERE ART. 89 D.lgs 380/2001.

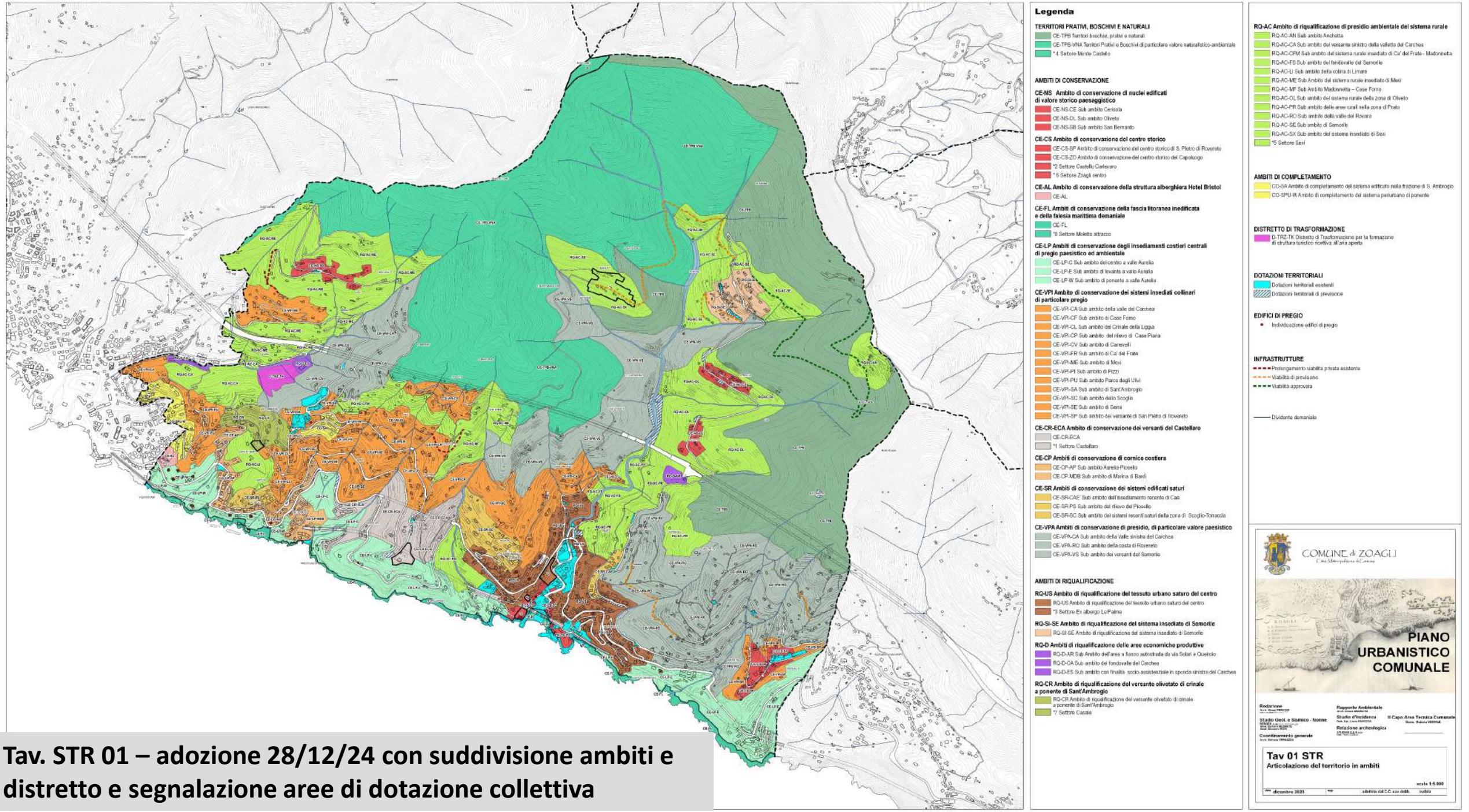




Ripresa della redazione del Piano nel corso del 2023 sulla base delle valutazioni che seguono e dei conseguenti indirizzi operativi, definiti d'intesa con l'Amministrazione:

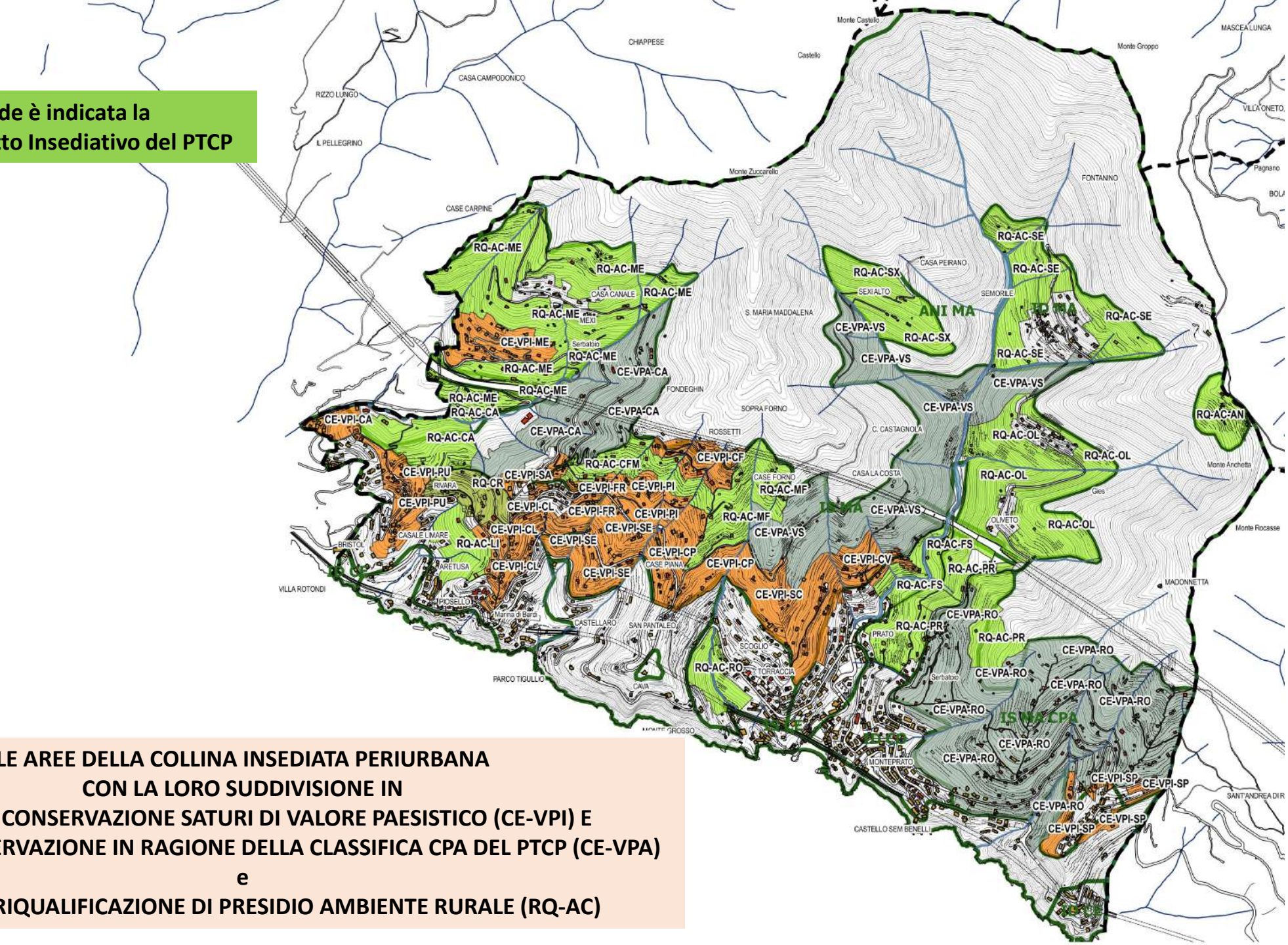
Presa d'atto della necessità di arrestare nuovi consumi di area che non siano direttamente connessi alla conservazione dell'immagine locale e dei valori che la caratterizzano, nella condivisione dei rilievi emersi dai contributi regionali nella fese di screening, e pertanto:

- **Eliminazione delle previsioni relative al previsto approdo nautico e del prolungamento della passeggiata a mare verso Rapallo.**
- **Eliminazione di ogni previsione di nuova edificazione in potenziale contrasto,, con il vigente PTCP, o comportante problematiche di ordine idrogeologico (ambiti di nuova edificazione residenziale e di ricettiva-alberghiera, alle spalle del centro urbano)**
- **Estensione del regime di sostanziale conservazione dello stato di fatto, con divieto di trasformazioni, dalla sola fascia litoranea alla quota del sistema collinare oggetto di eccessivi interventi edificatori recenti che ne hanno parzialmente compromesso l'identità dell'immagine rurale.**
- **Esclusione di muova edificazione a fini residenziali che non sia direttamente destinata con impegni convenzionali a fini di presidio del sistema agricolo che ancora caratterizza quota del sistema insediato collinare, fatta salvi limitati interventi di completamento residenziale (Sant'Ambrogio e confine con sistema insediato di Rapallo) e quelli (in prevalenza di ricostruzione o già approvati) previsti nei settori specificatamente identificati .**
- **Salvaguardia valore sistemi storici residui del Capoluogo e dei nuclei collinari.**
- **Indirizzo positivo nei confronti del superamento della fruizione turistica mono-stagionale e costiera con la conferma previsione nuova dotazione ricettiva all'aria aperta e sviluppo della conoscenza del valore degli itinerari escursionistici esistenti.**

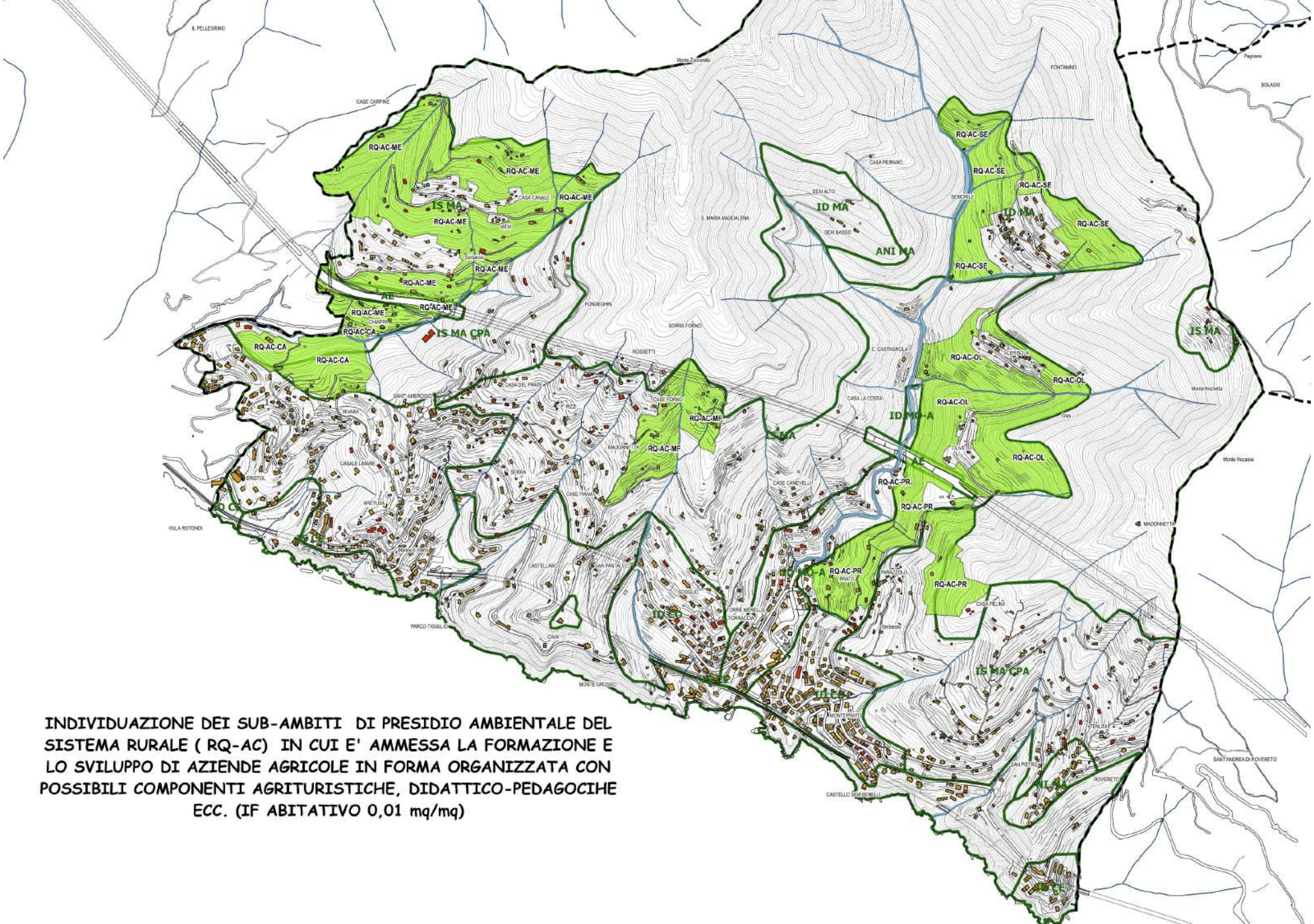


Tav. STR 01 – adozione 28/12/24 con suddivisione ambiti e distretto e segnalazione aree di dotazione collettiva

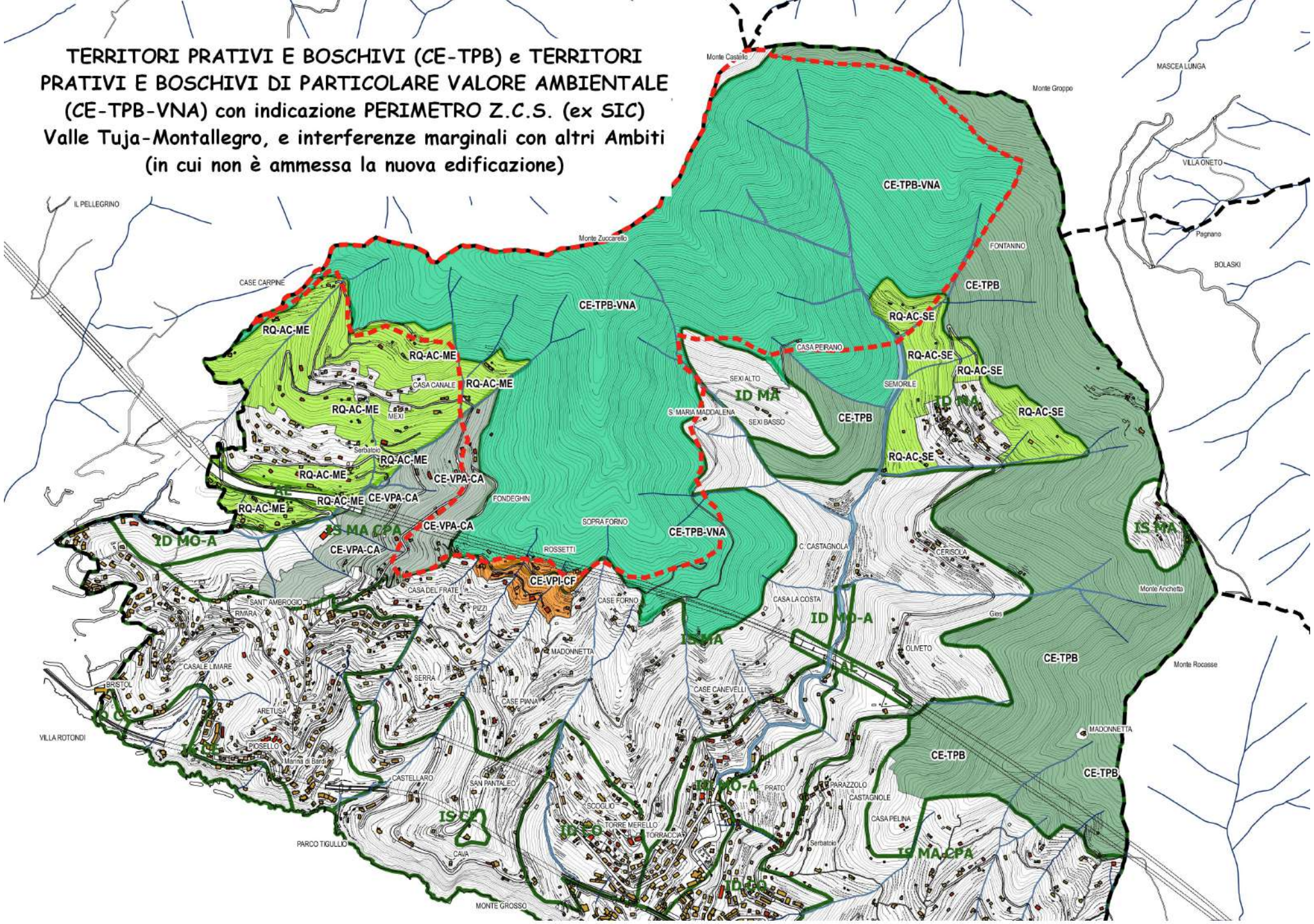
Con perimetro verde è indicata la suddivisione Assetto Insediativo del PTCP

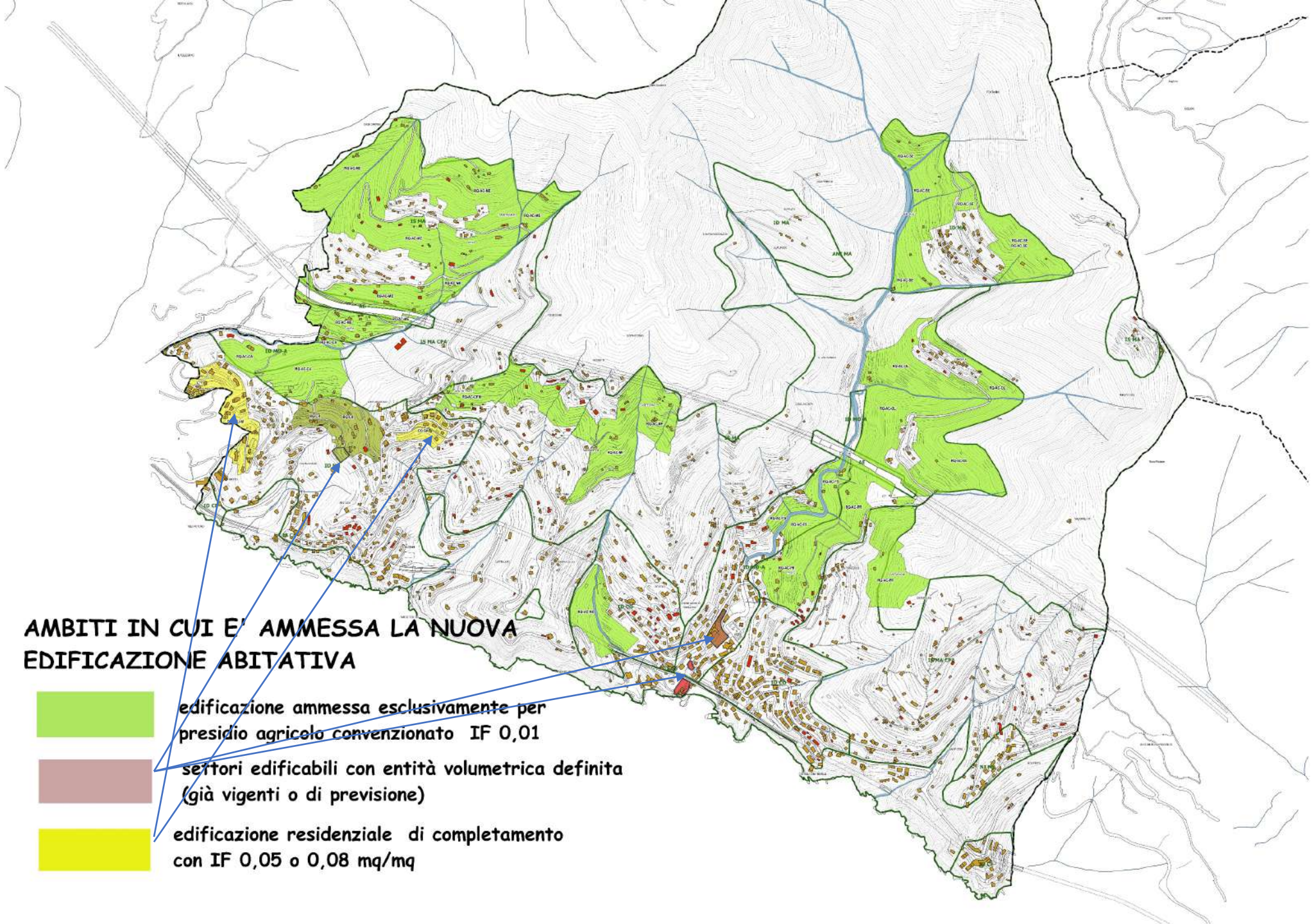


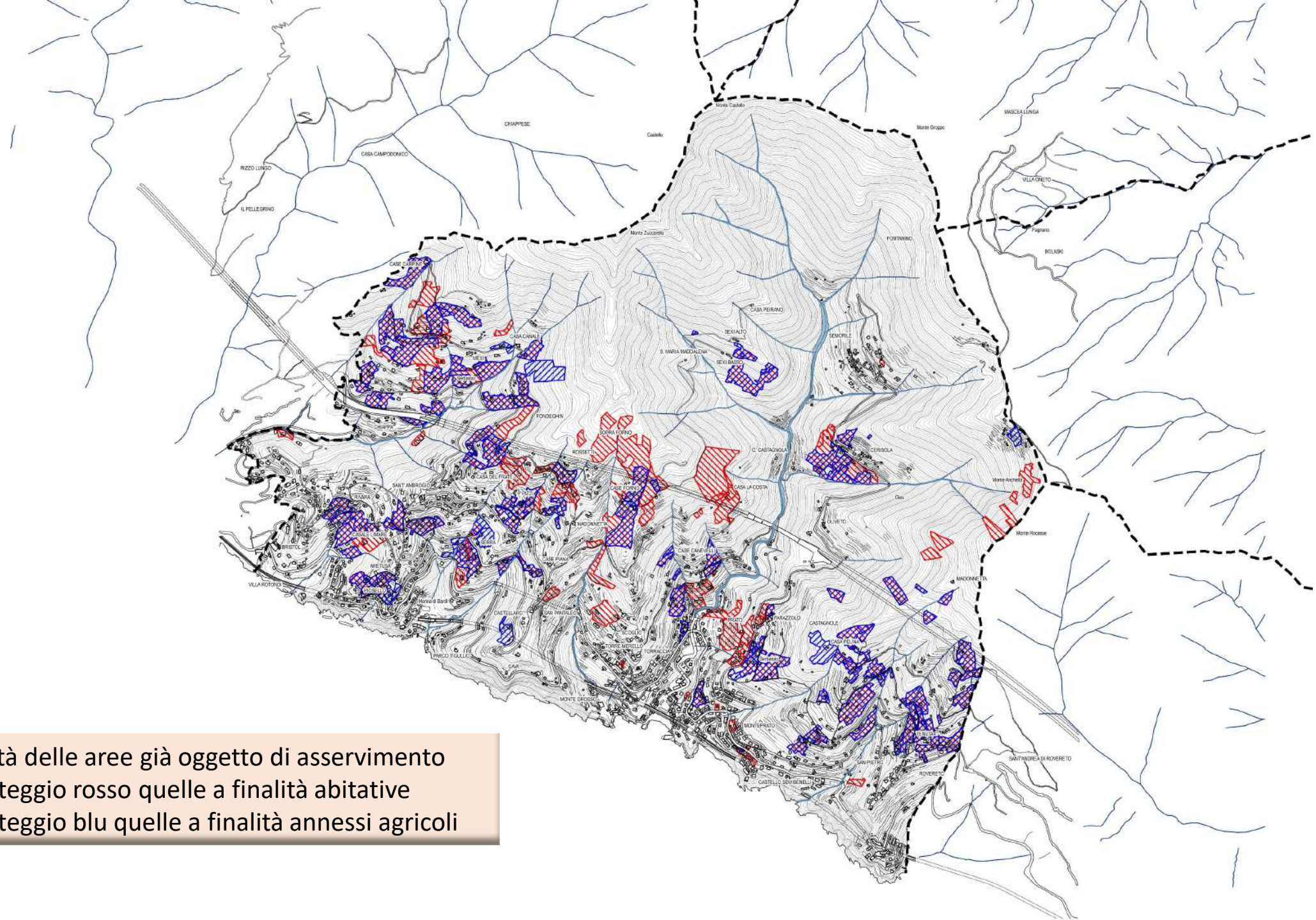
LE AREE DELLA COLLINA INSEDIATA PERIURBANA
CON LA LORO SUDDIVISIONE IN
AMBITI DI CONSERVAZIONE SATURI DI VALORE PAESISTICO (CE-VPI) E
AMBITI DI CONSERVAZIONE IN RAGIONE DELLA CLASSIFICA CPA DEL PTCP (CE-VPA)
e
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTE RURALE (RQ-AC)



INDIVIDUAZIONE DEI SUB-AMBITI DI PRESIDIO AMBIENTALE DEL SISTEMA RURALE (RQ-AC) IN CUI E' AMMESSA LA FORMAZIONE E LO SVILUPPO DI AZIENDE AGRICOLE IN FORMA ORGANIZZATA CON POSSIBILI COMPONENTI AGRITURISTICHE, DIDATTICO-PEDAGOCIHE ECC. (IF ABITATIVO 0,01 mq/mq)


TERRITORI PRATIVI E BOSCHIVI (CE-TPB) e TERRITORI PRATIVI E BOSCHIVI DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE (CE-TPB-VNA) con indicazione PERIMETRO Z.C.S. (ex SIC) Valle Tuja-Montallegro, e interferenze marginali con altri Ambiti (in cui non è ammessa la nuova edificazione)
Monte Castello
MASCEA LUNGA
Monte Groppo
VILLA ONETO
Pagnano
BOLASKI
IL PELLEGRINO
Monte Zuccarello
FONTANINO
CASE CARPINE
CE-TPB-VNA
CE-TPB
RQ-AC-SE
RQ-AC-ME
CASA PEIRANO
SEXI ALTO
SEMORILE
ID MA
S. MARIA MADDALENA
SEXI BASSO
CASA CANALE
MEXI
Serbatoio
CE-VPA-CA
FONDEGHIN
AE
SOPRA FORNO
IS MA-CPA
ID MO-A
ROSSETTI
C. CASTAGNOLA
CERISOLA
IS MA
CE-VPI-CF
CASA DEL FRATE
PIZZI
CASE FORNO
CASA LA COSTA
SANT AMBROGIO
RIVARA
MADONNETTA
Gias
Monte Anchetta
OLIVETO
Monte Rocasse
CASALE LIMARE
SERRA
CASE CANEVELLI
BRISTOL
ARETUSA
CASE PIANA
VILLA ROTONDI
PIOSELLO
Marina di Bardi
CASTELLARO
SAN PANTALEO
PRATO
PARAZZOLO
CASTAGNOLE
SCOGLIO
TORRE MERELLO
TORRACCIO
CASA PELINA
IS CA
ID CO
PARCO TIGULLIO
CAVA
MONTE GROSSO


AMBITI IN CUI E' AMMESSA LA NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA
edificazione ammessa esclusivamente per presidio agricolo convenzionato IF 0,01
settori edificabili con entità volumetrica definita (già vigenti o di previsione)
edificazione residenziale di completamento con IF 0,05 o 0,08 mq/mq



L'entità delle aree già oggetto di asservimento
a tratteggio rosso quelle a finalità abitative
a tratteggio blu quelle a finalità annessi agricoli

Stima incrementi SU abitativa derivante da recupero volumetrie esistenti per gruppi di ambiti a dominante residenziale o agricola	SU mq	UCU	Stima incrementi SU abitativa da nuova edificazione	SU mq	UCU	UCU Totale
Ambiti Prativi o boschivi	0					
Ambiti di conservazione in cui non è ammessa la nuova edificazione	1350					
Ambiti di riqualificazione in cui non è ammessa la nuova edificazione	600					
Ambiti di riqualificazione in cui è ammessa la nuova edificazione a fini di presidio ambientale	450			1335		
Ambiti di completamento	150			635		
TOTALE	2550	102		**1970**	**79**	
Incremento SU abitativa diposta per specifici settori individuato dal Piano					+	
Settore Centro (ricostruzione edificio distrutto)				480		
Settore ex albergo Le Palme, già approvato e vigente	650					
Settore Casale (ex piano di zona del PRG)				120		
TOTALE	**650**	**26**		**600**	**24**	
TOTALE GENERALE SISTEMA RESIDENZIALE	**3200**	**128**		**2570**	**103**	**231**
Stima incremento SA con funzioni produttive						
Ambito di riqualificazione aree economico-produttive	1800	72		3200	32	
TOTALE GENERALE SISTEMA ECON/PRODUTTIVO	**1800**	**72**		**3200**	**32**	**104**
Stima incremento SA con funzioni turistico ricettive	0					
settore Castello Canevaro				340	13	
Nuova struttura ricettiva all'aria aperta				da scheda	317	
TOTALE GENERALE SISTEMA TURIST/RICETTIVO		**0**			**330**	**330**
TOTALE DEL CARICO URTBANISTICO AGGIUNTIVO IN UCU		**200**			**465**	**665**

Tabella illustrante il potenziale carico urbanistico aggiuntivo previsto dal PUC stimato in 665 U.C.U.
per circa la metà derivante dalla previsione della struttura ricettiva all'aria aperta,
per 104 unità attribuito alla funzione economico-produttiva in prevalenza connesso al riuso a fini economico-assistenziali di un volume esistente
e solo per 231 unità al sistema residenziale (di cui 103 per nuova edificazione comprendenti 54 UCU attribuiti alla residenza con funzione di presidio rurale)