COMUNE DI ZOAGLI

Provincia di Genova

PIANO REGOLATORE GENERALE

approvato con D.P.G.R. nr.1127 del 20.10.1988

PRATICA EDILIZIA AI SENSI DELL'ART.59 DELLA L.R.36/97
IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE PER LA TRASFORMAZIONE IN ABITATIVO DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA CON CREAZIONE DI AREA A PARCHEGGIO E PISCINA

DESCRIZIONE:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

TAV. NR.:	RAPP:
-	-

DATA: Novembre 2018

PROGETTISTA:

ARCH. FRANCO PE'
Piazza Castello, 5/d
22060 Carimate
Como

tel. 031 791982
studio.pe@tin.it

COMMITTENTE:

NIMA IMMOBILIARE S.r.l.
Via San Francesco, 19
22066 Mariano Comense
Como

C.F. 02939720138

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

STUDIO PĒ
architettura & design

Spett.le
COMUNE DI ZOAGLI
Piazza XXVII Dicembre, 2
Zoagli – GE

c.a. Ufficio Tecnico

Carimate, 07.11.2018

OGGETTO :

Pratica Edilizia ai sensi dell'art. 59 della Legge Regionale n.36/97 in variante allo strumento urbanistico generale per la "TRASFORMAZIONE IN ABITATIVO DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA CON CREAZIONE DI AREA A PARCHEGGIO E PISCINA" presentato dalla società NIMA IMMOBILIARE s.r.l. presso il compendio immobiliare sito in Via Aurelia nr.165 a Zoagli (GE).

RELAZIONE PAESAGGISTICA



22060 CARIMATE(CO) - Piazza Castello 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

Sommario:

1 - PREMESSA

2 – CARTOGRAFIA

3 - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE - P.T.C.P.

3.1 RAPPRESENTAZIONE SINTETICA DEI CARATTERI FISICI DEL TERRITORIO PROVINCIALE GENOVESE.

3.2 RELAZIONI E DIPENDENZE TRA AMBITI TERRITORIALI

3.3 ANALISI E SINTESI INTERPRETATIVE

3.4 SINTESI DEL TEMA PAESAGGIO PER L'AMBITO 2.1 GOLFO

4 – VINCOLI AMBIENTALI

5 – PROPRIETA'

6 – PROGETTISTA E DIRETTORE LAVORI

7 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

8 – COERENZE

9 – DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

10 – DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ESISTENTE

11 – PROGETTO

12 – INSERIMENTO PAESAGGISTICO

13 – ESSENZE ARBOREE

14 – CALCOLI URBANISTICI

15 – ALLEGATI GRAFICI

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

1. PREMESSA:

L'oggetto della presente riguarda la trasformazione d'uso in residenziale di una struttura alberghiera dismessa sita in Via Aurelia 165 a Zoagli, costituita da un corpo di fabbrica principale e da alcuni altri corpi di fabbrica minori realizzati in prossimità alla villa.

Il progetto prevede il recupero della villa principale che verrà mantenuta inalterata nelle aperture e nei prospetti mentre sarà oggetto di modifiche interne per una migliore funzionalità interna mediante la creazione di appartamenti indipendenti e l'adeguamento dei manufatti minori che saranno parzialmente demoliti, in parte ricostruiti con ricomposizione volumetrica, ampliati e riconvertiti ad appartamenti.

La morfologia della proprietà si caratterizza da un andamento degradante da ovest (via Aurelia) a est (Piazza della Chiesa della Parrocchia di San Martino) presentando zone a terrazzamenti che verranno mantenute e zone più scoscese dove sono presenti essenze arboree non oggetto di intervento edilizio.

Sfruttando i salti di quota dell'area esterna, verrà realizzato un parcheggio su due piani con accesso dalla Via Aurelia ed una piscina condominiale nel giardino esistente.

Seguendo le indicazioni ricevute dagli Enti interessati al rilascio delle autorizzazioni, il progetto prevede la formazione di un camminamento pedonale parallelo alla Via Aurelia realizzato mediante la demolizione di due corpi di fabbrica minori posti a ridosso della sede stradale e la loro ricostruzione traslata di 2 metri rispetto all'attuale.

2. CARTOGRAFIA:

2.1 Estratto ortofotografico

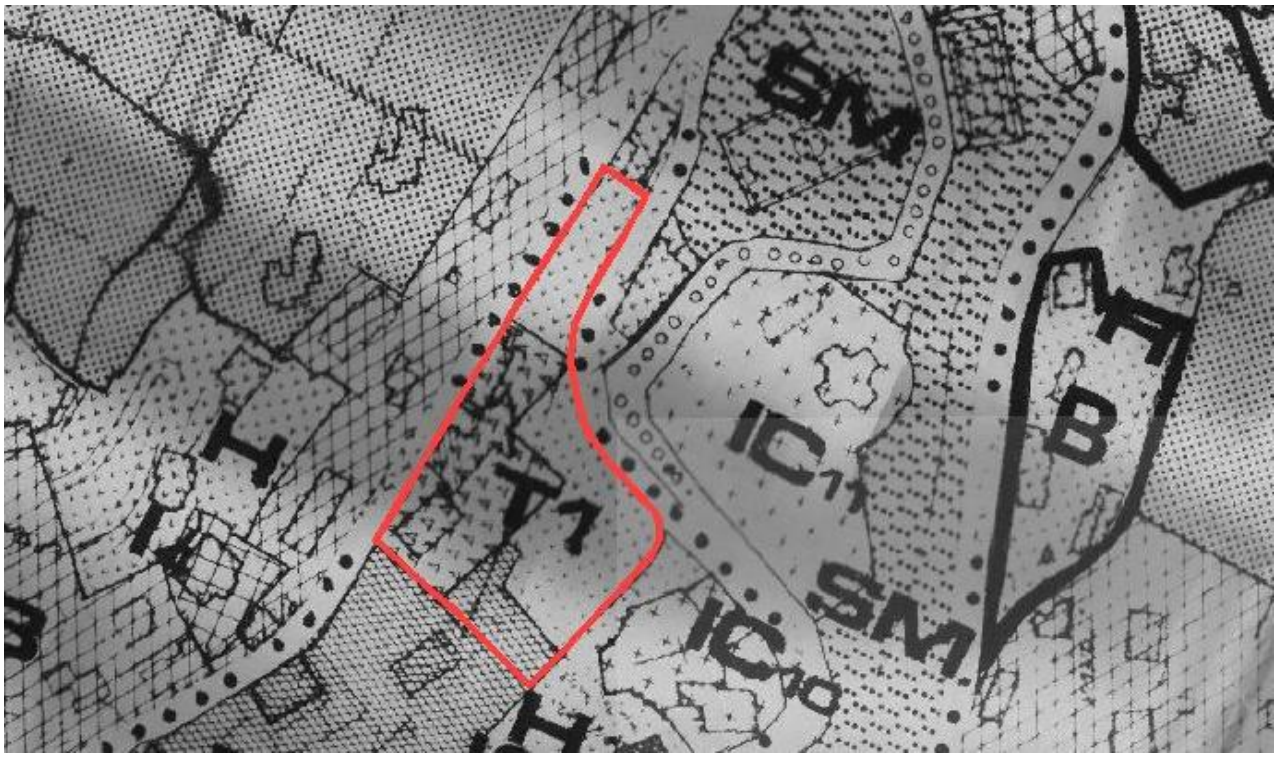


Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

2.2 Estratto mappa



2.3 Estratto P.R.G.



22060 CARIMATE(CO) - Piazza Castello 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

2.4 Estratto P.T.C.P. – Assetto geomorfologico



2.5 Estratto P.T.C.P. – Assetto insediativo

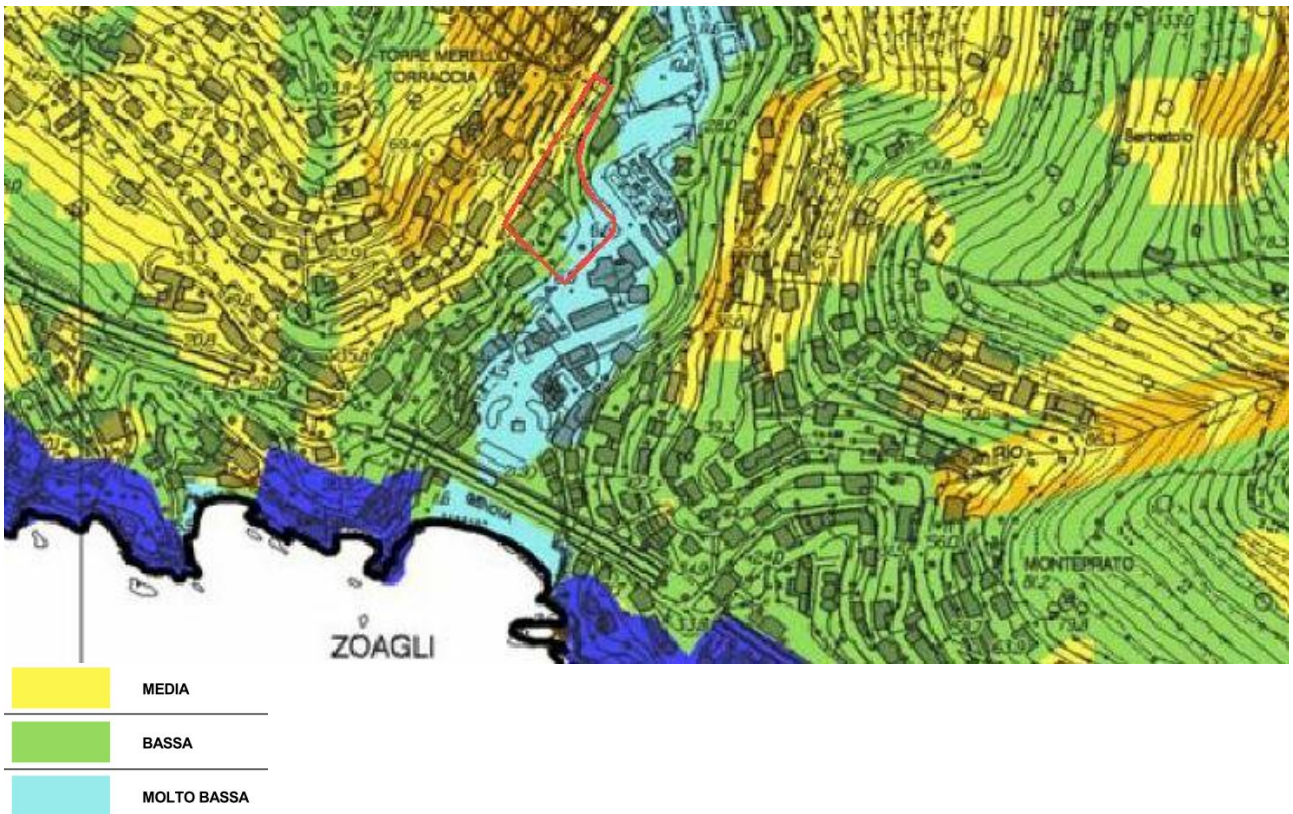


Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

2.6 Estratto P.T.C.P. – Assetto vegetazionale



2.7 Estratto di suscettività al dissesto dei piani di bacino regionali - Ambito 15



Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

3. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE - P.T.C.P.:

3.1 Rappresentazione sintetica dei caratteri fisici del territorio provinciale genovese.

Il territorio della Provincia di Genova si colloca proprio in corrispondenza di questa discontinuità orografica, in un ambito di elevata ristrettezza ed asperità dell'area geografica mediterranea, presentando le seguenti caratteristiche di sintesi:

- è elevata è la profondità dei fondali marini;
- è elevata la quota e la pendenza dei versanti montani che delimitano l'ambito costiero (quota media dei rilievi costieri oltre 600 mt s.l.m. e pendenza media del versante costiero 25%);
- è ridotta la distanza trasversale dello spartiacque appenninico, che separa il bacino padano, dalla linea di costa (valutabile mediamente in circa 7 km);
- è elevata l'ampiezza trasversale del sistema appenninico che separa la costa dalla pianura padana (valutabile mediamente in circa 50 km), ove il più breve ed agevole corridoio di collegamento con tale aree geografica, si colloca in corrispondenza delle valli Polcevera e Scrivia, con uno sviluppo lineare di circa 40 km;
- l'ambito del Golfo ove si affacciano Portofino, S. Margherita, Rapallo e Zoagli, ha sviluppato storicamente relazioni di livello locale e con la vicina Chiavari, sino alla consistente crescita, nel periodo tra gli anni cinquanta e settanta, dell'area urbana di Rapallo, che ha comportato la formazione di nuovi servizi di interesse collettivo che hanno modificato le relazioni tra i Comuni di Golfo e Chiavari, rendendo maggiormente autonomo l'ambito territoriale; la forte identità del ruolo turistico dello stesso ambito e la sua collocazione nello scenario internazionale, ne fanno un contesto ove la diversificazione e la portata delle relazioni è tale da non potersi identificare relazioni di tipo prevalente con altri ambiti e contesti territoriali, locali e nazionali, sebbene al suo interno sono decisamente diverse le situazioni di Portofino e Zoagli che, per diverse motivazioni, sono invece integralmente dipendenti sotto il profilo funzionale e dei servizi territoriali, il primo dallo stesso ambito del Golfo ed il secondo anche dall'area chiavarese;
- la prevalenza del territorio ha caratteri montani (Kmq 1275,77 pari al 69,5% sulla superficie territoriale dell'intera provincia, pari a 1835,91 Kmq);
- soltanto nell'ambito dei bacini di Polcevera, del Bisagno, dello Scrivia, del Lavagna - Entella e del Gromolo Petronio, sono presenti aree pianeggianti di fondovalle, in larga parte occupate da sistemi insediativi urbanizzati, con un'estensione pari a circa 32,14 kmq, corrispondente al 1,75% della superficie territoriale dell'intera provincia;

Si tratta quindi di un territorio inserito in un'area geografica morfologicamente complessa e difficile rispetto alle aree geografiche limitrofe, del sud della Francia, dell'area padana e di quella toscana, che ha determinato, storicamente, una condizione di evidente svantaggio per l'organizzazione del sistema insediativo e per lo sviluppo delle attività economiche.

I limitati ambiti pianeggianti posti sulla costa e nelle valli, attraversati sempre da corsi d'acqua e pertanto soggetti ai fenomeni di esondazione, sono stati occupati dagli insediamenti urbani e dal sistema delle infrastrutture di comunicazione, mentre larga parte dei versanti costieri e delle valli interne, sono stati

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

oggetto dell'opera di antropizzazione che ne ha strutturato la conformazione nei tipici "terrazzamenti", determinando una condizione di equilibrio idrogeologico altamente fragile.

3.2 Relazioni e dipendenze tra ambiti territoriali.

In un territorio morfologicamente strutturato nei termini sopra descritti, le relazioni tra gli ambiti che lo compongono e con le aree geografiche circostanti, sono storicamente risultate difficili, fortemente condizionate dalla morfologia e dalle capacità di superarne i principali ostacoli fisici, costituiti essenzialmente da corsi d'acqua e valichi montani.
Ciò ha determinato, nel tempo, il costituirsi di due realtà distinte, caratterizzate da differenti dinamiche evolutive e potenzialità di sviluppo:
- la montagna e le valli interne;
- la costa.

La montagna, il cui sistema insediativo di crinale e di mezzacosta costituisce l'originaria forma di organizzazione del territorio provinciale e del quale sono ancora oggi presenti ed utilizzati gli insediamenti principali (vedi indagine monografica sui "Centri storici della Provincia di Genova" , cap. 5.6), ha sviluppato intense relazioni, sia interne ai diversi ambiti territoriali in cui è articolata, che esterne, specie lungo le direttrici trasversali di collegamento tra la costa e l'area padana favorendo la formazione del sistema insediativo di valle (Masone, Campoligure, Rossiglione lungo la direttrice della Valle Stura – Casella, Busalla, Ronco Scrivia, Isola del Cantone lungo le direttrici da Genova verso la Valle Scrivia – Montebruno lungo la direttrice da Genova verso Piacenza).
La costa, il cui sistema insediativo si è rapidamente costituito negli ambiti posti alla foce dei corsi d'acqua lungo la linea di costa, dove la fase insediativa di crinale è estremamente modesta e quella di mezzacosta non ha dato origine ad insediamenti di particolare rilievo se non nell'estremo levante (San Bernardo di Sestri Levante, Bargone, il sistema di nuclei storici di Castiglione Chiavarese e Moneglia), ha invece sviluppato relazioni diversificate in ragione della collocazione dei diversi ambiti che lo compongono.
Infatti, mentre da un lato esiste la consistenza e rilevanza delle relazioni storicamente sviluppate da Genova ed esplicate dal livello locale sino a quello internazionale, specie in virtù del ruolo storico di città portuale del mediterraneo, sebbene con vistosi squilibri al suo interno, negli ambiti del ponente genovese (da Voltri a Cornigliano), della media Val Polcevera (da Rivarolo e Pontedecimo), della media Val Bisagno (da Staglieno a Prato) e nel levante (da San Martino a Nervi), dall'altro si presenta una situazione diversificata nell'intensità e tipologia delle relazioni degli ambiti territoriale che compongono il mondo della costa:

- l'ambito del Golfo ove si affacciano Portofino, S. Margherita, Rapallo e Zoagli, ha sviluppato storicamente relazioni di livello locale e con la vicina Chiavari, sino alla consistente crescita, nel periodo tra gli anni cinquanta e settanta, dell'area urbana di Rapallo, che ha comportato la formazione di nuovi servizi di interesse collettivo che hanno modificato le relazioni tra i Comuni di Golfo e Chiavari, rendendo maggiormente autonomo l'ambito territoriale; la forte identità del ruolo turistico dello stesso ambito e la sua collocazione nello scenario internazionale, ne fanno un contesto ove la diversificazione e la portata

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

delle relazioni è tale da non potersi identificare relazioni di tipo prevalente con altri ambiti e contesti territoriali, locali e nazionali, sebbene al suo interno sono decisamente diverse le situazioni di Portofino e Zoagli che, per diverse motivazioni, sono invece integralmente dipendenti sotto il profilo funzionale e dei servizi territoriali, il primo dallo stesso ambito del Golfo ed il secondo anche dall'area chiavarese.

Considerando pertanto gli indirizzi di riferimento ed orientamento per la pianificazione territoriale indicati nell'art.2 della Legge Urbanistica regionale in armonia anche con il principio di cui all'art. 4 della Legge Urbanistica regionale, sono volti a renderne concreta l'applicazione recependo nella struttura del Piano gli strumenti ed i piani urbanistici dei Comuni, in modo che, ferma restando l'autonomia normativa di questi, si possa disporre, ove possibile, di un unico livello di pianificazione urbanistica locale, cui far riferimento per l'attuazione degli interventi e per la valutazione di quelli compatibili.

3.3 Analisi e sintesi interpretative.

Analisi

Profilo : **Inquinamento idrico**

Non sono rilevati fenomeni di alterazione sensibile dei corpi idrici, se non per il T. San Francesco (Rapallo), limitatamente al tratto terminale (II classe - lieve inquinamento).

Profilo **: Comparto rifiuti**

Nell'ambito non sono presenti impianti per lo smaltimento dei rifiuti; i Comuni conferiscono i propri rifiuti nella discarica di Genova in località Scarpino.

Profilo **: Zone interessate da stabilimenti a rischi di incidente rilevante**

Nell'Ambito non sono presenti stabilimenti inseriti negli elenchi di cui all'art. 10, comma 1 del Dlgs 334/99.

Sintesi interpretativa

In conclusione rappresentano **fattori di criticità** le seguenti situazioni:

- Inquinamento atmosferico localizzato dovuto alla presenza di emissioni concentrate di origine domestica e da traffico urbano, in presenza dei centri urbani di S. Margherita Ligure, Rapallo e Zoagli: le emissioni rilevate risultano di livello medio - alto solo per le aree urbane centrali di Rapallo e S. Margherita, con una prevalenza della origine da traffico per il centro di Rapallo (valori alti di CO).
- Inquinamento atmosferico distribuito lungo l'asta autostradale della A12, attestato su valori medio - alti dei parametri di riferimento, nonché lungo la SS. n. 1 con valori medio - bassi per i parametri di riferimento.
- Inquinamento acustico determinato dal traffico veicolare dell'autostrada A12 e delle statali SS 1 e SS 227; si registra, inoltre, rumore dovuto alla presenza della ferrovia e di impianti produttivi segnalato dal Comune di Rapallo.

Lieve inquinamento del tratto terminale del T. S. Francesco (Rapallo), dovuti alla concentrazione degli scarichi civili di residenti e turisti ed all'impoverimento della portata del corso d'acqua;

Mentre costituiscono **valori** i seguenti elementi:

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

- generalizzata buona condizione dell'aria nei territori di versante (fatta eccezione per la fascia interessata dal passaggio della A12) ed in gran parte della fascia costiera (ad esclusione dei tratti interessati dalle principali aree urbane) ;
- buona qualità delle acque, risultando assenti fenomeni di consistente alterazione;
- presenza del parco naturale regionale del Monte di Portofino;
- presenza dell'Area naturale marina protetta di Portofino, istituita con DM Ambiente 6.6.1998.
- presenza di siti di interesse naturalistico individuati all'interno del progetto "Bioitaly" proposti come siti di interesse comunitario (SIC) :
  - "Fondali M. di Portofino";
  - "Parco di Portofino";
  - "Rio Tuia - Montallegro";
  - "Fondali golfo di Rapallo".

3.4 Sintesi del tema paesaggio per l'ambito 2.1 – Golfo

Si tratta di un ambito caratterizzato dalla concentrazione dell'assetto insediativo nelle aree prospicienti la costa, ove si addensano sia gli elementi di valore sia le modificazioni del paesaggio che hanno comportato impatto anche fortemente negativo, con alcune rilevanti situazioni di polarità a Rapallo e S. Margherita L., ed una diffusa continuità insediativa di tipo lineare; sono presenti nell'ambito forti valori paesistici, concentrati in particolare in corrispondenza del Monte di Portofino, e più in generale lungo la SS1 e la SS 227 (ville ed aree verdi a contorno) e in corrispondenza degli affacci a mare. La zona costituisce un quadrante paesistico apprezzabile dalla via Aurelia SS1, quasi un corridoio visivo di squarci panoramici, e dalla ferrovia; l'ambito nel suo complesso è fortemente esposto alla vista anche da alcuni tratti dell'asta autostradale, che pertanto si configura non solo come elemento di criticità del paesaggio, ma anche come asse di percezione del territorio interno.
Da quanto sopra sintetizzato e dal riconoscimento degli elementi paesisticamente più qualificanti il territorio dell'ambito, si ricava che il paesaggio dominante è di tipo antropico, con configurazione urbana fortemente strutturata lungo la costa, e con matrice rurale, oggi sostituita in parte dall'edilizia sparsa residenziale turistica, sui versanti ; a contorno dell'edificato e nelle zone di versante di sfondo e di crinale prevale la componente naturalistica, anche se sono quasi sempre presenti fenomeni di antropizzazione.
Il "valore paesistico" più rilevante si riscontra, oltre che nell'evidente situazione di eccellenza del Monte di Portofino, negli affacci costieri, l'edificato storico delle aree urbane, l'edificato di pregio posto lungo le strade di attraversamento longitudinale, il verde urbano, i giardini delle ville e le aree libere da edificazione all'interno del tessuto urbanizzato.

Si riconoscono, invece, come situazioni di crisi del paesaggio la concentrazione di insediamenti ed infrastrutture in una stretta fascia territoriale ed il disordine "urbano" che si verifica in molte situazioni locali,

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

dovuto all'intenso sfruttamento delle risorse ambientali ed all'abbandono delle aree non sottoposte ad usi urbani.

Le sopra elencate situazioni sono, quindi, le risorse paesaggistiche da mettere in gioco nelle azioni di pianificazione che, conseguentemente, devono essere improntate al mantenimento dell'equilibrio dei fattori positivi ed alla riqualificazione, fino alla riconversione degli elementi negativi.

4. VINCOLI AMBIENTALI

L'intervento ricade in area sottoposta al Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lvo n.42/2004 art.136 comma 1 lettera d) (le bellezze panoramiche considerati come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze), così come attribuito con i seguenti Decreti Ministeriali:

- Decreto Ministeriale del 19/06/1958 per l'imposizione del vincolo paesistico su una fascia di terreno di metri 50 sia a monte che a valle della Via Aurelia;
- Decreto Ministeriale del 14/04/1962 per l'imposizione del vincolo di interesse panoramico nella zona a monte della Via Aurelia sino al crinale di Monte Castello nella parte di territorio a ponente del Torrente Semorile poiché dalle sue colline si può godere della visuale del Golfo del Tigullio;
- Decreto Ministeriale del 21/06/1977 per l'imposizione del vincolo sull'intero territorio del Comune di Zoagli;
- Decreto Ministeriale del 24/04/1985 aree di interesse naturalistico della collina di S. Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete nei comuni di Chiavari, Zoagli e Rapallo (imposizione del vincolo sull'intero territorio del Comune di Zoagli.

5. PROPRIETÀ:

L'immobile risulta di proprietà della Soc. ***NIMA IMMOBILIARE S.r.l.*** con sede a Mariano comense (CO) in via S. Francesco 19 C.F. 02939720138 attraverso la stipula dell'*Atto Notarile di Compravendita* sottoscritto in data 30/09/2008 Rep. nr. 15608/11318, a firma del Dottor Gianfranco Manfredi, registrato a Cantù (Co) in data 17/10/2008 al nr. 5123 serie 1T e trascritto a Chiavari (GE) in data 23/10/2008 al nr. 10797/8366.

6. PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI:

ARCH. FRANCO PÈ, nato a Como l'8 aprile 1961 (C.F. PEX FNC 61D08 C933E), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Como al n° 1873, avente studio tecnico in Carimate (CO). Piazza Castello 5/d.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

7. INDIVIDUAZIONE CATASTALE :

Catasto Terreni:

- fg. 12 - mappale nr. 21 – ente urbano - mq. 240,00;
- fg. 12 - mappale nr. 22 – ente urbano - mq. 80,00;
- fg. 12 - mappale nr. 23 –semin arbor – classe 1 - mq. 1.000,00 – r.d. €. 9,81 – r.a. €. 7.75;
- fg. 12 - mappale nr. 24 – ente urbano - mq. 2.870,00;
- fg. 12 - mappale nr. 25 – bosco ceduo – classe 1 - mq. 720,00 – r.d. €. 0,52 – r.a. €. 0,19;
- fg. 12 - mappale nr. 439 – ente urbano - mq. 50,00;

Catasto Fabbricati:

- fg. 12 - mappale 21/ 22/ 24/ 439 - sub 1, piano S2, T, 1 – Zona Cens. 1 - Cat.: D/2 – Rendita: €.11.554,64, Via Aurelia;
- fg. 12 - mappale 21 - sub 2 – S1 – Zona Cens. 1 - Cat.: A/4 – Classe 4 – Consistenza 5,5 vani - Sup. Catastale 80 mq. - Rendita: €. 468,68, Via Aurelia;

8. COERENZE IN CORPO (partendo da nord):

A nord-est dapprima il mappale 17 indi, con salto rientrante, la Via Giovanni Merello, a sud-est dapprima, con andamento curvilineo, la predetta Via Giovanni Merello indi, con salto sporgente, la piazza San Martino, a sud-ovest i mappali 32 e 33 ed a nord-ovest la Via Aurelia.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE:

La proprietà, secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Zoagli, ricade nelle seguenti zone urbanistiche.

- Zona T: per attrezzature alberghiere – sotto zona T/1 aree turistiche sature con strutture ricettive – alberghiere esistenti;
- Zona H: zona di conservazione allo stato di fatto e rispetto ambientale;
- Zona BA: interessata da agglomerati urbani con valore ambientale.

10. DESCRIZIONE DEL COMPEDIO IMMOBILIARE ESISTENTE

La proprietà è ubicata nella zona centrale della città di Zoagli, a circa 200 mt. dal mare e dal centro civico ed è composta da tre distinti corpi che insistono su di un'area di pertinenza. L'immobile in oggetto è stato edificato nel lontano 1868 quale residenza di pregio e durante la seconda metà del 1900 è stato progressivamente trasformato in albergo a gestione familiare, attività proseguita fino al settembre 2006 quando il provvedimento Provinciale nr.06/2006 ha fatto decadere la classificazione alberghiera e conseguentemente l'immobile venne chiuso e l'intero stabile è caduto in disuso. Tale condizione è stata ulteriormente confermata con sentenza Sez. I, 11.02.2016 nr.141 del T.A.R. Liguria L'area è composta da

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

tre fabbricati che ospitavano rispettivamente l'Hotel "Le Palme" (VILLA PRINCIPALE), un'autorimessa con sottostante ristorante, delle abitazioni accessorie all'attività (DEPENDANCE) ed è completa di un'ampia area di pertinenza per un totale di 33 locali principali come da Condono Edilizio nr.844/849, Concessione nr.107/94 del 12/03/1994, e precisamente:

VILLA:

- PIANO SECONDO SOTTOSTRADA 5 locali
- PIANO PRIMO SOTTOSTRADA 3 locali
- PIANO STRADA 4 locali
- PIANO PRIMO SOPRASTRADA 6 locali
- PIANO SECONDO SOTTOSTRADA 6 locali

DEPENDANCE:

- PIANO STRADA 4 locali
- PIANO PRIMO SOPRASTRADA 5 locali

TOTALE *33 locali*



La proprietà è risalente alla metà del XIX secolo e originariamente ospitava una villa privata con fabbricati di pertinenza e giardino: una consolidata tipologia residenziale estiva ligure che ben testimonia il pregevole gusto architettonico di quel periodo.

Il giardino è sito su un terreno che presenta un'orografia di tipo collinare, è recintato ed è occupato principalmente da una vegetazione che in alcune porzioni si presenta fitta (arbusti e alberi di alto fusto, tipici della macchia mediterranea) ed inoltre sono presenti ampie scalinate ornate da pregevoli statue allegoriche che permettono il collegamento della Proprietà a valle con la strada che conduce al mare e al centro del Comune.

Lo stato di conservazione del giardino è discreta e sono necessarie, in alcune porzioni, opere di potatura e di manutenzione della vegetazione presente.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

Il fabbricato principale della proprietà, che ospitava l'Hotel "Le Palme", si sviluppa su di una pianta di forma rettangolare ed è composto da tre piani fuori terra e da due piani seminterrati.
Si tratta dell'edificio in proprietà più significativo dal punto di vista architettonico in quanto, sia internamente che esternamente, sono presenti pregevoli elementi decorativi.
I fronti esterni sono arricchiti da bugnati angolari (di colore rosso), posti anche sul perimetro delle aperture, permettendo un vivace contrasto cromatico con il color giallo di fondo della muratura intonacata; internamente sono presenti significativi pavimenti di graniglia (con elementi decorativi geometrici), volte a vela arricchite da affreschi che raffigurano decorazioni floreali con putti alati.
All'interno dell'edificio principale (VILLA) sono presenti nr. 24 locali oltre a locali ad uso bagno direttamente collegati al locale stesso, vari locali per il personale nonché stanze comuni per la clientela della struttura ricettiva. Il fabbricato è inoltre dotato di balconi e di un unico vano scala.



Al piano terra è situato l'ingresso principale dell'Hotel (direttamente sulla Via Aurelia al civico 166 mediante un piccolo piazzale antistante utilizzato in parte come parcheggio esterno per veicoli), la hall con reception e camere doppie; al piano primo le camere disimpegnate tra loro da corridoi, un vano per il personale ed un altro simile posto al piano ammezzato (accessibile dal vano scala); il piano secondo dell'edificio è occupato dal sottotetto e presenta una serie di vani non abitabili, anch'essi disimpegnati tra loro da corridoi.
La struttura originale della villa era sicuramente di particolare pregio, con saloni di grandi dimensioni pavimentati a mosaico alla genovese e soffitti con volte a padiglione. In particolare il piano primo sotto-strada presenta finiture di rappresentanza, ovvero soffitto a cassettoni con decorazioni a stucco e pareti rivestite in marmo con lesene decorate.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

I piani seminterrati presentano ampie aperture poste sul lato sud, est ed ovest grazie alla pendenza naturale del terreno: qui sono site, oltre alle camere dell'Hotel, anche spazi comuni tra cui il Bar con locali accessori limitrofi; il piano secondo seminterrato ospita camere doppie e le citate camere singole con bagno in comune. Gli ambienti interni della villa sono stati adattati all'uso alberghiero alterando la struttura originale del complesso, si trovano quindi nuove tramezze interne a costituire le camere e i relativi servizi e nuove pavimentazioni e finiture di scarso valore. Il suddetto edificio si presenta in condizioni di manutenzione insufficiente: la dotazione impiantistica, e parte dei materiali che lo compongono (serramenti, pavimenti ecc.), necessitano di un radicale intervento di ristrutturazione e di adeguamento ai normali standard qualitativi.

Il secondo fabbricato (LOCALI ACCESSORI) è composto da un piano terra e da due piani seminterrati e si sviluppa su di una pianta di forma pressoché rettangolare, ed è posto in adiacenza al precedente edificio e il suo stato di conservazione è in parte non sufficiente.



Al piano terra ospita l'autorimessa della struttura ricettiva, un ambiente unico capace di ospitare sino a n° 7 posti auto, con l'unico accesso direttamente sulla Via Aurelia al civico 164. Al piano primo seminterrato è ubicato il ristorante che, esternamente a sud, presenta un vano destinato a cucina e un'ampia tettoia utilizzata per dehor estivo del ristorante. Il piano secondo seminterrato presenta una superficie più ridotta rispetto ai livelli superiori ed ospita un magazzino e un bagno.

L'ultimo edificio (DEPENDANCE) è posto in aderenza a quello appena descritto e si sviluppa anch'esso su di una pianta di forma pressoché rettangolare; è composto da due piani fuori terra e un livello al primo seminterrato. Tale fabbricato è destinato a residenza ed è suddiviso in più camere e bagni a servizio dell'attività ricettiva e presenta internamente la stessa tipologia e caratteristiche delle camere dell'Hotel (mediante un unico vano scala si accede ai vari livelli).

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza



All'interno dell'edificio sono presenti 9 locali con relativo bagno e alcuni locali adibiti a ripostiglio/ spogliatoio. Al piano primo seminterrato si trovano alcuni locali di servizio quali cantine e una lavanderia ed è inoltre presente un'unità abitativa composta da ingresso, nr. 2 camere e nr. 2 bagni.
Il suo accesso avviene sia dal porticato citato ad uso dehor del ristorante, sia dalla via Aurelia ai civici 162 e 164. La struttura dell'edificio secondario presenta finiture non di particolare valore, pavimenti in maggioranza in Klinker e soffitti voltati solamente al piano superiore. Anche il suddetto edificio si presenta in condizioni di manutenzione insufficiente: la dotazione impiantistica, e parte dei materiali che lo compongono (serramenti, pavimenti ecc.), necessitano di un radicale intervento di ristrutturazione e di adeguamento ai normali standard qualitativi. I vari edifici sono collegati tra di loro attraverso dei vani scala coperti da delle tettoie.
Lo stato attuale dei luoghi è di completo abbandono e di degrado dovuto al trascorrere del tempo all'inutilizzo dell'immobile. Tale situazione comporta inoltre una ricaduta negativa circa gli aspetti estetici che tale edificio espone a chiunque si trovi a transitare lungo la Via Aurelia e risulta essere una risorsa inutilizzata per il Comune in quanto una volta riqualificato, l'immobile genererà un introito per il Comune.
Complessivamente erano destinate all'attività ricettiva 16 camere per un totale di 30 posti letto.

11. PROGETTO

In forza della sentenza del TAR Sez. I nr. 141 del 11/02/2016 l'immobile verrà trasformato da destinazione turistico ricettiva a residenziale. Attualmente il compendio immobiliare si trova in uno stato di totale abbandono e la nuova Proprietà, con gli interventi che intende mettere in atto, vorrebbe riportare agli antichi splendori gli immobili. Si tenga anche presente che non c'è un interesse economico indirizzato alla riqualificazione del compendio immobiliare in albergo e con il trascorrere del tempo, i costi per la riqualificazione non potranno che aumentare. Come meglio descritto nella documentazione depositata in

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

sede di ricorso al TAR, oltre ad un'oggettiva impossibilità a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile per dotarlo degli standard alberghieri odierni, vi è anche da considerare il profilo dell'insostenibilità economica della conservazione della destinazione alberghiera. L'intervento in progetto invece consentirà inoltre di riportare quel decoro oggi venuto meno dopo il totale abbandono dell'edificio ed evitare che la sensazione di trascuratezza possa essere associata all'immagine del Comune. L'intervento consentirà la trasformazione degli attuali edifici ad uso alberghiero in un nuovo complesso residenziale, inoltre verranno realizzati delle nuove unità abitative al posto degli attuali locali accessori, un nuovo corpo di fabbrica, un parcheggio su due livelli con accesso e uscita dalla Via Aurelia e una piscina scoperta nel giardino di proprietà, il tutto risulterà così costituito:

- VILLA PRINCIPALE: nr. 6 appartamenti con annessi balconi e giardini di proprietà, centrale termica;
- EDIFICIO "A": nr. 3 appartamenti con annessi terrazzi e balconi;
- EDIFICIO "B": nr. 3 appartamenti con annessi terrazzi e balconi;
- EDIFICIO "C": nr. 3 appartamenti con annessi balconi;
- EDIFICIO "D": nr. 1 appartamento con annesso giardino di proprietà;
- EDIFICIO "E": area tecnica e locali accessori;
- PARCHEGGIO ESTERNO su due livelli.



Il nuovo progetto prevede un totale di **16 UNITÀ ABITATIVE** di diverse metrature, per un totale di S.L.P. pari a 2.052,91 mq e un volume complessivo pari a 7.283,80 mc. Seguendo le indicazioni ricevute dagli Enti interessati al rilascio delle autorizzazioni, il progetto prevede la formazione di un camminamento pedonale parallelo alla Via Aurelia realizzato mediante la demolizione di due corpi di fabbrica minori posti a ridosso

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

della sede stradale (precedentemente chiamati DEPANDANCE e LOCALI ACCESSORI) e la loro ricostruzione traslata verso l'interno della proprietà di 2 metri rispetto all'attuale.
I due nuovi corpi di fabbrica prenderanno la denominazione EDIFICIO A ed EDIFICIO B e verranno realizzati con le stesse dimensioni per sagoma e altezza rispetto a quelli demoliti, manterranno fedelmente il rapporto pieni/vuoti e le medesime aperture e nicchie.
Con accesso dalla Via Aurelia, sarà edificato un parcheggio su due livelli: uno al piano strada ed un secondo livello al piano primo sotto-strada, raggiungibile per gli autoveicoli con un monta auto mentre, per pedoni, attraverso il vano scale e l'ascensore dedicato. Tale parcheggio sarà collegato, tramite il nuovo camminamento parallelo alla Via Aurelia, agli ingressi dei corpi di fabbrica di nuova edificazione e alla villa principale. Verranno realizzati un totale di nr. 24 POSTI AUTO. Il parcheggio sarà completamente mascherato sul fronte verso est ovvero verso l'abitato mentre a ovest, risulta a raso sulla Via Aurelia e quindi completamente inserito nel contesto.
Verrà inoltre realizzata una piscina esterna con annessi spazi attrezzati.
Il portale presente in affaccio sulla Via Aurelia verrà recuperato totalmente e riutilizzato fedelmente nella nuova realizzazione.
Per apportare una maggiore continuità e fluidità tra le funzioni dei fabbricati e degli gli spazi saranno necessari dei significativi lavori di adeguamento sia dell'interno dei fabbricati sia delle aree esterne che attualmente si trovano in uno stato di forte degrado.
Si procederà con una serie di interventi sulle partizioni interne per poter ricavare i nuovi alloggi che verranno serviti, per quanto riguarda la villa principale, anche da un nuovo ascensore che consentirà il superamento delle barriere architettoniche.
Si interverrà anche sulle coperture esistenti; in particolare quella della villa principale dopo le opportune verifiche statiche e di conservazione, se necessario, verrà sostituita con una nuova struttura in legno dotata di adeguata stratigrafia idonea a soddisfare i requisiti termici e acustici richiesti dalle normative vigenti e manterrà il manto di copertura con elementi simili agli esistenti per forma e colore.
I pluviali, i canali di gronda e le scossaline e converse saranno eseguiti in rame e verrà posizionata la linea vita in copertura con modalità tali da essere rispondente alle norme ma adeguatamente mitigata.
Il riposizionamento dei nuovi corpi di fabbrica renderà necessario rivedere ed adeguare le scale di collegamento tra i vari livelli delle nuove unità immobiliari.
Saranno istallati dei nuovi serramenti esterni, dotati di telai e vetri atti a soddisfare i requisiti in materia di isolamento termico ed acustico comprensivi di nuove persiane ed elementi ombreggianti per gli spazi esterni. Tali elementi manterranno per forma e colore, le tipologie esistenti.
Per le nuove pavimentazioni interne saranno utilizzati dei materiali di pregio, mentre per le pavimentazioni esterne verranno utilizzati materiali in pietra naturale simili all'esistente.
I parapetti dei balconi dei nuovi corpi di fabbrica saranno in ferro con disegno semplice che richiamerà fedelmente la tipologia esistente.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

Verranno adeguati gli spazi comuni esterni con la creazione di spazi veramente fruibili, soprattutto considerando la morfologia dei luoghi che porta alla presenza di più livelli esterni che riprendono la caratteristica distribuzione “a terrazzamenti” degli spazi all’aperto.

PARCHEGGIO:

Come precedentemente anticipato, Il progetto prevede inoltre la formazione di un parcheggio posto su due livelli con accesso dalla Via Aurelia.

Sarà edificato un parcheggio su due livelli: uno al piano strada ed un secondo livello al piano primo sotto-strada, raggiungibile per gli autoveicoli con un monta-auto mentre, per pedoni, attraverso il vano scale e l’ascensore dedicato.

Si è optato per edificare tale parcheggio in una zona adiacente alla Via Aurelia con un piano a raso con il piano terra ed il secondo ad un livello inferiore, in proiezione del piano superiore ma sempre in modo da non sacrificare il patrimonio arboreo del parco esistente, soluzione quest’ultima fortemente evitata sia dalla Proprietà che dal Progettista.

Tale parcheggio sarà collegato, tramite il nuovo camminamento parallelo alla Via Aurelia, agli ingressi dei corpi di fabbrica di nuova edificazione e alla villa principale. Verranno realizzati nr. 24 POSTI AUTO.

Il camminamento verrà inoltre proseguito su tutto il fronte della Proprietà in affaccio sulla Via Aurelia, soluzione che permetterà ai pedoni di transitare in sicurezza e che potrebbe essere successivamente prolungata anche su proprietà di terzi in caso di futuri interventi edilizi.

Sarà realizzato con una struttura portante leggera costituita da semplici pilastri e due solette, con volumi aperti e completamente mascherato da essenze arboree sempreverdi, creando il minore impatto visivo possibile. Il manufatto sarà di fatto completamente mascherato sul fronte verso est ovvero verso l’abitato mentre a ovest e quindi completamente inserito nel contesto.

12. INSERIMENTO PAESAGGISTICO:

Come meglio descritto in precedenza, l’intervento in oggetto prevede la trasformazione d’uso in residenziale di una struttura alberghiera dismessa. Questa si identifica prevalentemente con la presenza di una villa principale che costituiva il nucleo dell’albergo e che, anche nel nuovo progetto, manterrà l’identità attuale oltre che per la presenza di corpi di fabbrica minori che verranno ricostruiti e/o riqualificati.

L’impronta fondamentale del progetto prevede la conservazione in toto dell’aspetto della villa principale che sarà oggetto di rifacimento interno ma conserverà l’aspetto esterno, attraverso un minuzioso lavoro di riqualificazione. Verranno mantenuti i colori esistenti, con particolare riferimento a quelli presenti sulla Via Aurelia, saranno installate nuovi serramenti idonei alle normative vigenti, ma per colore e forme simili agli esistenti.

La demolizione degli edificio minori presenti in aderenza alla Via Aurelia e la loro ricostruzione con arretramento con i nuovi corpi di fabbrica denominati “EDIFICIO A” ed “EDIFICIO B” seguirà un procedimento di realizzazione che prevede la conservazione dei tratti stilistici presenti, il medesimo

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

andamento dei volumi e dei pieni/vuoti, al fine di riproporre il medesimo impatto visivo della situazione esistente.

Ancora maggiore attenzione è stata posta a livello progettuale, all'inserimento dei corpi di fabbrica denominati "EDIFICIO C" ed "EDIFICIO D" che saranno ricavati dalle volumetrie esistenti ai piani inferiori (primo e secondo sottostrada) ma che manterranno l'andamento dei terrazzamenti esistenti in modo da non creare modifiche nella morfologia dei luoghi e consentire un naturale inserimento nel contesto.

13. ESSENZE ARBOREE:

La presenza di un'area esterna piantumata e allestita a parco sarà oggetto di particolare attenzione per la conservazione delle essenze arboree autoctone attraverso operazione di manutenzione particolareggiata per creare e mantenere la preziosa presenza di una diffusa sensazione di essere immersi nella vegetazione.

Specie arboree presenti nella proprietà:

- Magnolia grandiflora (Magnoliaceae)
- Quercus ilex (Fagaceae)
- Araucaria araucana (Araucariaceae)
- Ficus elastica (Moraceae)
- Laurus nobilis (Lauraceae)
- Ligustrum japonica (Oleaceae)
- Sambucus nigra (Caprifogliaceae)
- Eucalyptus camaldulensis, sin. Rostrata (Myrtaceae)
- Ceratonia siliqua (Fabaceae)
- Schinus molle (Anacardiaceae)
- Phoenix canariensis (Palmae)
- Washingtonia filifera (Palmae)
- Butia capitata (Palmae)

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

MAGNOLIA GRANDIFLORA

Gli esemplari di magnolia presenti nel vostro giardino spiccano per maestosità e bellezza. Mentre una delle due gode di ottima salute, l'altra presenta un deperimento fogliare ben visibile, pur avendo al livello di fusto e rami una struttura meccanica ben solida e robusta. Eventuali miglioramenti del suo stato di salute vanno valutati scrupolosamente in base alle ipotizzabili potenzialità dell'insieme ecologico terreno-albero.

Nelle foto sottostante a sx la magnolia con deperimento fogliare a dx quella in salute.





QUERCUS ILEX

I lecci presenti nel giardino sono di notevole dimensione e importanza: cresciuti in modo naturale e sfuggiti fino ad oggi alle pericolosissime capitozzature che si continuano a praticare in Italia, hanno quindi un potenziale estetico e meccanico da mantenere e valorizzare. Tutti gli alberi sono esseri a crescita continua: è compito dell'arboricoltore specializzato in "Urban forestry" permettere e facilitare la convivenza albero - persone in ambiente urbanizzato.

Come si può osservare da queste foto, alcune branche laterali si sono dirette alla ricerca di una maggiore illuminazione, le quali, estendendosi all'esterno della chioma, creano un momento flettente che fa aumentare nel tempo il rischio di cedimento strutturale. Onde evitare squarci, slabbrature e scosciature lignee, vere e proprie finestre d'ingresso per patogeni di ogni tipo, è bene intervenire con tagli di ritorno preventivi, i quali non solo rinforzano la struttura, rendono anche più gradevole il risultato estetico dopo la potatura.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza





ARAUCARIA ARAUCANA

Quest'albero è uno splendido esemplare raro per le sue dimensioni. Dall'esame visivo la pianta gode di ottima salute da un punto di vista fisiologico; da un punto di vista morfologico è da tener presente una dicotomia di fusti a partire dai 6 metri di altezza. In pratica l'albero in analisi ha due cime, fattore che per la genetica dell'araucaria è svantaggioso meccanicamente: si rischia il crollo della branca laterale che è diventata cima co-dominante. Se ciò dovesse accadere provocherebbe molti danni alla vegetazione sulla traiettoria di caduta e provocherebbe altrettanti danni: l'eventuale scosciatura diventa un'area d'ingresso per funghi demolitori del legno, batteri e virus.

FICUS ELASTICA



Sarebbe bello tenerselo un esemplare così e farlo crescere intorno all'edificio, come nei templi indiani nelle foreste; problema e opportunità sono due condizioni da considerare, comunque con le tecniche di arboricoltura in nostro possesso è possibile proseguire con una buona strategia per avere una buona convivenza con tale albero.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

LAURUS NOBILIS

Sono numerosi gli esemplari presenti. La maggior parte cresce sulle scarpate a nord est con un atteggiamento di crescita al 90% dei casi inclinato a valle. Ciò evidenzia il rischio di ribaltamento della zolla e/o il rischio di cedimento strutturale del legno, come è già stato riscontrato per l'ennesima volta, all'inizio dei lavori con esemplari già trovati spezzati al suolo.





LIGUSTRUM JAPONICA



In una situazione simile a quella degli allori, i ligustri sono presenti allo stato spontaneo, (nella foto a fianco quello con il fusto più chiaro), vista l'estrema facilità di attecchimento dei semi. Una buona parte è da eliminare, un'altra parte si potrebbe anche salvare e valorizzare con opportune potature.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

SAMBUCUS NIGRA



Vari esemplari di diverse dimensioni ed età nascono spontanei come i ligustri citati sopra.
Alberi inclinati come quello visualizzato nella foto n° 10 andrebbero abbattuti al piede, per poi gestire la ricrescita dei polloni basali della ceppaia.

EUCALYPTUS CAMALDULENSIS



Ce ne sono due e di notevoli dimensioni. Da un punto di vista fisiologico uno gode di ottima salute, l'altro presenta una notevole aggressività fungina alla base del colletto si deve intervenire al più presto e decidere se sarà il caso di un abbattimento controllato, purtroppo non si può affermare lo stesso da un punto di vista morfologico. In entrambi gli esemplari il rapporto fra il diametro alla base e l'altezza della pianta esprime una scarsa conicità. In altre parole gli alberi sono molto filati e la struttura dei vari compartimenti strutturali, (fusto, branche, rami) è tendenzialmente cilindrica. Questo tipo di struttura è più debole di quella conica; attraverso specifiche tecniche di taglio ritmate nel tempo si può cambiare la conicità degli alberi a favore di una struttura più robusta e massiccia.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

CERATONIA SILIQUA



Un raro esemplare ligure di carrubo cresce nella zona delle serre del vecchio vivaio. La pianta è florida e vigorosa da un punto di vista fisiologico, ma presenta una brutta ferita dovuta ad uno scrosciamento di un apice codominante.

Le prescrizioni consigliate sono le seguenti:

– Asportazione della branca scrosciata, con un taglio che rispetti al massimo i tessuti deputati alla compartimentalizzazione.

– Potatura a tutta cima con tagli di ritorno, per ridurre i momenti flettenti che si generano in modo reiterato da ciascun settore.

– Reiterare ritmicamente le potature per raggiungere e mantenere uno standard di sicurezza adeguato.





Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

SCHINUS MOLLE



La meraviglia del parco, neanche ai giardini di Bomarzo si trovano esemplari del genere! Va in tutti i modi preservata e valorizzata:

– Potatura di manutenzione della chioma.

– Favorire il suo sviluppo in verticale con opportune potature in ars topiaria dei settori corrispondenti del carrubo che incombe sopra.

– Monitoraggio costante della sua evoluzione.

PHOENIX CANARIENSIS



Diversi esemplari di questa specie sono presenti nel parco arboreo. Quello fotografato a fianco è il più grande e probabilmente il più anziano.

Allo stato attuale delle cose, la potatura di manutenzione della chioma deve tener conto della strage che sta compiendo il punteruolo rosso in Italia: la potatura si limita all'eliminazione delle parti secche.

Il punteruolo è fortemente attirato dall'odore dell'amido che si emana quando parti vive vengono esposte all'aria dopo tagli di potatura.

22060 CARIMATE(CO) - Piazza Castello 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

WASHINGTONIA FILIFERA



Esemplare magnifico, gode di ottima salute, sia da un punto di vista fisiologico che morfologico.
Anche se questa specie non è la preferita dal punteruolo le prescrizioni per la potatura sono le stesse che per le Phoenix.

BUTIA CAPITATA



In Liguria non è così raro trovare questa specie di palma nei parchi e giardini. In ogni caso si tratta di un esemplare di inestimabile valore per la sua vetustà.
È' molto probabile che abbia la stessa età della Phoenix canariensis di fianco, è più bassa in quanto ha un accrescimento più lento.

Obiettivi per una sicura e piacevole convivenza con l'albero nel tempo:

- Aumentare la sicurezza da un punto di vista meccanico.
- Mantenere l'albero morfologicamente e fisiologicamente sano.
- Aumentare la luminosità al suolo.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

- Mantenere ed eventualmente migliorare la bellezza estetica di questi esemplari
- Far si che gli interventi delle potature abbiano nel tempo intervalli sempre maggiori, (es.: 1a potatura nel 2018, 2a potatura 2022, 3a potatura 2027, 4a potatura 2033, etc..) per ottimizzare le azioni.
- Trasformare la spesa degli interventi di potatura in investimenti in sicurezza, salute, miglioramento dell'estetica.

14. CALCOLI URBANISTICI:

MAPPALI DI PROPRIETA'

- mappale nr. 21	mq. 240,00
- mappale nr. 22	mq. 80,00
- mappale nr. 23	mq. 1.000,00
- mappale nr. 24	mq. 2.870,00
- mappale nr. 25	mq. 720,00
- mappale nr. 439	mq. 50,00
TOTALE	*mq. 4.960,00*

NUOVA ZONA URBANISTICA:

ZONE B regolamentata dall'art. 27 delle N.T.A. del P.R.G. vigente

Uf (indice di utilizzazione fondiaria) 1,00 mc/ mq

PARAMETRI URANISTICI

STATO DI FATTO

SUPERFICIE UTILE (S.U.)	mq. 1.571,54
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (S.L.P.)	mq. 2.079,52
VOLUME (V)	mc. 7.283,98

PROGETTO

SUPERFICIE UTILE (S.U.)	mq. 1.399,80
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (S.L.P.)	mq. 2.052,91
VOLUME (V)	mc. 7.283,80
VERIFICA L. 122/89 = 1/10 x 7.283,80	mq. 728,38
SUPERFICIE PARCHEGGIO IN PROGETTO	mq 772,90 > 728,38

CALCOLO STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO

Regolamento Regionale nr. 2 del 25/07/2017

ZOAGLI Comune Costiero (art. 3.1.c)

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

CALCOLO UNITA' DI CARICO URBANISTICO

S.U. PROGETTO/ PARAMETRO ABITANTE (art. 6.1.1)

1.399,80/ 25	56	abitanti
56 (nr. abitanti di progetto) – 30 (nr. abitanti insediati x camere esistenti)	26	abitanti

CALCOLO DI MQ. DI STANDARD URBANISTICI

Dotazione minima Unità di Carico Urbanistico 24 mq/ U.C.U. (art. 3.c)

26 nr. abitanti x 24 mq.	mq.	624,00

Questi ultimi verranno completamente monetizzati

15. ALLEGATI

- TAV 01 Estratti, cartografia
- TAV 02 Planimetria generale - STATO DI FATTO
- TAV 03 Documentazione fotografica - STATO DI FATTO
- TAV 04 Calcoli planimetrici - STATO DI FATTO
- TAV 05 Calcoli volumetrici - STATO DI FATTO
- TAV 06 Pianta piano secondo sottostrada - STATO DI FATTO
- TAV 07 Pianta piano primo sottostrada - STATO DI FATTO
- TAV 08 Pianta piano strada - STATO DI FATTO
- TAV 09 Pianta piano primo soprastrada - STATO DI FATTO
- TAV 10 Pianta piano secondo soprastrada - STATO DI FATTO
- TAV 11 Sezioni - STATO DI FATTO
- TAV 12 Prospetti - STATO DI FATTO
- TAV 13 Planimetria generale – PROGETTO
- TAV 14 Calcoli planimetrici - PROGETTO
- TAV 15 Calcoli planivolumetrici - PROGETTO
- TAV 16 Pianta piano terzo sottostrada - PROGETTO
- TAV 17 Pianta piano secondo sottostrada - PROGETTO
- TAV 18 Pianta piano primo sottostrada - PROGETTO
- TAV 19 Pianta piano strada - PROGETTO
- TAV 20 Pianta piano primo soprastrada - PROGETTO
- TAV 21 Pianta piano secondo soprastrada - PROGETTO
- TAV 22 Sezioni - PROGETTO
- TAV 23 Prospetti - PROGETTO
- TAV 24 Piante parcheggio – piano strada e primo sottostrada - PROGETTO
- TAV 25 Sezioni e prospetti parcheggio - PROGETTO
- TAV 26 Planimetria generale - INTERVENTO

22060 CARIMATE(CO) - Piazza Castello 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza

- TAV 27 Pianta piano terzo sottostrada - INTERVENTO
- TAV 28 Pianta piano secondo sottostrada - INTERVENTO
- TAV 29 Pianta piano primo sottostrada - INTERVENTO
- TAV 30 Pianta piano strada - INTERVENTO
- TAV 31 Pianta piano primo soprastrada - INTERVENTO
- TAV 32 Pianta piano secondo soprastrada - INTERVENTO
- TAV 33 Sezioni - INTERVENTO
- TAV 34 Prospetti – INTERVENTO

IL PROGETTISTA

22060 CARIMATE(CO) - Piazza Castello 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

Comune di Zoagli Prot. n. 0006559 del 26-05-2023 partenza