COMUNE DI

ZOAGLI

PROVINCIA DI GENOVA

Verifica di Esclusione della
Valutazione Ambientale Strategica

Variante urbanistica EX HOTEL LE PALME

VARIANTE AL P.R.G. - CAMBIO D'USO DA ALBERGHIERO A RESIDENZIALE DELL'EX HOTEL LE PALME



RAPPORTO PRELIMINARE E DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI

ALLEGATO II – DIRETTIVA U.E.

il tecnico estensore del progetto architettonico ambientale	il tecnico estensore della Verifica Esclusione VAS	il Proponente
arch. Franco Pè	dott. arch. Marielena Sgroi	Società Nima Immobiliare s.r.l.

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

Dott. Arch. Marielena Sgroi - Lambrugo (CO) - v. C. Battisti, 19 - tel 031/3590232 - fax 031/3592139 - Mail: elena@studiosgroi.it

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

1- LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

1.1 - ORIGINI DELLA VAS – LO SVILUPPO SOSTENIBILE

La Valutazione Ambientale Strategica nasce molti anni fa e deriva da approfondimenti e studi effettuati a livello internazionale sulle interconnessioni tra la pianificazione urbanistica e gli effetti delle stesse sull'ambiente.

Il processo sistemico della VAS ha lo scopo di valutare anticipatamente le conseguenze ambientali delle decisioni di tipo strategico.

La VAS viene concepita come un supporto per un aiuto alla decisione più che un processo decisionale in se stesso, pertanto deve essere vista come uno strumento per integrare in modo sistemico le considerazioni ambientali nello sviluppo delle politiche indirizzando le scelte urbanistico territoriali e politiche verso la sostenibilità.

Il concetto di SVILUPPO SOSTENIBILE proposto dalla Commissione Europea (CE 1999) fa riferimento ad una crescita che risponde alle esigenze del presente, senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni, attraverso l'integrazione delle componenti ambientali, sociali ed economiche.

Tale modalità di sviluppo mira a migliorare le condizioni di vita delle persone tutelando il loro ambiente (inteso come l'insieme delle risorse ambientali, culturali, economiche e sociali) a breve, a medio e soprattutto a lungo termine.
Tutto ciò è dunque perseguibile solo ponendo attenzione a tre dimensioni fondamentali:

- *La sostenibilità economica* (lo sviluppo deve essere economicamente efficiente nel processo ed efficace negli esiti);
- *La sostenibilità sociale* (lo sviluppo deve essere socialmente equo, sia in termini intergenerazionali che intragenerazionale)
- *La sostenibilità ambientale*

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

1.2 - LA NOZIONE DI AMBIENTE, COMPATIBILITA' E SOSTENIBILITA' NELLA VAS

La nozione di "Ambiente" ci pone di fronte a tre scenari differenti che, con altri intermedi, si sovrappongono e convivono con lo stato attuale:

- *l'ambiente come insieme delle risorse:*

Questo scenario riflette il tema delle **risorse naturali limitate.** Lo sviluppo deve avere un limite affinché vi sia una protezione delle risorse naturali, in considerazione dell'inquinamento crescente con la creazione di nuovi costi.
Ci si indirizza pertanto verso una salvaguardia degli equilibri dell'ecosistema, ossia la salvaguardia delle risorse primarie per il futuro.

- *l'ambiente come interazione tra risorse naturali e attività antropiche:*

La cultura ambientale si estende in questo ambito considerando non solo la protezione delle risorse naturali, ma l'intervento sui fattori principali che ne causano il depauperamento quali industrie, servizi e infrastrutture, con l'approfondimento attento di ognuno di questi ambiti. In questo caso la politica ambientale svolge due funzioni: da una parte determina, caso per caso, i fattori di maggior impatto e ne limita gli effetti, dall'altra incoraggia investimenti per migliorare lo stato dell'ambiente e valorizzare il patrimonio culturale.

- *l'ambiente come totalità delle risorse disponibili:*

Si introduce quindi il principio di sostenibilità e di equilibrio nel sistema ambiente; occorre considerare al primo posto il contesto economico e politico, cercando di conferire un'armonia di sistema compatibile con l'ecologia della natura e della società.
Ci si deve pertanto ricondurre ad una nuova concezione di "ambiente" che contiene indistintamente tutte le risorse disponibili, naturali ed artificiali, comprese quelle monetarie; un ambiente che ha come strumenti regolatori tutti i settori della produzione e dei servizi, e che è subordinato alle logiche culturali, politiche che organizzano la nostra vita di relazione.
Il concetto di sostenibilità è riferito nella letteratura scientifica alla gestione delle risorse naturali.

Si definisce sostenibile la gestione di una risorsa se, nota la sua capacità di riproduzione, non si eccede nel suo sfruttamento oltre una determinata soglia.

Nella definizione di sviluppo sostenibile si incorporano tre dimensioni: economica, sociale, ambientale. Occorre che sul tavolo decisionale siano posti a pari dignità tutte e tre gli aspetti.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Vi sono pertanto tre principi guida: l'integrità dell'ecosistema, l'efficienza economica e l'equità sociale.

Per attuare una politica di sviluppo sostenibile bisogna porre a confronto tre aspetti contemporaneamente:

- *il valore dell'ambiente*: la necessità di attribuire un valore sia agli ambienti naturali, sia a quelli antropizzati che a quelli culturali, poiché una migliore qualità ambientale contribuisce al miglioramento dei sistemi economici tradizionali

- *l'estensione dell'orizzonte temporale*: affinché vi sia un'azione efficace di sviluppo sostenibile occorre allungare la tempistica, ossia prendere in considerazione le politiche economiche, non limitandole al breve – medio termine, bensì concentrarsi sugli effetti che si verificheranno a lunga scadenza e che riguarderanno le generazioni future.

- *l'equità:* obbiettivo primario dello sviluppo sostenibile è di soddisfare i bisogni delle comunità umane, seguendo un criterio di uguaglianza sia temporale che geografica

1.3 - LA DIRETTIVA CEE 2001/42 CE del Parlamento Europeo del 17.06.2001

Negli anni 70 si prende in considerazione la possibilità di emanare una Direttiva specifica concernente la valutazione di piani, politiche e programmi.
L'art. 174 del trattato di politica della Comunità in materia ambientale recita: "bisogna perseguire gli obbiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento di qualità dell'ambiente, della protezione della salute umana e dell'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali e che dev'essere fondata sul principio di precauzione. L'art. 6 del trattato stabilisce che le esigenze connesse alla tutela dell'ambiente devono essere integrate nella definizione delle politiche e delle azioni comunitarie, in particolare nella prospettiva di promuovere una sviluppo sostenibile."
Il quinto programma comunitario di politica ed azione a favore dell'ambiente di uno sviluppo sostenibile integrato dalla decisione n° 2179/98/CE ribadisce "l'importanza di valutare i probabili effetti di piani e programmi sull'ambiente"

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

La convenzione sulle biodiversità richiede "la conservazione e l'uso sostenibile della biodiversità nei piani e programmi settoriali e intersettoriali pertinenti"

"La valutazione ambientale costituisce un importante strumento per l'integrazione delle considerazioni di carattere ambientale nell'elaborazione e nell'adozione di taluni piani e programmi che possono avere effetti significativi sugli Stati membri, in quanto garantisce che gli effetti dell'attuazione e dei programmi in questione siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro adozione"

"L'adozione di procedure di valutazione ambientale a livello di piano e programma dovrebbero andare a vantaggio delle imprese, fornendo un quadro più coerente in cui operare inserendo informazioni pertinenti in materia ambientale nell'iter decisionale. L'inserimento di una più ampia gamma di fattori nell'iter decisionale dovrebbe contribuire a soluzioni più sostenibili ed efficaci"

"Allo scopo di contribuire ad una maggior trasparenza dell'iter decisionale nonché allo scopo di garantire la completezza e l'affidabilità delle informazioni su cui poggia la valutazione, occorre stabilire che le autorità responsabili per l'ambiente ed il pubblico siano consultate durante la valutazione di piani e dei programmi e che vengano fissate scadenze adeguate per consentire un lasso di tempo sufficiente per le consultazioni, compresa la formulazione dei pareri"

"Il rapporto ambientale e i pareri espressi dalle autorità interessate e dal pubblico, nonché i risultati delle consultazioni transfrontaliere dovrebbero essere presi in considerazione durante la preparazione del piano o del programma e prima della sua adozione o prima di avviare l'iter legislativo"

La Direttiva europea si concretizza nel 2001 ed ha come oggetto la "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente"

DIRETTIVA

Articolo 1 - Obbiettivi

"La presente direttiva ha l'obbiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente"

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Articolo 2 - Definizioni

a) per "piani e programmi" s'intendono i piani e i programmi […] che sono previsti da disposizioni legislative, regolamentari o amministrative

b) per "valutazione ambientale" si intende l'elaborazione di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione […]

c) per "rapporto ambientale" s'intende la parte della documentazione del piano o del programma contenente le informazioni prescritte nell'art. 5 e nell'allegato I

d) per "pubblico" s'intendono una o più persone fisiche o giuridiche, secondo la normativa o la prassi nazionale, e le loro associazioni, organizzazioni o gruppi.

Articolo 4 – Obblighi generali

"1 – La valutazione ambientale di cui all'art.3 deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano o programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura legislativa.

[…]"

Articolo 5 – Rapporto ambientale

"1. Nel caso in cui sia necessaria una valutazione ambientale ai sensi dell'art. 3, paragrafo1, deve essere redatto un rapporto ambientale in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché ragionevoli alternative alla luce degli obbiettivi e dell'ambito territoriale del piano o programma. L'allegato I riporta le informazioni da fornire tale scopo".

Articolo 8 – Informazioni circa la decisione

"[…] deve essere messo a disposizione degli stati membri e degli enti consultati:

a) il piano o programma adottato

b) una dichiarazione di sintesi in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto, ai sensi dell'art. 8 del rapporto ambientale redatto ai sensi dell'art. 5, dei pareri espressi dall'art.6 e dei risultati delle consultazioni avviate ai sensi dell'art. 7, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano o il programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate.

c) le misure adottate in merito al monitoraggio ai sensi dell'art. 10"

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Articolo 10 – Monitoraggio

"1. Gli Stati membri controllano gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e programmi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare misure correttive che ritengano opportune […]"

Il **Manuale applicativo**, facente parte della proposta della direttiva **CEE** mantiene inalterato ad oggi la sua validità quale documento di indirizzo e **contiene i dieci criteri di sviluppo sostenibile**, che possono essere un utile riferimento nella definizione dei criteri di sostenibilità:

- *Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili:*

Presuppone l'utilizzo di tassi di sfruttamento per l'impiego di fonti non rinnovabili, quali combustibili, fossili, giacimenti minerari, elementi geologici, ecologici e paesaggistici, ragionevole e parsimonioso poiché forniscono un contributo sotto il profilo della produttività, della biodiversità, delle conoscenze scientifiche e della cultura.

- *Impiego di risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione:*

L'utilizzo delle risorse rinnovabili deve avvenire attraverso un'attività di produzione primaria come la silvicoltura, l'agricoltura e la pesca entro il limite massimo oltre il quale la risorsa comincia a degradarsi. L'obbiettivo è quello di utilizzare le risorse rinnovabili ad un ritmo tale che esse siano in grado di rigenerarsi naturalmente, garantendo così il mantenimento e anche l'aumento delle riserve disponibili per le generazioni future.

- *Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi inquinanti:*

Quando risulta possibile, occorre utilizzare sostanze meno dannose per l'ambiente ed evitare o ridurre la produzione di rifiuti, in particolare quelli pericolosi. Tra gli obbiettivi di un approccio sostenibile vi è l'utilizzo di materie che producano l'impatto ambientale meno dannoso possibile e la minima produzione di rifiuti grazie a sistemi di progettazione dei processi, di gestione dei rifiuti e di riduzione dell'inquinamento.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

- *Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi:*
  Tra le risorse del patrimonio naturale si annoverano la flora e la fauna, le caratteristiche geologiche e fisiografiche, le bellezze naturali e in generale altre risorse ambientali di carattere ricreativo e le strette relazioni di queste con il patrimonio culturale.
  Il principio è quello di mantenere ed arricchire le riserve e la qualità delle risorse del patrimonio culturale.

- *Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche:*
  Il suolo e le risorse idriche sono fonti naturali rinnovabili essenziali per la salute ed il benessere umani, ma che possono subire perdite dovute all'estrazione o all'erosione o, ancora, all'inquinamento.
  Il principio fondamentale cui attenersi è pertanto la tutela delle risorse esistenti sotto il profilo qualitativo e quantitativo e la riqualificazione delle risorse già degradate.

- *Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali:*
  Il patrimonio storico e culturale è costituito da risorse finite che, una volta distrutte o danneggiate, non possono essere sostituite. Devono essere pertanto preservate tutte le caratteristiche, i siti o le zone in via di rarefazione, rappresentativi di un determinato periodo o aspetto, che forniscano un particolare contributo alle tradizioni e alla cultura di una zona. L'elenco annovera edifici di valore storico e culturale, altre strutture o monumenti di qualsiasi epoca, reperti archeologici non ancora riportati alla luce, architettura di esterni (paesaggi, parchi e giardini) e tutte le strutture che contribuiscono alla vita culturale di una comunità (teatri etc…).
  Anche stili di vita, usi e lingue tradizionali costituiscono un patrimonio storico e culturale che può essere opportuno preservare.

- *Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale:*
  Nell'ambito di questa analisi, per qualità dell'ambiente locale si intende la qualità dell'aria, il rumore, l'impatto visivo e altri elementi estetici generali.
  La qualità dell'ambiente locale assume la massima importanza nelle zone e nei luoghi residenziali in cui si svolgono buona parte delle attività ricreative e lavorative.
  La qualità dell'ambiente locale può subire drastici cambiamenti a seguito delle mutate condizioni del traffico, delle attività industriali, di attività di costruzione o minerarie, del proliferare di nuovi edifici e infrastrutture e di un generale incremento delle attività, ad esempio quelle turistiche.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

- *Protezione dell'atmosfera:*

  Una delle principali forze trainanti dell'emergere di uno sviluppo sostenibile è nei dati che dimostrano l'esistenza di problemi globali causati dalle emissioni in atmosfera.

- *Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale:*

  Per realizzare uno sviluppo sostenibile diventa fondamentale sensibilizzare ai temi ed opzioni disponibili, informare, istruire e formare in materia di gestione ambientale.

- *Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile*:

  E' di fondamentale importanza, per uno sviluppo sostenibile, che il pubblico e le parti interessate vengano coinvolte nelle decisioni che riguardano i loro interessi. Il meccanismo principale è la consultazione pubblica nella fase di controllo dello sviluppo ed in particolare il coinvolgimento di terzi nella valutazione ambientale.

1.4 - LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA IN REGIONE LIGURIA LEGGE REGIONALE N°32/2012 e s.m.i. - ART.13 – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

La Verifica di Assoggettabilità è esplicitamente trattata all'art. 13 della legge della Regione Liguria n° 32/2012 e s.m.i., nella quale si precisa che *l'Autorità competente procede alla verifica di Assoggettabilità della VAS al fine di verificare se il piano e/o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente (comma 1).*
Ai fini della suddetta verifica l'autorità procedente e/o il proponente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico e/o cartaceo, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma, nonché i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano o programma.

L'articolo di legge prosegue poi con le indicazioni circa le consultazioni e delle tempistiche inerenti la procedura amministrativa ed i provvedimenti da emettere in relazione al procedimento amministrativo.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

AL CAPO II – PROCEDURA DI VAS E DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS della suddetta legge all'*art. 8 - Rapporto preliminare e rapporto ambientale* viene precisato al comma 1 che il rapporto preliminare dovrà essere redatto secondo le indicazioni di cui all'allegato B della medesima legge che viene riportato di seguito integralmente.

ALLEGATO B (ARTICOLO 8)

CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

B) PER LO SVOLGIMENTO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AI SENSI DELL'ARTICOLO 13

Nel caso della verifica di assoggettabilità, il RP è associato al piano o programma per il quale viene formalizzato l'avvio del procedimento di adozione/approvazione da parte dell'autorità procedente.
Obiettivo del RP è quello di permettere all'autorità competente di valutare se il piano o programma–PP, fatta comunque eccezione per quelli che non rientrano nell'Allegato A, possa avere impatti significativi sull'ambiente ed assumere quindi una decisione in merito all'esclusione o all'assoggettamento a VAS.

1. CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA NORMA: occorre attestare la pertinenza del procedimento che si attiva attraverso la dimostrazione della non sussistenza delle condizioni che implicano necessariamente lo svolgimento della VAS ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della presente legge.

2. CARATTERISTICHE DEL PIANO
Descrizione del piano e delle informazioni e dei dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente.

2.1 Ambito programmatico e contenuti del Piano

Descrizione sintetica del rapporto con altri PP, del processo di formazione e delle previsioni del documento di piano e in particolare:

Quadro programmatico/normativo di riferimento tenendo conto di:

- in quale misura il PP stabilisce il quadro di riferimento per progetti ed altre attività, sia per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, le condizioni operative, sia attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura influenza altri PP inclusi quelli gerarchicamente ordinati e quelli settoriali;
- in quale misura è influenzato da piani territoriali e/o settoriali sovraordinati e da vincoli derivanti da normative vigenti.

Quadro degli obiettivi di sostenibilità ambientale del PP, definiti sulla base della pertinenza del PP stesso al raggiungimento di obiettivi di miglioramento ambientale fissati da PP settoriali e/o sovraordinati, nonché coerenza con gli obiettivi sanciti a livello internazionale e nazionale nel quadro delle politiche di sviluppo sostenibile.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Quadro delle trasformazioni in atto o in fase di attuazione o di approvazione.

Percorso di formazione della proposta di PP, compresa la descrizione di eventuali momenti di partecipazione/consultazione pubblica avvenuti prima dell'adozione del progetto preliminare di piano (sondaggi, informazione, consultazione, forum, etc.).

Descrizione sintetica degli obiettivi, dello schema, della struttura e del massimo dimensionamento previsto dal PP, tenendo conto delle alternative e della giustificazione delle scelte adottate.

2.2 Accertamento delle criticità ambientali e del territorio

Definizione dello stato, delle tendenze e criticità delle componenti ambientali e antropiche pertinenti il PP, a riscontro dei contenuti del quadro conoscitivo di riferimento del PP stesso e in particolare:

Rappresentazione sintetica del quadro conoscitivo delle componenti ambientali e antropiche pertinenti il PP, attraverso la valutazione dello stato, delle tendenze evolutive e dei relativi fattori di pressione, ed evidenziando fonti, enti preposti all'elaborazione dei dati acquisiti, eventuali carenze informative.
Descrizione delle criticità, potenzialità e opportunità accertate e della loro rilevanza rispetto alle strategie di governo del territorio e delle risorse.
Nel caso di PP che prefigurano scelte localizzative, elaborazione di una carta sintetica dei vincoli/tutele/rischi/opportunità presenti sul territorio di pertinenza.

2.3 Obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale

Descrizione delle modalità con cui i risultati del percorso di formazione, delle valutazioni sullo stato dell'ambiente e degli indirizzi stabiliti dalla normativa e dai PP che interessano l'area e l'ambito di pertinenza del PP sono stati tradotti in obiettivi di sostenibilità:

- descrizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale adottati, della loro pertinenza all'attuazione del piano e della coerenza rispetto al quadro conoscitivo e al percorso decisionale di formazione del PP;
- verifica di coerenza esterna tra obiettivi di sostenibilità del piano e obiettivi desunti dalla normativa e altri PP sovraordinati;
- verifica di coerenza interna tra obiettivi di sostenibilità e obiettivi di piano; funzionalità del PP, in termini di (quando pertinenti ai contenuti del PP) efficienza infrastrutturale, efficienza energetica, risparmio idrico ed efficienza depurativa, riduzione dei carichi ambientali.

Nel caso di PP di enti certificati ISO 14001 e/o registrati EMAS, è opportuno che siano utilizzati gli elementi conoscitivi acquisiti e le linee programmatiche e gli obiettivi definiti con il sistema di gestione ambientale, integrandoli nei contenuti di PP ed avvalendosene per la redazione del rapporto preliminare.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

3. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

Valutazione degli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PP ed individuazione delle eventuali alternative, compensazioni e mitigazioni, tenendo conto della reversibilità, del carattere cumulativo, della natura transfrontaliera degli impatti, dei rischi per la salute umana e per l'ambiente in caso di incidenti, del valore e della vulnerabilità delle aree interessate. La valutazione dovrà rispondere almeno ai contenuti minimi sotto elencati.

3.1 Valutazione effetti cumulativi e individuazione delle misure di mitigazione e compensazione

Valutazione degli effetti complessivi che il massimo dimensionamento previsto dal PP genera sulle componenti ambientali, territoriali e sulle infrastrutture ecologiche pertinenti il PP. Per ciascuna componente ambientale si deve provvedere all'analisi/valutazione dello stato, dell'impatto potenziale e delle relative misure di sostenibilità, intendendo per misure di sostenibilità le risposte che il PP fa proprie per il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità adottati.

3.2 Valutazione della coerenza localizzativa e individuazione delle misure di mitigazione

Nel caso di previsioni di PP localizzate e/o localizzabili, definizione della coerenza localizzativa, attraverso l'analisi della sovrapposizione tra la struttura del PP e la sintesi dei livelli conoscitivi individuati per la carta dei vincoli/tutele/rischi/opportunità territoriali.

4. SCHEMA DI PIANO DI MONITORAGGIO - OPZIONALE

Descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio degli impatti ambientali derivanti dall'attuazione del Piano, comprendenti un set di indicatori minimo, le modalità di raccolta e di gestione dei dati, i soggetti competenti e responsabili e le risorse necessarie.

2- CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA NORMA – AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Con **Delibera di Consiglio Comunale n° 118 del 22.11.2018** avente oggetto: *"HOTEL LE PALME - Autorizzazione allo svincolo della destinazione alberghiera ai sensi della L.R. 1/2008 e s.m.i. ed assenso all'avvio della procedura della conferenza dei servizi per approvazione di progetto per il cambio d'uso in abitativo in variante al PRG ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/9"* l'Amministrazione Comunale di Zoagli ha accolto l'istanza depositata al protocollo del Comune in data 06/02/2009 con la quale la Soc. NIMA Immobiliare s.r.l., in qualità di proprietaria della struttura alberghiera denominata Hotel Le Palme, ha chiesto lo svincolo della destinazione d'uso alberghiero (ex L.R. n. 1/2008 e s.m.i.) della stessa struttura per motivazioni di tipo economico. La scelta operata è sostenuta dalla sentenza del TAR Liguria dell'11/02/2016 n. 141 nonché della successiva sentenza TAR Liguria Sez. I, del 17/10/2018 n. 823.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Con medesima deliberazione l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad **adottare la variante al PRG connessa all'intervento proposto** avente come riferimento gli elaborati progettuali giunta al protocollo del Comune in data 09/11/2018, al fine di consentire l'attuazione dell'intervento edilizio finalizzato alla trasformazione in abitativo della struttura alberghiera dell'ex Hotel Le Palme che prevede la creazione di n. 16 alloggi, aree di parcheggio e piscina. Con il medesimo atto amministrativo L'amministrazione Comunale ha dato mandato agli uffici affinché, per l'approvazione del progetto e della connessa variante urbanistica proseguisse dando corso al procedimento della conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997 e s.m.i..

Il Comune di Zoagli nella persona del Responsabile dell'unità operativa edilizia privata ed urbanistica Geom. Marcello Vannozzi con comunicazione del 23.12.2022 giusto protocollo n° 17051 precisa che per il procedimento amministrativo avente oggetto la "Variante al PRG per cambio di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale dell'ex HOTEL LE PALME" necessita dare avvio al procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012 e s.m.i. che prevede:

1. ***Rapporto preliminare*** *redatto secondo le indicazioni dell'allegato B, punto B, alla L.R. 32/2012, comprensivo della* ***relazione geologica e relative norme*** *che analizzi i possibili impatti significativi sull'ambiente della variante in oggetto.*

2. ***Integrazione della deliberazione dei Consiglio Comunale n° 118 del 22.11.2018*** *attraverso l'adozione del rapporto preliminare.*

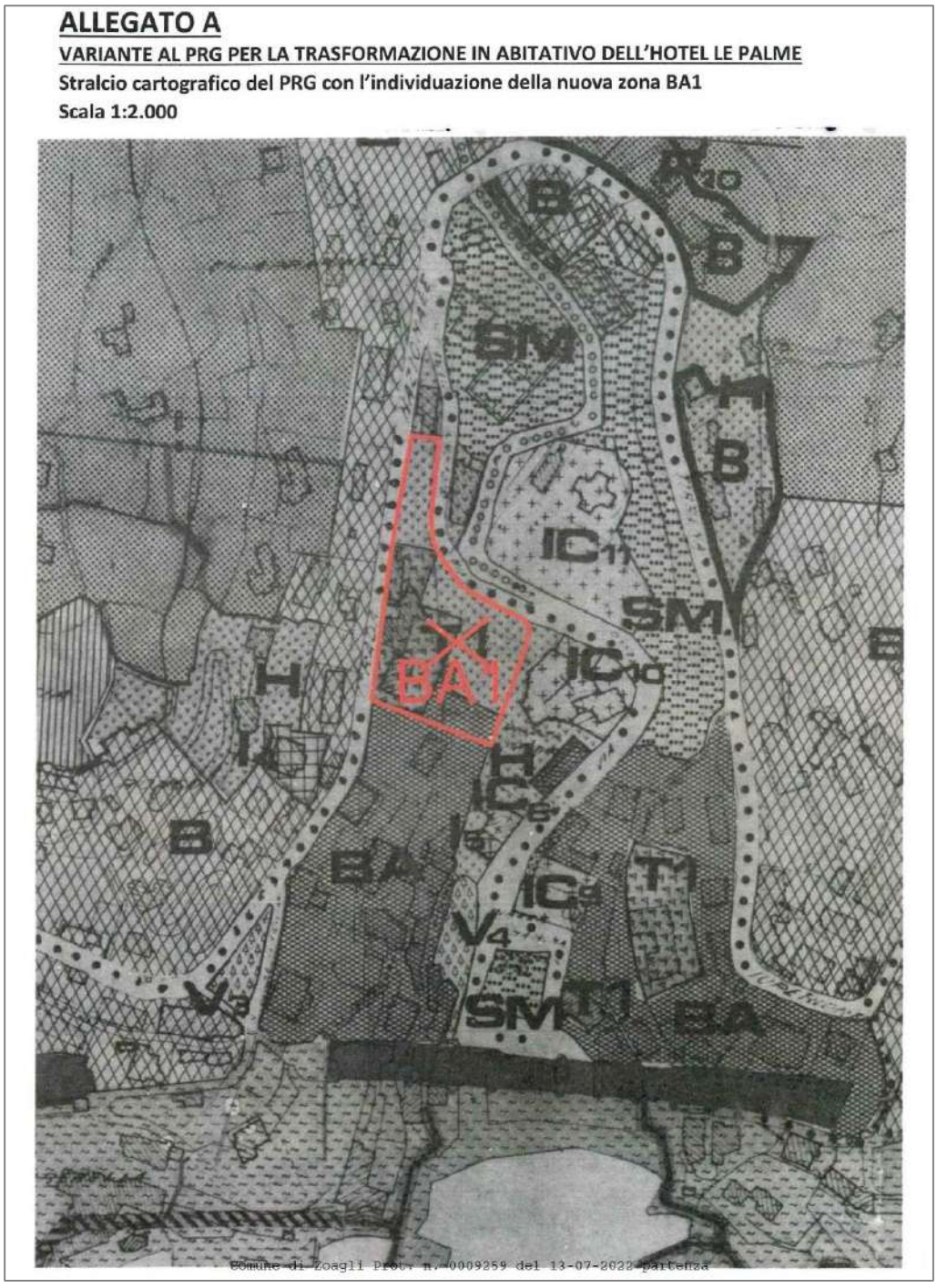
   Si indicano i seguenti ***soggetti per la consultazione in materia ambientale****:*
   - *Soprintendenza*
   - *ARPAL*
   - *ASL4 "Chiavarese"*
   - *Settore Difesa del Suolo Genova*
   - *Ente Gestore del Ciclo Idrico Integrato- Soc. Iren Acqua Tigllio s.p.a.*
   - *Regione Liguria: Servizio Pianificazione Territoriale e VAS*

   Soggetti per i quali si suggerisce venga proposta la consultazione:
   - *ANAS*
   - *Soc. ENEL s.p.a*

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Con **Delibera di Consiglio Comunale n° 1 del 24.01.2022** avente oggetto: "Variante urbanistica HOTEL LE PALME - Presa d'atto osservazioni presentate e controdeduzioni", l'Amministrazione Comunale di Zoagli **ha adottato una variante urbanistica con procedimento ordinario**, ai sensi della Legge 1150/42, costituita dalla documentazione tecnica di seguito riportata.

- uno **stralcio cartografico del PRG** con il quale l'area interessata dalla variante viene identificata con la **sigla BA1**, così come rappresentata nell'allegato stralcio cartografico denominato allegato A;



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

- **un articolo integrativo delle Norme Tecniche Attuative del PRG** che va a regolamentare gli **interventi attuabili nella nuova zona BA1**, con i contenuti dell'art. 26 ter:

Art. 26 ter - ZONA BA1 – Zona omogenea con valore ambientale interessata dal recupero con trasformazione in abitativo della struttura alberghiera dell'ex HOTEL LE PALME

La zona BA1 individua il fabbricato e le aree pertinenziali alla struttura alberghiera dell'ex HOTEL LE PALME distinta dai civici 162, 164, 165, e 166 della Via Aurelia e dal civico 12 di Piazza San Martino.
I contenuti edilizi, urbanistici e convenzionali sono quelli contenuti nella progettazione adottata con la deliberazione di Consiglio Comunale 118 del 22/11/2018.

La progettazione, da approvarsi con il procedimento della conferenza dei servizi, dovrà essere estesa a tutta la zona BA1 da trattarsi quale singolo lotto d'intervento. La conclusione parziale dei lavori sarà ritenuta ammissibile qualora estesa a singoli corpi di fabbrica che dovranno risultare ultimati nelle parti comuni, negli impianti e nelle pertinenze e che quindi non dovranno più avere alcun tipo di interferenza con il cantiere ancora in atto. Resta esclusa la realizzazione dell'impianto ascensore di collegamento tra il parcheggio ed il fabbricato e la realizzazione della piscina e del parco, entrambe opere che potranno essere realizzate quale ultimo intervento.

L'intervento potrà consentire la realizzazione di un numero massimo di 16 alloggi il cui taglio minimo non potrà essere inferiore alla superficie residenziale utile di mq. 50,00, potranno essere tollerati due alloggi aventi superficie residenziale utile non inferiore a mq. 30,00.
Per ogni alloggio dovrà essere garantita la dotazione minima di un posto macchina con superficie minima di mq. 12,50.

Ogni posto macchina ricavato internamente alla zona BA1 dovrà essere dotato di presa per la ricarica di auto elettriche. Prima della fine dei lavori la suddetta dotazione minima di posti auto dovrà essere resa pertinenziale ai rispettivi alloggi con atto notarile debitamente registrato e trascritto. I suddetti posti auto non potranno essere monetizzati ed eventualmente potranno essere reperiti esternamente al lotto nel raggio di mt. 500 dal perimetro della suddetta zona BA1.

Internamente al lotto è ammessa la demolizione e ricostruzione con spostamento di sedime degli edifici esistenti ad eccezione della villa principale di cui dovrà essere mantenuta la struttura perimetrale. Un ulteriore volume residenziale avente una volumetria massima di mc. 350,00 potrà essere ricavato a valle della villa e dovrà essere contenuto all'interno del profilo del terreno.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Con l'esclusione del lato verso la Via Aurelia è ammessa la realizzazione di porticati aperti aventi larghezza massima di mt. 3,00 con soprastante terrazzo praticabile. Il porticato sarà privo di rilevanza urbanistica. Il divieto di chiusura del porticato dovrà essere attribuito anche per il futuro con atto d'obbligo sottoscritto dai soggetti attuatori prima della fine dei lavori.

È ammessa la realizzazione di una piscina condominiale e la realizzazione di volumi accessori alla piscina stessa sino alla volumetria massima di mc. 350,00 che a fine lavori dovranno risultare ricavati all'interno del profilo del terreno sistemato. Anche detti volumi saranno privi di rilevanza sotto il profilo urbanistico ma il vincolo del mantenimento della destinazione di "spazio pertinenziale alla piscina e locali tecnici" dovrà essere attribuita anche con atto d'obbligo sottoscritto dai soggetti attuatori prima della fine dei lavori.

È ammessa la realizzazione di cantine, locali tecnici e locali accessori purché ricavati all'interno del profilo del terreno sistemato. Anche per detti volumi privi di rilevanza sotto il profilo urbanistico la destinazione di "cantine, locali tecnici e locali accessori" dovrà essere attribuita anche con atto d'obbligo sottoscritto dai soggetti attuatori prima della fine dei lavori.

Gli edifici interni al lotto e loro porzioni, se non già esistenti, dovranno rispettare la distanza minima di mt. 10,00 dalle pareti finestrate dagli edifici esterni alla zona BA1.
Ogni nuova edificazione, con l'esclusione di eventuali volumi tecnici da destinare ad ascensore, non potrà elevarsi per un'altezza superiore a mt. 10,00 rispetto al prospiciente piano stradale pubblico.
In conformità alla tipologia costruttiva ligure i balconi non potranno avere sporto maggiore di mt. 1,20.

E' ammessa la realizzazione di pergolati e tende di tipo retrattile che dovranno avere tipologia architettonica e colore secondo un abaco che dovrà essere allegato al progetto. Anche il rispetto del mantenimento della tipologia architettonica di tende e pergolati dovrà essere attestata con atto d'obbligo sottoscritto dai soggetti attuatori prima della fine dei lavori.

Le persiane delle finestre con affaccio sulla Via Aurelia aventi altezza da terra inferiore a mt. 4,50 (distanza tra parapetto e sedime della Via Aurelia) dovranno avere apertura di tipo scorrevole e non di tipo basculante e/o a battente in modo così da non invadere la sede stradale e/o il marciapiede in fase di apertura.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Si precisa che **con l'adozione della presente deliberazione sono state di fatto accolte le osservazioni presentate che si esprimevano negativamente circa la possibilità per il soggetto attuatore di realizzare il parcheggio a raso della Via Aurelia in quanto ritenuto troppo incombente sulla sottostante Via Luigi Merello**.

In fine con la medesima deliberazione è stato dato mandato agli uffici di procedere con la pubblicazione della deliberazione ai sensi dell'art. 9 e 10 della Legge 17/08/1942 n. 1150 al fine di rendere partecipe a chiunque dell'avvenuta adozione del nuovo articolo 26ter delle NTA e della nuova zona BA1 della zonizzazione del PRG;

E' stata inoltre confermata la convenzione già approvata nell'ambito della originaria deliberazione n. 118 del 22/11/2018 facendo però salvi i diritti dell'amministrazione di destinare i fondi che saranno incamerati per finanziare opere diverse da quelle previste nella stessa convenzione con adozione, in rapporto a tale casistica, di specifica deliberazione del Consiglio Comunale di adeguamento dell'originaria convenzione;

Con successiva Certificazione di Avvenuta pubblicazione del 29.06.2022 prot. 8466 l'Ufficio Tecnico Comunale ha dato atto della pubblicazione della documentazione tecnica relativa alla suddetta variante, a seguito della quale non sono pervenute osservazioni/comunicazioni entro i termini stabiliti.

Sulla base delle previsioni urbanistiche della variante in oggetto si è provveduto a sviluppare la conseguente soluzione progettuale, in modo da disporre dello strumento adeguato per poter effettivamente valutare gli eventuali impatti sulla sua attuazione.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

2- CARATTERISTICHE DEL PIANO

2.1 – IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare sito in Zoagli, Via Aurelia civici 162, 164, 165 e 166 con accesso anche dal civico 12 di Piazza S. Martino, così censito:

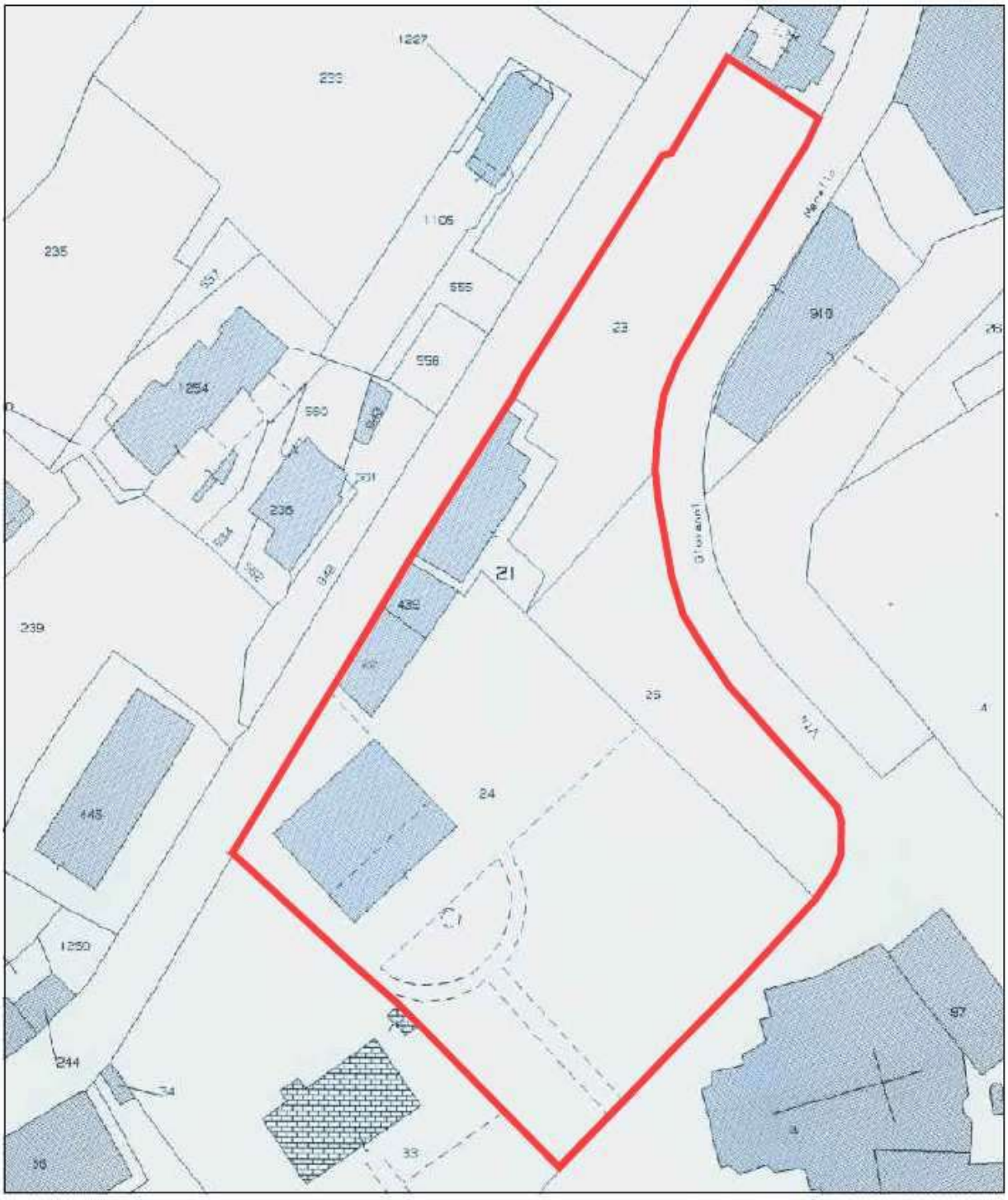
Catasto terreni:
- fg. 12 - mappale nr. 21 – ente urbano - mq. 240,00;
- fg. 12 - mappale nr. 22 – ente urbano - mq. 80,00;
- fg. 12 - mappale nr. 23 –semin arbor – classe 1 - mq. 1.000,00 – r.d. €. 9,81 – r.a. €. 7.75;
- fg. 12 - mappale nr. 24 – ente urbano - mq. 2.870,00;
- fg. 12 - mappale nr. 25 – 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 - mq – Sup. Catastale 80 mq. - Rendita: €. 468,68, Via Aurelia,

costituito da un fabbricato principale e da alcuni corpi di fabbrica minori oltre a parco pertinenziale, in passato adibito ad albergo all'insegna "HOTEL LE PALME", chiuso dal 17 settembre 2006 con classificazione alberghiera decaduta.



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

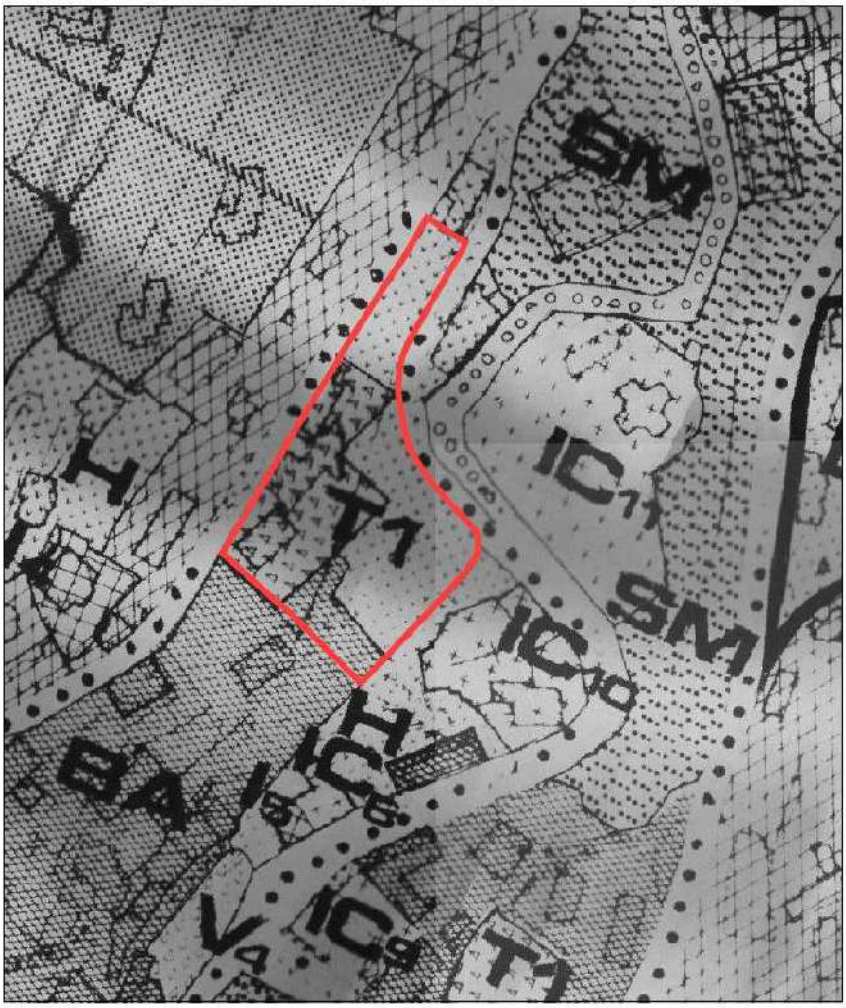
2.2 – LA VARIANTE URBANISTICA AL PRG

Il compendio immobiliare ricadeva nel PRG di Zoagli, approvato con D.P.G.R. 20 ottobre 1988 n. 1127, per parte in zona T1 (aree turistiche sature con strutture ricettive), per parte in zona H (di conservazione allo stato di fatto e rispetto ambientale) e per parte in zona BA (interessata da agglomerati urbani con valore ambientale).

Stralcio PRG
Approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1127 del 20/10/1988.









Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Si riporta di seguito l'estrapolazione della carta di azzonamento dal SIT del comune di Zoagli, con le relative superfici interessate suddivise per zone funzionali.

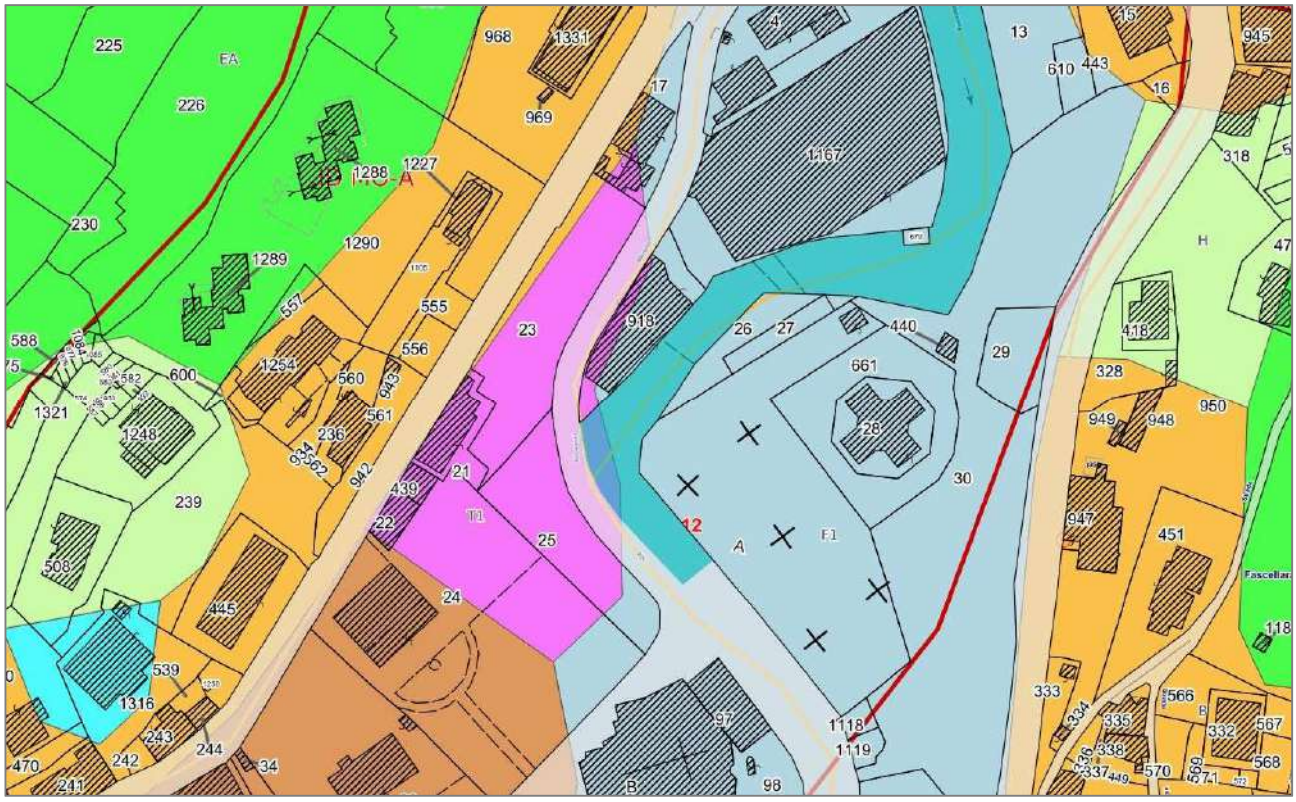


TABELLA SUPERFICI TERRENI DIVISE PER ZONE URBANISTICHE						
MAPPALE	**SUPERFICIE CATASTALE**	**SUPERFICIE DA PORTALE**	**DESTINAZIONE URBANISTICA**	**% SUP. ZONA URBANISTICA**	**SUPERFICI ZONE URBANISTICHE (CATASTALE)**	**SUPERFICI ZONE URBANISTICHE (PORTALE)**
21	mq. 240,00	mq. 245,57	T1	99,20%	mq. 238,08	mq. 243,61
			B	0,80%	mq. 1,92	mq. 1,96
22	mq. 80,00	mq. 76,80	T1	96,50%	mq. 77,20	mq. 74,11
			BA	3,50%	mq. 2,80	mq. 2,69
23	mq. 1.000,00	mq. 1.008,38	T1	89,10%	mq. 891,00	mq. 898,47
			B	10,90%	mq. 109,00	mq. 109,91
24	mq. 2.870,00	mq. 2.896,57	BA	59,70%	mq. 1.713,39	mq. 1.729,25
			T1	30,60%	mq. 878,22	mq. 886,35
			F1	9,70%	mq. 278,39	mq. 280,97
25	mq. 720,00	mq. 704,60	T1	81,60%	mq. 587,52	mq. 574,95
			F1	18,40%	mq. 132,48	mq. 129,65
439	mq. 50,00	mq. 49,82	T1	100%	mq. 50,00	mq. 49,82
TOTALE	**mq. 4.960,00**	**mq. 4.981,74**			**mq. 4.960,00**	**mq. 4.981,74**

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

La proprietà a seguito dell'entrata in vigore della L.R. Liguria n. 1/2008 attraverso la presentazione di apposita istanza in data 7 febbraio 2009, ha chiesto lo svincolo dell'ex albergo -e la possibilità di utilizzare l'immobile con destinazione residenziale- in considerazione dalla inadeguatezza della struttura a garantire una offerta turistico-alberghiera competitiva e proficuamente gestibile e della oggettiva impossibilità di adeguamento a costi economicamente sostenibili.

L'apposita variante urbanistica al PRG di Zoagli ha confermato il vincolo alberghiero e pertanto la proprietà ha proposto ricorso al Tar Liguria il quale, con sentenza Sez. I, 13 gennaio 2012 n. 49, ha annullato gli atti di approvazione della disciplina alberghiera.

La decisione del Tar è stata confermata dal Consiglio di Stato con sentenza Sez. IV 23 gennaio 2013 n. 418 che ha statuito che il Consiglio Comunale, nel pronunciarsi sull'istanza di svincolo, era tenuto a valutare "anche in raffronto alla collocazione e alle caratteristiche delle altre due strutture ricettive, il profilo della sostenibilità economica della conservazione della destinazione alberghiera";

A seguito della sentenza Sez. I, 11 febbraio 2016 n. 141 il Tar Liguria, su ricorso della Società, ha annullato la deliberazione del Consiglio comunale 17 maggio 2013 n. 34 con la quale era stato per la seconda volta negato lo svincolo del compendio e successivamente con sentenza Sez. I, 17 ottobre 2018 n. 823 il Tar Liguria ha accolto il ricorso per l'ottemperanza proposto dalla Società ed ha ordinato al Comune di pronunciarsi sull'istanza di svincolo a suo tempo prodotta in esecuzione della sentenza del Tar Liguria n. 141/2016;

Il Comune di Zoagli ha espresso la volontà di ottemperare alla decisione del Tar Liguria ed ha manifestato la disponibilità all'approvazione di un progetto edilizio per il recupero a fini abitativi del compendio coerente con la proposta progettuale, gradita all'Amministrazione, definita nel verbale della riunione tra le parti del 14 giugno 2018 (prot. n. 0006635 del 15/06/2018).

La proprietà con istanza protocollata in data 09/11/2018 ha dunque chiesto l'approvazione di un progetto per la trasformazione ad uso residenziale della struttura alberghiera dismessa, in variante allo strumento urbanistico generale.

Il progetto in sintesi riassunto prevede il recupero dei volumi esistenti con creazione di sedici unità abitative, la costruzione di un parcheggio al piano strada su Via Merello con 16 posti auto, un'area a parcheggio per moto e biciclette e la realizzazione di una piscina scoperta con relative sistemazioni.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

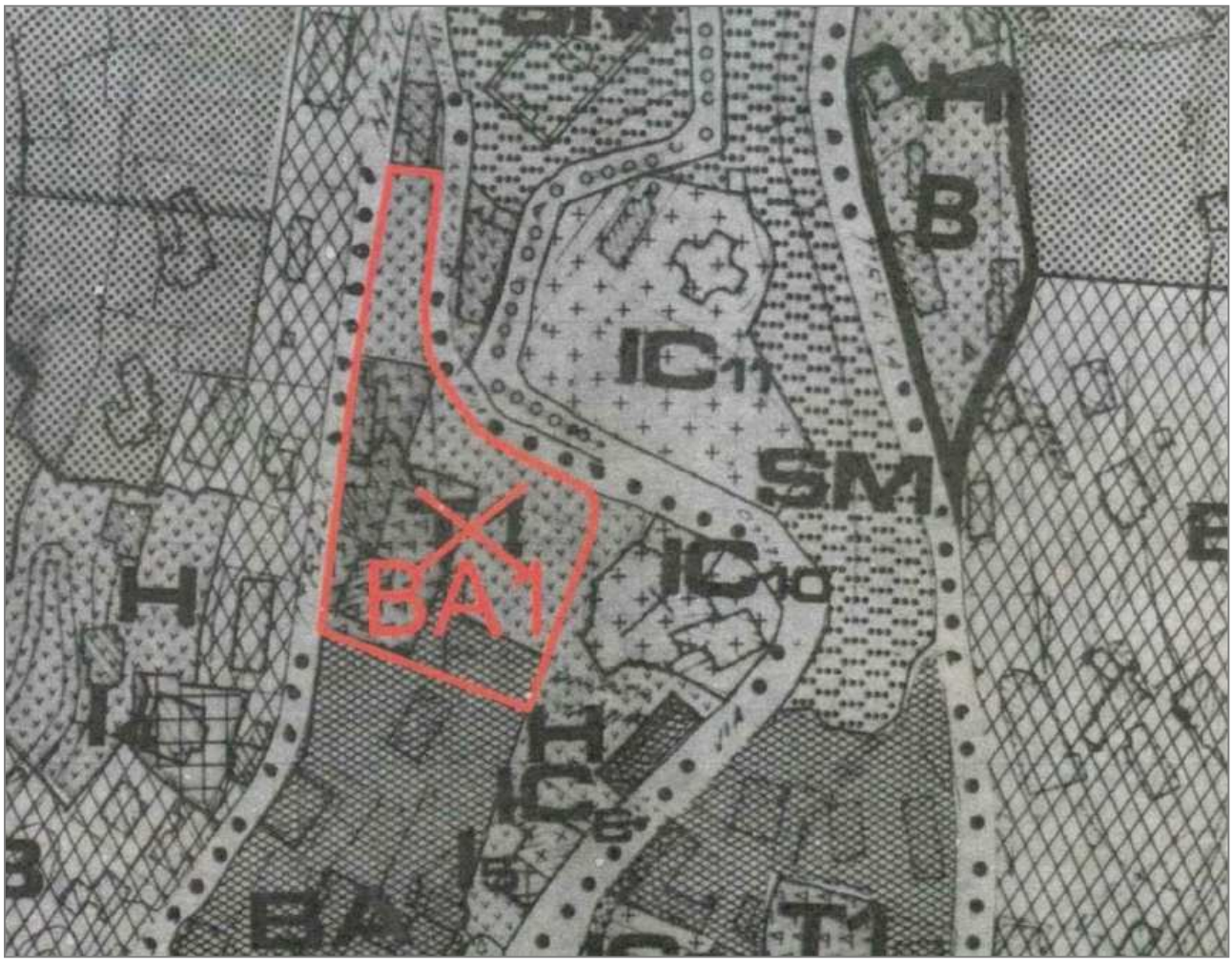
Si precisa altresì che la villa principale sarà mantenuta inalterata nella sagoma e nei prospetti ed al suo interno saranno realizzati sei appartamenti; i corpi di fabbrica minori saranno demoliti e ricostruiti con ricomposizione volumetrica, per realizzazione tre appartamenti nell'edificio "A", tre appartamenti nell'edificio "B", tre appartamenti nell'edificio "C" ed un appartamento nell'edificio "D".

La soluzione progettuale sarà meglio rappresentata in apposito capitolo dedicato.

Il progetto comporta le varianti al P.R.G. di Zoagli consistenti nel frazionamento immobiliare della struttura esistente (previsti n. 16 alloggi) oltre alla realizzazione di un'area a parcheggio per nr. 16 posti auto, un'area a parcheggio per moto e biciclette e di piscina da realizzarsi nel parco pertinenziale.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

A seguito della richiesta di trasformazione d'uso dell'ex Hotel le Palme e della **VARIANTE al P.R.G.,** adottata con **Delibera di Consiglio Comunale n° 1 del 24.01.2022** avente oggetto: "Variante urbanistica HOTEL LE PALME - Presa d'atto osservazioni presentate e controdeduzioni", il comparto ricade interamente in **zona BA del PRG,** regolamentata dall' **Art. 26 ter - ZONA BA1 – Zona omogenea con valore ambientale interessata dal recupero con trasformazione in abitativo della struttura alberghiera dell'ex HOTEL LE PALME,** definita con la medesima deliberazione.



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

3. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E DI SETTORE

3.1 – PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

Con la deliberazione n.110 del 18 febbraio 2020, la Giunta regionale ha approvato, ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale n.36/1997, il Documento preliminare del progetto di Piano territoriale regionale (Ptr) e il relativo Rapporto ambientale preliminare.

Il nuovo Piano territoriale regionale, in linea con le indicazioni della legge urbanistica regionale, propone una visione strategica di lungo periodo di sviluppo del territorio ligure.

Il Piano, quindi, ricomprende, oltre all'apparato normativo e alla Relazione di Piano, quattro fascicoli tematici che individuano già in qualche misura la geografia, gli obiettivi, lo spirito ed il linguaggio del Piano: *1. IDEE di Liguria, 2. Liberare l'entroterra, 3. Ingranare le città, 4. Aver cura della costa*

Il primo fascicolo è di carattere generale, mentre i successivi approfondiscono i tre temi geografici chiave del Piano: entroterra, città e costa.

La visione tratteggia ciò che ci si aspetta per far crescere la Liguria; per questo è stata avviata un'ampia fase di discussione e consultazione, che ha coinvolto l'intera comunità regionale.

A valle della dgr n.110/2020, ha infatti preso avvio la fase di scoping sul documento preliminare del Ptr e sul relativo Rapporto ambientale preliminare, prevista dall'articolo 8 della legge regionale n.32/2012 e successive modifiche e integrazioni, nell'ambito del procedimento di Valutazione ambientale strategica e sono state convocate le Conferenze di pianificazione previste dall'articolo 14 della legge regionale n.36/1997. La fase di scoping si è conclusa il 31 giugno 2020.

È stato quindi elaborato il progetto del PTR Sulla base del documento preliminare e tenuto conto degli esiti della fase di consultazione VAS e delle osservazioni, proposte e contributi ricevuti, anche a seguito dell'ulteriore fase di confronto con il territorio, svoltasi attraverso gli incontri di illustrazione del 14 e 18 maggio 2021.

Il PTR è stato quindi adottato dal Consiglio Regionale con dcr n 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 e conseguentemente a partire dall'avviso pubblicato sul BURL n.12, parte IV, del 23 marzo 2022 prende avvio la fase di pubblicazione del Piano, ai sensi dell'art.14, comma 4, della legge regionale n.36/1997 e le successive procedure, ivi compresa la fase di consultazione della Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art.9 della legge regionale n.32/2012.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Gli obiettivi di pianificazione del PTR sono:

a) Liberare l'entroterra;

b) Ripensare la città;

c) Aver cura della costa.

Gli obiettivi di cambiamento devono interessare le 3 tematiche geografiche (entroterra, città e costa) prevedendo interventi che in altri termini, dovranno:

a) Affidare alle comunità locali la gestione del territorio;

b) Incentrare la pianificazione urbanistica sulla qualità e funzionalità del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali e locali e sulla messa in sicurezza del territorio;

c) Rendere adattabili gli insediamenti costieri ai cambiamenti climatici.

*Il **progetto in esame** si pone, per la sua collocazione geografica **nell'ambito della "Costa"** in quanto il sito di intervento è ubicato entro i 300 metri dalla linea di battigia.*

Si evidenziano di seguito le indicazioni del PTR pertinenti rispetto al progetto in esame ed in chiusura del capitolo si riportano delle considerazioni di merito delle relazioni tra il progetto con la relativa variante urbanistica e le indicazioni fornite nel PTR

Per tale ambito gli obiettivi del PTR (stralcio art. 3 NTA PTR) sono:

***Aver cura della costa**: mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici negli insediamenti costieri nell'ambito di una politica integrata di gestione costiera mirata allo sviluppo sostenibile e, quindi:*

- *proteggere e migliorare il territorio costiero e **promuovere processi di rigenerazione urbana**;*
- *incentivare la riduzione del territorio esposto a rischio da inondazione marina e fluviale nelle aree costiere e innalzare la capacità di adattamento degli insediamenti costieri;*
- *introdurre indicazioni propositive per innalzare la qualità urbana e rafforzare il legame identitario in attuazione dei principi della legge urbanistica;*
- *favorire la diversificazione del modello attuale troppo legato al turismo stagionale.*

I principi di sostenibilità del PTR (stralcio art. 8 NTA PTR) sono:

***Il PTR intende promuovere lo sviluppo del territorio e delle comunità della Liguria nel rispetto della disponibilità delle risorse naturali e della loro capacità di rigenerazione**, e, a tal fine, ad integrazione delle politiche di sostenibilità ambientale perseguite per gli ambiti di cui all'art. 7, definisce i seguenti indirizzi per la pianificazione urbanistica e di settore:*

***a) Privilegiare l'utilizzo di superfici già impermeabilizzate e il riuso di fabbricati esistenti** e laddove sia necessaria l'occupazione di suolo naturale assicurare nelle sistemazioni d'area condizioni di permeabilità, soprattutto in situazioni soggette a rischio idrogeologico, anche con impiego di sistemi di drenaggio sostenibile basati sulla raccolta e pulizia delle acque superficiali e loro rilascio controllato nell'ambiente;*

a bis) Evitare previsioni urbanistiche che comportino la trasformazione degli assetti dei versanti che, ferma restando la disciplina del Piano di bacino, non siano preordinate all'utilizzo produttivo del territorio ed alle relative infrastrutture e servizi, alla riqualificazione del territorio boschivo, alla messa in sicurezza ed alla regimazione idraulica;

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

***b) Massimizzare gli spazi pubblici pedonali in quanto luoghi di socialità**, identità e riconoscibilità per le comunità specie in situazioni di elevata concentrazione di funzioni commerciali;*
c) Favorire la mobilità ciclopedonale per i collegamenti di prossimità e l'accessibilità ai servizi locali, privilegiando la realizzazione delle relative infrastrutture separate dal traffico veicolare per assicurare un adeguato standard di sicurezza per gli utenti;
*d) Massimizzare il verde urbano e periurbano con formazione di cinture e corridoi verdi **e recupero di aree dismesse** per la formazione di parchi ed aree verdi attrezzate con impiego di specie autoctone, ricorrendo, ove necessario anche al verde pensile e verticale, al fine di migliorare la qualità dell'aria, il benessere acustico, la connettività ecologica e la regolazione microclimatica;*
e) Mantenere ed eventualmente integrare la vegetazione autoctona e gli elementi lineari che contribuiscono alla conservazione dei caratteri paesaggistici tradizionali ed alla continuità ecologica (muri in pietra, filari, siepi, ecc.);
f) Privilegiare, nei contesti contraddistinti da prevalente carattere di naturalità, l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica per le opere di sistemazione idrogeologica, geotecnica e idraulica;
g) Favorire la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio con adeguamento impiantistico e riduzione dei consumi;
h) Mantenere la connettività della Rete Natura 2000 favorendo il mantenimento/integrazione della vegetazione autoctona, degli elementi lineari che contribuiscono alla continuità ecologica (muri in pietra, filari, siepi, ecc.) e dei corridoi di attraversamento faunistico in modo da assicurare contestualmente il maggior rispetto e valorizzazione dei valori paesaggistici e ambientali;
i) Favorire la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, la nascita di comunità energetiche e la realizzazione di impianti di co-trigenerazione ad alta efficienza e di reti di teleriscaldamento;
j) Promuovere lo sviluppo di mercati locali e delle produzioni in loco e la valorizzazione dei prodotti tipici e delle culture della tradizione con implementazione di filiere corte;
k) Favorire la realizzazione degli impianti e delle infrastrutture per lo sviluppo e la diffusione delle reti digitali;
k bis) Favorire e incentivare nelle pratiche agricole l'impiego di metodi di agricoltura biologica e di produzione sostenibile in linea con gli obiettivi della Politica Agricola Comune (PAC) e con quelli della Strategia sulla biodiversità per il 2030.

Stralcio NTA PTR - CAPO IV - **COSTA**

Art. 15 Indicazioni strategiche per la costa (efficacia di indirizzo)
Le indicazioni relative alla pianificazione del territorio costiero, si applicano a tutti i Comuni che hanno un affaccio a mare per la formazione dei propri Piani urbanistici secondo i requisiti della pianificazione costiera di seguito definiti.

Art. 16 Requisiti della pianificazione costiera (efficacia di indirizzo)
L'approccio alla pianificazione territoriale della fascia costiera risponde all'obiettivo di "aver cura" di un territorio preziosissimo per la vita della Liguria e ugualmente fragile e oggi più che mai soggetto a pressione antropica e a rischio distruzione a causa del cambiamento climatico.
*I Comuni, in sede di formazione del PSI, del PUL e del PUC o di varianti al vigente Piano o Strumento Urbanistico che interessano il territorio costiero, orientano i relativi contenuti al principio generale di protezione, **miglioramento e rigenerazione urbana di questo territorio**, di realizzazione di strutture sulle spiagge con opere completamente rimovibili, di ripristino, ove possibile, del profilo naturale della costa, secondo le indicazioni specifiche di cui al successivo art. 17.*

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Art. 17 Indicazioni specifiche per la pianificazione costiera (efficacia di indirizzo)
Il Piano, sulla base delle informazioni derivanti dalla pianificazione di bacino, dalla pianificazione per la tutela della costa di cui all'art. 41 della L.R. n. 20/2006, dalla pianificazione paesaggistica e dei parchi, individua i tratti costieri ad alta e molto alta sensibilità territoriale, quale espressione di sintesi dei valori e delle criticità indicate nelle suddette pianificazioni aventi efficacia di indirizzo per la pianificazione territoriale urbanistica…

…Nei restanti archi costieri, non compresi tra quelli indicati alle lettere a) e b), il PTR indirizza la pianificazione comunale verso la riqualificazione e rigenerazione urbana degli insediamenti, secondo i principi di sostenibilità ambientale di cui al precedente articolo 8.

…g) Turismo esperienziale e diversificazione del sistema socio economico costiero
La pianificazione comunale affronta con le necessarie elaborazioni il tema della diversificazione e destagionalizzazione dell'offerta turistica partecipando alla strategia legata ai poli attrattori dell'entroterra indicata all'art.12. ***A tal fine la pianificazione comunale approfondisce il sistema delle dotazioni pubbliche e delle infrastrutture, in particolare per la mobilità dolce, privilegiando e definendo come prioritari le vie di collegamento e relazione con le polarità sopra indicate e strutturando correlate aree di attrezzatura e servizio.*** *Tale strategia è prioritariamente sviluppata a livello intercomunale.*

Stralcio art. 22 NTA PTR - Monitoraggio del PTR

QUADRO STRATEGIE-OBIETTIVI-AZIONI-RISULTATI :

STRATEGIA TERRITRORIALE DEGLI AMBITI COSTA
C - Aver cura della costa
Mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici negli insediamenti costieri nell'ambito di una politica integrata di gestione costiera mirata allo sviluppo sostenibile.

OBIETTIVI
C1. Proteggere e migliorare il territorio costiero e promuovere processi di rigenerazione urbana;
C2. Incentivare la riduzione del territorio esposto a rischio da inondazione marina e fluviale nelle aree costiere e innalzare la capacità di adattamento degli insediamenti costieri;
C3. Introdurre indicazioni propositive per innalzare la qualità urbana e rafforzare il legame identitario in attuazione dei principi della Legge Urbanistica;
C4. Favorire la diversificazione del modello attuale troppo legato al turismo stagionale.

AZIONI DI PIANO
- Individuazione dei tratti di costa caratterizzati da significativa sensibilità territoriale;
-Individuazione dei requisiti essenziali per la pianificazione comunale costiera atti ad orientare gli interventi verso la delocalizzazione e arretramento del costruito, la messa in sicurezza e la rigenerazione dei contesti urbani degradati;
- Definizione di criteri per la pianificazione urbanistica delle aree perifluviali
- Promozione di progetti collettivi mirati a rafforzare il legame identitario ("Aurelia - fil rouge" e "Autostrada tecnologica, solare ed eolica")

AZIONI AFFIDATE ALLA PIANIFICAZIONE SOTTORDINATA
- Recepimento delle indicazioni del PTR per la costa nella pianificazione dei comuni costieri;
- Adesione degli enti locali ai progetti collettivi mirati a rafforzare il legame identitario ("Aurelia - fil rouge" e "Autostrada tecnologica, solare ed eolica");

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

RISULTATI ATTESI
(Aspettative di raggiungimento degli obiettivi del PTR attraverso l'attuazione delle sue azioni)

Azioni del Piano
- Dispositivo normativo dedicato alla disciplina dei territori costieri atta a circoscrivere gli interventi ammissibili a delocalizzazione, arretramento e rigenerazione dei contesti urbani degradati
- Cartografia per l'individuazione dei tratti di costa caratterizzati da significativa sensibilità territoriale (alta e molto alta);
- Indicazioni di carattere propositivo per la promozione di progetti collettivi mirati a rafforzare il legame identitario ("Aurelia - fil rouge" e "Autostrada tecnologica, solare ed eolica");

- ***Azioni affidate alla pianificazione sottordinata***
- Recepimento nella pianificazione comunale costiera dei requisiti essenziali atti a circoscrivere gli interventi ammissibili a delocalizzazione, arretramento e rigenerazione dei contesti urbani degradati,
- Sviluppo dei progetti collettivi

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Si riportano di seguito alcuni stralci degli elaborati cartografici tratti dal PTR, riguardanti il comune di Zoagli e l'ambito della Costa.





Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza



Obiettivi di cambiamento	Obiettivi operativi	Azioni di Piano	Azioni locali	Risultati attesi	Effetti attesi
C - AVER CURA DELLA COSTA *Mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici negli insediamenti costieri nell'ambito di una politica integrata di gestione costiera mirata allo sviluppo sostenibile.*	C1. Proteggere e migliorare il territorio costiero e promuovere processi di rigenerazione urbana; C2. Incentivare la riduzione del territorio esposto a rischio da inondazione marina e fluviale nelle aree costiere e innalzare la capacità di adattamento degli insediamenti costieri; C3. Introdurre indicazioni propositive per innalzare la qualità urbana e rafforzare il legame identitario in attuazione dei principi della Legge Urbanistica; C4. Favorire la diversificazione del modello attuale troppo legato al turismo stagionale.	- Individuazione dei tratti di costa caratterizzati da significativa sensibilità territoriale; - Individuazione dei requisiti essenziali per la pianificazione comunale volti alla delocalizzazione, arretramento dei costruito e rigenerazione dei contesti urbani degradati; - Definizione di criteri per la pianificazione urbanistica delle aree perifluviali; - Promozione di progetti collettivi mirati a rafforzare il legame identitario ("Aurelia - Il rouge" e "Autostrada tecnologica, solare ed eolica").	- Recepimento delle indicazioni del PTR per la costa nella pianificazione dei comuni costieri; - Adesione degli enti locali ai progetti collettivi mirati a rafforzare il legame identitario ("Aurelia - Il rouge" o "Autostrada tecnologica, solare ed eolica").	**Dal Piano** - Dispositivo normativo dedicato alla disciplina dei territori costieri atta a circoscrivere gli interventi ammissibili a delocalizzazione, arretramento e rigenerazione dei contesti urbani degradati; - Cartografia per l'individuazione dei tratti di costa caratterizzati da significativa sensibilità territoriale (alta e molto alta); - Indicazioni di carattere propositivo per la promozione di progetti collettivi mirati a rafforzare il legame identitario ("Aurelia - Il rouge" e "Autostrada tecnologica, solare ed eolica"); **Dalla pianificazione sottordinata** - Approvazione degli atti di pianificazione comunale di recepimento delle indicazioni del PTR; - Sviluppo dei progetti collettivi.	- Sviluppo e diversificazione del tessuto economico tradizionale stagionale; - Riduzione della popolazione esposta a rischi di varia natura; - Miglioramento della qualità della vita delle comunità urbane costiere; - Riequilibrio delle presenze turistiche sulla fascia costiera durante l'anno.

COSTA, comprendente i Comuni di:

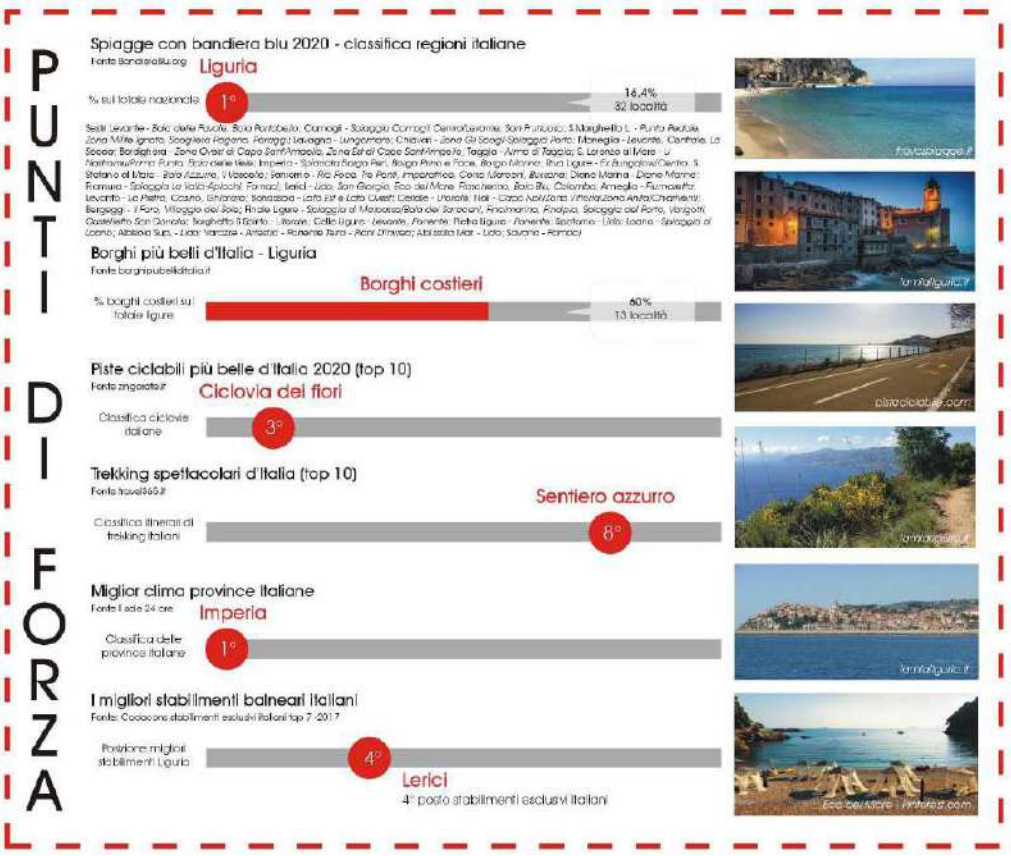
Provincia di Imperia: Bordighera, Camporosso, Cervo, Cipressa, Costarainera, Diano Marina, Imperia, Ospedaletti, Riva Ligure, San Bartolomeo al Mare, San Lorenzo Al Mare, Sanremo, Santo Stefano al Mare, Taggia, Vallecrosia, Ventimiglia

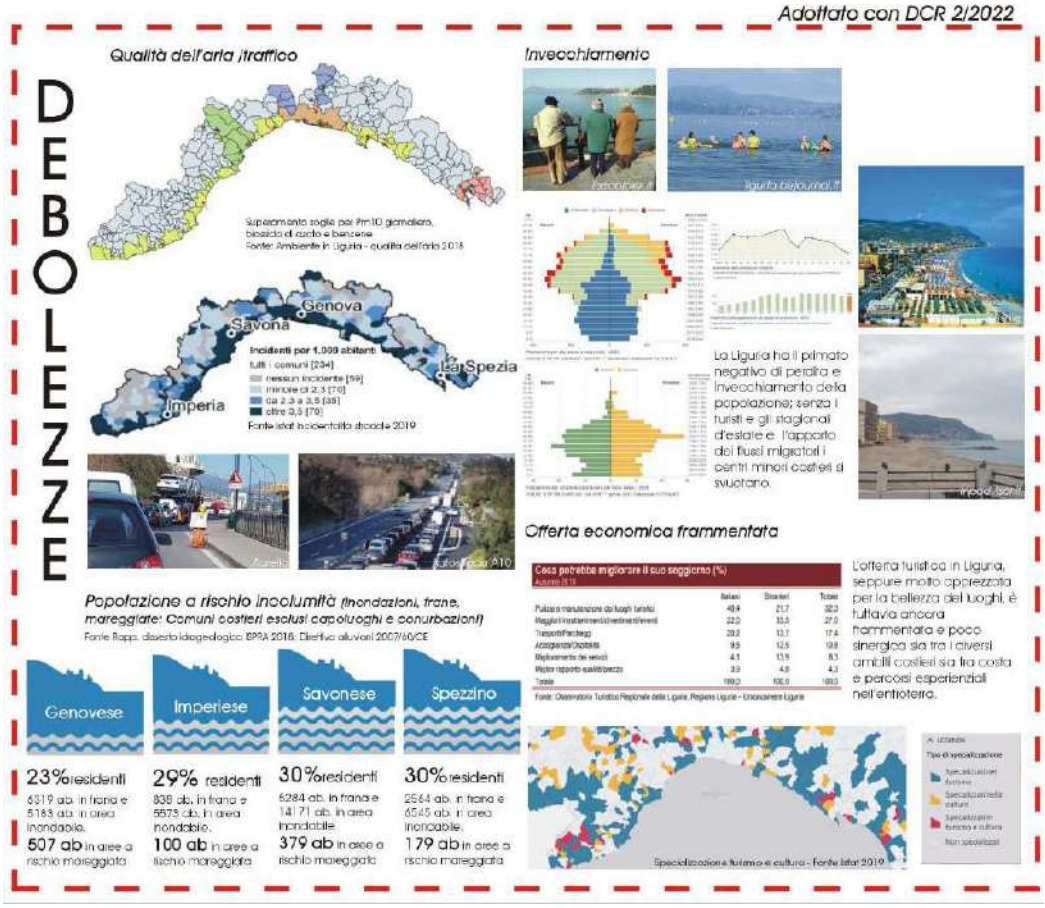
Provincia di Savona: Alassio, Albenga, Albissola Marina, Albisola Superiore, Andora, Bergeggi, Borghetto Santo Spirito, Borgio Verezzi, Celle Ligure, Ceriale, Finale Ligure, Laigueglia, Loano, Noli, Pietra Ligure, Savona, Spotorno, Vado Ligure, Varazze

Città Metropolitana di Genova: Arenzano, Bogliasco, Camogli, Chiavari, Cogoleto, Genova, Lavagna, Moneglia, Pieve Ligure, Portofino, Rapallo, Recco, Santa Margherita Ligure, Sestri Levante, Sori, Zoagli

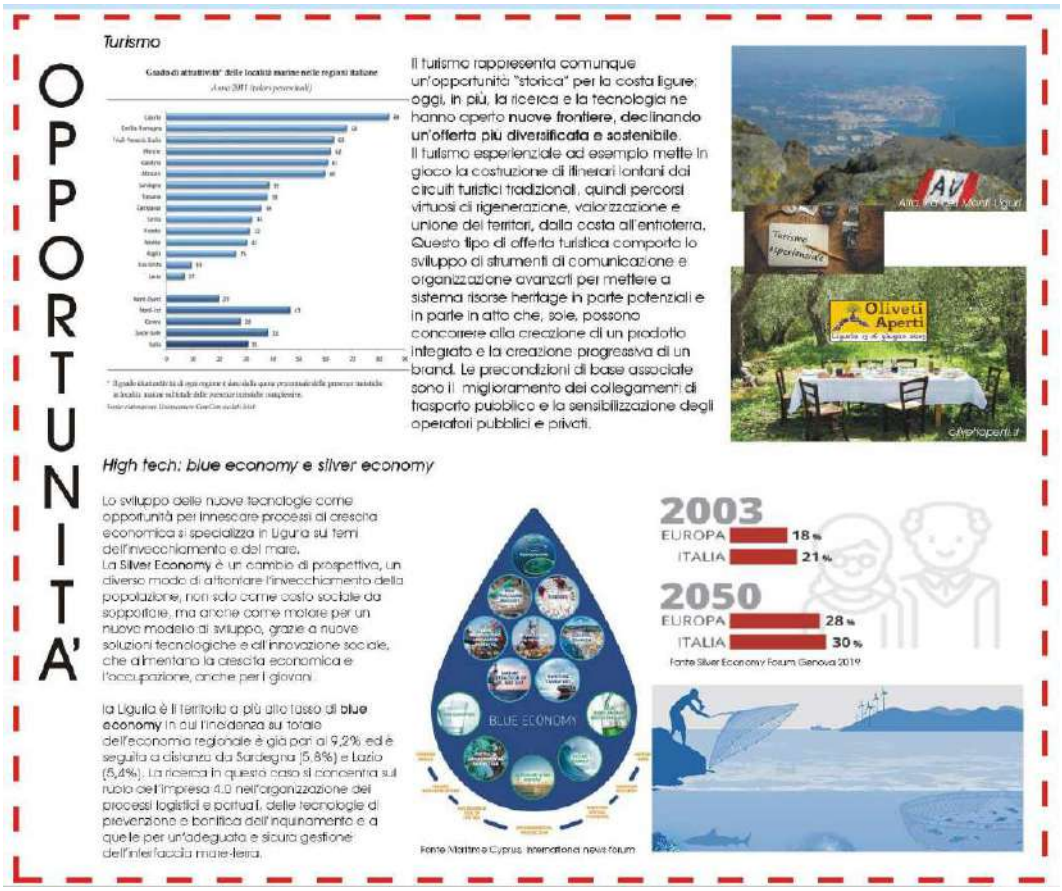
Provincia della Spezia: Ameglia, Bonassola, Deiva Marina, Framura, La Spezia, Lerici, Levanto, Monterosso al Mare, Portovenere, Riomaggiore, Sarzana, Vernazza

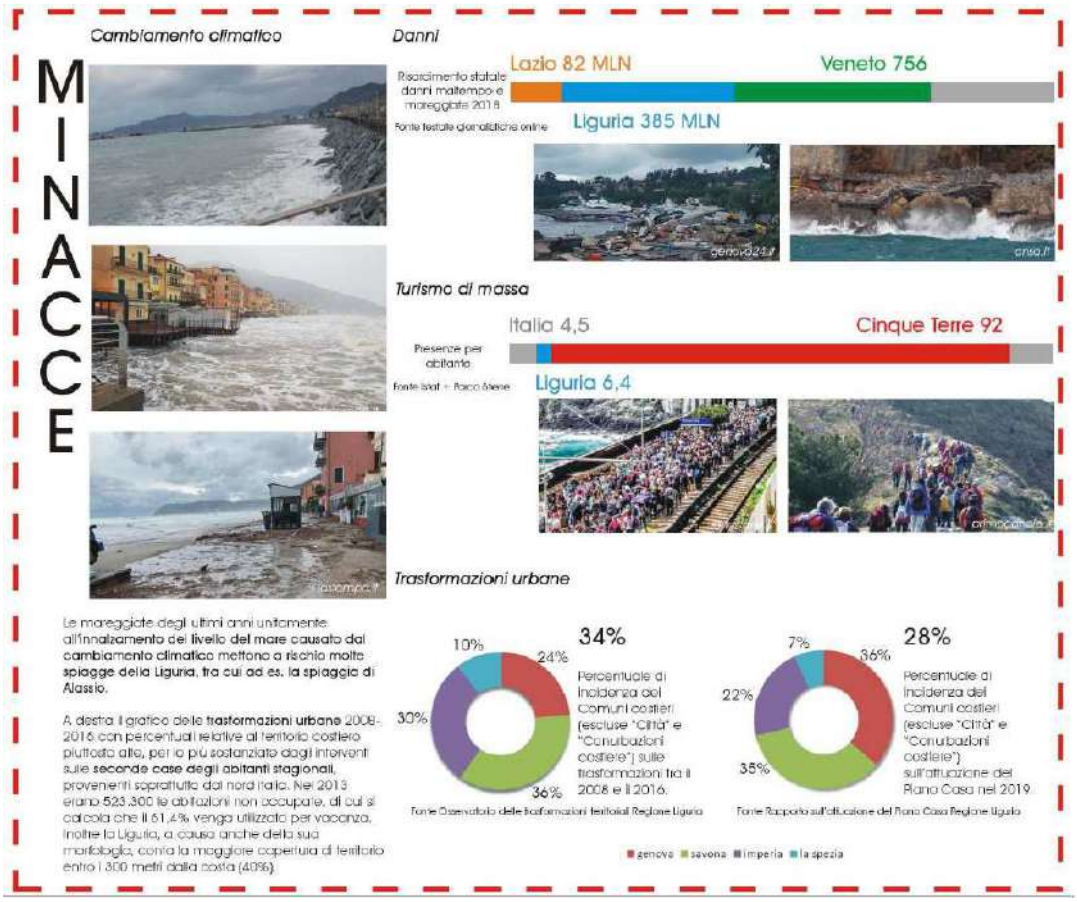
Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza





Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza





Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

SENSIBILITA' TERRITORIALE DEI TRATTI COSTIERI

b) Tratti di costa caratterizzati da alta sensibilità territoriale

Tratti di costa in cui esiste un sistema insediativo che ha raggiunto il massimo sviluppo rispetto all'elevata qualità ambientale e paesaggistica del contesto costiero (la numerazione indicata fa riferimento alla tavola "Quadro Strategico" del fascicolo "Aver cura della costa"). In presenza di capi e punte il tratto di costa è delimitato dalla linea di crinale che raggiunge la linea di battigia:

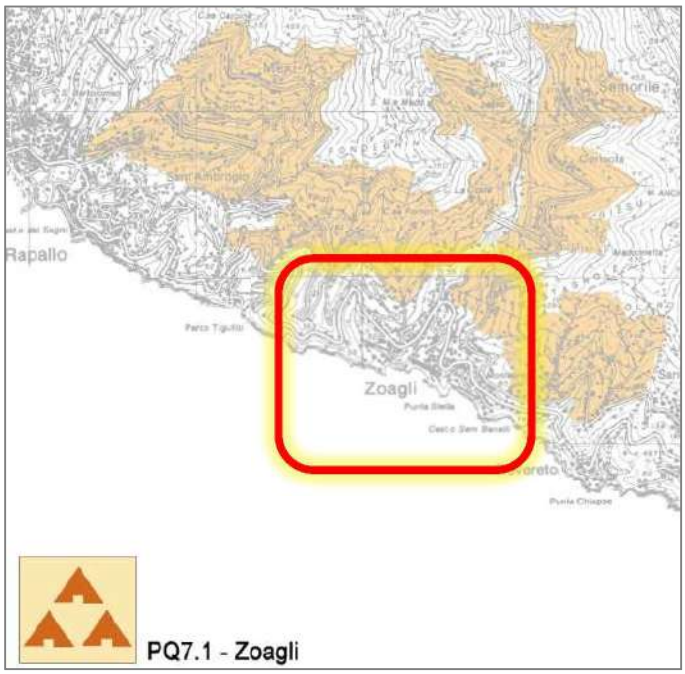
- dalla foce del Rio Rovara escluso alla foce del Rio Rico compreso (n° 38)



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

PROGETTO QUADRO – ESPLICITAZIONI E APPROFONDIMENTI DEL PTC

PQ 7 - sviluppo del turismo sostenibile nei balconi costieri del Tigullio



SOTTOPROGETTO: ZOAGLI

LOCALIZZAZIONE

Comuni : Zoagli - Area di PTC : 2. Tigullio
Ambito di PTC : 2.1. - Golfo
Località : Territori interni (IS-MA, ID-MA, NI MA del PTCP)

Progetto relativo ad una previsione di riqualificazione territoriale.

Descrizione fisica : *il territorio interessato dal sottoprogetto si sviluppa parallelamente alla linea costiera per una profondità di circa 80-100 mt ; delimitato a nord dai territori non insediati dei crinali marittimi ed affacciato sul mare, comprende i versanti terrazzati di Mexi, Pizzi, Case Forno, Sexi e la porzione alta del bacino del T. Semorile. Morfologicamente acclive, risulta in parte coperto da vegetazione mediterranea e in parte strutturato su terrazzamenti coltivati ad uliveti e vigneti.*

Contesto territoriale : *il contesto in cui è inserito il sottoprogetto, di particolare pregio ambientale, è costituito da territori del sistema dei crinali dello spartiacque marittimo M. Castello - M. Anchetta e del sistema insediativo che si sviluppa lungo la direttrice costiera, con episodi di ville di particolare interesse paesaggistico, dalla linea costiera, prevalentemente rocciosa, con il breve tratto di spiaggia su cui si affaccia il centro del capoluogo.*

Sistema insediativo e funzioni insediate *: il sistema insediativo è prevalentemente di tipo sparso, inserito in un territorio rurale nel quale la funzione residenziale turistica ha sostituito nel tempo l'originaria attività agricola, oggi costituita da situazioni episodiche.*

Accessibilità : *l'ambito di progetto è reso accessibile dalla viabilità comunale che risale verso monte diramandosi dalla SS 1 Aurelia, con caratteristiche dimensionali e di pendenza non completamente adeguate alla funzione residenziale turistica cui sono sempre più investite ; si evidenzia il collegamento di cornice di S. Ambrogio che, attraverso S. Bartolomeo raggiunge Rapallo, la strada per Semorile, la strada per S. Pietro di Rovereto, con previsione di completamento.*

Elementi salienti presenti nell'area : *il nucleo storico di crinale di S. Pietro di Rovereto che con il suo campanile costituisce un'emergenza nel paesaggio, gli insediamenti rurali di Mexi, Case Forno, Pizzi, Sexi ed il nucleo di Semorile, i terrazzamenti che strutturano i pendii, ancora in buono stato di conservazione, a testimonianza dell'originario uso agrario del territorio ; si rileva, inoltre, la forte pressione insediativa esercitata nell'area, che sta modificando l'immagine e l'identità dei luoghi.*

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

SINTESI INTERPRETATIVA DEGLI ESITI DELLA DESCRIZIONE FONDATIVA DEL P.T.C. :

Elementi di crisi : *il più rilevante elemento di crisi che investe l'ambito di progetto è la pressione edificatoria esercitata dall'eccessivo sviluppo insediativo residenziale che sta interessando il territorio rurale. A ciò debbono altresì essere collegate ulteriori problematiche che sensibilizzano il territorio rendendone particolarmente difficile la fruibilità, tra cui l'insufficienza dell'armatura infrastrutturale viaria, l'irrisolta situazione di carenza dei servizi di urbanizzazione, in particolare parcheggi, la presenza di fenomeni di instabilità dei versanti ed una vasta diffusione degli incendi, anche a seguito dell'abbandono dell'attività agraria in vaste zone.*

Elementi di valore : *risorsa primaria dell'ambito di progetto sono i territori ed i nuclei rurali per l'intrinseca qualità ambientale, la rilevante partecipazione alla definizione dei quadranti paesistici, la leggibilità del sistema insediativo rurale. Tale contesto si inserisce in un sistema naturalistico di cornice, caratterizzato dai territori non insediati dei crinali, e dal paesaggio fortemente antropizzato della costa, nel quale tuttavia risultano ben inseriti ed armonizzati gli elementi edificati nei valori naturalistici. Nei versanti, così come lungo la costa, la qualità ambientale e paesistica costituisce il primario elemento di attrattiva per il sistema turistico.*

OBIETTIVI DEL SOTTOPROGETTO :
Attraverso la dettagliata interpretazione delle caratteristiche del territorio e dei processi di espansione edilizia nelle forme e tipologie sviluppatesi nei tempi più recenti e non più percorribili, l'obiettivo del sottoprogetto è quello di formulare criteri per la riqualificazione dei fabbricati e del territorio, ed indirizzi progettuali per lo sviluppo di nuove forme di turismo compatibili con l'ambito in questione, all'interno di un generale contesto di recupero del paesaggio esistente naturale ed antropico. Il sottoprogetto è quindi volto alla ricomposizione ed al riassetto ambientale dei territori di versante, assicurando uno sviluppo produttivo compatibile con la conservazione ed il rafforzamento dei peculiari caratteri qualitativi e delle identità storico culturali, ravvisabili soprattutto nel sistema degli insediamenti rurali ivi presenti, interrompendo così il consumo delle risorse territoriali proprio dell'espansione edilizia dell'ultimo ventennio ed evidenziato nella Descrizione Fondativa del PTC, ma integrando allo stesso tempo il sistema della viabilità locale, specie per garantire l'accesso alle aree non servite.

REQUISITI DEL SOTTOPROGETTO :

suolo : *il sottoprogetto deve prevedere criteri per la messa in sicurezza del suolo e per la prevenzione da eventi di degrado (evitare soluzioni di artificializzazione)*

ambiente : *il sottoprogetto, in rapporto all'organizzazione proposta, deve indicare gli standard di qualità ambientale che devono essere rispettati ed in particolare per il risanamento degli scarichi civili esistenti, l'ottimale realizzazione di quelli nuovi sia a carattere abitativo, sia a carattere produttivo per le residue attività agricole.*

infrastrutture : *il sottoprogetto, in rapporto agli obiettivi indicati, deve approfondire e prevedere soluzioni migliorative ed alternative del sistema infrastrutturale presente con particolare riguardo a:*
− riorganizzazione della rete viaria attuale, sia per quanto riguarda le connessioni con la direttrice della SS.n.1 Aurelia sia per la dotazione di attrezzature (parcheggi);
− individuazione di attrezzature specifiche per il turismo ;
− inserimento di nuove viabilità a carattere locale, anche con funzione di tutela ambientale e protezione dagli incendi.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

servizi : *il sottoprogetto, in rapporto agli obiettivi indicati, deve prevedere :*
− adeguamento della dotazione di servizi per il sistema insediativo esistente e per la popolazione residente;
− individuazione di forme di servizi al turismo che incentivino e valorizzino il territorio collinare e le attività rurali tradizionali (terrazzamenti ulivetati, colture, ecc.), alleggerendo la pressione sulla costa.

sistema insediativo : *il sottoprogetto, attraverso un'analisi mirata ad individuare le caratteristiche dimensionali e tipologiche degli insediamenti in rapporto ai livelli di prestazione funzionale, fermo restando il mantenimento del carattere sparso del sistema dei versanti, deve verificare e quantificare le possibilità di ulteriore edificazione, rivolta particolarmente alla realizzazione dei servizi comuni necessari al raggiungimento dell'obiettivo del sottoprogetto, incentivando altresì il recupero del patrimonio edilizio esistente.*

paesaggio : *il sottoprogetto, **in rapporto agli obiettivi indicati, deve indicare i criteri progettuali finalizzati sia al recupero dei fabbricati e dei terrazzamenti esistenti**, che alle nuove realizzazioni, creando una "disciplina puntuale" ad hoc per il modello di territorio in questione. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla individuazione delle direttrici di percezione del paesaggio e delle conseguenti aree di maggiore esposizione visiva, sulle quali operare forme di tutela più attenta, anche al fine di riconoscere le parti del territorio che presentano possibilità di integrazione e di innovazione, seppure nel rispetto dei caratteri costitutivi del paesaggio.*

La soluzione progettale proposta in variante al P.R.G. è coerente rispetto alle indicazioni fornite dal PTR in particolare per quanto riguarda le argomentazioni di seguito rappresentate.

Il recupero dell'ambito territoriale dismesso da diversi decenni aderisce al concetto di rigenerazione nel merito degli aspetti elencati:

- recupero dell'edificio di valore storico ed ambientale e ricomposizione architettonica delle volumetrie aggiunte in un periodo successivo piu' recente e prive di valore architettonico, necessarie per la conduzione della struttura alberghiera, in modo coerente rispetto al contesto di pregio.
- mantenimento e recupero del parco che rileva la presenza di alberature di pregio e di valore storico ed ambientale valorizzato dall'intervento di riqualificazione del costruito esistente rispetto al quale costituisce un unicum.
- conservazione della percezione visiva del contesto di villa storica con parco storico sia dalla porzione di territorio piu' prossima al compendio che dalla costa.
- riqualificazione di un contesto dismesso in un tessuto urbano consolidato circondato da un costruito esistente consolidato quale valida alternativa all'utilizzo di suolo vergine, bene non piu' utilizzabile in quanto non piu' riproducibile.
- razionalizzazione dei servizi urbani attraverso la realizzazione di un marciapiede lungo la via Aurelia al fine di agevolare la mobilità urbana in una porzione di territorio centrale del comune di Zoagli, in sicurezza e di "ricucire" i percorsi urbani pedonali.
- realizzazione di nuovi spazi per la sosta dei veicoli e per le biciclette in un ambito territoriale strategico per il sistema dei servizi e della mobilità urbana.

La variante proposta risulta pertanto essere migliorativa rispetto alla situazione vigente e si pone in linea con le finalità ed obbiettivi espressi dal Piano Territoriale Regionale per il sistema territoriale di appartenenza.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

3.2 – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO REGIONALE (PTCP)

Il Piano territoriale di coordinamento paesistico è uno strumento previsto dalla legge n°431 del 1985 preposto a **governare** sotto il profilo paesistico **le trasformazioni del territorio** ligure. La **Regione Liguria è stata la prima a dotarsi di un Piano paesistico**: adottato nel 1986 e approvato nel 1990 (delibera del consiglio regionale n.6 del 25 febbraio 1990), il PTCP è esteso all'intero territorio regionale.

Il PTCP è articolato in tre livelli:

- livello territoriale: le indicazioni che sono riportate nelle schede relative ai 100 ambiti individuati dal Piano hanno carattere di indirizzo e proposta per le azioni di pianificazione
- livello locale: alle cui indicazioni devono adeguarsi gli strumenti urbanistici comunali
- livello puntuale: che prevede indicazioni di specificazione del livello locale sviluppate dai comuni con particolare riguardo agli aspetti qualitativi

Le indicazioni del Piano sono riferite distintamente agli assetti insediativo, geomorfologico e vegetazionale.

Il comune di Zoagli è inserito nella scheda ambito territoriale n°70, i cui contenuti sono riportati di seguito.

*Si evidenziano di seguito le indicazioni del **PTCP** pertinenti rispetto al progetto in esame ed in chiusura del capitolo si riportano delle considerazioni di merito delle relazioni tra il progetto con la relativa variante urbanistica e le indicazioni fornite nel **PTCP***

AMBITO TERRITORIALE N. 70 - ZOAGLI

A - CARATTERI GENERALI DEL PAESAGGIO

Morfologia

Sistema costituito da versanti costieri poco incisi e dal breve solco vallivo del torrente Semorile. E deliminato da tratti di spartiacque che scendono al mare dal M. Castello ad ovest e dal M. Anchetta ad est, lungo la dorsale parallela alla costa che termina con la dorsale di Bacezza. Costituisce elemento caratterizzante dal punto di vista paesistico la continuità di coste alte e rocciose.

Vegetazione e colture

L'ambito è caratterizzato dalle colture dell'ulivo. La vegetazione spontanea, di rilevante interesse paesistico, è rappresentata da pinete a pino marittimo e d'Aleppo con sottobosco di specie della macchia mediterranea a cui si alternano tratti di latifoglie termofile.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Insediamenti
A carattere prevalentemente diffuso ed a bassa densità lungo la fascia inferiore dei versanti costieri, ed aggregato in piccoli nuclei, a sviluppo irregolare e tessuto discontinuo, lungo la mezzacosta, disposti lungo la quota dei 200 m e definiti dai rispettivi intorni terrazzati ad oliveto e colture agrarie. Per quanto riguarda le emergenze storico-archeologiche sono presenti in questo ambito: morfologie residuali di insediamenti arroccati preromani; chiese e monasteri medievali legati alla viabilità costiera; insediamenti rurali di origine altomedievale su ripiani di mezzacosta, con patrimonio edilizio degli ultimi secoli; centri marinari genovesi con castello o torre.

SINTESI
La configurazione paesistica dell'ambito è definita dalle caratteristiche della fascia costiera con versanti ripidi e rocciosi e dalla limitata estensione dell'insediamento nei brevi tratti di terrazzo lungo la costa e sulle dorsali meglio esposte. Questa configurazione tende ad evidenziare un sostanziale equilibrio nel paesaggio attuale se si escludono alcune situazioni di degrado lungo la costa, di rilevante impatto ambientale, in relazione ad interventi aggressivi ed a fenomeni di dissesto naturale.

B - INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE

B.1 - Assetto insediativo
MANTENIMENTO *-* ***L'obiettivo della pianificazione consiste nell'indirizzare gli interventi verso la conferma dell'attuale configurazione paesistica nelle zone di versante, nonché alla maggior qualificazione della fascia costiera in particolare del centro di Zoagli e della relativa area di fondovalle.***
L'indirizzo comporta la necessità di contenere gli incrementi relativi alla consistenza insediativa esistente, nonché di intensificare i caratteri del linguaggio architettonico e urbano. In relazione alle diverse situazioni costiere e di versante gli interventi saranno volti al mantenimento dell'attuale organizzazione del sistema insediativo, nel rispetto delle relative connotazioni paesistiche e morfologiche.

B.2 - Assetto geomorfologico
MANTENIMENTO - L'indirizzo generale discende dalla persistenza di considerevoli valori ed emergenze geomorfologiche. Per alcuni aspetti emerge l'opportunità di un indirizzo di consolidamento: quantitativo per le cave, qualitativo per versanti e cave, strutturale per versanti, litorali e ancora cave.

B.3 - Assetto vegetazionale
CONSOLIDAMENTO-MODIFICABILITÀ - L'estensione dei boschi è nel complesso discreta; in alcune aree appare opportuno un miglioramento anche mediante interventi innovativi sulla composizione delle essenze.
Per le praterie di modesta estensione, assai povere di buone foraggere, vanno rispettate le tendenze evolutive che privilegiano il bosco di latifoglie termofile.

C - AZIONI PROPOSTE

Anche in questo ambito il consolidamento delle strutture paesistiche collinari e di versante si integra come azione di riequilibro ambientale al miglioramento delle caratteristiche di fruibilità pubblica nei tratti di litorale insediati.
Gli interventi proposti in questa ottica possono pertanto essere così brevemente sintetizzati:

- ***miglioramento delle caratteristiche di percorrenza longitudinale e accessibilità pubblica al mare in particolare a levante di Rapallo e di Zoagli;***
- *ampliamento delle possibilità di fruizione paesistica legate alla riscoperta delle percorrenze pedonali di interesse storico-etnografico e all'itinerario escursionistico di crinale IE31;*
- *localizzazione di un'area attrezzata per le attività ricreative nei pressi di S. Andrea di Rovereto.*

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Nell'elenco dei manufatti emergenti e sistemi di manufatti emergenti del PTCP, per il comune di Zoagli vengono individuati i seguenti elementi rappresentati nella tavola 26:

Insediamenti Fortificati:
cod. n° 1012 MONTE CASTELLO Resti di castello medievale
cod. n° 1225 CASTELLARO Morfologia e resti archeologia di insediamento arroccato preromano dominante la costa

TORRI:
cod. n° 1226 Torre di avvistamento marittimo del XVI secolo
cod. n° 1227 Torre di avvistamento marittimo, del XVI secolo

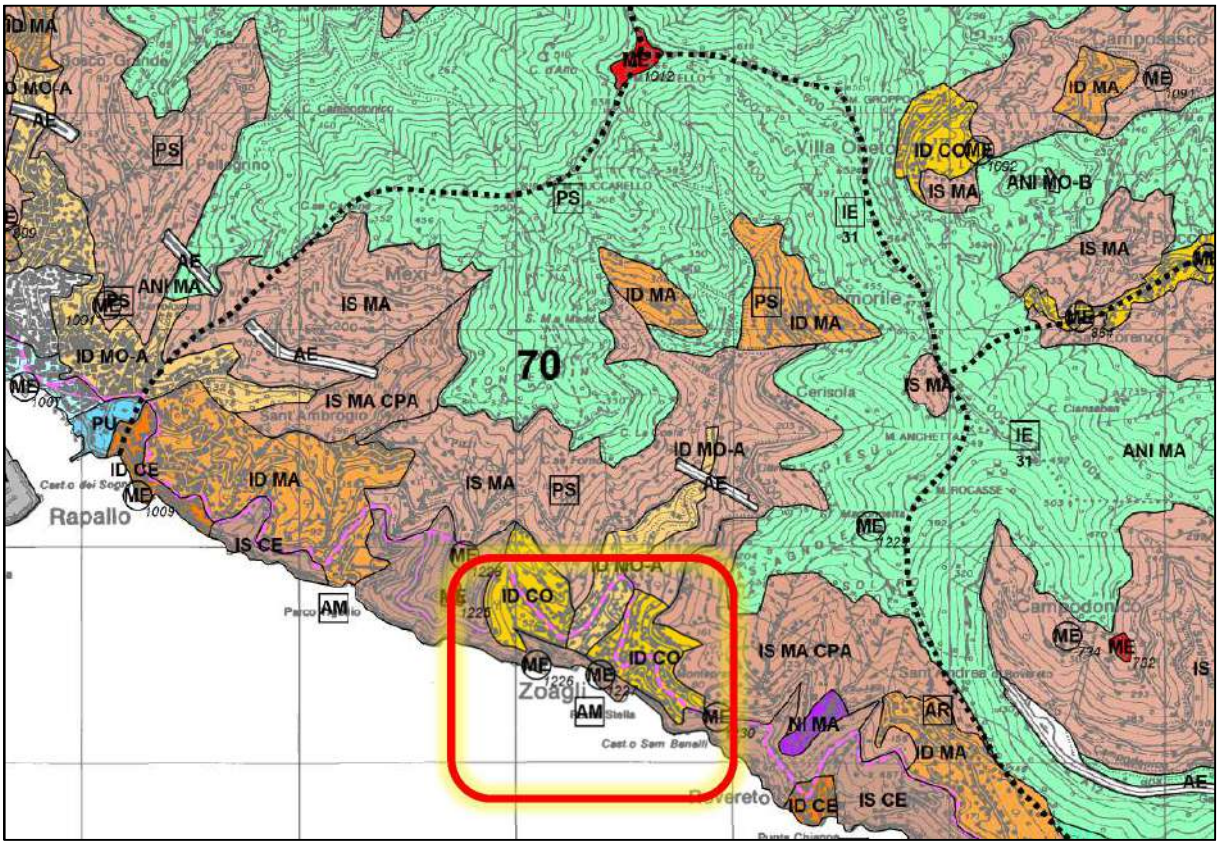
EDIFICI E LUOGHI SACRI
cod. n° 1228 SAN PANTALEO Chiesa con resti romanici sul vecchio tracciato della via Aurelia

CHIESA:
cod. n° 1229 CHIESA DELLA MADONNETTA

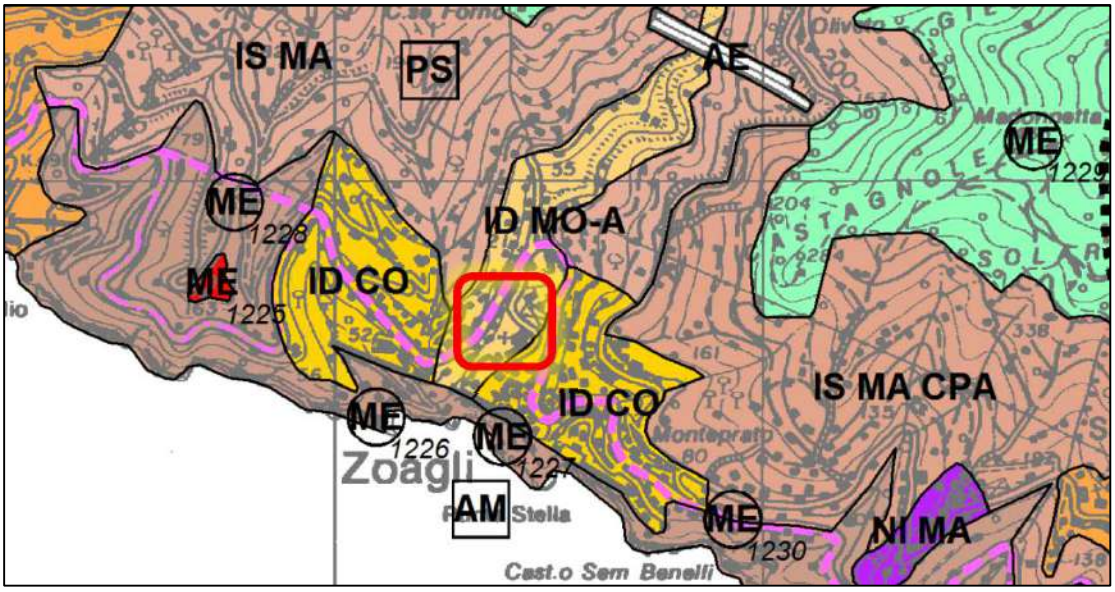
CASTELLO:
cod. n° 1230 CASTELLO SAN BENELLI

Si riportano di seguito gli stralci degli elaborati del PTCP tavola 26 relativi ai tre assetti del territorio insediativo, geomorfologico e vegetazionale con l'individuazione dell'ambito oggetto di intervento.

Stralcio Tavola n° 26 - Assetto insediativo



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza



COMPONENTI / REGIMI NORMATIVI		Area non insediata ANI	Insediamento sparso IS	Insediamento diffuso ID	Nucleo isolato NI	Area urbana AU	Attrezzature impianti AI	Manufatti emergenti e sistemi ME
CONSERVAZIONE	CE	ANI CE	IS CE	ID CE	NI CE	PU		ME SMEn
MANTENIMENTO	MA	ANI MA	IS MA sat IS MA CPA IS MA	ID MA	NI MA	SU IU	AI MA	
CONSOLIDAMENTO	CO			ID CO	NI CO		AI CO	
MODIFICABILITA' TIPO A	MO-A			ID MO-A	NI MO-A			
MODIFICABILITA' TIPO B	MO-B	ANI MO-B	IS MO-B					
TRASFORMABILITA'	TR	ANI TR-ID, NI, TU, AI	IS TR-NI, TU, AI, ID	ID TR-TU				
ART. 38 - NORME DI ATTUAZIONE						TU		
TRASFORMAZIONE	TRZ	TRZ						

PU - PARCO URBANO IU - IMMAGINE URBANA SU - STRUTTURA URBANA QUALIFICATA TU - TESSUTO URBANO AE - AUTOSTRADE

IS MA sat - finalizzato a non incrementare la consistenza insediativa IS MA CPA - finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali

Indicazione simbolica dell'area di rispetto dei manufatti emergenti

SISTEMA della VIA AURELIA (SVA)

tracciato S.S. 1 Aurelia esistente al 1990 — tracciati antecedenti

PARCO COSTIERO del PONENTE (PCP)

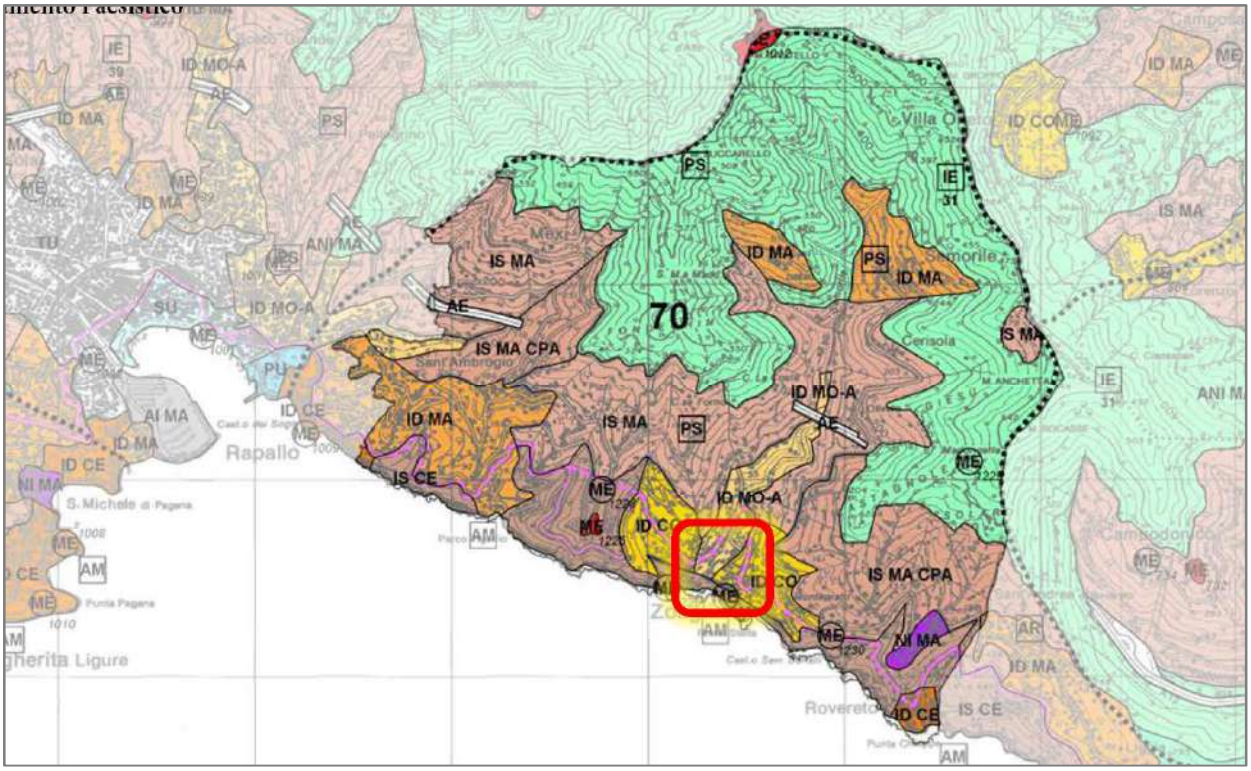
tracciato ferroviario dismesso o di prossima dismissione — PCP aree di pertinenza

INDICAZIONI PROPOSITIVE

AM	ACCESSIBILITA' AL MARE	CP	CAMPEGGIO CON ACCESSIBILITA' PEDONALE	PA	PERCORRIBILITA' LUNGO I CORSI D'ACQUA
AR	ATTIVITA' RICREATIVA	CV	CAMPEGGIO CON ACCESSIBILITA' VEICOLARE	PO	PARCO ORGANIZZATO
AS	ATTIVITA' SPORTIVA	IE	ITINERARIO ESCURSIONISTICO	PS	ITINERARIO STORICO-ETNOGRAFICO

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Stralcio Tavola n° 26 - Assetto insediativo



Stralcio NTA di riferimento : ***Insediamento diffuso - Modificabilità Tipo A***

Art. 12

Indirizzo generale di MODIFICABILITA' (MO)

1. L'indirizzo generale di MODIFICABILITA' si applica:
a) nelle situazioni in cui i livelli di compromissione paesistico-ambientale attuali sono tali da indurre a non subordinare i nuovi interventi a criteri di conformità rispetto all'esistente;
b) nelle altre situazioni in cui le esigenze di tutela paesistico-ambientale sono compatibili con quelle relative al soddisfacimento di diverse istanze di ordine urbanistico e socioeconomico.
2. L'obiettivo è quello di rendere possibili quegli interventi che, seppure motivati da esigenze diverse da quelle proprie del Piano, siano comunque occasione per addivenire ad un assetto più soddisfacente sotto il profilo paesistico.
3. La pianificazione dovrà pertanto assicurare agli sviluppi insediativi gli opportuni livelli di qualificazione ambientale, in forme compatibili con le esigenze urbanistiche e coerenti con il contesto d'ambito.

Art. 13
Indirizzi particolari

…
3. L'indirizzo particolare di MODIFICABILITA' comporta, per quanto concerne
- gli aspetti quantitativi, la possibilità di prevedere sostanziali variazioni relative;
- gli aspetti qualitativi, la possibilità di proporre caratteri formali e funzionali innovativi;
- gli aspetti strutturali, la possibilità di definire nuovi schemi distributivi e organizzativi.
…

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO INSEDIATIVO

Art. 46 .

Insediamenti Diffusi

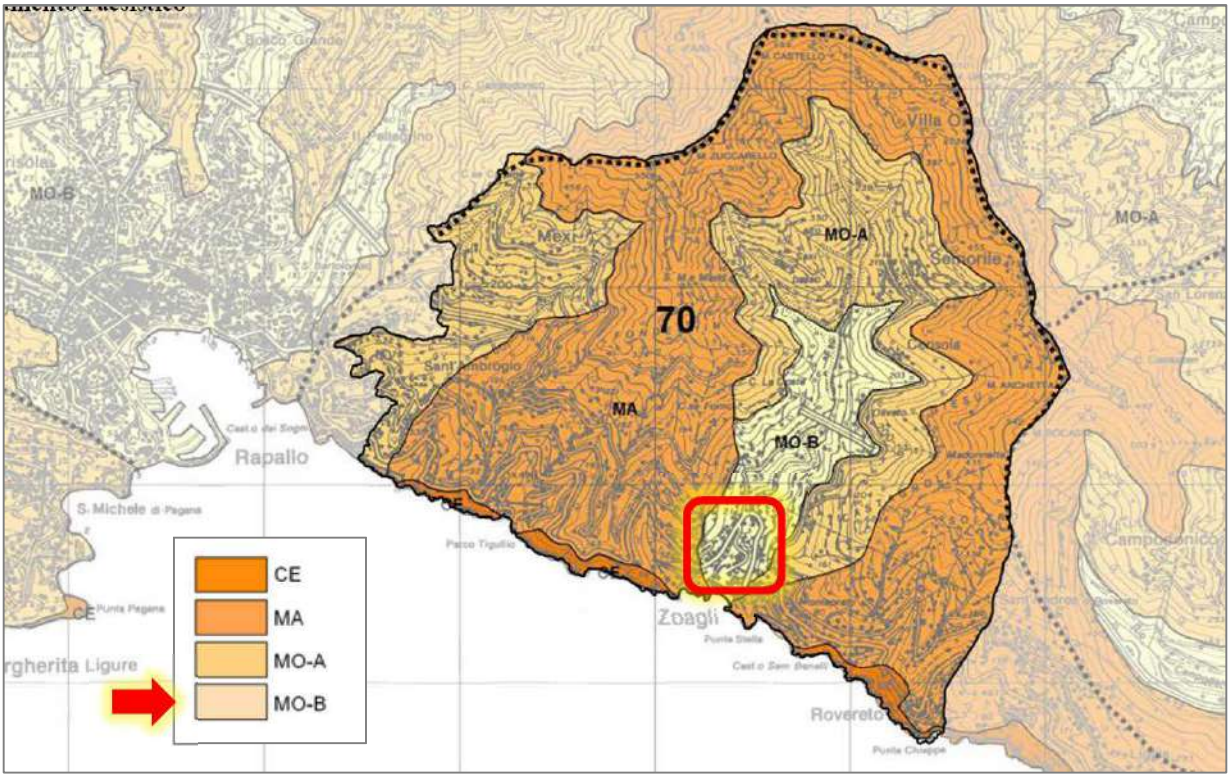
Regime normativo di MODIFICABILITA di tipo A (ID-MO-A)

1. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.

3. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

Stralcio Tavola n° 26 - Assetto geomorfologico



Stralcio NTA di riferimento : Assetto geomorfologico di Modificabi- ***MO-B***

Art. 17

Indirizzo generale di MODIFICABILITA' (MO)

1. L'indirizzo generale di MODIFICABILITA' si applica nelle situazioni in cui l'ambiente, in assenza di valori emergenti, presenta una modesta vulnerabilità sotto il profilo geomorfologico, talché non si manifesta l'esigenza di specifiche azioni di tutela dell'attuale configurazione, ferme restando le normali cautele relative alla corretta gestione del territorio.

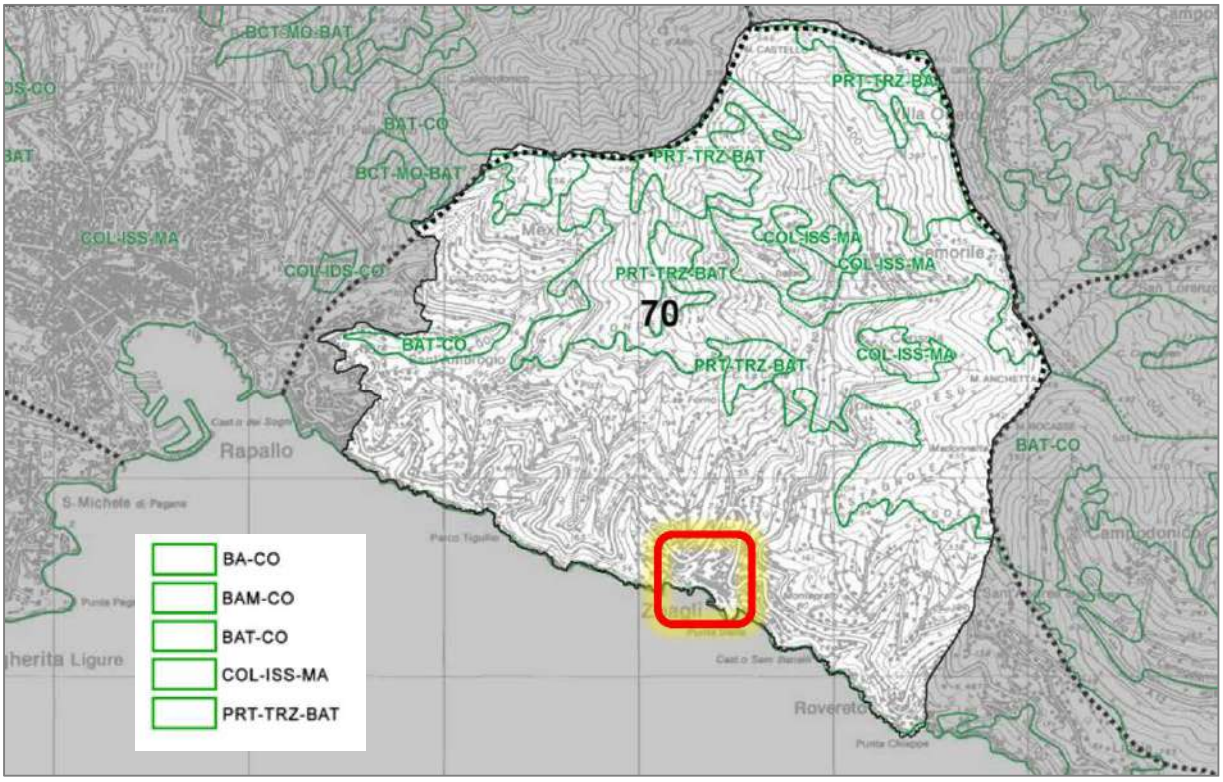
2. L'obiettivo è quello di rendere possibili quegli interventi che, seppure motivati da esigenze diverse da quelle proprie del Piano, siano comunque occasione per dar luogo ad un assetto più soddisfacente sotto il profilo ambientale.

3. La pianificazione dovrà pertanto assumere prevalentemente il compito di garantire l'osservanza delle normali cautele preordinate a tutelare la qualità dell'ambiente.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Art. 19
Indirizzi particolari
…
3. L'indirizzo generale di MODIFICABILITA' comporta, per quanto concerne
- gli aspetti quantitativi, l'opportunità di prevedere sostanziali variazioni relative;
- gli aspetti qualitativi, la possibilità di adottare tipologie innovativi;
- gli aspetti strutturali, la possibilità di definire nuovi schemi distributivi e organizzativi.
…
Art. 67 - *DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO INSEDIATIVO*
Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B)
1. Tale regime si applica in tutte le parti del territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente Sezione.
2. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

Stralcio Tavola n° 26 - Assetto vegetazionale



Per l'ambito oggetto di intervento, e per le aree più urbanizzate del comune di Zoagli, non sono state individuate componenti del paesaggio costituite dai boschi e praterie.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

La soluzione progettale proposta in variante al P.R.G. è coerente rispetto alle indicazioni fornite dal PTCP in particolare in relazione a quanto di seguito riportato:

- ***B - INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE***
  B.1 - Assetto insediativo – MANTENIMENTO

  L'intervento proposto conferma l'attuale configurazione paesistica nelle zone di versante, in particolare essendo lo stesso ubicato nel centro di Zoagli e la riqualificazione del compendio ne migliora la percezione rispetto ai versanti.
  La riqualificazione del costruito esistente consiste nel recupero della villa storica e ricomposizione dei volumi esistenti che sono stati aggiunti in epoche recenti, di scarsa qualità edilizia ed architettonico e privi di alcun valore paesaggistico.
  Il recupero dell'edificazione esistente e la valorizzazione del parco storico intensifica i caratteri del linguaggio architettonico ed urbano, mantenendo la percezione dai punti sensibili delle connotazioni paesistiche e morfologiche dei luoghi

- ***MODIFICABILITA' (MO)***

  L'ambito interessato dall'intervento proposto è inserito in un contesto classificato in Modificabilità B rispetto al quale non si rilevano dei valori emergenti e presentano modeste vulnerabilità sotto il profilo geomorfologico e non si manifestano particolari azioni di tutela. L'obbiettivo che si pone la disciplina è quello di assicurare un assetto maggiormente ordinato sotto il profilo paesistico ed ambientale.
  L'intervento di rigenerazione del compendio dismesso attraverso l'intervento di recupero conduce ad un miglioramento della qualità del costruito esistente e della percezione rispetto all'aspetto paesaggistico.

- ***TRACCIATO DELLA VIA AURELIA***
  Sistema della via Aurelia (SVA)
  Tracciato S.S.1 Aurelia Esistente dal 1990
  L'ambito prevede la realizzazione di un nuovo marciapiede lungo la via Aurelia, ciò assolve a diverse funzioni quali la riqualificazione della viabilità storica e l'implementazione della mobilità urbana in sicurezza con una "ricucitura" dei percorsi urbani pedonali.

- ***BOSCHI E PRATERIE***
  L'ambito urbanizzato di Zoagli a cui appartiene l'ambito oggetto di intervento non è individuato tra le componenti del paesaggio caratterizzati dalla presenza di boschi e praterie.

La variante proposta risulta pertanto essere migliorativa rispetto alla situazione vigente e coerente alle indicazioni espresse nel PTCP

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

3.3 – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA COSTA (PTRC)

Il Piano territoriale di Coordinamento della Costa è stato approvato il 29 dicembre 2000 con la deliberazione del Consiglio regionale n.64 e costituisce il riferimento delle azioni regionali per la **tutela** e la **valorizzazione** del litorale, delle spiagge e dei tratti costieri urbanizzati.

La **zona costiera** definita dal Piano contempla un ambito di studio (a terra: ambiti di bacino e fascia costiera compresa al di sotto della curva di livello dei 200 metri; a mare: fascia compresa nella batimetrica -100 metri) e un ambito di applicazione (i 63 comuni costieri).

Il Piano prende le mosse dall'esame delle molte criticità di ampi tratti della costa ligure, puntando a una riqualificazione che si concentra sui seguenti **obiettivi**:

- la tutela e la valorizzazione dei tratti di costa emersa e sommersa che rivestono valore paesaggistico, naturalistico e ambientale
- la riorganizzazione e la riqualificazione dei tratti costieri urbanizzati
- la difesa del litorale dall'erosione marina e il ripascimento degli arenili
- lo sviluppo della fruizione pubblica e dell'uso turistico e ricreativo della zona costiera (da recepire nella formazione del Piano di utilizzazione delle aree del demanio marittimo previsto dalla legge 494/1993)
- l'adeguamento e lo sviluppo del sistema della portualità turistica
- il riuso, in forma integrata e coordinata, dei tratti di ferrovia dismessi o da dismettere lungo la costa
- il miglioramento delle condizioni della viabilità costiera

Il Piano è **articolato in quattro sezioni**:

- i nuovi materiali di studio utilizzati per la redazione degli elaborati di Piano
- le indicazioni relative a quattro settori tematici di interesse regionale: difesa della costa e spiagge, porti turistici, riuso della ferrovia, viabilità costiera
- le indicazioni di sintesi di livello territoriale, rivolte a indirizzare province e ai comuni nella formazione dei rispettivi strumenti di Piano e di livello locale, riferite all'assetto di singoli tratti di costa (54) per cui vengono formulate specifiche indicazioni di progetto: in questa sezione confluiscono le indicazioni relative a particolari temi progettuali ricorrenti o problematici per l'assetto della zona costiera (a esempio le attività produttive, i porti commerciali, gli impianti di depurazione, ecc.)
- le norme d'attuazione

I **54 tratti di costa** selezionati sono suddivisi in **Ambiti Progetto** (quarantuno) e **Ambiti per la Tutela Attiva** (tredici).
I primi sono riferiti a tratti di costa urbanizzati, caratterizzati dall'esigenza di interventi di trasformazione complessi; i secondi sono riferiti a tratti di costa di particolare valore paesaggistico, naturalistico ed ambientale, che non ricadono di norma già in aree parco, suscettibili di costituire una risorsa turistico-ambientale alternativa ai modelli tradizionali.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

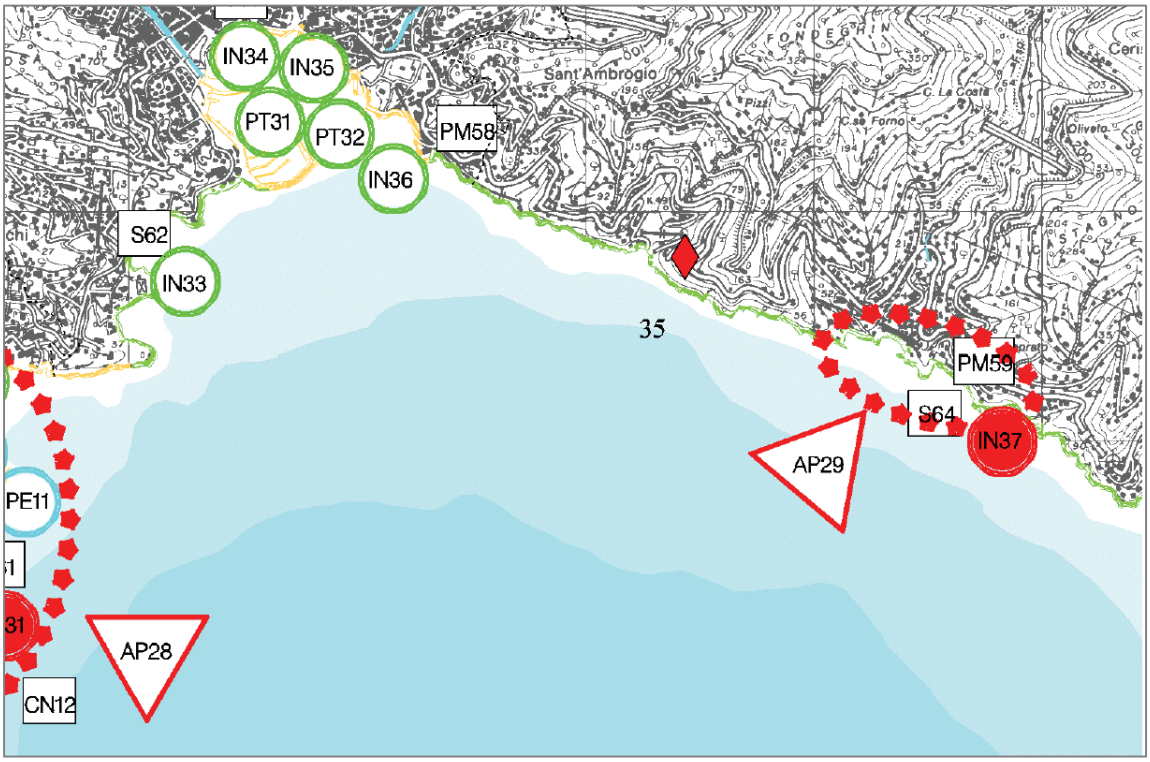
Detto Piano costituisce il riferimento delle azioni regionali per la tutela e la valorizzazione del litorale, delle spiagge e dei tratti costieri urbanizzati, ed in particolare, per il tratto di costa appartenente al comune di Zoagli, pone degli indirizzi volti alla tutela e la valorizzazione dei tratti 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 merito alle indicazioni del paesaggio costiero e la tutela dell'ambiente marino, per il comune di Zoagli vengono esplicitati i seguenti contenuti in merito alla progettualità di Piano:

Scheda AP29 Zoagli

L'ambito comprende la spiaggia di Zoagli di fronte al centro cittadino, la costa di ponente, sino alla zona delle cosiddette "terrazze dello svizzero" e la costa di levante sino alla zona posta tra le due gallerie in corrispondenza della stazione ferroviaria.
In questo tratto di litorale è possibile sviluppare un progetto volto a migliorare l'utilizzo dello scarso arenile esistente (la piccola spiaggia a tasca è attualmente contesa tra l'uso balneare e il rimessaggio delle piccole imbarcazionei) e a favorire una migliore fruizione dei percorsi a mare.

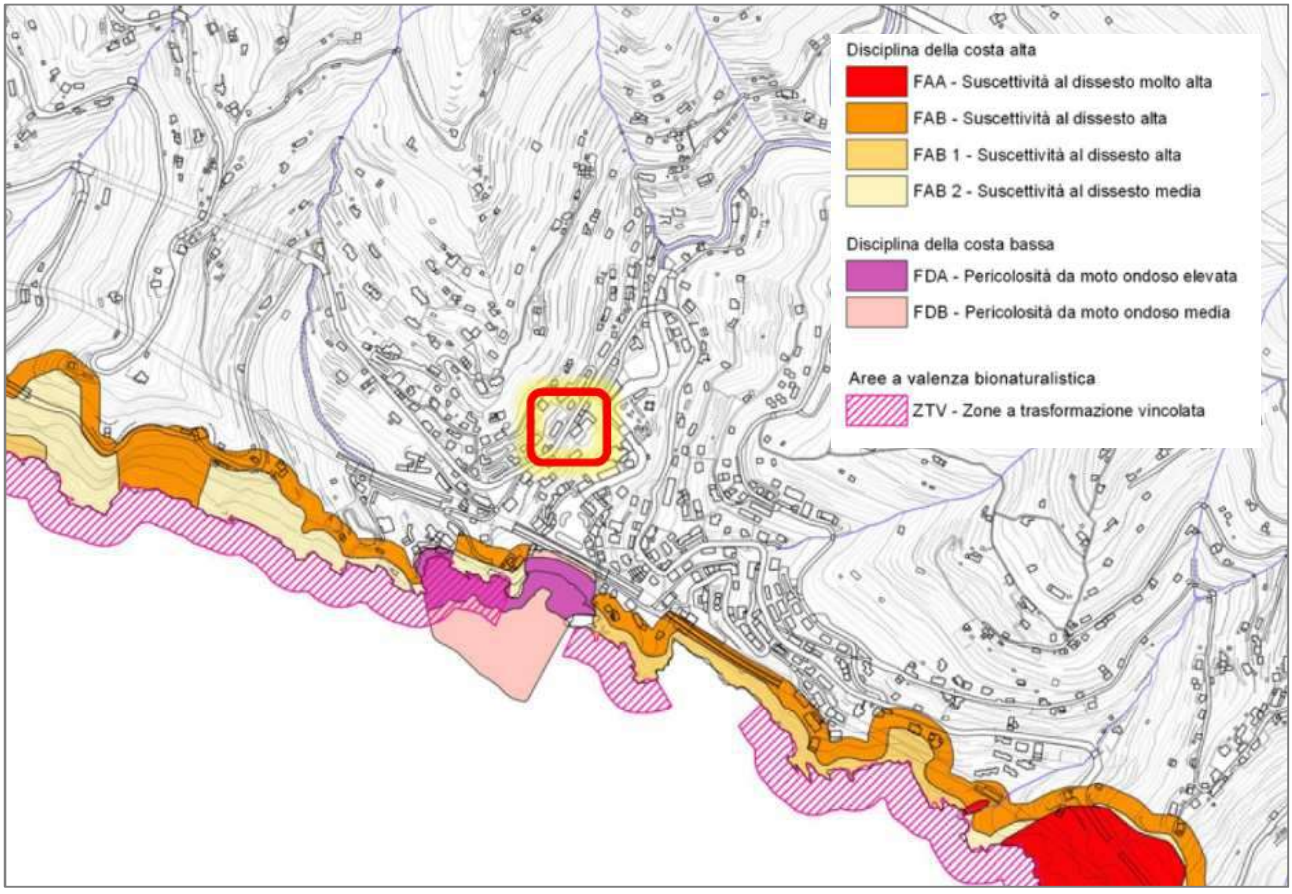
I temi da sviluppare, già segnalati dall'amministrazione comunale, in particolare riguardano:
• la fattibilità della realizzazione di un ridosso per le piccole imbarcazioni da localizzare nel tratto di costa sottostante la stazione; tale opera, oltre a permettere di liberare la spiaggia dalle barche, potrebbe contribuire alla difesa del muro di sostegno della ferrovia e, previa verifica del dimensionamento di un'opera con tale funzione, per l'attracco dei battelli adibiti al trasporto pubblico;
• il completamento e la riqualificazione della passeggiata a mare, laddove le caratteristiche geomorfologiche e le condizioni di esposizione della costa lo consentano senza opere che comportino rilevanti alterazioni del paesaggio.
La spiaggia non necessita particolari interventi al di fuori di periodici ripascimenti volti a compensarne la progressiva lenta erosione.



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

3.4 – PIANO DI TUTELA DELL'AMBIENTE MARINO E COSTIERO

Il Piano di tutela dell'ambiente marino e costiero, approvato con delibera del consiglio n.18 del 25 settembre 2012, comprende 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.
Si riporta di seguito uno stralcio della **tavola n° 6 "Piano di Tutela dell'ambiente marino e costiero"** redatta per conto del comune dall'arch. Gianni Peruggi, appartenente allo schema di progetto del PUC in corso di redazione, in merito alle aree sottoposte ad apposita disciplina dal Piano.



L'ambito oggetto di intervento non è interessato dalle azioni introdotte dal Piano Territoriale di Coordinamento della Costa (PTRC) e dal Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero poiché è ubicato in un contesto territoriale piu' interno nel centro di Zoagli.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

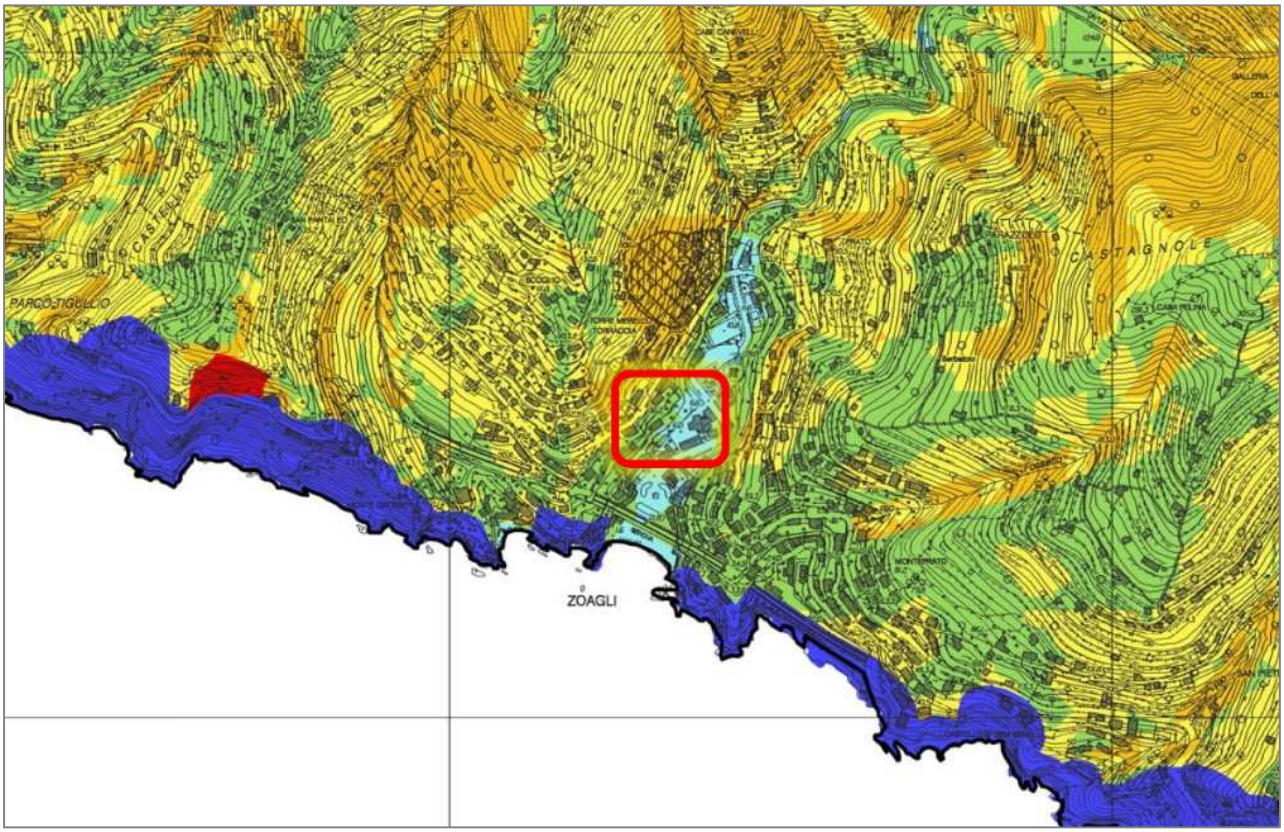
3.5 – PIANO DI BACINO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

La Regione Liguria, con decreto del Consiglio regionale n.94/1990, ha delimitato i **bacini di competenza regionale**, raggruppati in venti ambiti, che rappresentano le unità territoriali sulle quali attivare i processi conoscitivi e le successive fasi di programmazione e di intervento della pianificazione di bacino di propria competenza.

L'attività di pianificazione è stata prioritariamente sviluppata mediante i piani stralcio dell'assetto idrogeologico che riguardano gli aspetti connessi alle criticità conseguenti all'elevato rischio idrogeologico al quale è particolarmente esposto il territorio regionale.

I piani stralcio per l'assetto idrogeologico, approvati aggiornati e variati fino al 1 luglio 2015 dalle quattro Province quali organi dell'Autorità di bacino regionale, data in cui la Regione è subentrata nella competenza, sono stati, in vari casi, ulteriormente articolati in singoli bacini.

Il comune di Zoagli è inserito nel Piano di Bacino di Genova, ambito 15.
Si riporta di seguito lo stralcio della **Carta del la suscettività al dissesto**



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

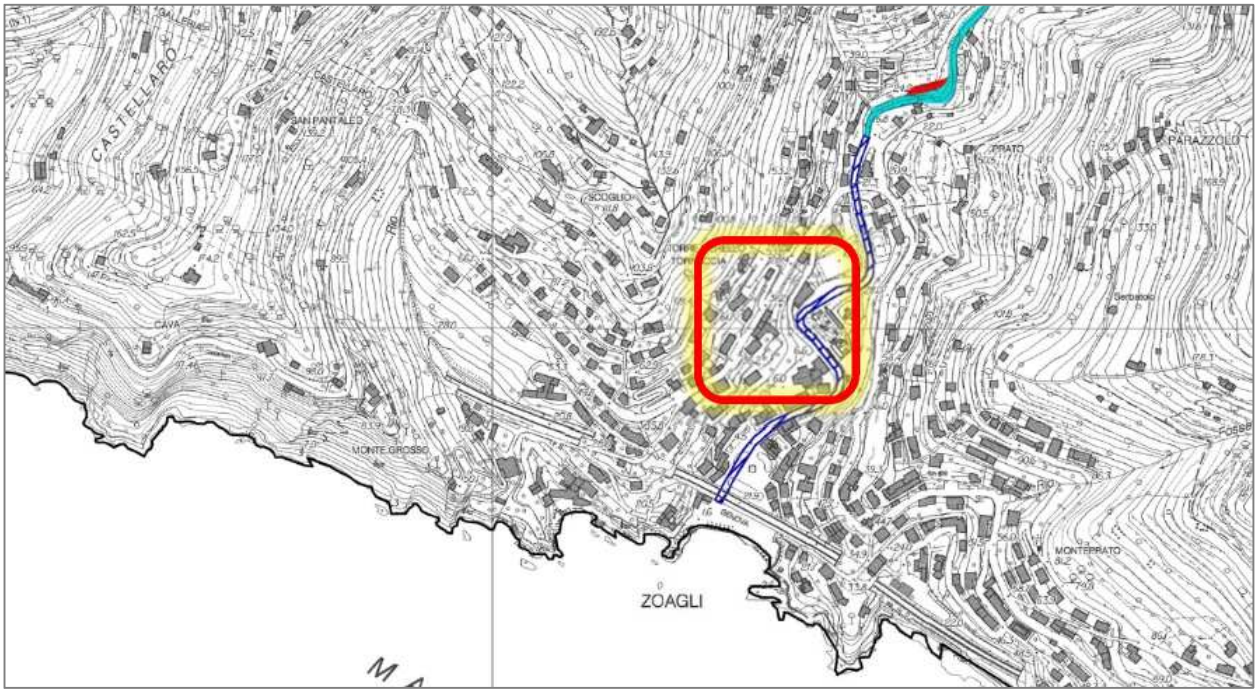
CLASSI DI SUSCETTIVITA' AL DISSESTO			NORME DI ATTUAZIONE
	MOLTO ELEVATA	Pg4	Art. 16, c. 2
	ELEVATA	Pg3a	Art. 16, c. 3
	ELEVATA	Pg3b	Art. 16, c. 3-ter
	MEDIA	Pg2	Art. 16, c. 4
	BASSA	Pg1	Art. 16, c. 4
	MOLTO BASSA	Pg0	Art. 16, c. 4

L'ambito oggetto di intervento è in classe di suscettività al dissesto **"Bassa "** e **"Molto bassa"** sottoposte alla Norma Tecnica di Attuazione di cui all'art. 16, comma 4 di seguito riportato.

Sezione II - Disciplina dell'assetto geomorfologico
Art.16 Aree a diversa suscettività al dissesto

4. Nelle aree a suscettività al dissesto media (Pg2), bassa (Pg1) e molto bassa (Pg0) si demanda ai Comuni, nell'ambito della norma geologica di attuazione degli strumenti urbanistici o in occasione dell'approvazione sotto il profilo urbanistico-edilizio di nuovi interventi insediativi e infrastrutturali, la definizione della disciplina specifica di dette aree, attraverso indagini specifiche, che tengano conto del relativo grado di suscettività al dissesto. Per le aree a suscettività al dissesto media (Pg2) e bassa (Pg1) le indagini devono essere volte a definire gli elementi che determinano il livello di pericolosità, ad individuare le modalità tecnico-esecutive dell'intervento, nonché ad attestare che gli stessi non aggravino le condizioni di stabilità del versante.

Si riporta di seguito lo stralcio della **Carta delle fasce di inondabilità e degli ambiti normativi**



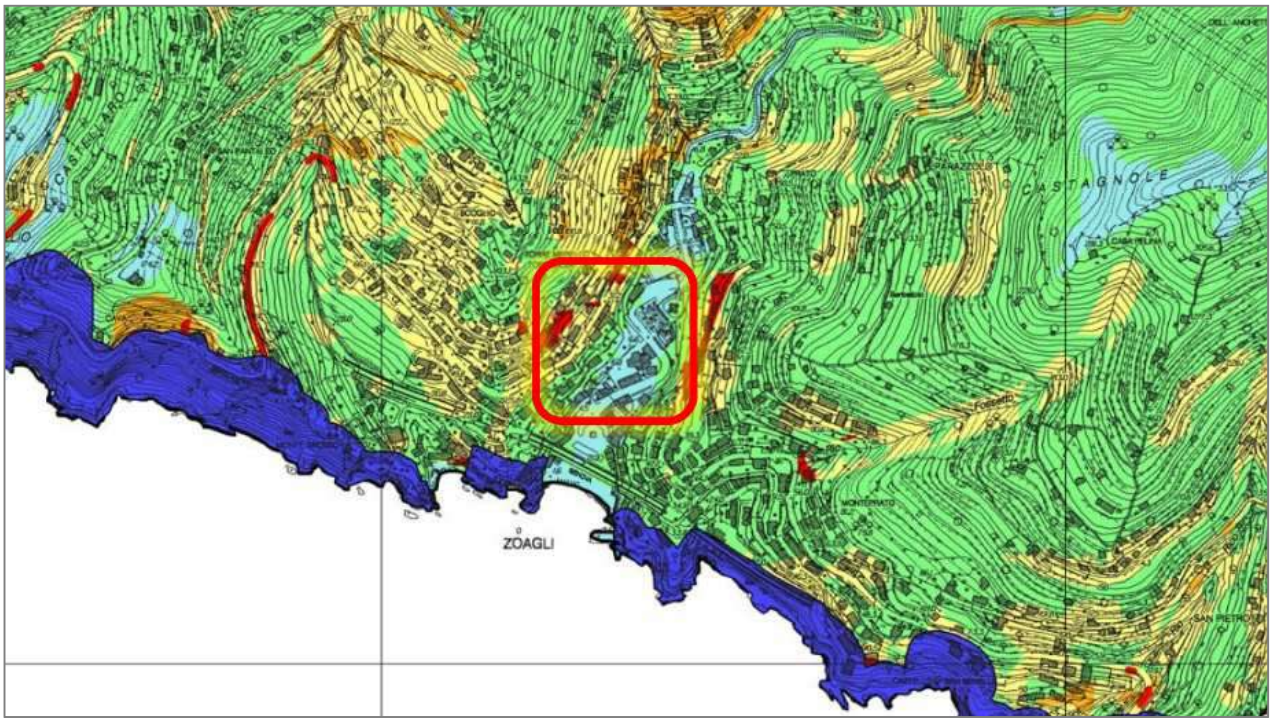
Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

	Fasce di inondabilità:	Norme di attuazione:
	Fascia A	Art. 15, c. 2
	Fascia A*	Art. 15, c. 4 bis
	Fascia B	Art. 15, c. 3
	Ambito BB	Art. 15, c. 3 bis
	Ambito B0	Art. 15, c. 3 bis
	Fascia C	Art. 15, c. 4
	Fascia C (Aree storicamente inondate in tratti indagati)	Art. 15, c. 4
	Fascia C (Aree ex inondabili)	Art. 15, c. 4
	Alveo:	Art. 13
	a cielo aperto	
	tombinato	
	Aree normate anche da altro Piano di bacino limitrofo (si applica la norma più restrittiva)	
	Criticità idrauliche puntuali:	
	Manufatto o copertura non verificata per T = 50 anni	
	Manufatto o copertura non verificata per T = 200 anni	
	Manufatto o copertura non verificata per T = 500 anni	
	Proiezione dei viadotti	
	Limite del Piano di bacino	

L'ambito oggetto di intervento non è interessato da fasce di inondabilità, in prossimità del comparto lungo la Via L. Morello si rileva la presenza di un alveo tombinato sottoposto alla Norma Tecnica di Attuazione di cui all'art. 13, il quale per ubicazione e morfologia dei luoghi non definisce alcuna interferenza rispetto al compendio.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Si riporta di seguito lo stralcio della **Carta del Rischio Geologico**



L'ambito oggetto di intervento è inserito in Classe di Rischio Geologico **" R0 - Lieve o trascurabile" e "R1 - Moderato".**



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Dall'esame del Piano di Bacino stralcio per l'Assetto Idrogeologico l'ambito oggetto di intervento è in classe di suscettività al dissesto **"Bassa "**e **"Molto bassa"** e non è interessato da fasce di inondabilità.

In prossimità del comparto lungo la Via L. Morello si rileva la presenza di un alveo tombinato.
L'ambito oggetto di intervento è inserito in Classe di Rischio Geologico **" R0 - Lieve o trascurabile" e "R1 - Moderato".**

Il progetto degli interventi è correlato da una serie di elaborati e relazioni che risolvono l'aspetto geologico seppur l'ambito è compreso in contesti che non rilevato delle criticità rispetto all'area tematica.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

3.6a – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI GENOVA (PTCp)

Con la Deliberazione n. 7 del 15/02/2012 il Consiglio Provinciale ha preso atto della conclusione del progetto PTCp2020, ai fini della formazione del Piano Territoriale Regionale e dell'indirizzo e del coordinamento delle attività dei Comuni.

Il PTCp 2020 costituisce la coerente e compiuta attuazione del percorso di revisione del Piano provinciale promosso con la DCP 4/2011 e fornisce gli elementi conoscitivi, i metodi e gli strumenti necessari per offrire alla comunità provinciale un valido riferimento per le politiche di gestione del territorio nel prossimo decennio e, pur non assumendo gli effetti formali e giuridici di cui alla L.R. 36/1997, può essere comunque utilizzato da parte delle strutture provinciali per l'espressione di analisi e contributi in merito alle dinamiche che si producono nei diversi ambiti provinciali.

Il quadro legislativo definito dal D. L. 201/2011, come convertito con L.214/2011, ha determinato, infatti, una nuova situazione relativa all'attribuzione delle funzioni della pianificazione ai diversi livelli istituzionali che, pur prevedendo per la Provincia compiti di indirizzo e coordinamento delle attività dei Comuni, non consente attualmente di procedere alla formale adozione della variante come previsto dalla vigente legge regionale 36/1977 e s.m.i.

Il progetto di PTCp 2020 è un contributo propositivo ai fini del percorso di cooperazione per la formazione del PTR della Regione Liguria, da valutarsi in sede di Commissione di lavoro Regione / Province.

Il comune di Zoagli è inserito nel **Sistema Territoriale Strategico n° 4 " Balconi costieri"**

*Si evidenziano di seguito le indicazioni del **PTCp** e del relativo sistema del verde pertinenti rispetto al progetto in esame ed in chiusura del capitolo si riportano delle considerazioni di merito delle relazioni tra il progetto con la relativa variante urbanistica rispetto al Sistema Territoriale Strategico n° 4 " Balconi Costieri" in cui il comune di Zoagli appartiene .*

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

SISTEMA TERRITORIALE STRATEGICO 4 : Balconi costieri

Costituzione di scenari di fruizione sostenibile nel territorio dei balconi costieri, che favoriscano le funzioni ricreative e sportive delle riviere, la riqualificazione dell'ambiente costiero, **la valorizzazione della percezione paesaggistica dell'Aurelia, La promozione di forme di ricettività innovative, l'integrazione con il tessuto insediativo storico dei versanti costieri.**

Individuazione dell'ambito di co-pianificazione:
AMBITI DI CONCERTAZIONE : Riviera a ponente, Area centrale genovese , Paradiso , Riviera del Tigullio
AMBITO DI CO-PIANIFICAZIONE (Comuni ed aree territoriali direttamente interessati dal Sistema): Genova Municipio 7 Ponente, Municipio 8 Medio levante, Municipio 9 Levante), Cogoleto, Arenzano, Bogliasco, Pieve L., Sori, Recco, Camogli, S. Margherita L., Rapallo, **Zoagli,** Lavagna, Leivi, Sestri L., Moneglia

Elementi indicativi del tema
Breve descrizione del contesto territoriale in rapporto al tema :
L'ambito di co-pianificazione coinvolge i territori dei versanti costieri nell'intera area vasta provinciale, ad esclusione del tratto corrispondente all'area urbana centrale genovese. Sono presenti nuclei e conurbazioni costieri, nuclei di versante, territori di cornice costiera nei quali il sistema insediativo, a carattere sparso, ha raggiunto un equilibrato rapporto con l'assetto vegetazionale, territori di versante alto e crinali che scendono fino al mare, dove la componente naturale è predominante.

Sintesi degli elementi di valore, di crisi, delle minacce e delle opportunità - SWOT
Elementi di valore (S): sistema naturalistico di cornice, caratterizzato dai territori non insediati che sono dislocati sia lungo la costa che verso l'interno, che costituiscono spazi di pregio per la qualità ambientale e paesistica e per l'importanza quale elemento di attrattiva turistica e di rigenerazione ecologica; **presenza di nuclei storici e manufatti emergenti, che testimoniano l'identità storica del paesaggio provinciale nel rapporto tra terra e mare; immagine paesaggistica qualificata dell'area vasta provinciale in particolare per gli arrivi via aereo e via nave;**

Elementi di crisi (W) : pressione edificatoria che interessa il territorio di versante, specie nei territori di Zoagli, Leivi, Moneglia; marginalità del sistema dei nuclei storici di versante; insufficienza dell'armatura infrastrutturale viaria e carenza dei servizi di urbanizzazione, in particolare parcheggi, la presenza di fenomeni di instabilità dei versanti ed diffusione delle aree interessate da incendi, anche a causa dell'abbandono di alcune aree già adibite a colture agrarie.
Opportunità (O): sviluppo delle attività produttive compatibili e ricomposizione ambientale del territorio di versante; riqualificazione degli affacci a mare (es. waterfront di Chiavari, passeggiata a mare di Lavagna, Rapallo-Zoagli); diversificazione dell'offerta di ricettività tutistica; integrazione dell'offerta turistica tra costa ed entroterra.

Minacce (T): perdita di competitività sotto il profilo dell'attrattività turistica Insediamento in aree rurali di soggetti provenienti da aree metropolitane, privi di cultura della manutenzione continua del territorio

OBIETTIVI

A) Obiettivi di manutenzione e tutela territoriale e di riorganizzazione del sistema di fruizione del tempo libero e dello sport ed insediativo
_ costituzione di un nuovo sistema di ricettività diffusa, ambientalmente sostenibile ed integrata con il tessuto insediativo storico dei versanti costieri, al rafforzamento della ricettività alberghiera tradizionale, all'inserimento delle ulteriori forme di ricettività

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

_ Consolidamento e diversificazione della attività produttive esistenti compatibili con il contesto, mediante l'individuazione di nuovi insediamenti artigianali, anche commisti con la residenza
_ **Riqualificazione del percorso costiero storico dell'Aurelia come viabilità turistica e di percezione del paesaggio, con il potenziamento della fruizione ciclistica e pedonale**, la realizzazione di una sequenza diffusa di punti di sosta e belvedere attrezzati, la realizzazione di varianti di tracciato per alleggerire i tratti costieri di maggior pregio storico
_ Coordinamento delle norme di Piani urbanistici comunali inerenti le sistemazioni esterne e la manutenzione del territorio

B) Obiettivi di riqualificazione ambientale
_ Riassetto idrogeologico e riduzione del rischio connesso ai corsi d'acqua ed ai litorali
_ Riqualificazione urbanistica, paesaggistica ed ambientale degli affacci costieri
_ Incremento della connotazione multifunzionale del territorio dei balconi costieri e rafforzamento dell'identità storica e paesaggistica a fronte dei fenomeni evolutivi
_ Rafforzamento delle infrastrutture verdi e blu (corridoi ecologici, sponde naturalistiche, sistema delle aree verdi pubbliche e private, fruizione corsi d'acqua, ecc.)
_ Riqualificazione dei fronti urbani : le passeggiate a mare, le strade commerciali, gli attraversamenti urbani, il verde urbano
_ Riduzione degli impatti ambientali derivanti dall'attraversamento in aree urbane di infrastrutture (autostrada, ferrovia, …)
_ Sviluppo della cooperazione per lo svolgimento di attività di presidio ambientale e di tutela del paesaggio, anche ai fini della prevenzione dagli incendi
_ Migliorare la qualità delle acque (depuratori territoriali), attraverso interventi co-pianificati e programmati in modo integrato fra i Comuni, al fine di risolvere le criticità dell'intero comprensorio costiero dei golfi Paradiso e Tigullio;
_ Superamento criticità ambientali nel ponente genovese (Stoppani, Discariche, Litorale, …)
_ Favorire la diffusione di infrastrutture di mobilità "leggera" (ascensori, funivie, ecc.)

C) Obiettivi di coesione sociale e identità territoriale
_ Sviluppo e messa in rete di forme di ricettività turistica collegate all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente e delle seconde case
_ Potenziamento dell'accessibilità ai servizi territoriali per la popolazione insediata nei balconi costieri e nelle valli interne del levante
_ Rafforzamento della coesione sociale, anche attraverso il coordinamento e l'integrazione dei servizi di interesse collettivo a scala sovracomunale
_ Consolidamento dei livelli occupazionali, attraverso il rafforzamento delle attività produttive artigianali storiche e di nicchia (prodotti alimentari, prodotti artistici, …)
_ Sviluppo della cooperazione per lo svolgimento di attività di presidio ambientale e di tutela del paesaggio, anche ai fini della prevenzione dagli incendi
_ Sviluppo e la diffusione di attività produttive turistiche che riutilizzino il patrimonio edilizio delle riviere (edifici rurali, ville), garantiscano il presidio del sistema dei terrazzamenti, svolgano attività agrarie specializzate per la produzione e la commercializzazione dei prodotti tipici locali
_ Tutela e riqualificazione degli spazi aggregativi pubblici, anche minori (sagrati, aree di sosta lungo le strade, piazzette, parcheggi) dotati di affaccio a mare.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Dimensione strategico/programmatica: gli scenari al 2020 -

Il ruolo dei Balconi Costieri all'interno dello schema direttore a scala provinciale per il raggiungimento degli obiettivi strategici del Piano: La fascia costiera costituisce l'elemento territoriale di maggior pregio, ma anche quello soggetto a maggiori pressioni, dell'intera area vasta provinciale.

Nello scenario 2020 il Sistema dei Balconi Costieri svolge un ruolo di grande significato dimostrativo ai fini del riequilibrio territoriale, interrompendo il consumo di suolo frutto di scelte urbanistiche disorganiche, e rilanciando invece politiche di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

Nei Balconi Costieri le nuove realizzazioni risultano ammissibili nella misura in cui sostituiscono episodi edilizi dequalificati, anche recenti, e promuovono ricomposizioni paesaggistiche e soluzioni di criticità infrastrutturali.

Dimensione della governance locale: Strategie di copianificazione intercomunale

Riconversione del percorso costiero storico dell'Aurelia al ruolo di viabilità turistica e di percezione del paesaggio, **con il potenziamento della fruizione pedonale**, la realizzazione di una sequenza diffusa di punti di sosta e belvedere attrezzati, la realizzazione di varianti di tracciato per alleggerire i tratti costieri di maggior pregio storico – paesaggistico ed evitare l'attraversamento dei centri urbani;

Potenziamento della mobilità sostenibile: trasporto pubblico, mobilità ciclabile e pedonale, ascensori, funivie, ecc.;

Incentivazione di forme collettive di trasporto turistico; Realizzazione servizi per la mobilità locale al fine di abbattere traffico, inquinamento dell'aria, acustico, e migliorare la qualità urbana (parcheggi di interscambio, di cintura, ecc.);

Organizzazione della rete dei servizi territoriali (scolastici, impianti sportivi, centri culturali), promuovendo l'ottimizzazione e la sinergia a livello sovra comunale;

Corridoi verdi e blu (ambiti fluviali) integrati nella rete ecologica e nel sistema del verde provinciale;

Sviluppo dei "centri integrati di via" in ambito costiero, in applicazione dell'orientamento allo sviluppo di una rete commerciale ambientalmente compatibile ("commercio amico");

Il comune di Zoagli è inserito nell'**Ambito di concertazione "TIGULLIO", si riporta di seguito la** SCHEDA DI SINTESI DELLE INDICAZIONI DEL PTC PER LA PIANIFICAZIONE COMUNALE di riferimento.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

SCHEDA DI SINTESI DELLE INDICAZIONI DEL PTC PER LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

AMBITO DI CONCERTAZIONE :

"Tigullio"



COMUNI DELL'AMBITO : Portofino, S. Margherita L., Rapallo, Zoagli, Chiavari, Lavagna, Sestri L., Moneglia, Leivi, Cogorno, Carasco, Casarza L., Castiglione Chiavarese

GRADO DI VULNERABILITA' COMPLESSIVA DELL'AMBITO :



☑ Alto ☐ Medio ☐ Basso

I livelli di vulnerabilità sono costruiti attraverso l'integrazione di tutti i macroindicatori utilizzati.

Vedi Rapporto Ambientale – Cap.7

LA MISSIONE DI PIANIFICAZIONE :

Conseguimento di un assetto territoriale idoneo a integrare i valori presenti, a rafforzare l'offerta policentrica dei servizi di scala territoriale e a migliorare l'attrattività turistica

La Missione affidata all'Ambito è la pianificazione integrata dei valori territoriali, sia paesistici ed ambientali che storico-architettonici, – in particolare presenti nei "balconi costieri"- la cui tutela rappresenta la condizione per il mantenimento degli elevati livelli qualitativi raggiunti nel sistema insediativo, con l'inserimento di attrezzature e servizi in grado di migliorare l'attitudine turistica dell'Ambito; viene inoltre affidato il compito di conseguire il riequilibrio del rapporto tra il sistema costiero ed il sistema delle valli interne, rafforzando la struttura policentrica dei principali poli di servizi territoriali e riorganizzando il sistema delle infrastrutture di collegamento sovracomunale, nel rispetto dei valori ambientali e curando contestualmente il riassetto idrogeologico dei territori più esposti al rischio e la loro riqualificazione paesaggistica.

Vedi Struttura Cap. 8 - Missioni di pianificazione

TEMI TRASVERSALI :

I seguenti temi sono strategici per l'Ambito: la pianificazione comunale pertanto sviluppa integralmente gli indirizzi forniti.

Le aree produttive

Sistemi produttivi provinciali – "Criteri per la localizzazione degli insediamenti produttivi": Vedi Struttura Cap. 5 Le aree produttive

Le Infrastrutture e i servizi

Viabilità provinciale

Istruzione superiore e formazione professionale

Impianti sportivi

Attrezzature di interesse comune (fruizione attiva, aggregazione sociale)

Vedi Struttura Cap. 5 Le infrastrutture e i servizi territoriali

Le aree verdi e i corridoi verdi e blu

Sistema del verde, Corridoi verdi e blu

Vedi Struttura Cap. 5 Le aree verdi e i corridoi verdi eblu

La fascia costiera

Accessibilità, Waterfront, Fruizione attiva,

Vedi Struttura Cap. 5 La fascia costiera

SISTEMI TERRITORIALI STRATEGICI :

I seguenti sistemi riguardano l'Ambito :

Sistema Produttivo Orientale Riassetto del sistema produttivo del levante provinciale integrato con le componenti ambientali, di difesa del suolo, naturalistiche e paesaggistiche, finalizzato allo sviluppo dei territori lungo l'asse Lavagna/Entella/Petronio, con positive ricadute sull'occupazione e sul sistema insediativo e dei servizi

Sistema dei balconi costieri (il sistema interessa l'intera fascia costiera e comprende tutti i Comuni dell'Ambito, ad esclusione di Cogorno, Carasco, Casarza L., Castiglione Chiavarese. La pianificazione urbanistica deve promuovere processi di partecipazione per lo sviluppo del tema di co-pianificazione.

Strategie di pianificazione e schema di assetto

Vedi Struttura Cap. 6 Sistema Produttivo Orientale e Balconi costieri

INDICATORI PER LA VAS DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE :

Set minimo di macro-indicatori : indicatori che devono essere obbligatoriamente considerati per la VAS dei PUC ai fini della sua integrazione a livello di area vasta. Vedi Rapporto Ambientale – Cap.7

Monitoraggio : "Indicatori-spia" e "valori-limite" sono gli indicatori da considerare nei monitoraggi delle trasformazioni. Vedi Rapporto Ambientale – Cap.7 e Cap. 8

LIVELLI DI EFFICACIA DELLE INDICAZIONI DEL PTC PER L'AMBITO :

Efficacia di immediata prevalenza :

Interventi sulla viabilità provinciale: art. 13 delle Norme di Attuazione e Allegato n. 3

Istituti scolastici superiori: art. 14 delle Norme di Attuazione e Allegato n. 4

Efficacia prescrittiva :

Sistema del verde provinciale art. 11 delle Norme di Attuazione e Allegato n. 2

Efficacia di direttiva :

Missioni di pianificazione/Temi trasversali art. 24 delle Norme di attuazione

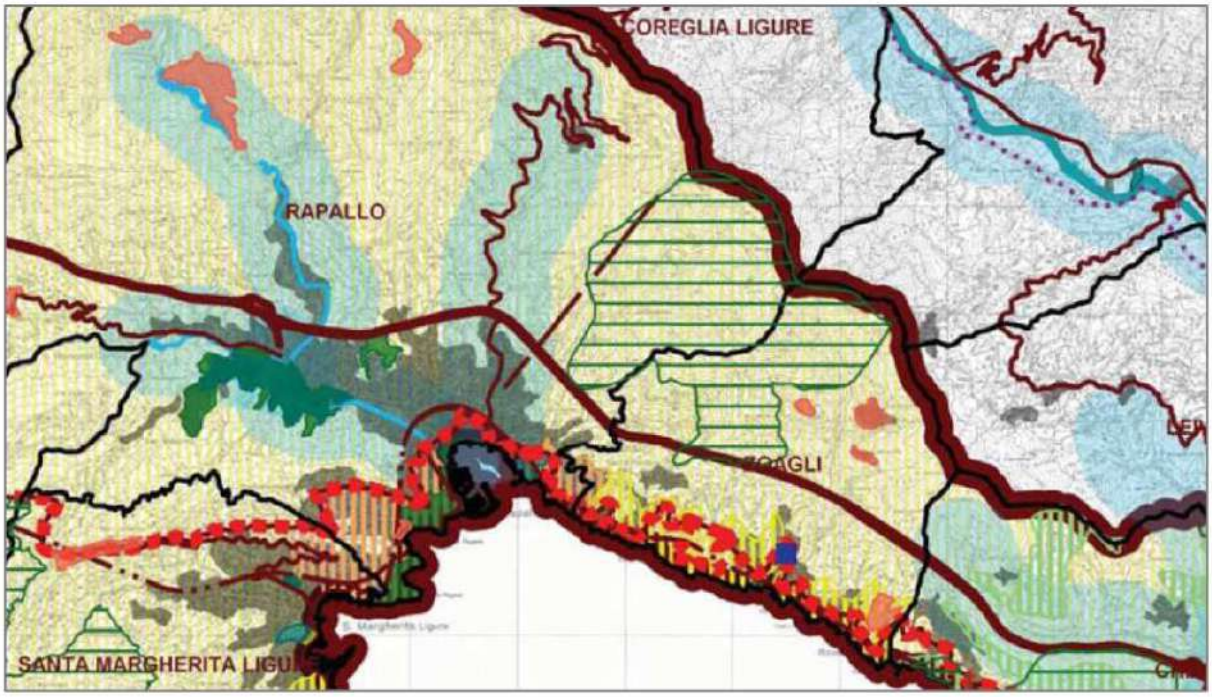
Sistemi Territoriali strategici art. 19 delle Norme di attuazione

Efficacia propositiva :

Criteri per il soddisfacimento della domanda di servizi da parte dei Comuni art. 16 delle Norme di attuazione e Allegato n. 5

Studio tecnico arch. Marielena Sgroi

Comune di Zoagli Prot. n. 0006589 del 20-05-2023 partenza



Dimensione strutturale: Schema di assetto del territorio

Sistema territoriale strategico 4 - BALCONI COSTIERI

Configurazione dell'assetto del territorio relativo all'ambito di co-pianificazione, con individuazione della organizzazione complessiva dei sistemi insediativi, delle infrastrutture e dei servizi, quale scenario di riferimento per la pianificazione comunale.

Legenda:

Indicazioni generali

- ambito di co-pianificazione "Balconi costieri"
- limiti amministrativi comunali
- rete idrografica
- sistema insediativo esistente

Sistema insediativo

- Integrazione e diversificazione dell'offerta ricettiva nei nuclei di versante
- adeguamento della dotazione di servizi per il sistema insediativo esistente e per la popolazione residente

Sistema infrastrutturale

- rete autostradale
- rete stradale primaria
- rete ferroviaria
- Potenziamento della mobilità sostenibile: trasporto pubblico, mobilità ciclabile e pedonale:
- rete ciclabile sovra comunale (esistente e proposta di integrazione)
- specializzazione turistica e culturale dell'asse storico dell'Aurelia

Sistema dei servizi territoriali

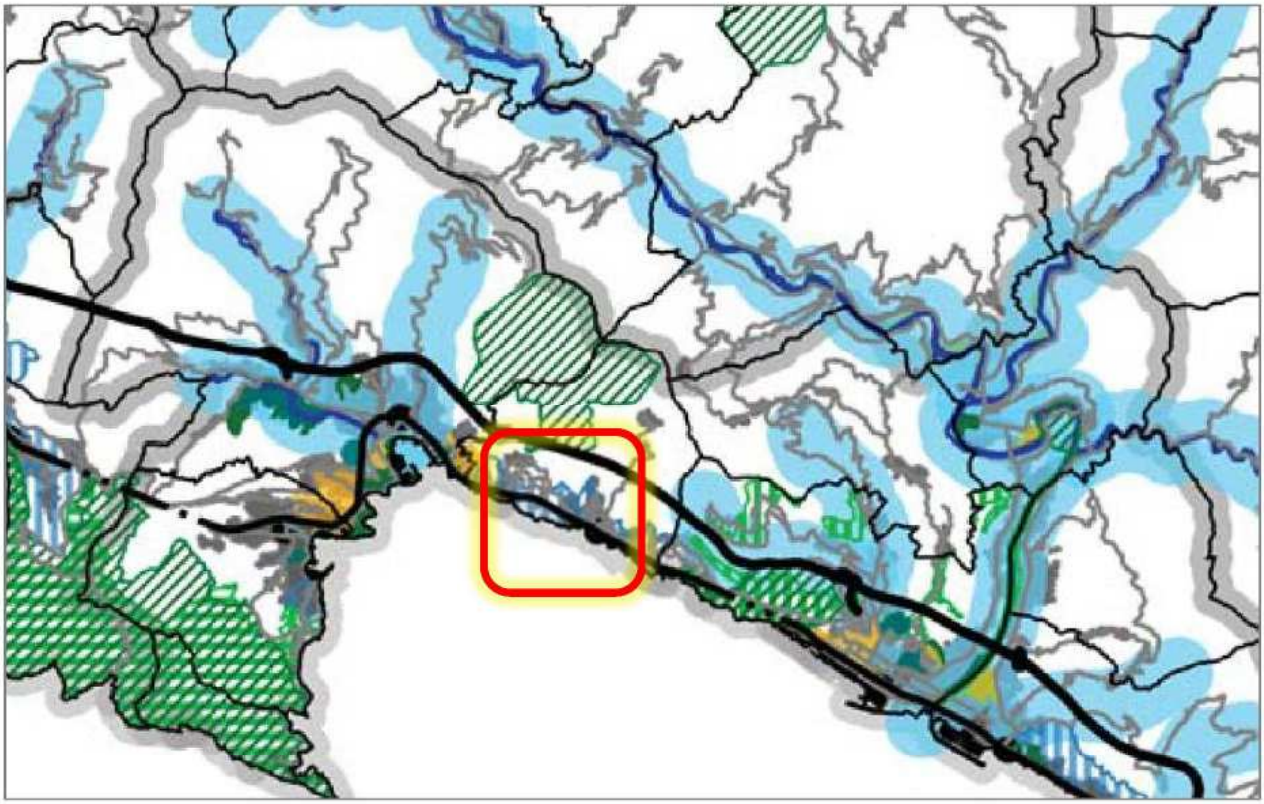
- Parcheggi di interscambio, parcheggi turistici
- Integrazione dei servizi per il turismo (agriturismo, ecc.)
- Servizi turistici integrati

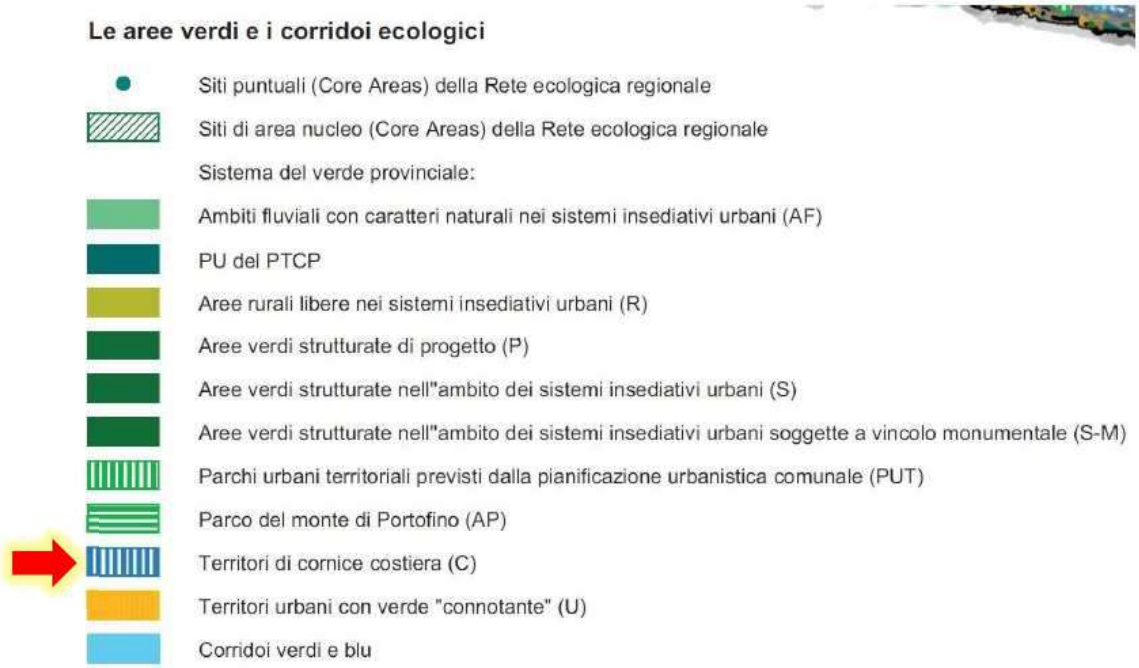
- Corridoi verdi e blu
- unità ecosistemiche (esistenti e di nuova formazione): core areas della rete ecologica regionale, aree per la fruizione attiva del territorio, tratti fluviali da rinaturalizzare (rinaturalizzazione sponde, bacini di laminazione, rimeandrificazione, ecc.)
- aree appartenenti al Sistema del verde provinciale:
- ambiti fluviali con caratteri naturali nei sistemi insediativi urbani (AF)
- aree rurali libere nei sistemi insediativi urbani (R)
- aree verdi strutturate nell'ambito dei sistemi insediativi urbani (S, S-M), di progetto(P)
- parchi Urbani del PTCP compresi nei territori urbanizzati (PU)
- parchi urbani territoriali previsti dalla pianificazione urbanistica comunale (PUT)
- territori di cornice costiera (C)
- territori urbani con verde "connotante" (U)

Stu

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Nell'elaborato cartografico relativo al **"Aree verdi e corridoi ecologici"** parte del territorio di Zoagli comprenso l'ambito oggetto di intervento, è classificato in **"Territori di cornice " C"**

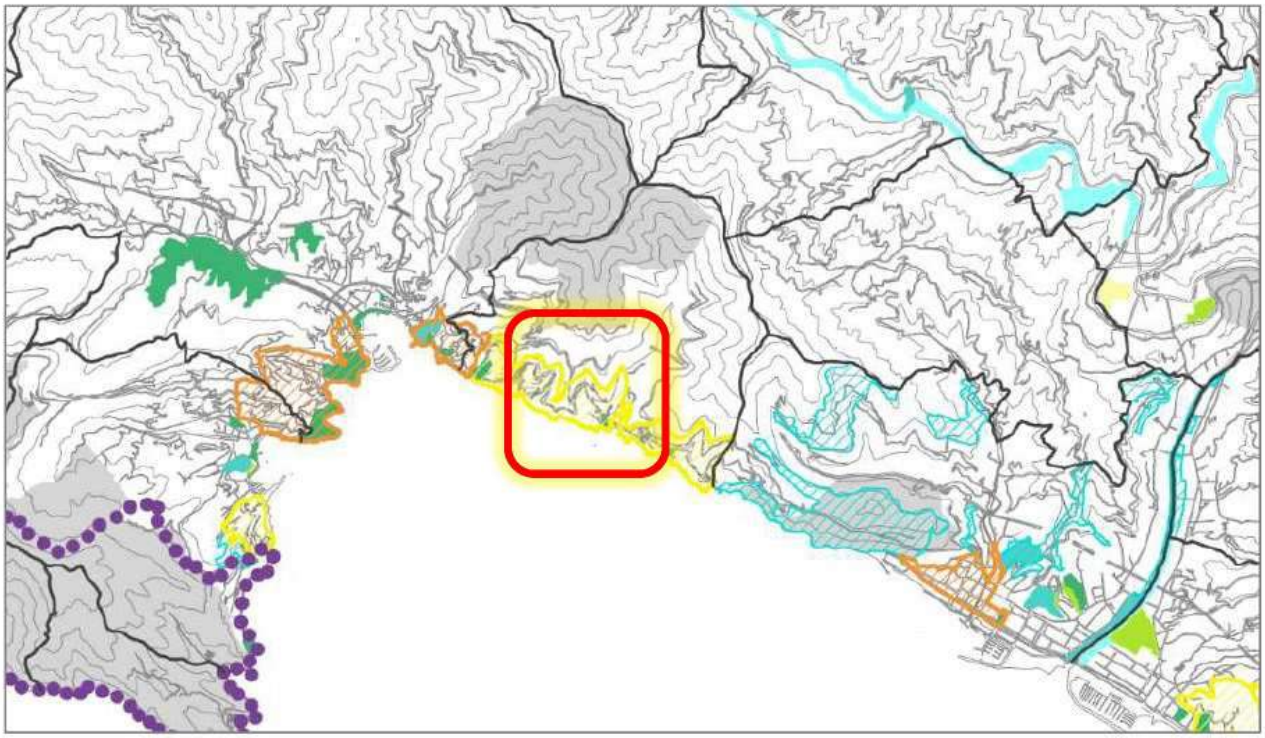




Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

3.6b – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI GENOVA IL SISTEMA DEL VERDE

Nell'elaborato cartografico relativo al "Sistema del verde Provinciale" parte del territorio di Zoagli compreso l'ambito oggetto di intervento, è classificato in **"Territori di cornice " C"**



SISTEMA DEL VERDE A LIVELLO PROVINCIALE

- Parchi urbani territoriali previsti dalla pianificazione comunale (PUT)
- Parchi Urbani del PTCP compresi nei territori urbanizzati (PU)
- Parco del Monte di Portofino (AP)
- Aree verdi strutturate nei sistemi insediativi urbani soggette a vincolo monumentale (S_M)
- Aree verdi strutturate nei sistemi insediativi urbani (S)
- Aree rurali libere nei sistemi insediativi urbani (R)
- Ambiti fluviali con caratteri naturali nei sistemi insediativi urbani (AF)
- Territori urbani con verde "connotante" (U)
- Territori di cornice costiera (C)
- Aree verdi di progetto (P)

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

stralcio

SCHEDA 2.1_C_02

Denominazione: area fascia costiera a ponente di Zoagli - Ambito PTC 2.1 Golfo

Comune Zoagli

Categoria sistema del Verde Provinciale

PTC -Territori di cornice costiera (C)



Caratteristiche morfologiche *versanti costieri, connotati da una elevata pendenza specie nella parte sottostante la via Aurelia, posti a levante del centro urbano di Zoagli che si sviluppano sino al crinale di Rovereto con andamento parallelo alla linea costiera, solcati da modeste incisioni vallive trasversali.*

Caratteristiche insediative:dimensione insediativa sparsa di ville con giardini nelle aree prospicienti alla costa (lungo la via Aurelia); con maggior densità in prossimità dei centri di Rapallo e Zoagli. *Presenza di nuclei abitati inseriti tra le fasce terrazzate sui versanti orientati a sud.*

Relazioni e ruolo: si sviluppa a ridosso della via Aurelia (Sp1), che svolge ruolo di collegamento e di accesso ai centri urbani principali oltre ad innervare la rete viaria minore di versante; la fascia di territorio costiero è fortemente visibile dalla strada Sp1 e dal e dal mare. Il verde, con prevalente carattere privato, connota l'immagine complessiva e svolge un ruolo ecologico ambientale.

CARATTERISTICHE PECULIARI

Tipologia vegetazionale prevalente e strutturazione

Mosaico vegetazionale tra uliveti (Olea europea) abbandonati e coltivati e con presenza diffusa di giardini di villa connotati da specie ornamentali esotiche ed autoctone. Gi uliveti confinano lungo i versanti con lembi di lecceta (Quercus ilex) mentre nelle vallette, in condizioni di abbandono di qualsiasi forma di controllo della copertura vegetale, si osserva la risalita del bosco a carpino nero (Ostrya carpinifolia) dominante.

E' predominante l'impianto agrario tradizionale dell'uliveto strutturato su fasce terrazzate collegate tra loro da scale e percorsi pedonali, con presenza di parchi e giardini di villa; sono altresì presenti vaste aree occupate da vegetazione spontanea in espansione (versante sud di Castellaro)

All'interno del territorio di cornice costiera sono presenti le aree verdi strutturate del parco di villa in località Pozzetto e del Castello di Canevaro.

Presenza di degrado, elementi incongrui ed eventuali fattori di pressione ambientale

presenza di aree abbandonate invase da specie infestanti al margine di uliveti in attività di coltivazione, con conseguenti problemi di conservazione e manutenzione dei terrazzamenti e di altre strutture di regimazione idrogeologica.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

DISCIPLINA DI AREA

In ragione dell'elevata qualità ed estensione della copertura vegetazionale, che contribuisce alla composizione ed all'equilibrio del paesaggio costiero, la pianificazione urbanistica, deve essere volta alla conservazione dei caratteri peculiari più sopra evidenziati*.*
Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero*, favorendone, ove oggetto di interventi in regime di convenzione urbanistica con il Comune, la fruizione pubblica, segnatamente per quanto attiene all'accessibilità al mare.*
In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari, con l'obiettivo di garantire il mantenimento degli stessi, ***favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono****, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie, anche proponendo eventuali modifiche alla delimitazione del "territorio di cornice" indicata nella scheda.*







Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Il Comune di Zoagli appartiene al *Sistema Territoriale Strategico 4: Balconi costieri*. In particolare esaminando il contesto interessato dall'intervento di riqualifica e rigenerazione urbana il progetto di recupero e di variante urbanistica aderisce alle finalità poste dal piano provinciale, rispetto al sistema territoriale di appartenenza in relazione alle tematiche che di seguito vengono meglio analizzate e precisate:

- ***la valorizzazione della percezione paesaggistica dell'Aurelia, La promozione di forme di ricettività innovative, l'integrazione con il tessuto insediativo storico dei versanti costieri.***
- ***Elementi di valore (S):-- omissis-- presenza di nuclei storici e manufatti emergenti, che testimoniano l'identità storica del paesaggio provinciale nel rapporto tra terra e mare; immagine paesaggistica qualificata dell'area vasta provinciale in particolare per gli arrivi via aereo e via nave;***

Il progetto di recupero del compendio attraverso la ricomposizione dei volumi realizzati in epoche diverse recenti e prive di valore architettonico per adeguare la struttura alberghiera consente di valorizzare l'edificio storico per il quale si prevede un intervento di tipo conservativo e riqualificare il parco storico.
Quanto sopra consente di preservare, migliorando la percezione del costruito dalla via Aurelia sul quale si affaccia il costruito esistente e di preservare rispetto a visuali maggiormente ampie la percezione nell'ambito del costruito esistente dei contesti di ville con giardino storico.

- ***Riqualificazione del percorso costiero storico dell'Aurelia come viabilità turistica e di percezione del paesaggio, con il potenziamento della fruizione ciclistica e pedonale***
- ***Dimensione della governance locale: Strategie di copianificazione intercomunale***
  Riconversione del percorso costiero storico dell'Aurelia al ruolo di viabilità turistica e di percezione del paesaggio, con il potenziamento della fruizione pedonale

Nell'ambito del progetto si prevede la ricollocazione arretrata di parte dell'edificazione esistente al fine di creare un marciapiede con un percorso pedonale lungo l'Aurelia al fine di potenziare la fruizione pedonale e valorizzare il percorso nell'ambito di una visione progettuale più ampia.
La realizzazione del nuovo marciapiede ha come risultato una "ricucitura" dei percorsi urbani pedonali e la messa in sicurezza di un lungo tratto comunque oggi percorso dai pedoni in condizioni di mancanza di una sede protetta /dedicata.

Nell'elaborato cartografico relativo al "*Sistema del verde Provinciale*" parte del territorio di Zoagli Che interessa l'ambito oggetto di intervento, è classificato in **"**Territori di cornice "C**"**
SCHEDA 2.1_C_02 Denominazione: area fascia costiera a ponente di Zoagli - Ambito PTC 2.1 Golfo Comune Zoagli Categoria sistema del Verde Provinciale PTC -Territori di cornice costiera (C)

- ***Caratteristiche insediative: dimensione insediativa sparsa di ville con giardini nelle aree prospicienti alla costa (lungo la via Aurelia); con maggior densità in prossimità dei centri di Rapallo e Zoagli.***

- ***Relazioni e ruolo: Si sviluppa a ridosso della via Aurelia (Sp1), che svolge ruolo di collegamento e di accesso ai centri urbani principali oltre ad innervare la rete viaria minore di versante; la fascia di territorio costiero è fortemente visibile dalla strada Sp1 e dal e dal mare. Il verde, con prevalente carattere privato, connota l'immagine complessiva e svolge un ruolo ecologico ambientale.***

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

DISCIPLINA DI AREA

- ***In ragione dell'elevata qualità ed estensione della copertura vegetazionale, che contribuisce alla composizione ed all'equilibrio del paesaggio costiero, la pianificazione urbanistica, deve essere volta alla conservazione dei caratteri peculiari più sopra evidenziati***.
- ***Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero*** *- omissis-*
- ***In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari, con l'obiettivo di garantire il mantenimento degli stessi, favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono***,

Il progetto prevede il mantenimento dell'impianto della villa storica con il parco anch'esso con presenza di essenze arboree di valore storico ed ambientale.

Il recupero dell'edificazione esistente è accompagnata da uno studio agronomico ove si rileva uno stato buono dell'impianto arboreo e la sistemazione del parco pertinenziale indica le alberature di carattere minore che saranno oggetto di sistemazione e/o integrazione.

Quanto sopra risulta essere coerente con le indicazioni della disciplina di area del sistema verde provinciale per cui vengono preservate le caratteristiche insediative soprattutto in corrispondenza del centro di Zoagli e la funzione che svolgono rispetto alla S.P. 1.

La riqualificazione del sistema insediativo avviene attraverso la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree verdi, innalzandone l'aspetto del livello qualitativo della copertura vegetazionale.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

3.7 - RETE NATURA 2000 - LE AREE PROTETTE

Natura 2000 è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della **Direttiva 92/43/CEE "Habitat"** per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario.

La rete Natura 2000 è costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della **Direttiva 2009/147/CE "Uccelli"** concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

Le aree che compongono la rete Natura 2000 non sono riserve rigidamente protette dove le attività umane sono escluse; la Direttiva Habitat intende garantire la protezione della natura tenendo anche "conto delle esigenze economiche, sociali e culturali, nonché delle particolarità regionali e locali" (Art. 2). Soggetti privati possono essere proprietari dei siti Natura 2000, assicurandone una gestione sostenibile sia dal punto di vista ecologico che economico.

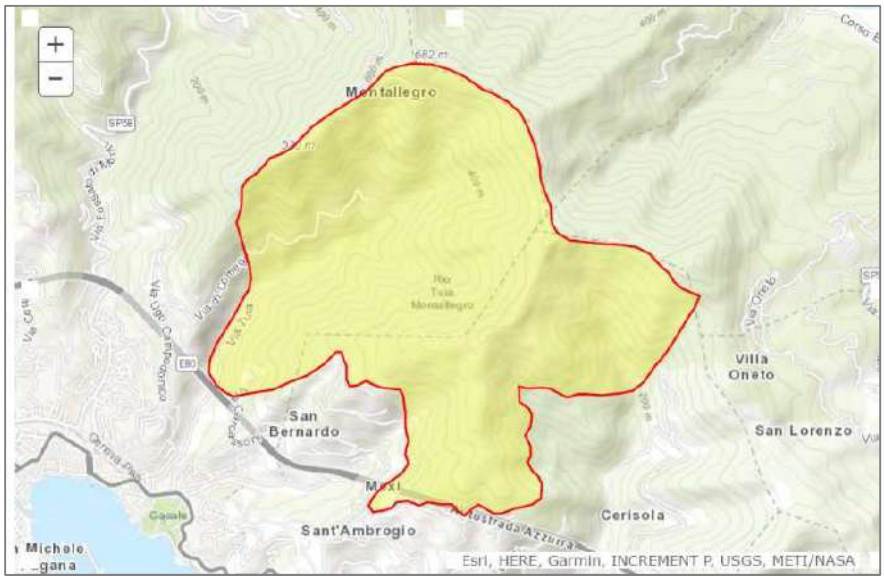
La Direttiva riconosce il valore di tutte quelle aree nelle quali la secolare presenza dell'uomo e delle sue attività tradizionali ha permesso il mantenimento di un equilibrio tra attività antropiche e natura. Alle aree agricole, per esempio, sono legate numerose specie animali e vegetali ormai rare e minacciate per la cui sopravvivenza è necessaria la prosecuzione e la valorizzazione delle attività tradizionali, come il pascolo o l'agricoltura non intensiva. Nello stesso titolo della Direttiva viene specificato l'obiettivo di conservare non solo gli habitat naturali ma anche quelli seminaturali (come le aree ad agricoltura tradizionale, i boschi utilizzati, i pascoli, ecc.).

Sul territorio di Zoagli vi sono due aree protette appartenenti alla Rete natura 2000 classificati come Zone Speciali di Conservazione (ZSC):

- **ZSC "Rio Tuia-Montallegro" IT1332622**, gestito dall' Ente Parco di Portofino che ha un estensione di 453 ha, diviso principalmente tra i comuni di Zoagli e Rapallo e in parte minore quelli di Coreglia Ligure e San Colombano Certenoli.
- **ZSC "Fondali del Golfo di Rapallo" IT1332673,** si trova in corrispondenza del golfo naturale antistante il territorio di Zoagli, Rapallo e Chiavari, con una estensione di circa 99 ettari.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

La **ZSC "Rio Tuia-Montallegro"** 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. Sono presenti terreni riconducibili alla formazione del M. Antola. L'area risulta vincolata con L.n° 1497/1939 ante L. n° 431/1985 e parzialmente con D.D.M.M. 24/4/1985.
Il sito comprende formazioni boschive, corsi d'acqua e lembi di prateria in buon stato di conservazione. Di notevole interesse sono le popolazioni di anfibi. Sono segnalate diverse briofite in via di rarefazione a livello nazionale ed alcune specie protette da direttive/convenzioni internazionali. Ospita una popolazione di Pelodytes punctatus, specie dell'allegato II della direttiva 92/43 CEE, in Italia estremamente rara e minacciata, al limite della reale: per questi motivi è stato proposto dalla Regione Liguria che P. punctatus (limitatamente alle popolazioni italiane) sia da includere fra le specie considerate prioritarie dalla suddetta direttiva.



Mappa del sito ZSC "Rio Tuia-Montallegro"

Misure di Conservazione:

"***DIVIETI:***
a. *eradicazione di piante di alto fusto e delle ceppaie vive o morte nelle aree boscate, salvo che gli interventi di eradicazione di specie alloctone invasive e/o interventi finalizzati alla conservazione di habitat o habitat di specie sottoposti a valutazione di incidenza e/o interventi previsti per motivi fitosanitari e/o di pubblica utilità;*
b. *trasformazione delle aree boscate e alterazione del sottobosco;*
c. *forestazione artificiale di prati, pascoli, incolti, arbusteti e brughiere, tranne nei casi di interventi necessari alla difesa del suolo e per il ripristino naturalistico, da effettuarsi solo tramite l'impiego di specie autoctone;*
d. *pascolo con carico superiore a 0,8 UBA per ha, in mancanza di specifico piano di pascolamento.*

OBBLIGHI:
a. *nell'esecuzione di taglio, gestione e manutenzione di ambiente forestale devono essere rilasciati alberi morti in piedi o a terra, se presenti, nel numero di almeno 5 per ha, scelti tra quelli di maggior diametro e il più possibile uniformemente distribuiti e rappresentativi della composizione specifica del soprassuolo, anche al fine di garantire il mantenimento di una presenza adeguata di piante morte, annose o deperienti, utili alla nidificazione ovvero*

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

all'alimentazione dell'avifauna. Tali piante possono essere asportate solo in presenza di esigenze fitosanitarie che pongano a rischio anche il soprassuolo circostante.

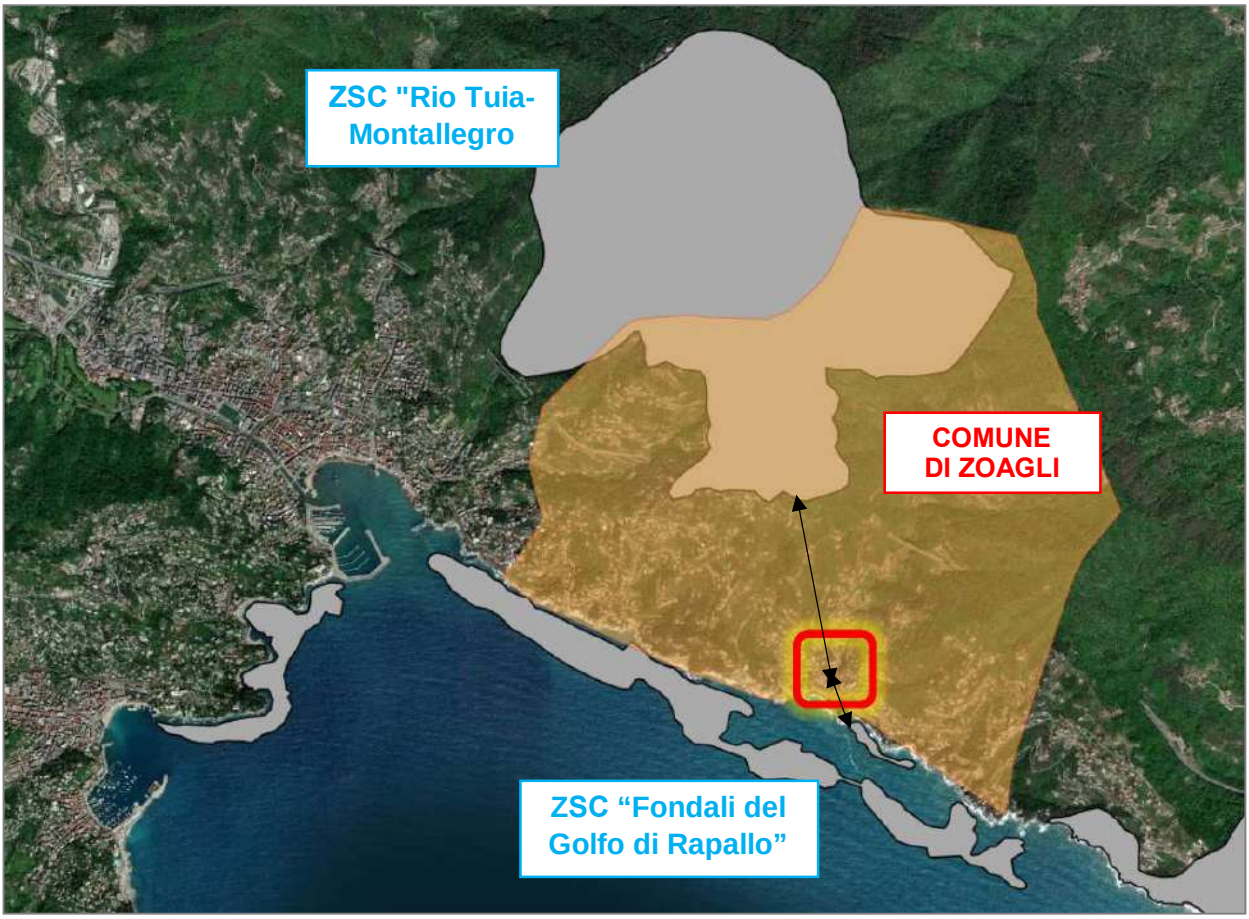
La **ZSC "Fondali del Golfo di Rapallo"** è caratterizzata da residui di più importanti praterie di Posidonia impiantati su roccia o su matte di notevole spessore (anche 2 metri). Lungo il subsito di ponente le formazioni di Posidonia sono talvolta molto superficiali e vicine alla costa. Sul substratoduro sottocosta sono segnalate biocenosi ad alghe fotofile. Pur presentando un discreto stato di conservazione sono auspicabili e possibili interventi di recupero. Esemplari delle specie Tursiops truncatus sono stati avvistati occasionalmente entro i limiti del sito.



Mappa del sito ZSC "Fondali del Golfo di Rapallo"

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

L'ambito oggetto di intervento si trova ad una distanza di 930 metri dalla ZSC "Rio Tuia-Montallegro" terrestre ed a 400 metri dalla ZSC "Fondali del Golfo di Rapallo" marino.

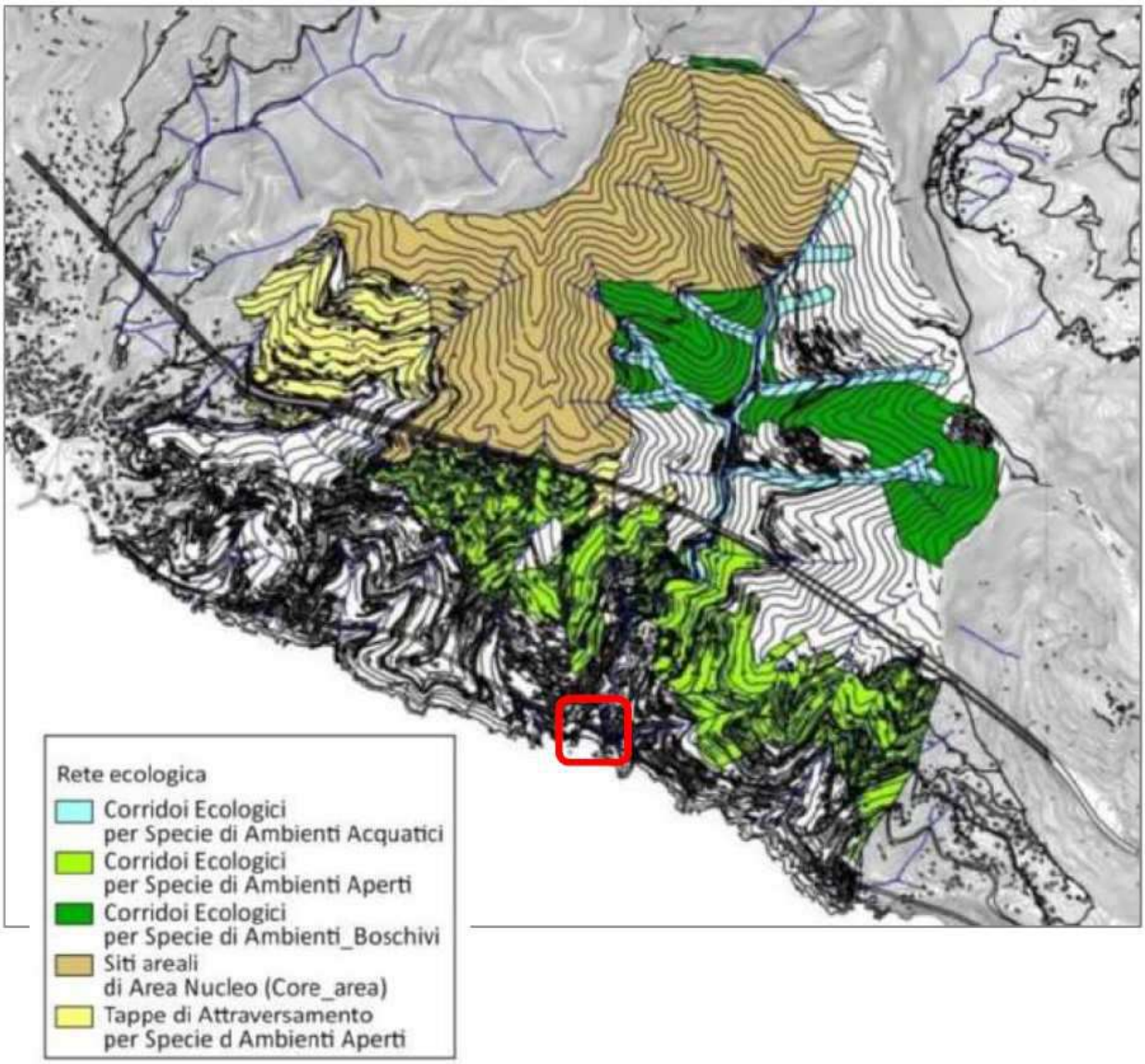


Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

3.8 – LA RETE ECOLOGICA REGIONALE

La direttiva Habitat prevede che, al fine di rendere più coerente la Rete Natura 2000 (costituita da ZSC e ZPS), gli Stati membri della UE laddove lo ritengano necessario, si impegnino "a promuovere la gestione di elementi del paesaggio che rivestono primaria importanza per la fauna e la flora selvatiche. Si tratta di quegli elementi che, come i corsi d'acqua con le relative sponde, i sistemi tradizionali di delimitazione dei campi, gli stagni o i boschetti sono essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie selvatiche. (articolo 10).
Gli indirizzi per la gestione di tali aree, definite di "collegamento ecologico-funzionale", sono specificati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio (articolo 3, D.P.R. n.357 del 1997).

La Regione Liguria ha istituito la Rete Ecologica Regionale, prevista dalla legge regionale n.28 del 2009, con delibera della Giunta regionale n.1793 del 18 dicembre 2009. Sull'ambito oggetto di intervento non sono indicati elementi di Rete Ecologica Regionale.



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

L'ambito oggetto di intervento è distante sia dalla ZSC "Rio Tuia-Montallegro" terrestre che dalla ZSC "Fondali del Golfo di Rapallo" marino e pertanto non è interessata dal vincolo che impone lo studio di valutazione di incidenza rispetto alle zone a protezione speciale.

L'ambito non è classificato tra le aree appartenenti alla rete ecologica regionale.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

3.9 – I VINCOLI

Il territorio comunale di Zoagli risulta 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. ,
Di seguito si riporta l'elenco dei vincoli così come riportati nel Rapporto Preliminare della VAS redatto per conto del comune dall'arch. Chiara Onorato, finalizzato alla fase di consultazione per la redazione del PUC.

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)
Decreto070280 - zona a monte della via Aurelia sino al crinale di Monte Castello 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)
Decreto070279 - zona sottostante la via SemBenelli dalla quale si gode una magnifica visuale del golfo del Tigullio e del promontorio di Portofino (D.M. del 18/07/1960)
Decreto070014 - area di interesse naturalistico della collina di S.Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete nei comuni di Zoagli eRapallo (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

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Altri vincoli

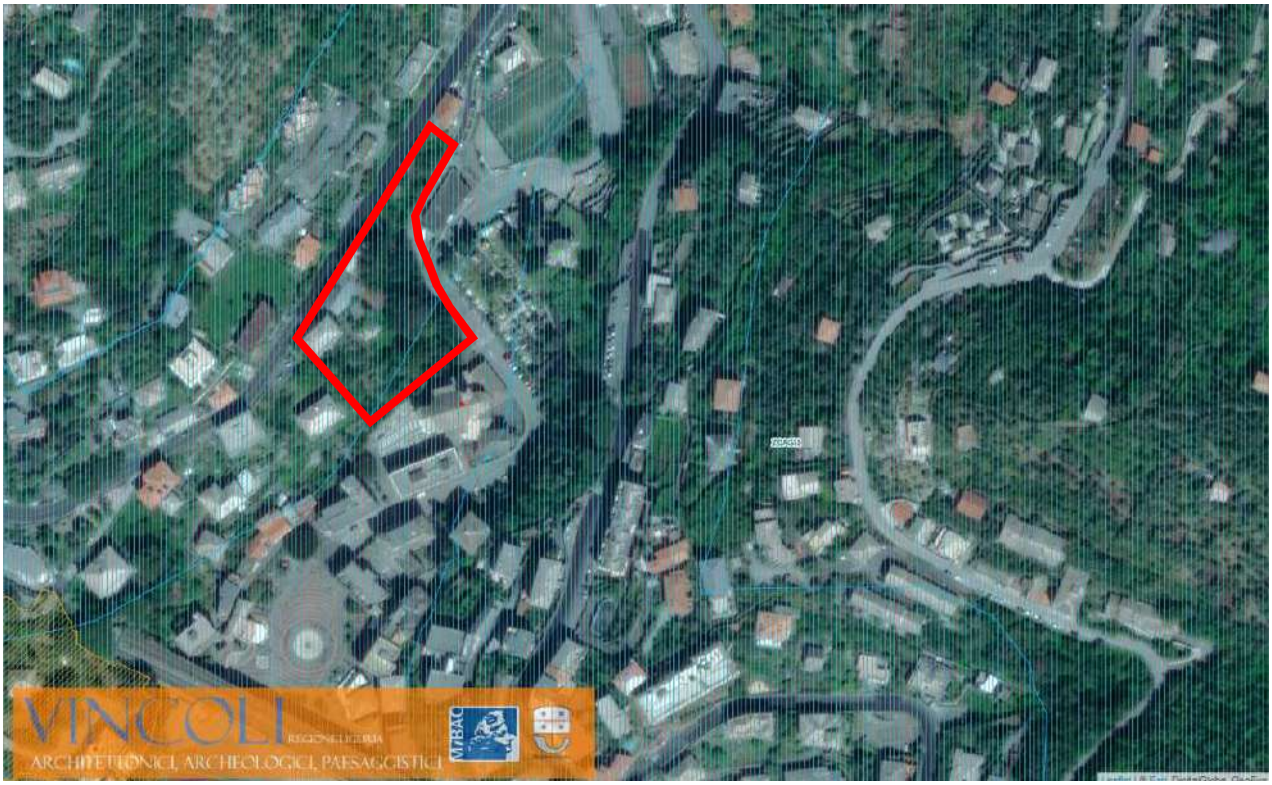
Si richiama come in attuazione di quanto previsto in materia di vincolo cimiteriale dall"Art. 338 del R.D. 1265/1934, come al momento vigente, nel Comune di Zoagli e per tutti i cimiteri ivi esistenti (Capoluogo, San Pietro, Semorile, Sant"Ambrogio), con la Delibera del C.C. n° 48 del 12 settembre 2001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

Si riporta di seguito uno stralcio della cartografia dei vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici presenti in comune di Zoagli in prossimità del comparto oggetto di intervento.

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 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.



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

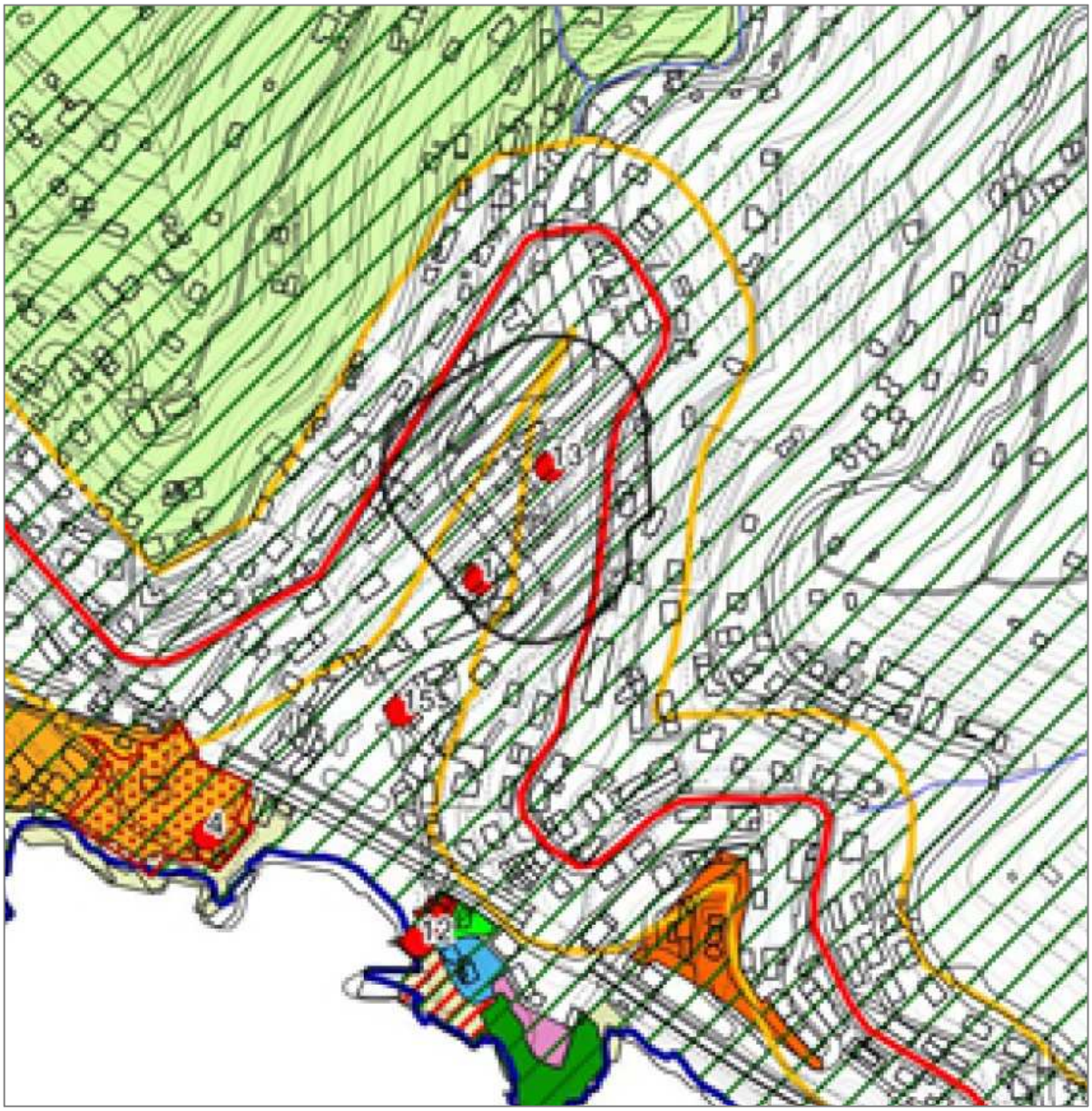
Si riporta di seguito uno stralcio della cartografia dei vincoli paesaggistici ed Ope Legis desunta dal portale della regione Liguria, dalla quale si evince, in aggiunta ai precedenti, la presenza dei vincoli di natura paesaggistica, dettati dalla presenza del corso d'acqua e della fascia di rispetto dei territori costieri ai sensi dell'ex art. 142 comma 1 D.lgs 42/2004, che non incidono rispetto alla realizzazione degli interventi nel compendio.



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Si riporta di seguito uno stralcio della **tavola n° 13 "Analisi dei Vincoli"** redatta per conto del comune dall'arch. Gianni Peruggi, appartenente allo schema di progetto del PUC in corso di redazione, dalla quale si evince che, in aggiunta ai precitati vincoli, il comparto ricade in:

- fascia di rispetto cimiteriale



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

.

Bellezze d'insieme

070245 - 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)

Tracciato Aurelia

070279 - Zona sottostante la Via Sem Benelli dalla quale si gode una magnifica visuale del golfo del Tigullio e del Promontorio di Portofino -Zoagli- (D.M. del 18/07/1960)

070280 - Zona a monte della Via Aurelia sino al crinale di Monte Castello 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)

070281 - Intero territorio del Comune di Zoagli (D.M. del 21/06/1977)

070014 - Aree di interesse naturalistico della collina di S. Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete nei comuni di Chiavari, Zoagli e Rapallo (D.M. del 24/04/1985)

Bellezze individue

070276 - Terreno seminativo arborato nel Comune di Zoagli mappali 388 foglio 12

070277 - Terreni di proprietà del Demanio pubblico dello Stato - ramo marina mercantile siti nel Comune di Zoagli mappali 464-472-473-479-389-390-397-398 fogli 11 e 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 mappali 391 foglio 12

078043 - Terreno seminativo arborato nel Comune di Zoagli mappali 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 mappali 455-462-466-474-475-476 foglio 11

Fasce di rispetto cimiteriale R.D. 126571934

Fascia di rispetto cimiteriale

Vincolo idrogeologico

Zone sottoposto a vincolo idrogeologico

Vincoli architettonici puntuali

COD_MON	NOME	COD_Vincolo
1	Chiesa parrocchiale di S. Martino	07/00108617
2	Cappella di S. Pantaleo	07/00108618
4	Castello Canevaro con parco	07/00208272
5	Chiesa di S. Ambrogio	07/00108619
6	Cappelletta S. Isidoro	07/00108620
7	Chiesa di S. Pietro	07/00010294
8	Chiesuola della Madonnetta	07/00108622
9	Castello di Sem Benelli o "Monteprato"	07/00108623
10	Chiesa parrocchiale di S. Giovanni Battista	07/00108624
11	Cappella di S. Pellegrino	07/00208273
12	Torre comunale	07/00209062
13	Cimitero Comunale di S. Martino	07/00209063
14	Cimitero comunale di S.Pietro	07/00209589
15	Palazzo sede del Municipio	07/00209558
16	Villa Trabucco con giardino e pertinenze	07/00210253

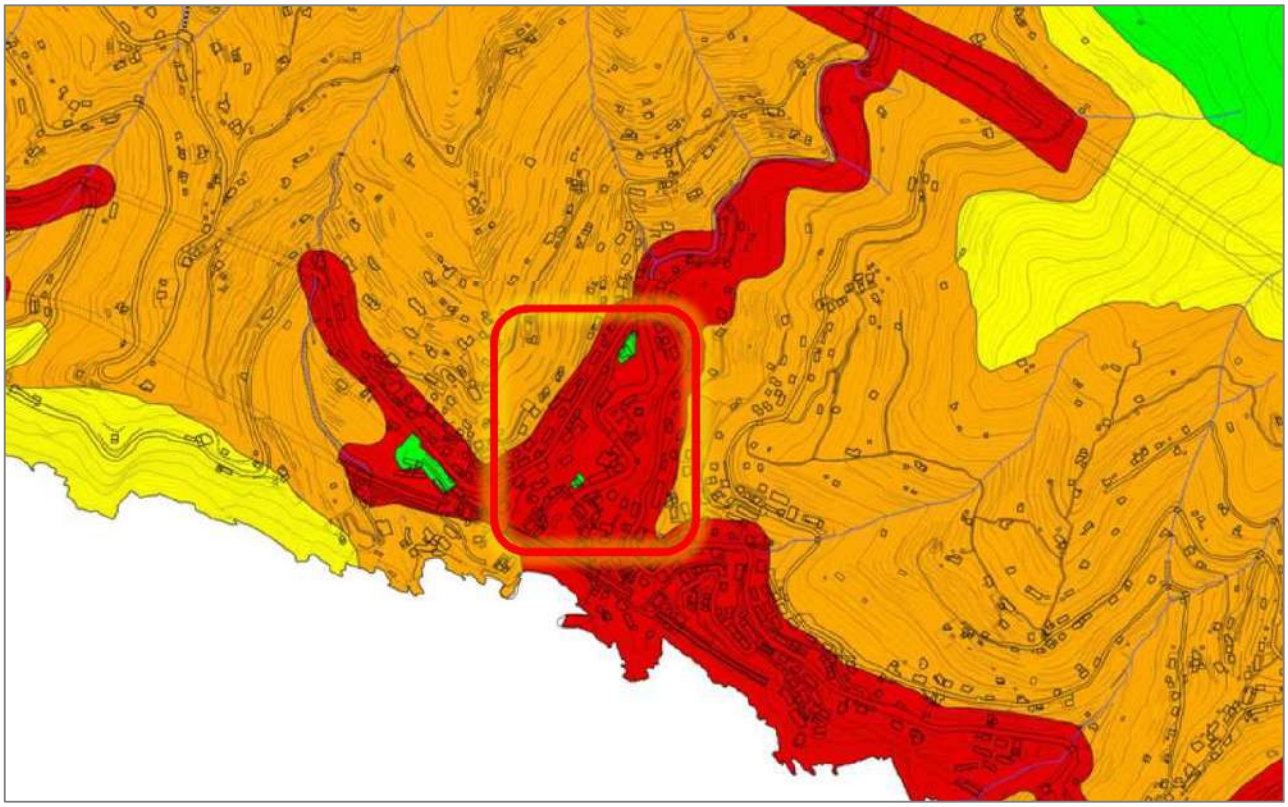
Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

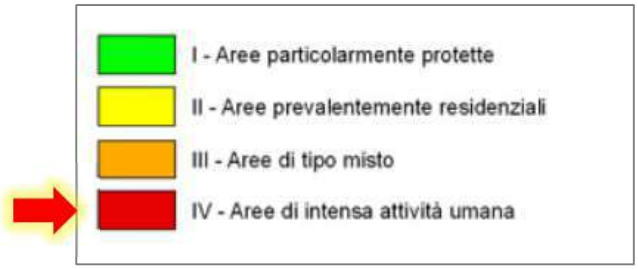
3.10 – LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE - GLI STUDI DI SETTORE

3.10a – LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Si riporta di seguito uno stralcio della **tavola n° 15 "Zonizzazione acustica"** redatta per conto del comune dall'arch. Gianni Peruggi, appartenente allo schema di progetto del PUC in corso di redazione, in merito alle aree sottoposte ad apposita disciplina dal Piano.

Il comparto oggetto di intervento ricade in **Classe acustica IV - Aree di intensa attività umana**.





Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

3.10b – SITUAZIONE GEOLOGICA - IDROGEOLOGICA E SISMICA

Per quanto attiene alle tematiche geologiche, idrogeologiche e sismiche, è stata redatta apposita fascicolo comprensivo di allegati denominata **"RELAZIONE GEOLOGICA"** ai sensi del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 17.01.2018 Art.7 C.3 lettera C Legge Regionale 36/1997, a cura dello Studio Associato di Geologia tecnica e ambientale a firma dei Dottori Geologi: Giacomo Canepa, Andrea Robbiano al quale si demanda.
Per le considerazioni in merito alla presente verifica ambientale si riportano unicamente le **considerazioni conclusive**.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE
Il presente documento contiene la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito, ottenuta attraverso la ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici e geomorfologici del comparto d'intervento.
In riferimento alla classificazione riportata nel Piano di Bacino si evidenzia che ***l'area di intervento è caratterizzata nel suo complesso da pericolosità geomorfologica media e bassa (Pg3B)****; inoltre la carta della franosità reale* ***non riporta fenomeni franosi nell'area in esame.***

Considerando la tipologia progettuale, ***si ritiene che l'intervento non costituisca un aggravio delle condizioni di suscettività al dissesto, non determini interferenze negative con le condizioni di suscettività al dissesto circostanti****. Inoltre, si ritiene che seguendo le prescrizioni tecnico-operative esposte in questa sede la realizzazione delle opere a progetto non comporti pericolo o aumento del rischio.*
La proposta progettuale prevede la ristrutturazione senza ampliamento dell'edificio principale, la demolizione e ricostruzione di edifici pertinenziali e la realizzazione di un parcheggio e di una piscina: gli interventi appaiono assentibili in rapporto alle disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano di Bacino.

Pertanto, sulla base della classificazione degli strumenti di pianificazione del territorio vigenti e in considerazione della ricostruzione delle caratteristiche geologiche s.l., per gli aspetti di competenza ***si esprime un giudizio positivo in merito alla fattibilità tecnica dell'intervento a progetto e alla compatibilità normativa dello stesso in rapporto al grado di pericolosità geomorfologica del Piano di Bacino.***

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Dal punto di vista strettamente progettuale, contestualmente alle verifiche strutturali, ***prima dell'inizio lavori, dovrà essere redatta una relazione geotecnica****, contenente le verifiche agli stati limite relative alle opere strutturali interagenti con i terreni (fondazioni e muri di sostegno), con riferimento e seguito alla definizione dei parametri geotecnici e geomeccanici medi ed ai parametri sismici contenuti nella presente relazione geologica e nell'allegato alla relazione geotecnica.*
Sulla base delle normative citate in premessa, ***nel corso della realizzazione delle opere a progetto dovranno essere disposte e fatte osservare prescrizioni confacenti con le effettive condizioni geologiche accertate nello sviluppo dei lavori, per la loro possibile influenza sul comportamento dell'opera in progetto nel tempo****.*

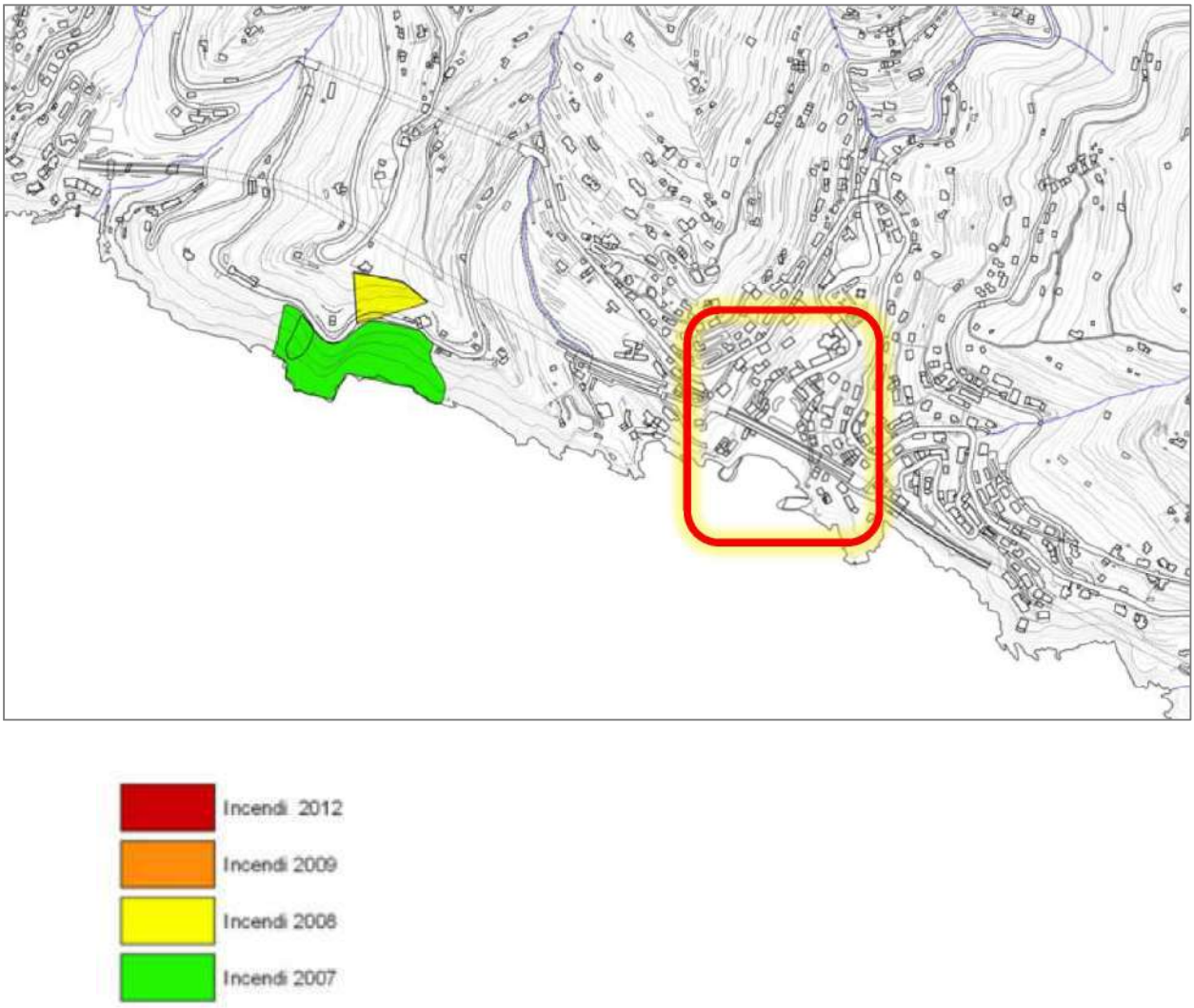
Pertanto, ***si suggerisce di affiancare alla DD.LL. la figura professionale di un geologo****, in modo tale che* ***alla fine dei lavori sia redatto un rapporto conclusivo****, corredato da una documentazione fotografica sulle più significative fasi d'intervento,* ***in cui sia certificato l'adempimento delle prescrizioni impartite e l'idoneità dei lavori eseguiti in rapporto alla tutela dell'assetto geologico della zona.***

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

3.10c – AREE PERCORSE DA INCENDI

Si riporta di seguito uno stralcio della **tavola n° 14 "Aree percorse da incendi"** redatta per conto del comune dall'arch. Gianni Peruggi, appartenente allo schema di progetto del PUC in corso di redazione, in merito alle aree sottoposte ad apposita disciplina dal Piano.

Il comparto oggetto di intervento, e le aree urbanizzate circostanti, non sono storicamente state interessate da incendi.



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

3.11 – LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE: IL P.R.G. APPROVATO IL 20.10.1988 E LA VARIANTE AL P.R.G. E LA VARIANTE

Si dà atto che il Comune di Zoagli ha avviato l'attività per la formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale PUC. Con Delibera di Giunta n° 132 del 13.12.2017 avente oggetto " APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI PROGETTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) E DEL CONNESSO RAPPORTO PRELIMINARE ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)", l'Amministrazione Comunale ha approvato ai sensi e per gli effetti dell'art.38, 1) comma 1 della legge urbanistica regionale n.36/1997 e s.m.i., lo schema di progetto di PUC ed il relativo rapporto preliminare, dando contestualmente mandato al servizio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune affinché provveda alla trasmissione degli atti alla regione in qualità di autorità ambientale competente ai fini dell'avvio della fase di consultazione di cui alla l.r. 32/2012 successive modificazioni e integrazioni.

La strumentazione urbanistica attualmente vigente nel Comune di Zoagli è costituita dal P.R.G. Approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1127 del 20/10/1988.

La proprietà, **secondo il P.R.G. pre-vigente** del 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.

Tali zone urbanistiche sono regolamentate dalle **"NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE"** Piano Regolatore Generale approvate con prescrizioni con D.P.G.R. n. 1127 del 20.10.88, recepite con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 16.12.88 ed aggiornate al Luglio 2014.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Art. 26 ter - ZONA BA1 – Zona omogenea con valore ambientale interessata dal recupero con trasformazione in abitativo della struttura alberghiera dell'ex HOTEL LE PALME

La zona BA1 individua il fabbricato e le aree pertinenziali alla struttura alberghiera dell'ex HOTEL LE PALME distinta dai civici 162, 164, 165, e 166 della Via Aurelia e dal civico 12 di Piazza San Martino.
I contenuti edilizi, urbanistici e convenzionali sono quelli contenuti nella progettazione adottata con la deliberazione di Consiglio Comunale 118 del 22/11/2018.

La progettazione, da approvarsi con il procedimento della conferenza dei servizi, dovrà essere estesa a tutta la zona BA1 da trattarsi quale singolo lotto d'intervento. La conclusione parziale dei lavori sarà ritenuta ammissibile qualora estesa a singoli corpi di fabbrica che dovranno risultare ultimati nelle parti comuni, negli impianti e nelle pertinenze e che quindi non dovranno più avere alcun tipo di interferenza con il cantiere ancora in atto. Resta esclusa la realizzazione dell'impianto ascensore di collegamento tra il parcheggio ed il fabbricato e la realizzazione della piscina e del parco, entrambe opere che potranno essere realizzate quale ultimo intervento.

L'intervento potrà consentire la realizzazione di un numero massimo di 16 alloggi il cui taglio minimo non potrà essere inferiore alla superficie residenziale utile di mq. 50,00, potranno essere tollerati due alloggi aventi superficie residenziale utile non inferiore a mq. 30,00.
Per ogni alloggio dovrà essere garantita la dotazione minima di un posto macchina con superficie minima di mq. 12,50.

Ogni posto macchina ricavato internamente alla zona BA1 dovrà essere dotato di presa per la ricarica di auto elettriche. Prima della fine dei lavori la suddetta dotazione minima di posti auto dovrà essere resa pertinenziale ai rispettivi alloggi con atto notarile debitamente registrato e trascritto. I suddetti posti auto non potranno essere monetizzati ed eventualmente potranno essere reperiti esternamente al lotto nel raggio di mt. 500 dal perimetro della suddetta zona BA1.

Internamente al lotto è ammessa la demolizione e ricostruzione con spostamento di sedime degli edifici esistenti ad eccezione della villa principale di cui dovrà essere mantenuta la struttura perimetrale. Un ulteriore volume residenziale avente una volumetria massima di mc. 350,00 potrà essere ricavato a valle della villa e dovrà essere contenuto all'interno del profilo del terreno.
Con l'esclusione del lato verso la Via Aurelia è ammessa la realizzazione di porticati aperti aventi larghezza massima di mt. 3,00 con soprastante terrazzo praticabile. Il porticato sarà privo di

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

rilevanza urbanistica. Il divieto di chiusura del porticato dovrà essere attribuito anche per il futuro con atto d'obbligo sottoscritto dai soggetti attuatori prima della fine dei lavori.

È ammessa la realizzazione di una piscina condominiale e la realizzazione di volumi accessori alla piscina stessa sino alla volumetria massima di mc. 350,00 che a fine lavori dovranno risultare ricavati all'interno del profilo del terreno sistemato. Anche detti volumi saranno privi di rilevanza sotto il profilo urbanistico ma il vincolo del mantenimento della destinazione di "spazio pertinenziale alla piscina e locali tecnici" dovrà essere attribuita anche con atto d'obbligo sottoscritto dai soggetti attuatori prima della fine dei lavori.

È ammessa la realizzazione di cantine, locali tecnici e locali accessori purché ricavati all'interno del profilo del terreno sistemato. Anche per detti volumi privi di rilevanza sotto il profilo urbanistico la destinazione di "cantine, locali tecnici e locali accessori" dovrà essere attribuita anche con atto d'obbligo sottoscritto dai soggetti attuatori prima della fine dei lavori.

Gli edifici interni al lotto e loro porzioni, se non già esistenti, dovranno rispettare la distanza minima di mt. 10,00 dalle pareti finestrate dagli edifici esterni alla zona BA1.
Ogni nuova edificazione, con l'esclusione di eventuali volumi tecnici da destinare ad ascensore, non potrà elevarsi per un'altezza superiore a mt. 10,00 rispetto al prospiciente piano stradale pubblico.

In conformità alla tipologia costruttiva ligure i balconi non potranno avere sporto maggiore di mt. 1,20.

E' ammessa la realizzazione di pergolati e tende di tipo retrattile che dovranno avere tipologia architettonica e colore secondo un abaco che dovrà essere allegato al progetto. Anche il rispetto del mantenimento della tipologia architettonica di tende e pergolati dovrà essere attestata con atto d'obbligo sottoscritto dai soggetti attuatori prima della fine dei lavori.

Le persiane delle finestre con affaccio sulla Via Aurelia aventi altezza da terra inferiore a mt. 4,50 (distanza tra parapetto e sedime della Via Aurelia) dovranno avere apertura di tipo scorrevole e non di tipo basculante e/o a battente in modo così da non invadere la sede stradale e/o il marciapiede in fase di apertura.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

4 – SINTESI DEL CONTRONTO DEL PROGETTO RISPETTO AL QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO COMPRESA QUELLA SOVRAORDINATA.
(L.R. 32 DEL 10.08.2012 - ALLEGATO B - 2.1)

Nei capitoli precedenti è stata fatta una ampia disamina ed un confronto tra il progetto e la variante puntuale con la pianificazione sovraordinata ed è stata dimostrata la coerenza del medesimo rispetto alle finalità e gli obbiettivi ed il sistema vincolistico anche di settore.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

ACCERTAMENTO DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DEL TERRITORIO
(L.R. 10.08.2012 n° 32 ALLEGATO B 2.2)

5 – LO STATO DI FATTO

L'oggetto della presente procedura di verifica riguarda la trasformazione d'uso in residenziale di una struttura alberghiera denominata "ex Hotel Le Palme", attualmente dismessa che complessivamente destinava all'attività ricettiva 16 camere per un totale di 30 posti letto.

La proprietà è ubicata nella zona centrale della città di Zoagli, a circa 200 mt. dal mare e dal centro civico. L'immobile in oggetto è stato edificato nel 1868 quale residenza di pregio e durante la seconda metà del 1900 è stato progressivamente trasformata 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.
Il compendio, risalente alla metà del XIX secolo, 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.

L'area è composta da 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.
La struttura principale (VILLA) era originariamente di particolare pregio, si sviluppa su pianta di forma rettangolare ed è composto da tre piani fuori terra e da due piani seminterrati.
Si tratta dell'edificio più significativo dal punto di vista architettonico in quanto, sia internamente che esternamente, sono presenti pregevoli elementi decorativi, caratterizzata da saloni di grandi dimensioni pavimentati a mosaico alla genovese e soffitti con volte a padiglione.
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.
Il terzo edificio (DEPENDANCE) è posto in aderenza a secondo 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.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

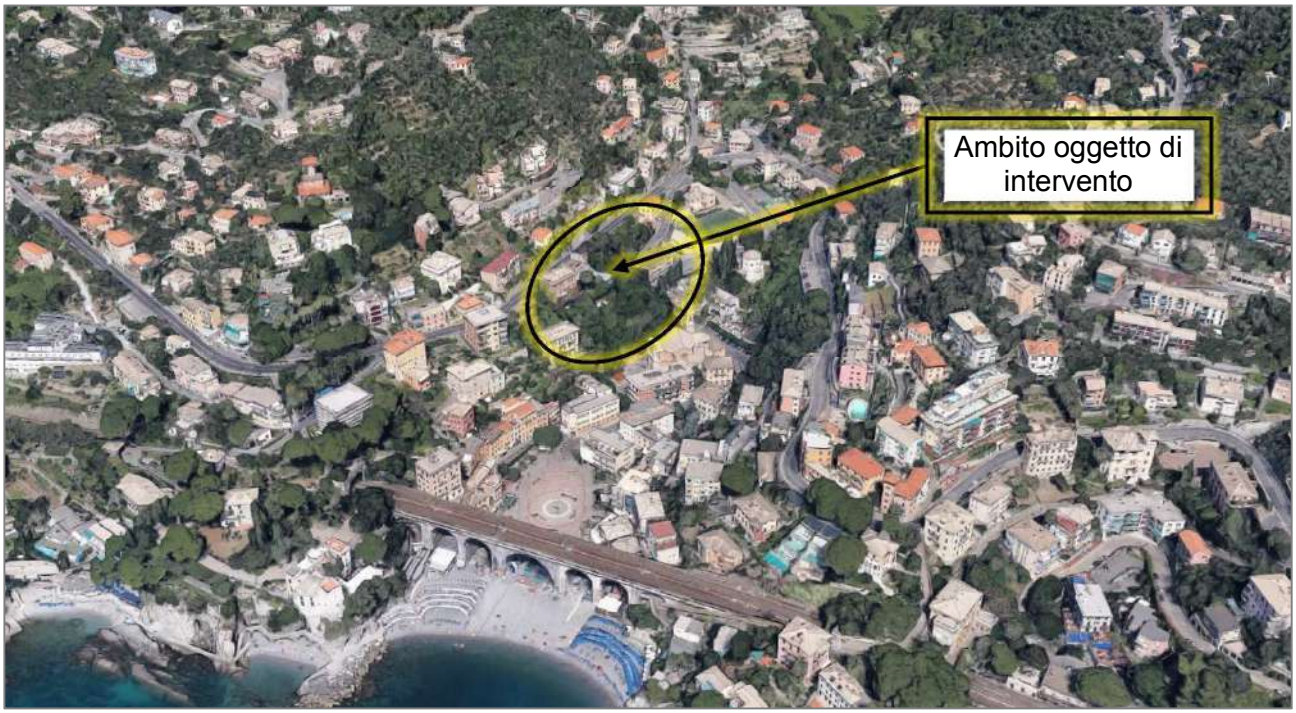
Lo stato attuale dei luoghi è di completo abbandono e di degrado dovuto al trascorrere del tempo e all'inutilizzo dell'immobile. Tale situazione comporta inoltre una ricaduta negativa circa gli aspetti estetici che tale edificio espone a chiunque si trovi a transitare lungo la Via Aurelia.

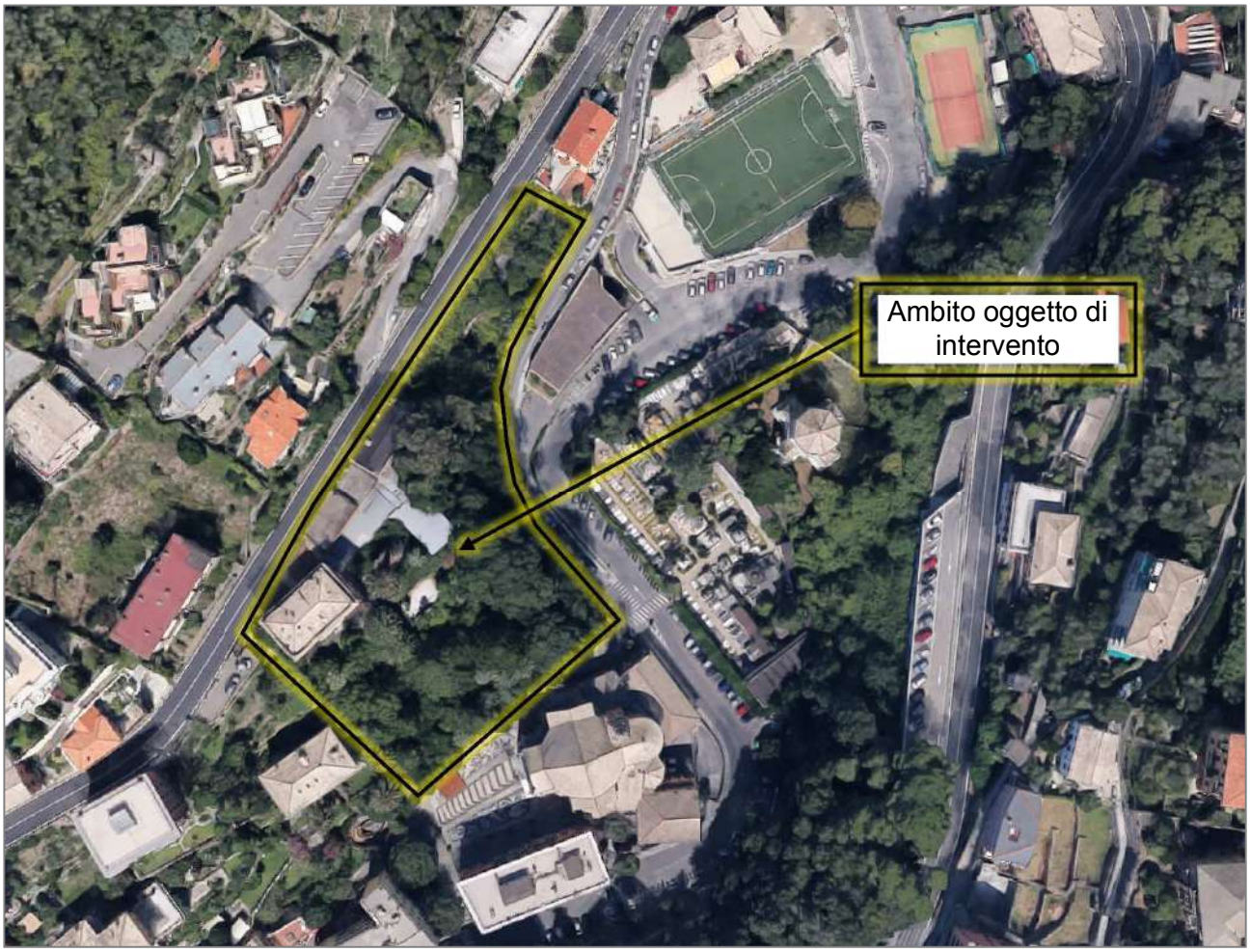
La morfologia del compendio è caratterizzata da un andamento degradante da ovest (via Aurelia) a est (Piazza della Chiesa della Parrocchia di San Martino) con presenza di zone a terrazzamenti che verranno mantenute e zone più scoscese dove sono presenti essenze arboree, anch'esse non oggetto di intervento edilizio. Il giardino è sito su un terreno che presenta un'orografia di tipo collinare, 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. 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.
All'interno della proprietà sono state rilevate le seguenti specie: *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) .*
Lo stato di conservazione del giardino è discreto e necessita esclusivamente, in alcune porzioni, di opere di potatura e di manutenzione della vegetazione presente.

In merito alla percezione dei luoghi rispetto ai contesti che la circondano, allo stato dell'edificazione esistente e dell'area pertinenziale, è ben visibile dalla documentazione fotografica e dalle riprese effettuate con il Drone di seguito riportate, alla quale si demanda.

Gli elaborati tecnici del Permesso di Costruire rappresentano nel rilievo celerimetrico le aree e gli edifici dell'ambito dismesso, nonché dell'impianto arboreo presente, ai quali si demanda per una più precisa rappresentazione.
Lo stato dell'arte dei luoghi è funzionale al fine di predisporre la parte progettuale.
Nota: La sintesi della relazione dello stato di fatto, la documentazione fotografica e gli elaborati tecnici sono stati prodotti dallo studio dell'arch. Franco Pè

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza





Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Documentazione fotografica da SS1 Via Aurelia











Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Documentazione fotografica da Via Luigi Marello







Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Documentazione fotografica - edifici esistenti ex Hotel Le Palme











Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza











Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza











Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Documentazione fotografica - l'area esterna di pertinenza











Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Documentazione fotografica - viste aeree





Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza







Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

STATO DI FATTO - Planimetria generale e prospetti

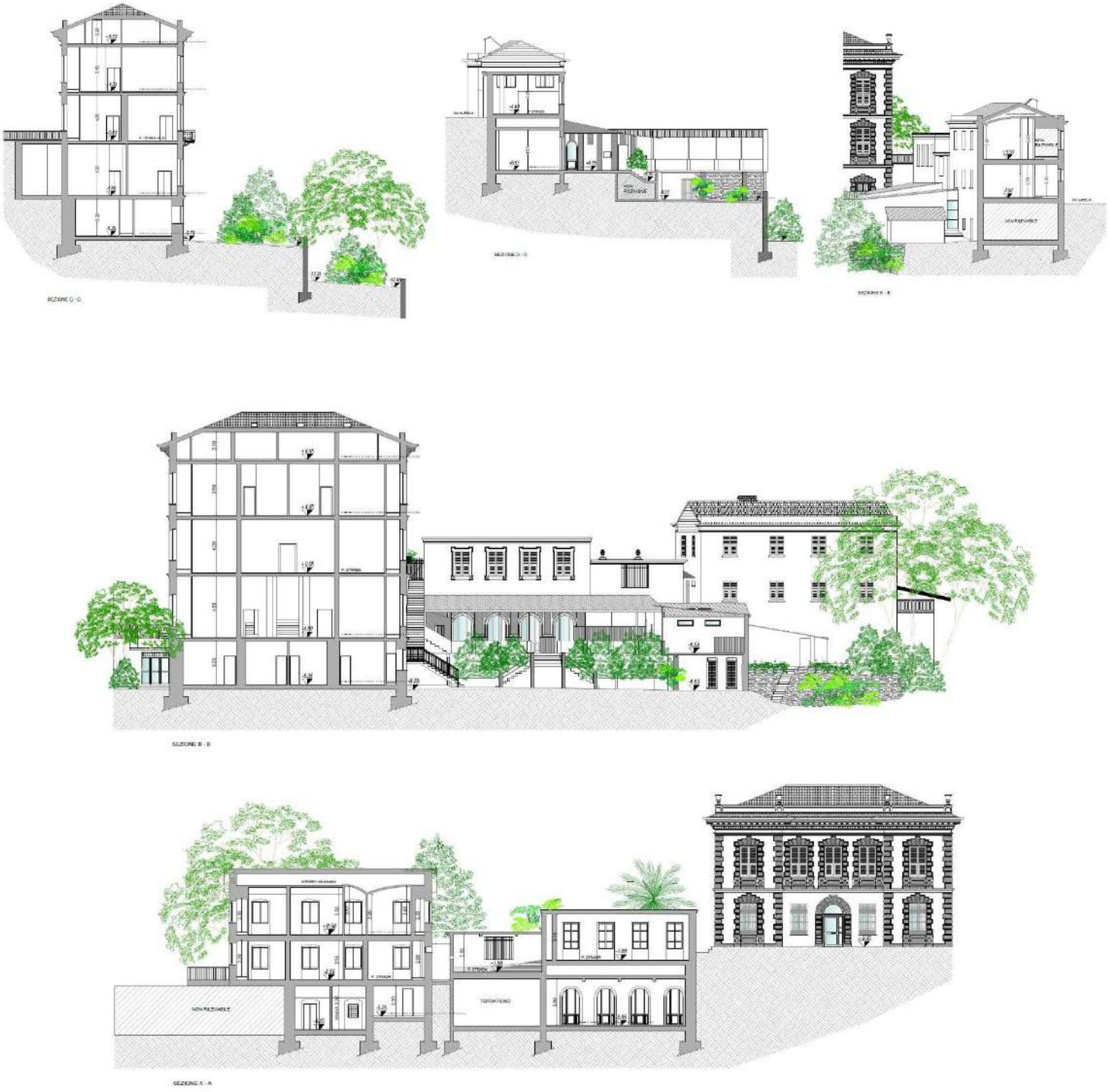






Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

STATO DI FATTO - Sezioni



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

6 - LE CRITICITA' E LE POSITIVITA'

A seguito dell'analisi della pianificazione sovralocale e della pianificazione locale si rappresentano le **CRITICITÀ** e le **POSITIVITÀ** proprie del compendio.

AREA DISMESSA

Un aspetto decisamente molto critico è implicito consiste nella presenza di un comparto dismesso da decenni, ubicato in un contesto urbano prossimo a servizi pubblici ed appartenente ad una visione d'insieme complessiva dei contesti dai punti di visuale maggiormente sensibili di pregio.
L'effetto continuo dell'abbandono del compendio conduce all'accentuarsi del degrado sia dell'edificato esistente, in relazione all'edificato in particolare per quanto riguarda la villa, oltre che per il parco storico all'interno del quale sono presenti essenze di pregio.

PERCEZIONE VISIVA

La percezione visiva dell'area dismessa nelle immediate vicinanze risulta evidente dall'Aurelia, arteria di importante transito sovralocale e dalle circostanti porzioni del compendio tra le quali si rileva la presenza della chiesa Parrocchiale di San Martino ed il cimitero, luoghi di fruizione pubblica.
Gli altri punti maggiormente significativi sono rappresentati dallo skyline dal mare e da una posizione più basso del paese rispetto al quale si percepisce la porzione posta ad una morfologia dei luoghi maggiormente elevata, rispetto alla quale la villa con il parco storico, rappresenta un contesto verde urbano rispetto al contorno edificato che la circonda.

RECUPERO DELL'EDIFICATO E DEL PARCO STORICO

La criticità della presenza di una edificazione aggiunta in epoche successive e funzionale alla conduzione dell'attività alberghiera non coerente con la caratterizzazione propria della villa storica viene risolta attraverso una ricomposizione dei volumi esistenti che definisce una valorizzazione del recupero della villa e del parco storico.

POTENZIALITA DI SVILUPPO DEL CONTESTO

Il compendio dell'Ex Hotel Palme dismesso rileva l'importante criticità della impossibilità di poter recuperare la struttura ai fini alberghieri in considerazione della impossibilità di avere le strutture necessarie e funzionali adeguate ad una struttura alberghiera.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Quanto sopra è stato altresì evidenziato nella sentenza che ha poi portato alla definizione della variante urbanistica.
Il compendio ha tuttavia delle importanti potenzialità di recupero nel rispetto del contesto di pregio di appartenenza poiché si prevede la realizzazione di una struttura di appartamenti con la sistemazione del parco con le strutture accessorie connesse.

SITUAZIONE VINCOLISTICA PRIVA DI PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Dall'analisi del sistema vincolistico deriva una situazione priva di criticità sotto l'aspetto geologico, idrogeologico ed idraulico, nonché del sistema delle frane e dei dissesti.
L'ambito è interessato dalla presenza di vincoli sotto il profilo paesaggistico motivazione per cui sono stati effettuati gli approfondimenti tematici rispetto all'edificazione presente sul lotto rispetto all'epoca di edificazione e dell'impianto arboreo storico del parco, funzionali al progetto per la realizzazione dei nuovi interventi.

LA PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI PERTINENZIALI

Come meglio in precedenza rappresentato il compendio è interessato dalla presenza di vincoli che interessano in prevalenza l'aspetto paesaggistico.
Nella fase progettuale ha rappresentato una fase di significativa importanza, oltre il progetto di recupero dell'immobile storico, anche la ricomposizione e riqualifica degli spazi e dei volumi ubicati nell'ambito del compendio.
Un coerente ridisegno del contorno ha consentito di riqualificare un contesto urbano dismesso e l'attuazione degli interventi garantirà di interrompere il degrado e la dismissione del contesto e preservare una zona verde che assolve anche alla funzione di rete ecologica urbana.

VALORIZZAZIONE DELLE PERCORRENZE E DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO

Una ulteriore aspetto che qualifica la realizzazione degli interventi consiste nella realizzazione di un percorso pedonale lungo l'Aurelia, azione aderente alle indicazioni fornite dalla pianificazione sovraordinata e prevede la realizzazione, nella porzione posta a sud del lotto di spazi da destinare a parcheggio sia delle automobili che delle biciclette al servizio della collettività in un ambito territoriale urbano che rileva la presenza della chiesa e del cimitero.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

7 – IL PROGETTO E LA VARIANTE URBANISTICA

Il progetto prevede il recupero della villa principale che manterrà inalterata la parte esterna, preservando i caratteri storici che la definiscono, sia per quanto riguarda le aperture che i prospetti; mentre sarà oggetto di modifiche interne per una migliore funzionalità mediante la creazione di appartamenti indipendenti. I manufatti minori, come concordato con Soprintendenza, saranno parzialmente demoliti, in parte ricostruiti con ricomposizione volumetrica, ampliati e riconvertiti ad appartamenti. Il nuovo progetto prevede un totale di 16 unità abitative di diverse metrature.

Seguendo le indicazioni ricevute dagli Enti interessati al rilascio delle autorizzazioni, il progetto prevede inoltre la formazione di un camminamento pedonale parallelo alla Via Aurelia realizzato mediante la demolizione dei due corpi di fabbrica minori posti a ridosso della sede stradale e la loro ricostruzione traslata verso l'interno della proprietà di 2 metri rispetto all'attuale. Il progetto rinuncia a spazi propri e beneficio del pubblico.
I due nuovi corpi di fabbrica 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.

Sfruttando i salti di quota dell'area esterna, verrà realizzato un parcheggio su due piani con accesso dalla Via Aurelia.
Sempre in accordo con le indicazioni ricevute dagli Enti sovraordinati 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.

Il portale presente in affaccio sulla Via Aurelia verrà recuperato totalmente e riutilizzato fedelmente nella nuova realizzazione

Il progetto prevede inoltre la formazione di un parcheggio posto su due livelli con accesso dalla Via Giovanni Merello: al piano strada per le automobili e al piano primo sopra-strada un'area a parcheggio per motociclette e biciclette, raggiungibile con una rampa di collegamento di modeste dimensioni, utilizzabile anche dai pedoni. Si è optato per edificare tale parcheggio in una zona secondaria alla Via Aurelia con un piano a raso con il piano terra ed il secondo ad un livello superiore, in proiezione, per una parte, del piano inferiore ma sempre in modo da non sacrificare il patrimonio arboreo del parco esistente.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Tale parcheggio sarà collegato, tramite il nuovo ascensore, agli ingressi dei corpi di fabbrica di nuova edificazione e alla villa principale. Verranno realizzati nr. 16 posti auto e un nuovo camminamento che proseguirà 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.
Sul nuovo camminamento vi è l'ipotesi di posizionare una pensilina per l'attesa fermata dei mezzi pubblici. Il nuovo parcheggio sarà realizzato parallelamente alla Via Giovanni Merello, sbancando all'interno della proprietà e realizzando un nuovo muro di contenimento che si collegherà con la recinzione esistente verso la piazza della Chiesa.
Le nuove strutture realizzate per il contenimento del terreno saranno costruite in cemento armato e completamente rivestite in pietra naturale locale e verranno mascherate da essenze arboree sempreverdi, creando il minore impatto visivo possibile.

L'intervento prevede in oltre alcuni aspetti tecnici volti all'efficientamento energetico della struttura con un minor impatto ambientale come ad esempio:
- l'utilizzo di pompe di calore per la produzione di acqua calda e riscaldamento;
- la creazione di un cappotto di isolamento degli edifici e il posizionamento di pannelli fotovoltaici;
- la creazione di un sistema di raccolta e recupero delle acque per l'irrigazione del giardino, da meglio valutare in sede di progettazione definitiva in funzione del corretto inserimento rispetto al contesto che verrà attuato nel rispetto delle normative di riferimento nazionali e locali.

Per una più ampia descrizione dell'intervento si demanda alla relazione illustrativa ed agli elaborati tecnici del Permesso di Costruire, di cui si riportano di seguito alcuni estratti.

In forza della sentenza del TAR Sez. I nr. 141 del 11/02/2016 l'immobile verrà trasformato da destinazione turistico ricettiva a residenziale con procedura di variante urbanistica allo strumento del PRG. Tale variante è stata adottata nell'ambito della Deliberazione del Consiglio Comunale n° 1 del 24.01.2022 avente oggetto: "Variante Urbanistica Hotel Le Palme – presa d'atto osservazioni presentate e controdeduzioni". L'avviso Rep. n°222 del 06.04.2022 di avvenuta adozione è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Zoagli dal 06.04.2022 al 06.05.2022, a seguito del quale non sono pervenute osservazioni/comunicazioni in merito.
Nota: La sintesi della relazione di progetto, i rendering e gli elaborati tecnici sono stati prodotti dallo studio dell'arch. Franco Pè

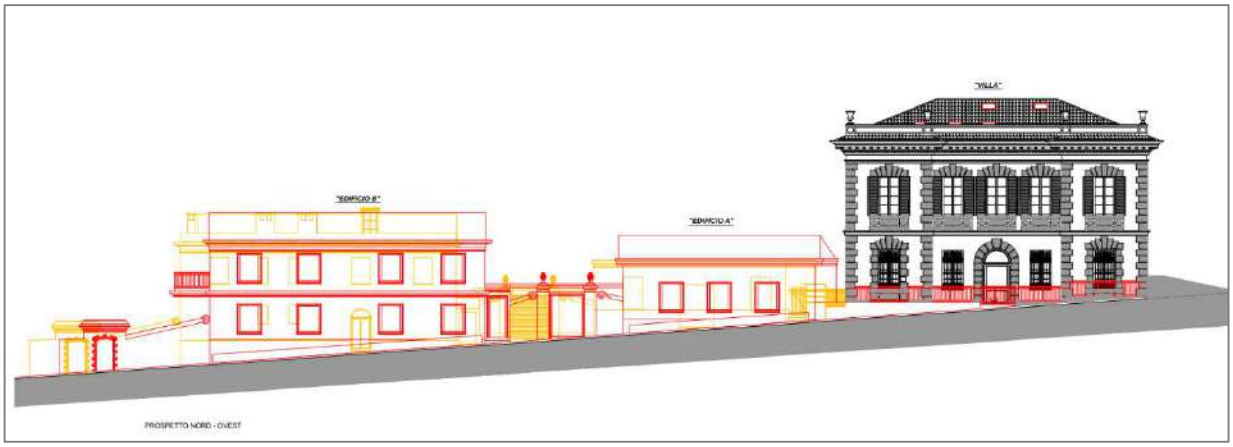
Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

CONFRONTO - Planimetria generale

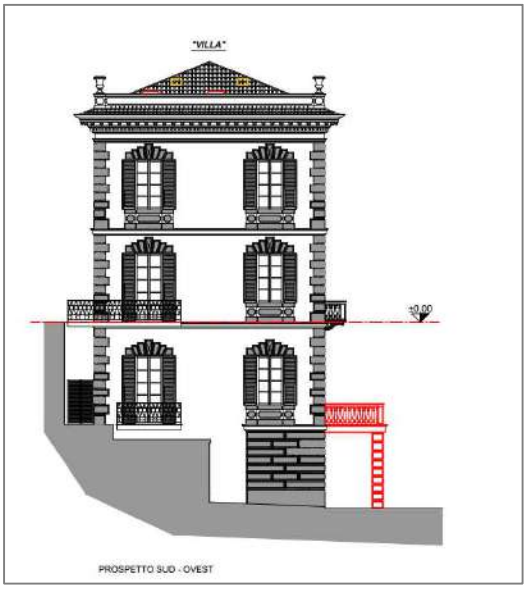


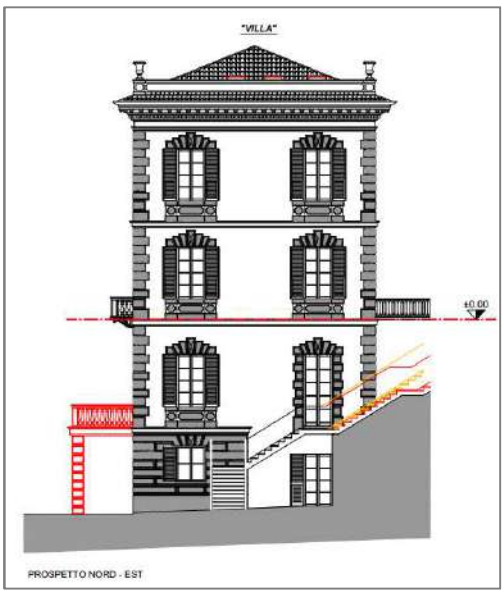
Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

CONFRONTO - Prospetti









Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

PROGETTO - Planimetria generale e prospetti



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

PROGETTO - Sezioni









Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

PROGETTO – Planimetria di progetto con schema coni ottici - Render



PLANIMETRIA DI PROGETTO CON SCHEMA CONI OTTICI - scala grafica

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

PROGETTO – Render





1



2



3



4



5



6

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza



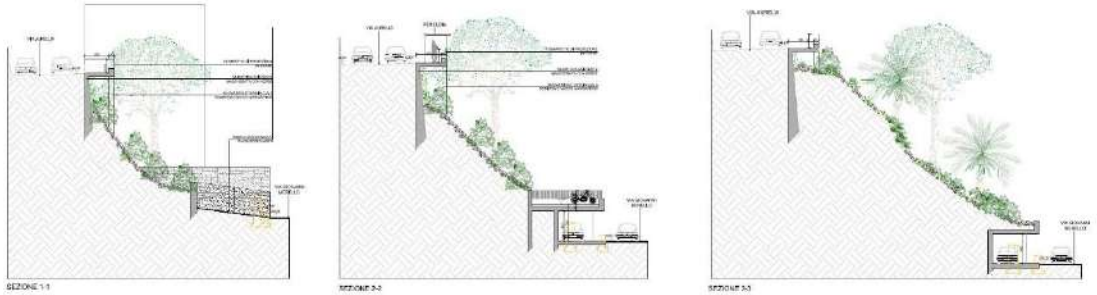




Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

PROGETTO – Planimetria e sezioni Nuova area a parcheggio







Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

PROGETTO – Render Nuova area a parcheggio









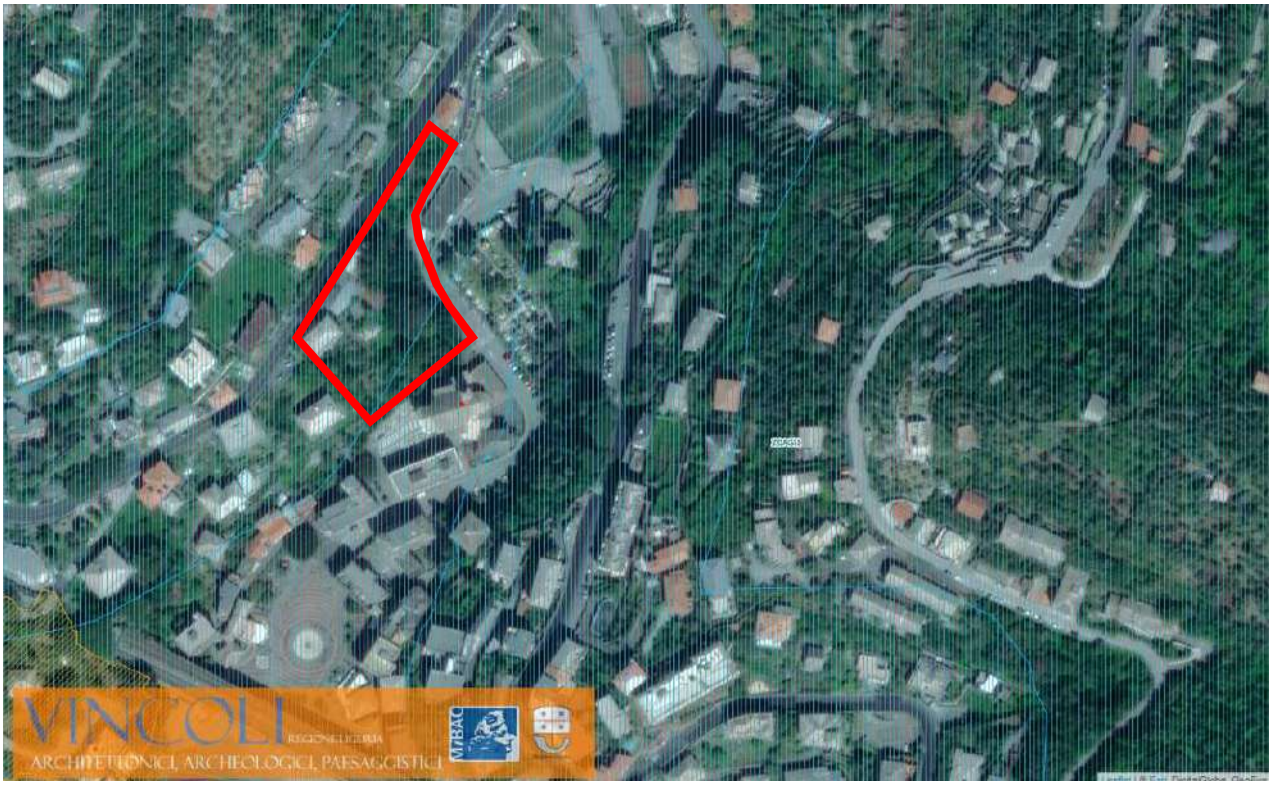


Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

8 - SINTESI DEI VINCOLI- TUTELE RISCHI OPPORTUNITA' PRESENTI SUL TERRITORIO DI PERTINENZA.

Si riporta di seguito uno stralcio della cartografia dei vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici presenti in comune di Zoagli in prossimità del comparto oggetto di intervento.
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 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



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

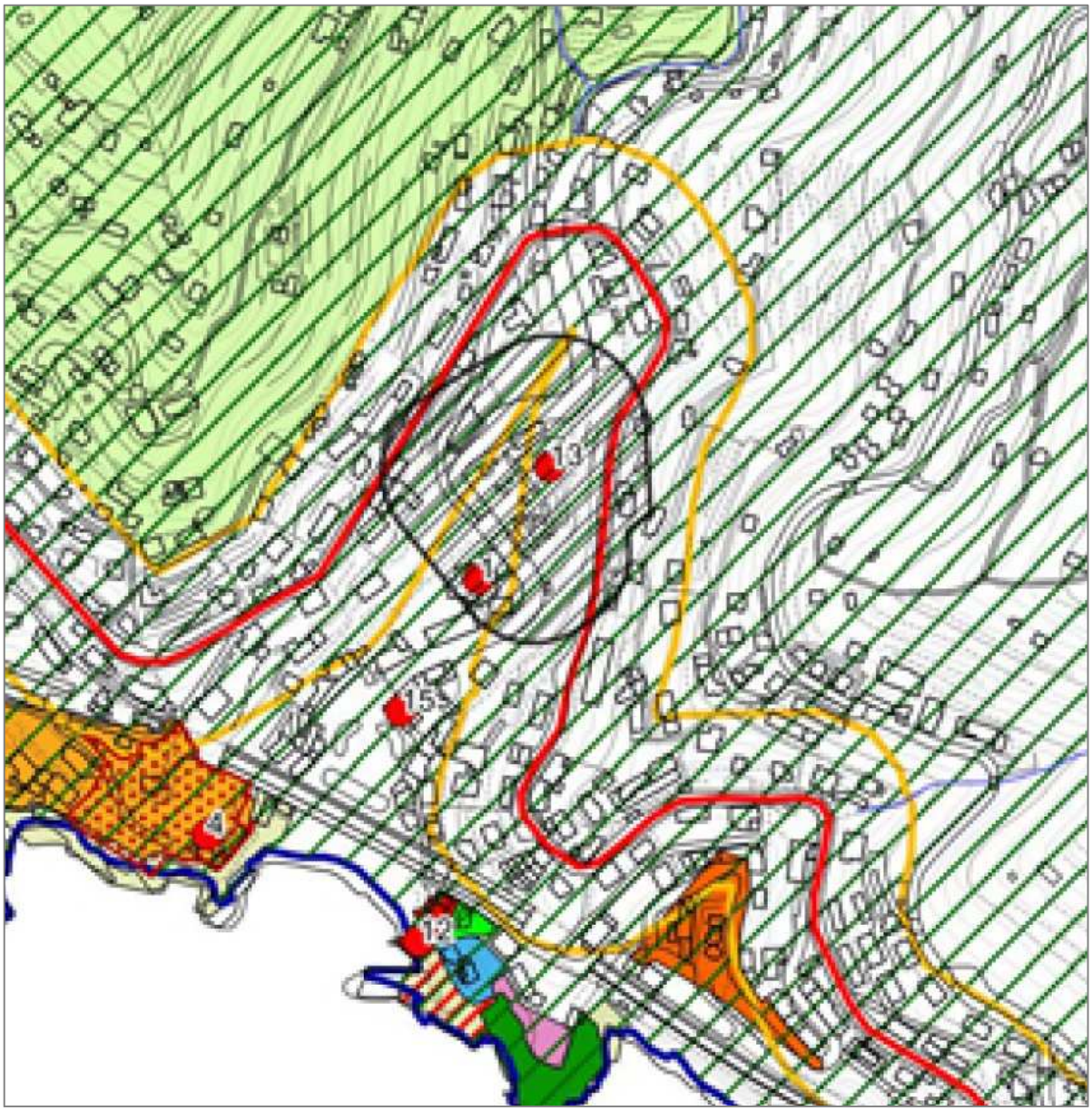
Si riporta di seguito uno stralcio della cartografia dei vincoli paesaggistici ed Ope Legis desunta dal portale della regione Liguria, dalla quale si evince, in aggiunta ai precedenti, la presenza dei vincoli dettati dalla presenza del corso d'acqua e della fascia di rispetto dei territori costieri ai sensi dell'ex art. 142 comma 1 D.lgs 42/2004.



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Si riporta di seguito uno stralcio della **tavola n° 13 "Analisi dei Vincoli"** redatta per conto del comune dall'arch. Gianni Peruggi, appartenente allo schema di progetto del PUC in corso di redazione, dalla quale si evince che, in aggiunta ai precitati vincoli, il comparto ricade in:
- fascia di rispetto cimiteriale

Detto vincolo non interferisce con le scelte progettuali di riqualifica del comparto esistente.



Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

.

Bellezze d'insieme

070245 - 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)

Tracciato Aurelia

070279 - Zona sottostante la Via Sem Benelli dalla quale si gode una magnifica visuale del golfo del Tigullio e del Promontorio di Portofino -Zoagli- (D.M. del 18/07/1960)

070280 - Zona a monte della Via Aurelia sino al crinale di Monte Castello 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)

070281 - Intero territorio del Comune di Zoagli (D.M. del 21/06/1977)

070014 - Aree di interesse naturalistico della collina di S. Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete nei comuni di Chiavari, Zoagli e Rapallo (D.M. del 24/04/1985)

Bellezze individue

070276 - Terreno seminativo arborato nel Comune di Zoagli mappali 388 foglio 12

070277 - Terreni di proprietà del Demanio pubblico dello Stato - ramo marina mercantile siti nel Comune di Zoagli mappali 464-472-473-479-389-390-397-398 fogli 11 e 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 mappali 391 foglio 12

078043 - Terreno seminativo arborato nel Comune di Zoagli mappali 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 mappali 455-462-466-474-475-476 foglio 11

Fasce di rispetto cimiteriale R.D. 126571934

Fascia di rispetto cimiteriale

Vincolo idrogeologico

Zone sottoposto a vincolo idrogeologico

Vincoli architettonici puntuali

COD_MON	NOME	COD_Vincolo
1	Chiesa parrocchiale di S. Martino	07/00108617
2	Cappella di S. Pantaleo	07/00108618
4	Castello Canevaro con parco	07/00208272
5	Chiesa di S. Ambrogio	07/00108619
6	Cappelletta S. Isidoro	07/00108620
7	Chiesa di S. Pietro	07/00010294
8	Chiesuola della Madonnetta	07/00108622
9	Castello di Sem Benelli o "Monteprato"	07/00108623
10	Chiesa parrocchiale di S. Giovanni Battista	07/00108624
11	Cappella di S. Pellegrino	07/00208273
12	Torre comunale	07/00209062
13	Cimitero Comunale di S. Martino	07/00209063
14	Cimitero comunale di S.Pietro	07/00209589
15	Palazzo sede del Municipio	07/00209558
16	Villa Trabucco con giardino e pertinenze	07/00210253

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

9 – OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE (L.R. 10.08.2012 n° 32 ALLEGATO B 2.3)

Le valutazioni del processo di sostenibilità degli interventi trova riferimento nella prima parte del presente fascicolo ove è stato effettuato un confronto tra la variante urbanistica ed il progetto edilizio con il quadro di riferimento sovraordinato.

E' stato altresì evidenziato come il recupero del compendio dia attuazione al alcune delle strategie di intervento, di cui un esempio è la creazione di una ciclopedonale lungo l'Aurelia oppure il mantenimento dell'impianto della villa con parco storico nell'ambito del tessuto consolidato, anche con la finalità e lo scopo di preservare le visuali paesaggistiche maggiormente sensibili, non solo da un contorno prossimo vicino all'ambito ma anche dal mare.

Gli obbiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale adottati si sono concretizzati con un progetto che andasse a preservare l'identità del compendio della villa con parco storico, attraverso uno studio storico dell'edificio e del verde di pregio pertinenziale ed un conseguente intervento di recupero dell'edificio storico ed una ricomposizione dei volumi aggiunti in epoche successive recenti e prive di valore architettonico, con un linguaggio coerente con l'edificio principale, nonché una riqualificazione funzionale arborea dei contesti a verde urbano.

Il progetto in generale migliora la percezione del comparto, attualmente dismesso ed in stato di abbandono da decenni e la percezione in generale di un compendio posto nel centro di Zoagli, ubicato in prossimità della chiesa e del cimitero.

Uno delle indicazioni che trova riscontro in quanto indicato nella pianificazione sovraordinata è la realizzazione di una pedonale lungo l'Aurelia in sicurezza, con la creazione di un punto di sosta per la mobilità su gomma, che costituisce un elemento puntuale rispetto ad un progetto più ampio di riqualificazione del tracciato della viabilità storica.

Una risposta alle esigenze maggiormente locali e della collettività del paese si riscontra nella realizzazione di spazi da destinare a parcheggi per le auto e le biciclette, così da creare anche un punto di interscambio e favorire la mobilità sostenibile sotto il profilo ambientale.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Un ulteriore disamina inerisce la qualificazione economica ossia la non sostenibilità implicita del permanere nel compendio di una struttura alberghiera e l'opportunità attraverso il recupero del compendio dismesso di poterlo riqualificare attraverso la formazione di appartamenti con spazi d'uso comuni quale valido utilizzo alternativo e differenziato rispetto alla promozione turistica locale e pertanto poter avere anche una fruizione che interessa tutto l'arco dell'anno e non solo limitata al periodo estivo o al breve periodo delle sospensione per le festività invernali.

Nel capitolo seguente viene esaminato il progetto urbanistico rispetto alle singole matrici ambientali. (efficienza infrastrutturale, efficienza energetica, risparmio idrico ed efficienza depurativa, riduzione dei carichi ambientali)

IN GENERALE PERTANTO GLI INTERVENTI PROPOSTI RISULTANO MIGLIORATIVI DA UN PUNTI DI VISTA SOCIALE – ECONOMICO ED AMBIENTALE

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

10 - DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE DELLA VARIANTE URBANISTICA

Il presente rapporto preliminare contiene le informazioni ed i dati necessari alla verifica degli effetti sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva CEE

10.1 CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE AL PRG PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ALBERGHIERO A RESIDENZIALE DELL'EX HOTEL LE PALME

- IN QUALE MISURA LA VARIANTE AL PRG STABILISCE QUADRO DI RIFERIMENTO PER PROGETTI ED ALTRE ATTIVITA', PER QUANTO RIGUARDA L'UBICAZIONE, LA NATURA, LE DIMENSIONI E LE CONDIZIONI OPERATIVE O ATTRAVERSO LA RIPARTIZIONE DELLE RISORSE.

  La variante al PRG risulta di fondamentale importanza al fine di poter dare luogo ad un intervento di riqualificazione di un comparto dismesso poiché costituisce una valida alternativa d'uso del compendio anziché come struttura alberghiera i cui luoghi non consentivano più di adeguare agli standard di richiesta della clientela, l'opportunità di realizzare una struttura diversa, con appartamenti, consente un utilizzo sostenibile di una risorsa importante poiché posta in un ambito centrale del tessuto consolidato.
  L'attuazione degli interventi interviene migliorando l'aspetto dei servizi per la collettività attraverso la realizzazione di un pedonale lungo l'Aurelia con la sosta per gli autobus; la creazione di nuovi posti per le auto e per le biciclette, nonché di interrompere il processo di degrado del compendio e pertanto migliorare la percezione visiva dei luoghi.

- INFLUENZA DI ALTRI PIANI O PROGRAMMI, INCLUSI QUELLI GERARCHICAMENTE SOVRAORDINATI, DA PARTE DELLA PRATICA DI VARIANTE AL P.R.G.

  La variante al PRG e la conseguente realizzazione degli interventi da esecuzione a quanto previsto nella pianificazione sopra ordinata in particolare per quanto riguarda la riqualificazione di un tratto dell'Aurelia con la realizzazione di un tratto di pedonale con la fermata autobus agevolando il trasporto su gomma, la riqualificazione di un compendio dismesso con effetti significativamente positivo rispetto alla percezione del paesaggio e la riqualificazione funzionale del compendio rispetto ad una destinazione d'uso maggiormente compatibile sia sotto il profilo ambientale che economico rispetto al contesto di appartenenza.
  Il progetto urbanistico dà esecuzione alle strategie di azione previste nella pianificazione sovraordinata.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

- LA PERTINENZA DELLA VARIANTE AL PRG PER L'INTEGRAZIONE DELLE CONSIDERAZIONI AMBIENTALI, IN PARTICOLARE AL FINE DI PROMUOVERE LO SVILUPPO SOSTENIBILE.

  Le considerazioni in ordine all'ambiente al fine della formazione di uno sviluppo sostenibile possono essere a seguito elencate:

  La soluzione di variante proposta è rivolta ad uno sviluppo sostenibile poiché prevede la riqualificazione di un compendio dismesso proponendo un cambio di destinazione d'uso verso una funzione maggiormente idonea rispetto al contesto in cui il medesimo è inserito e migliorando la percezione rispetto ai punti di visuale maggiormente sensibili.
  Riveste altresì una significativa importanza la razionalizzazione del sistema della mobilità di interesse sovralocale con la creazione di una pedonale lungo la via Aurelia e la creazione di spazi per la sosta urbani parcheggi auto e biciclette in ambito di tessuto urbano consolidato.

- PROBLEMI AMBIENTALI RELATIVI ALLA VARIANTE AL PRG

  L'intervento è volto a migliorare la qualità dell'ambiente circostante non solo per quanto evidenziato nel precedente punto nel quale si è ampiamente scritto del miglioramento sia dell'ambiente strettamente connesso al comparto dismesso, come chiaramente percepibile dalla documentazione tecnica del progetto per la realizzazione degli interventi.
  La variante non ha influenza rispetto all'ambiente anzi risulta essere migliorativo poiché prevede il recupero di un'area dismessa.

- LA RILEVANZA DELLA VARIANTE AL PRG PER L'ATTUAZIONE DELLA NORMATIVA COMUNITARIA NEL SETTORE DELL'AMBIENTE (AD ES. PIANI/ PROGRAMMI CONNESSI ALLA GESTIONE DEI RIFIUTI O ALLA PROTEZIONE DELLE ACQUE)

  L'attuazione degli interventi migliora la qualità ambientale nella misura in cui si predilige effettuare un ampliamento in ambito di tessuto urbano consolidato anziché interessare suolo agricolo vergine.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

10.2 CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE DEGLI ELEMENTI A SEGUITO INDICATI

- PROBABILITA' , DURATA, FREQUENZA E REVERSIBILITA' DEGLI EFFETTI

Gli effetti, nel caso in esame, sono esclusivamente positivi.
PROBABILITA' Gli interventi previsti verranno realizzati ad ultimazione delle procedure amministrative della variante al PRG

Il miglioramento della situazione dell'ambiente è pertanto immediato e irreversibile per le motivazioni ampiamente dettagliate nei capitoli precedenti.
Pertanto i miglioramenti possono definirsi duraturi e stabili.

E' prevista una puntuale calendarizzazione dei monitoraggi allo scopo di verificare, nel futuro, eventuali scostamenti dalle presenti previsioni per eventualmente attivare le necessarie azioni di rettifica.

- CARATTERE CUMULATIVO DEGLI EFFETTI

Attraverso la redazione degli interventi posti quali prioritari si configurano una serie di effetti cumulativi quali il miglioramento della situazione esistente, il miglioramento oggettivo dello stato di dismissione del compendio, un utilizzo dell'edificazione esistente con una destinazione d'uso sostenibile con lo stato dei luoghi e fruibile per l'intero arco dell'anno, la riqualificazione della percezione del paesaggio dalle visuali maggiormente sensibili, l'attuazione del miglioramento della pedonalizzazione dell'Aurelia, l'implementazione del sistema dei servizi con nuovi spazi per la sosta di auto e biciclette di significativa importanza per i servizi locali ubicati nelle vicinanze quali la chiesa ed il cimitero.

La valorizzazione di una risorsa attraverso la realizzazione dei nuovi interventi in spazi appartenenti al tessuto urbano consolidato, peraltro dismessi, senza consumo di nuovo suolo vergine costituisce un elemento migliorativo e di conservazione di altre risorse disponibili.

- NATURA TRANSFRONTALIERA DEGLI EFFETTI

La variante al PRG produce effetti positivi rispetto ai mercati internazionali.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

- RISCHI PER LA SALUTE UMANA O PER L'AMBIENTE (AS ES. IN CASI DI INCIDENTI)

La qualificazione dell'intervento non definisce rischi per la salute umana e/o per l'ambiente

- ENTITA' ED ESTENSIONE NELLO SPAZIO DEGLI EFFETTI (AREA GEOGRAFICA E POPOLAZIONE POTENZIALMENTE INTERESSATE)

L'ambito si colloca in un ambito geografico della costa ligure e costituisce un vasto bacino d'utenza con elevata potenzialità e valenza sotto il profilo paesaggistico e turistico- ricettivo.
L'intervento di recupero di un compendio dismesso riveste un carattere limitato e minore ma risulta strategico per gli effetti che produce sia per la popolazione locale che per la fruizione turistica dei luoghi.

- VALORE E VULNERABILITA' DELL'AREA CHE POTREBBE ESSERE INTERESSATA A CAUSA:

Valore e vulnerabilità.

- Caratteristiche naturali: Paesaggio della costa - Patrimonio culturale: nel comune di appartenenza
- Uso del suolo: recupero del patrimonio edilizio esistente senza incrementi volumetrici e recupero di aree dismesse già appartenenti al tessuto urbano consolidato, nonché attuazione delle previsioni contenute nella pianificazione sovraordinata

Per quanto in precedenza esposto non si manifestano situazioni di vulnerabilità rispetto al progetto di variante al PRG in precedenza rappresentate.
Anzi, si coglie l'occasione per ribadire l'esiguità dell'intervento, e la valenza positiva dello stesso, con ricadute favorevoli sull'immediato intorno da un punto di vista ambientale sociale ed economico.
Sono già state ampliamente illustrate nei capitoli precedenti le attenzioni rivolte a preservare l'ambiente naturale e mettere a sistema il patrimonio culturale presente sul territorio e nell'intorno.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

- EFFETTI SULLE AREE O PAESAGGI RICONOSCIUTI COME PROTETTI A LIVELLO NAZIONALE, COMUNITARIO ED INTERNAZIONALE.

La porzione del territorio comunale interessato dalla variante al PRG è in un ambito territoriale sottoposto a vincolo paesaggistico e pertanto il progetto per l'esecuzione degli interventi sarà esaminato dalla Soprintendenza. L'ambito non è interessato dalla valutazione di incidenza rispetto a siti di interesse comunitario.

In ogni caso si è prestata una particolare attenzione all'ambiente ed al paesaggio oltre all'aspetto naturale.

Non si registrano effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

11 - VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Si valuta pertanto , dato atto della puntuale analisi effettuata e delle considerazioni sotto l'aspetto ambientale e paesistica esposte nei capitoli precedenti e le risultanze positive derivanti dall'attuazione degli interventi proposti in variante per gli ecosistemi e per l'ambiente con impatti minimi si ritiene che la proposta sia coerente ed in attuazione delle strategie promosse dai piani sovraordinati oltre che ai criteri direttivi e le tutele urbanistico- ambientali e paesistiche di carattere provinciale , regionale e comunitario.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

12 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI: LE MATRICI AMBIENTALI

Rispetto al quadro di sistema preso in esame sono state redatte le seguenti matrici ambientali:

FATTORI AMBIENTALI	OBIETTIVI DI PRIMO LIVELLO	OBIETTIVI DI SECONDO LIVELLO
Aria e fattori climatici	Raggiungere livelli di qualità dell'aria che non comportino rischi o impatti negativi significativi per la salute umana e l'ambiente	Ridurre le emissioni di inquinanti in atmosfera, in particolare SO_2, NO_x, COVNM, NH_3, CO_2, benzene, PM_{10} e mantenere le concentrazioni di inquinanti al di sotto di limiti che escludano danni alla salute umana, agli ecosistemi e al patrimonio monumentale.
		Limitare i rischi derivanti dall'esposizione al $PM_{2,5}$ e ridurre l'esposizione dei cittadini alle polveri sottili, in particolare nelle aree urbane
	Stabilizzare le concentrazioni dei gas a effetto serra ad un livello tale da escludere pericolose interferenze delle attività antropiche sul sistema climatico	Ridurre le emissioni dei gas ad effetto serra nei settori energetico e dei trasporti, nella produzione industriale e in altri settori, quali edilizia e agricoltura
Acqua	Garantire un livello elevato dei corpi idrici superficiali e sotterranei, prevenendo l'inquinamento e promuovendo l'uso sostenibile delle risorse idriche	Ridurre il carico di BOD recapitato ai corpi idrici nel settore civile e nell'industria
		Ridurre i consumi idrici e promuovere il riciclo/riuso delle acque
Suolo	Promuovere un uso sostenibile del suolo, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento e contaminazione	Ridurre il consumo di suolo da parte di attività produttive, infrastrutture e attività edilizie
		Recuperare l'edificato residenziale e urbano
		Rinaturalizzare gli spazi urbani non edificati
Flora, fauna e biodiversità	Tutelare, conservare, ripristinare e sviluppare il funzionamento dei sistemi naturali, degli habitat naturali e della flora e fauna selvatiche allo scopo di arrestare la perdita di biodiversità	Conservare le specie e gli habitat, prevenendone in particolare la frammentazione
Paesaggio e beni culturali	Promuovere la salvaguardia, la gestione e la pianificazione dei paesaggi, al fine di conservarne o di migliorarne la qualità	Conservare e ripristinare in maniera appropriata le zone con significativi valori legati al paesaggio, comprese le zone coltivate e sensibili
		Recuperare i paesaggi degradati a causa di interventi antropici
	Gestire in modo prudente il patrimonio naturalistico e culturale	Riqualificare e garantire l'accessibilità al patrimonio ambientale e e storico-culturale
		Promuovere la qualità architettonica degli edifici

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Popolazione e salute umana	Contribuire ad un elevato livello di qualità della vita e di benessere sociale per i cittadini attraverso un ambiente in cui il livello dell'inquinamento non provochi effetti nocivi per la salute umana e l'ambiente e attraverso uno sviluppo urbano sostenibile	Ridurre l'incidenza del carico di malattia, con particolare attenzione alle fasce vulnerabili della popolazione, dovuto a fattori ambientali, quali metalli pesanti, diossine e PCB, pesticidi, sostanze che alterano il sistema endocrino, e ad inquinamento atmosferico, idrico, del suolo, **acustico,** radiazioni ionizzanti e non ionizzanti
Rumore e vibrazioni	Ridurre sensibilmente il numero di persone costantemente soggette a livelli medi di inquinamento acustico di lunga durata, con particolare riferimento al rumore da traffico stradale e ferroviario	Prevenire e contenere l'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio delle infrastrutture stradali
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	Prevenire e ridurre l'inquinamento indoor e le esposizioni al Radon	
Energia	Promuovere un utilizzo razionale dell'energia al fine di contenere i consumi energetici	Garantire l'efficienza energetica di infrastrutture, edifici, strumenti, processi mezzi di trasporto e sistemi di energia
		Ridurre i consumi energetici nel settore trasporti e nei settori industriale, abitativo e terziario
	Sviluppare fonti rinnovabili di energia competitive e altre fonti energetiche e vettori a basse emissioni di carbonio, in particolare combustibili alternativi per il trasporto	Incrementare la produzione di energia da fonti rinnovabili (biomasse, fotovoltaico, geotermia, idroelettrico, rifiuti, biogas)
Mobilità e trasporti	Garantire una mobilità competitiva, sicura, protetta e rispettosa dell'ambiente	Garantire la sicurezza stradale e ferroviaria

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

La finalità ultima del presente lavoro è la verifica della rispondenza dell'intervento edilizio previsto con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile, verificandone il complessivo impatto ambientale, sulla base dei seguenti principi:

- Il tasso di utilizzazione delle risorse rinnovabili non sia superiore al loro tasso di rigenerazione;
- L'immissione di sostanze inquinanti e di scorie nell'ambiente non superi la capacità di carico dell'ambiente stesso;
- Lo stock di risorse non rinnovabili resti costante nel tempo.

Il manuale e le linee guida elaborati dalla Comunità Europea, di cui al regolamento 99/1260/CE, individuano DIECI CRITERI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE come di seguito riportato:

I 10 CRITERI DI SOSTENIBILITÀ

CRITERIO CHIAVE PER LA SOSTENIBILITA'	DESCRIZIONE
1	Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili
2	Impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione
3	Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi/inquinanti
4	Conservare e migliorare lo stato della fauna e flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi
5	Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche
6	Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali
7	Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale
8	Protezione dell'atmosfera (riscaldamento del globo)
9	Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale
10	Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

12.1. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

In forza della sentenza del TAR Sez. I nr. 141 del 11/02/2016 il compendio oggetto della presente procedura, verrà trasformato da destinazione turistico ricettiva a residenziale con procedura di variante urbanistica allo strumento del PRG.
La proposta di variante consiste nella riqualificazione di un comparto dismesso in precedenza adibito ad Hotel, attraverso un recupero funzionale della villa principale e la sostituzione dei due manufatti secondari, con limitati interventi nel parco che sarà oggetto di particolare attenzione per la conservazione delle essenze arboree autoctone attraverso operazione di manutenzione particolareggiata, preservando l'identità dei contesti e concentrando la nuova edificazione in una porzione del comparto priva di valore, mantenendo l'andamento dei terrazzamenti esistenti in modo da non creare modifiche nella morfologia dei luoghi e consentire un naturale inserimento nel contesto. In capo al progetto sono poste la realizzazione di aree di sosta per automobili, cicli e motocicli, oltre ad una ipotesi di posizionamento di una pensilina per l'attesa alla fermata del trasporto pubblico locale e dei collegamenti pedonali.

Si precisa che la verifica di sostenibilità dell'intervento legata alla proposta di variante urbanistica di funzione abitativa verrà comparata con la funzione, attualmente presente ed ammessa anche se dismessa, di attività alberghiera.
Il presente studio valuterà unicamente le ricadute ambientali legate alla differenza tra le due funzioni.

Per una descrizione più puntuale del progetto si rimanda ai capitoli precedenti.

12.2. LE EMISSIONI IN ATMOSFERA

Per quanto attiene la protezione della salute umana rispetto alle emissioni in atmosfera, Regione Liguria ai sensi dell'art.3 d.lgs. 155/2010, ha provveduto ad adottare, con DGR n° 44 del 24.01.2014 una zonizzazione e classificazione delle zone per la valutazione della qualità dell'aria e dell'ambiente (D.Lgs. n. 155/2010). Di seguito si esplicitano le caratteristiche relative al comune di Zoagli-

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Zonizzazione per tutti gli inquinanti (tranne ozono, Bap,Metalli)



IT0714 - Costa alta pressione antropica
IT0715 - Entroterra alta pressione antropica
IT0716 - Entroterra e costa bassa pressione antropica

Denominazione Zona	Costa alta pressione antropica
Tipo Zona	**non agglomerato**
Inquinanti	Biossido di Zolfo; Biossido di Azoto;PM10;PM2,5;Benzene;Monossido di Carbonio
Classificazione per il biossido di zolfo (Valore limite di 24 ore)	valori inferiori alla soglia di valutazione inferiore
Classificazione per il biossido di azoto (Valore Limite orario)	valori compresi tra la soglia di valutazione inferiore e quella superiore
Classificazione per il biossido di azoto (Valore Limite annuale)	valori superiori alla soglia di valutazione superiore
Classificazione per il materiale particolato PM10 (valore limite giornaliero)	(Valutazione supplementare) valori superiori alla soglia di valutazione superiore
Classificazione per il materiale particolato PM10 (valore limite annuale)	valori compresi tra la soglia di valutazione inferiore (Valutazione supplementare) e quella superiore
Classificazione per il materiale particolato PM2.5 (valore limite annuale)	(Valutazione supplementare) valori superiori alla soglia di valutazione superiore
Classificazione per il benzene (valore limite annuale)	valori superiori alla soglia di valutazione superiore
Classificazione per il monossido di carbonio (valore limite media mobile 8 ore)	valori inferiori alla soglia di valutazione inferiore

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Zonizzazione per i Metalli



IT0711 - Agglomerato Genova
IT0718 - Savonese - Bormida - Spezzino
IT0719 - Costa e Entroterra

Codice Zona	IT0719
Denominazione Zona	Costa e Entroterra
Tipo Zona	**non agglomerato**
Inquinanti	Piombo; Arsenico; Cadmio; Nichel
Classificazione per il piombo (valore limite annuale)	(Valutazione supplementare) valori inferiori alla soglia di valutazione inferiore
Classificazione delle zone per arsenico (valore obiettivo medio annuo)	(Valutazione supplementare) valori inferiori alla soglia di valutazione inferiore
Classificazione delle zone per il cadmio (valore obiettivo medio annuo)	(Valutazione supplementare) valori inferiori alla soglia di valutazione inferiore
Classificazione delle zone per il nichel (valore obiettivo medio annuo)	(Valutazione supplementare) valori inferiori alla soglia di valutazione inferiore

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Zonizzazione per Ozono e BaP



IT0711 -Agglomerato Genova
IT0717 - Ozono e BaP Liguria

Codice Zona	IT0717
Denominazione Zona	Ozono e BaP Liguria
Tipo Zona	**non agglomerato**
Inquinanti	Ozono obiet. salute umana; Benzo(a)pirene
Classificazione delle zone per il benzo(a)pirene (valore obiettivo medio annuo)	valori superiori alla soglia di valutazione superiore
Classificazione delle zone per ozono in relazione obiettivo a lungo termine (LTO)	valori maggiori dell'obiettivo a lungo termine

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Arpal gestisce la rete regionale di rilevamento della qualità dell'aria, visualizzabile in tempo reale su mappe cartografiche disponibili sul sito dedicato.

Ogni giorno, solitamente nel primo pomeriggio, è pubblicato il bollettino relativo alle misure effettuate in ogni postazione di misura nella giornata precedente.

Sul territorio si Zoagli non vi sono stazioni di misurazione della qualità dell'aria, il dato di riferimento di seguito riportato è stato rilevato nel limitrofo comune di Rapallo.

RETE DI RILEVAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ARIA DELLA REGIONE LIGURIA
Riepilogo indicatori giornalieri emesso il 26-01-2023 dati del 25-01-2023

ARPAL
Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente ligure

RETE DI RILEVAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ARIA DELLA REGIONE LIGURIA
Riepilogo indicatori giornalieri emesso il 26-01-2023 dati del 25-01-2023

	SO_2				CO		O_3					NO_2				C_6H_6		PM10		PM2.5
	media 24 ore		media oraria		max media di 8 ore		media oraria			max media di 8 ore		media oraria		media 24 ore	media mobile annuale	media 24 ore	media mobile annuale	media 24 ore		media 24 ore
STAZIONI	conc (µg/m³)	n° sup da inizio anno	conc max (µg/m³)	n° sup da inizio anno	conc (mg/m³)	n° sup da inizio anno	conc max (µg/m³)	n° sup info	n° sup allarme	conc (µg/m³)	n° sup da inizio anno	conc max (µg/m³)	n° sup da inizio anno	conc (µg/m³)	conc (µg/m³)	conc (µg/m³)	conc (µg/m³)	conc (µg/m³)	n° sup da inizio anno	conc (µg/m³)
Busalla GE - Suardi	nr	nr	nr	nr	nd	0	nr	nr	nr	nr	nr	29	0	21	24	0.9	0.6	20	0	17
Campomorone GE - Campora	2	0	4	0	0.3	0	nr	nr	nr	nr	nr	19	0	11	11	0.6	0.5	14	0	6
Chiavari GE - Devoto	nr	nr	nr	nr	nr	nr	nr	nr	nr	nr	nr	13	0	7	12	0.6	0.4	8	0	5
Masone GE	1	0	2	0	nr	nr	nr	nr	nr	nr	nr	29	0	16	20	nr	nr	15	0	12
Propata GE	nr	nr	nr	nr	nr	nr	78	0	0	77	0	5	0	3	3	nr	nr	nr	nr	nr
Rapallo GE - Macera	nr	nr	nr	nr	0.6	0	nr	nr	nr	nr	nr	48	0	22	23	3	2.3	17	0	10

nd: valore dell'indicatore non disponibile;
nr: parametro non rilevato in questa stazione
Per O_3: n° sup info = numero di superamenti della soglia di informazione da inizio anno; n° sup allarme = numero di superamenti della soglia di allarme da inizio anno

ARPAL - Via Bombrini 8, 16149 Genova - www.arpal.liguria.it
Tel. +39 010 64371 PEC: arpal@pec.arpal.liguria.it
C.F. e P.IVA 01305930107
MOD-CORR-02-AR rev09 del 03/12/18

Pagina 5 di 6

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Rispetto alla rifunzionalizzazione del comparto con funzione abitativa a fronte di quella alberghiera, non si rilevano in merito alla matrice traffico particolari interferenze sulle emissioni in atmosfera.
Il traffico generato dalla precedente funzione alberghiera era di tipo intenso con picchi nella stagione estiva; la nuova funzione abitativa con utilizzo degli alloggi anche come "seconde case", permetterà di destagionalizzare l'uso del comparto e distribuire maggiormente i carichi insediativi non più durante i più comuni tempi della stagione turistica ma anche nei weekend e nelle vacanze fuori stagione, ciò permetterà di sgravare il territorio anche in termini di consumi e di emissioni. In oltre il traffico viario generato dalla modifica funzionale non definisce delle interferenze con il traffico sovralocale che interessa la Via Aurelia, in quanto trattasi di funzione residenziale che genererà movimenti a livello locale.

In capo al comparto è prevista la realizzazione di parcheggi per automobili, biciclette e motociclette, oltre a dei camminamenti pedonali protetti al servizio della collettività.
Il parcheggio sarà posto su due livelli con accesso dalla Via Giovanni Merello, destinato al piano strada per le automobili e al piano primo sopra-strada per motociclette e biciclette, raggiungibile con una rampa di modeste dimensioni, collegamento utilizzabile anche dai pedoni. Il nuovo parcheggio sarà realizzato parallelamente alla Via Giovanni Merello, sbancando all'interno della proprietà e realizzando un nuovo muro di contenimento che si collegherà con la recinzione esistente verso la piazza della Chiesa. Le opere previste avranno un'adeguata cura dei materiali e della mitigazione verde.

A fronte dell'arretramento del progetto in affaccio sulla Via Aurelia verrà realizzato un nuovo camminamento su tutto il fronte del comparto. La proprietà mette a disposizione della collettività gli spazi necessari per un percorso urbano pedonale e la messa in sicurezza di un tratto viario ad alto scorrimento, oggi comunque percorso da pedoni in condizioni di poca sicurezza.
Questa azione messa in campo dalla proprietà vuole essere un primo intervento a beneficio della collettività, che si spera possa sensibilizzare e generare altre azioni e accortezze per migliorare la sicurezza per il transito pedonale. In corrispondenza del nuovo camminamento vi è un ipotesi di posizionamento di una pensilina per l'attesa di fermata dei mezzi pubblici.

La miglior distribuzione di servizi essenziali sul territorio permette una più agevole fruizione del territorio da parte dei cittadini.

Si valutano positivamente le opere integrative previste per l'assetto viario; il rafforzamento dei collegamenti pedonali volti a una "ricucitura" dei percorsi urbani e l'implementazione delle aree di sosta, che permetteranno una miglior fruizione dei luoghi cittadini.

Per il comparto si prevede l'utilizzo di pompe di calore per la produzione di acqua calda e riscaldamento, oltre ad un cappotto di isolamento degli edifici e il posizionamento di pannelli fotovoltaici.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Le scelte progettuali e il rispetto della normativa tecnica cogente in materia di impianti termici e di contenimento dei consumi energetici appare più che sufficiente per garantire che la qualità dell'aria non subisca significativi peggioramenti a seguito dell'adozione dell'intervento edilizio in oggetto.

Si evidenzia inoltre che, a parità di volumi riscaldati, l'implementazione di tecnologie moderne comporterà un consistente miglioramento in termini di consumi ed emissioni.

12.3 - ACQUE – GEOLOGIA – IDROGEOLOGIA - SISMOLOGIA

Per quanto attiene alle tematiche geologiche, idrogeologiche e sismiche, è stata redatta apposita fascicolo comprensivo di allegati denominata **"RELAZIONE GEOLOGICA"** ai sensi del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 17.01.2018 Art.7 C.3 lettera C Legge Regionale 36/1997, a cura dello Studio Associato di Geologia tecnica e ambientale a firma dei Dottori Geologi: Giacomo Canepa, Andrea Robbiano.
Si prevede che l'intervento proposto non avrà ricadute significative per tali argomenti; non prevede scarichi sul suolo né rischi di contaminazione della falda. Non comporterà un deterioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee, considerando che gli scarichi sono già parzialmente esistenti, con previsione di ammodernamento, e che l'implementazione degli impianti necessari per la nuova struttura verranno eseguiti in accordo con le più recenti indicazioni tecniche e normative.
Non risulta che negli anni passati gli edifici oggetto della presente procedura siano stati oggetto di eventi rilevanti sotto il profilo atmosferico o idrogeologico.

Per le tematiche geologiche idrogeologiche e sismiche in merito alla presente verifica ambientale, non si rilevano particolari criticità. Si demanda alla relazione geologica allegata per le considerazioni di merito, che si riportano di seguito.

"sulla base della classificazione degli strumenti di pianificazione del territorio vigenti e in considerazione della ricostruzione delle caratteristiche geologiche s.l., per gli aspetti di competenza ***si esprime un giudizio positivo in merito alla fattibilità tecnica dell'intervento a progetto e alla compatibilità normativa dello stesso in rapporto al grado di pericolosità geomorfologica del Piano di Bacino."***

In sede di predisposizione del progetto esecutivo verranno effettuati i necessari approfondimenti previsti per tali aspetti.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

12.4 - ACQUE REFLUE

Il progetto edilizio prevede il recupero di un comparto alberghiero che già dotato di scarichi esistenti, l'attuazione del progetto sarà l'occasione per dotare il compendio di impianti rinnovati, moderni e più efficienti. Le modifiche e le migliorie dei collegamenti delle acque reflue verranno eseguite nel rispetto delle più recenti normative di riferimento.
A fronte di una sostanziale invarianza di carico rispetto alla precedente funzione insediata, si stima che le pubbliche reti con le rispettive sezioni saranno in grado di gestire in maniera adeguata la nuova funzione abitativa.

Non si ravvisano particolari controindicazioni all'intervento edilizio per lo specifico tema delle acque reflue.

12.5 - APPROVVIGIONAMENTO IDROPOTABILE

Il progetto edilizio prevede il recupero di un comparto alberghiero che già era dotato di allaccio alla rete idrica, come per la precedente tematica si evidenzia che l'attuazione del progetto sarà l'occasione per dotare il compendio di impianti rinnovati, moderni e più efficienti, e che a fronte di una sostanziale invarianza di carico rispetto alla precedente funzione insediata, si stima che le pubbliche reti con le rispettive sezioni saranno in grado di soddisfare in maniera adeguata la nuova funzione abitativa.

Le modifiche e le migliorie dei collegamenti delle acque verranno eseguite nel rispetto delle più recenti normative di riferimento. Non si ravvisano controindicazioni all'intervento edilizio per lo specifico tema delle acque idropotabili. Nell'ambito d'intervento non si riscontra la presenza di pozzi.

Per il comparto si prevede la creazione di un sistema di raccolta e recupero delle acque piovane per l'irrigazione del giardino, da meglio valutare in sede di progettazione definitiva in funzione del corretto inserimento rispetto al contesto. Si precisa che l'utilizzo di tale sistema dovrà essere attuato nel rispetto delle normative di riferimento nazionali e locali.

12.6 - RIFIUTI

Il comune di Zoagli non è dotato di un centro di raccolta rifiuti, ma sul territorio sono ben distribuiti differenti punti ove conferire i principali rifiuti domestici in modalità differenziata.
La variante proposta non comporterà sostanziali differenze sulla produzione di rifiuti che già era generata dalla funzione alberghiera, che verranno regolarmente conferiti e smaltiti secondo le modalità proprie della normativa del settore e le regole stabilite dal comune.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Data la specifica tipologia di rifiuti prodotti, prettamente domestici, l'intervento edilizio proposto non risulta particolarmente influente rispetto a questo genere di tematica, che potrà essere gestita al meglio applicando una politica virtuosa di riciclo.

12.7 RUMORE

Il comune di Zoagli è dotato di Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, che prevede per il comparto in esame una Classe acustica IV - Aree di intensa attività umana. Si valuta che la rifunzionalizzazione proposta per il comparto da alberghiera ad abitativa sia compatibile con i parametri limite della zona.

Per quanto attiene gli aspetti legati al rumore non si riscontrano criticità in merito alla previsione di variante, che sarà maggiormente rilevante unicamente per le fasi di cantierizzazione, per le quali verranno valutate soluzioni di mitigazione qualora ve ne fosse la necessità.

12.8 LINEE ELETTRICHE

Nell'ambito oggetto di intervento non si riscontra la presenza linee elettriche.

Per attiene al consumo generato dal comparto a seguito di sua rifunzionalizzazione, da struttura alberghiera ad unità abitative, si stima che l'introduzione di nuove tecnologie quale ad esempio l'utilizzo di pompe di calore. Si prevede che con l'utilizzo di lampade a Led sarà possibile
- ridurre i consumi di energia con un risparmiare fino all'80%
- ridurre i rifiuti in quanto la lampada a LED ha una durata maggiore delle precedenti ad incandescenza, anche in termini di eco-sostenibilità in quanto le lampade a LED non contengono prodotti chimici tossici e sarà più facile da smaltire.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

12.8 IMPATTI CONCLUSIVI SULLE MATRICI AMBIENTALI

Si redigono le seguenti SCHEDE relative agli IMPATTI SULLE MATRICI AMBIENTALI, conseguenti l'adozione della presente proposta di variante.
Assegnando i punteggi sotto elencati:

0: IMPATTO ININFLUENTE
1: IMPATTO LEGGERMENTE POSITIVO
2: IMPATTO POSITIVO
3: IMPATTO MOLTO POSITIVO
- 1: IMPATTO LEGGERMENTE NEGATIVO
- 2: IMPATTO NEGATIVO
- 3: IMPATTO MOLTO NEGATIVO

sarà possibile valutare la sostenibilità ambientale dell'intervento nel suo complesso, ritenendo accettabile un risultato positivo degli impatti.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

IMPATTI SULLE MATRICI AMBIENTALI

INTERVENTO	MATRICI AMBIENTALI	IMPATTO	NOTE
Variante puntuale CAMBIO D'USO DA ALBERGHIERO A RESIDENZIALE DELL'EX HOTEL LE PALME	Qualità dell'aria	**Ininfluente**	L'impatto dell'intervento con il passaggio da una funzione alberghiera a una abitativa è definito ininfluente in quanto a parità di volumi riscaldati per funzioni similari l'implementazione di tecnologie moderne e l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia comporterà un consistente miglioramento in termini di consumi ed emissioni. Si valuta positivamente che tra le migliorie in capo al comparto vi è l'implementazione della mobilità lenta e la creazione di parcheggi per auto e biciclette. L'intervento non avrà particolari ricadute significative sulla qualità dell'aria. Si valuta positivamente la volontà di mantenere e valorizzare l'apparato verde esistente
	Cambiamento climatico	**Ininfluente**	L'intervento non avrà ricadute significative sulla cambiamento climatico. Si valuta positivamente la volontà di mantenere e valorizzare l'apparato verde esistente l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.
	Energia	**Ininfluente**	L'intervento non avrà particolari ricadute sulla matrice energia, si prospetta che la rifunzionalizzazione del comparo punterà ad un utilizzo efficiente di energia e lo sfruttamento di fonti di energia pulita e rinnovabile.
	Elettromagnetismo	**Ininfluente**	L'intervento non avrà ricadute sulla matrice elettromagnetica

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

Variante puntuale CAMBIO D'USO DA ALBERGHIERO A RESIDENZIALE DELL'EX HOTEL LE PALME	Rifiuti	**Ininfluente**	La variante proposta non comporterà sostanziali differenze sulla produzione di rifiuti che già era generata dalla funzione alberghiera, che verranno regolarmente conferiti e smaltiti secondo le modalità proprie della normativa del settore e le regole stabilite dal comune. Dovranno tuttavia essere introdotte politiche virtuose al fine di contenere la produzione di rifiuti con l'impegno alla progressiva riduzione dei rifiuti prodotti, utilizzo di materiali riciclati, con raccolta differenziata al fine di favorirne il corretto reinserimento nella filiera del riciclo. Data la particolare tipologica di funzione residenziale che si andrà ad insediare e la rispettiva tipologia di rifiuto prodotto, non si ravvisano ulteriori problematiche.
	Natura e biodiversità	**Ininfluente**	L'intervento non è interessato dall'ambito di valutazione di incidenza. Non interferisce con elementi naturali, una particolare attenzione sarà data al mantenimento e cura del parco verde, che per la sua dimensione potrà essere di supporto alla rete verde di carattere locale.
	Acqua	**Ininfluente**	Il comparto alberghiero è già dotato di sottoservizi per l'approvvigionamento idrico, l'attuazione del progetto sarà l'occasione per dotarlo di impianti rinnovati, moderni e più efficienti. Le modifiche e le migliorie dei collegamenti verranno eseguite nel rispetto delle più recenti normative di riferimento. Si valuta che a fronte di una sostanziale invarianza di carico rispetto alla precedente funzione insediata, le pubbliche reti con le rispettive sezioni saranno in grado di soddisfare pienamente la nuova funzione abitativa. Dovranno comunque essere adottate varie azioni volte al riuso e minor consumo di acqua, sia potabile che non. Si valuta positivamente la volontà di inserire nel progetto un sistema di

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

			recupero delle acque da utilizzarsi per l'irrigazione del giardino che verrà attuato nel rispetto delle normative di riferimento nazionali e locali.

Variante puntuale CAMBIO D'USO DA ALBERGHIERO A RESIDENZIALE DELL'EX HOTEL LE PALME	Suolo	**Molto Positivo**	Il progetto prevede il recupero di un ambito dismesso con valorizzazione e mantenimento del parco verde. Si valuta positivamente la volontà di mantenere e valorizzare l'apparato verde esistente l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia. L'ottimizzazione del comparto con nuova rivitalizzazione risulta efficace in termini di valida alternativa al consumo di nuovo suolo libero. Al fine di mantenere un idonea ed adeguata permeabilità dei suoli in sede di approfondimento del progetto per la realizzazione degli interventi verranno previste, attraverso un corretto dimensionamento, idonei sistemi di laminazione necessari per le acque meteoriche. Gli interventi che produrranno impermeabilizzazione dei suoli saranno contenuti attraverso l'utilizzo di materiali drenanti, dotati di regolare e riconosciuta certificazione, sia per le pavimentazioni che per i camminamenti esterni,.
	Viabilità	**Leggermente Positivo**	La viabilità di accesso al comparto è già funzionale al corretto utilizzo della struttura. Si valutano positivamente le opere previste per l'implementazione delle aree di sosta per automobili, cicli e motocicli oltre alla creazione di connessioni pedonali protette, alleggerendo il traffico sulla Via Aurelia.
	Traffico veicolare	**Ininfluente**	L'intervento non determinerà un implemento sensibile del traffico veicolare, il comparto è dotato di propria viabilità di accesso e si prevede la realizzazione di nuovi parcheggi ben integrati nel contesto funzionali sia alla fruizione della struttura che dei servizi circostanti. Si valutano positivamente le opere integrative previste per

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

			l'assetto viario, che rafforzano i collegamenti pedonali, le aree di sosta e la proposta di nuova fermata per il trasporto pubblico che permetteranno una miglior fruizione del contesto cittadino locale.
Variante puntuale CAMBIO D'USO DA ALBERGHIERO A RESIDENZIALE DELL'EX HOTEL LE PALME	Produzione di rumore	**Ininfluente**	L'intervento non avrà ricadute significative sulla produzione di rumore.
	Paesaggio e patrimonio culturale	**Positivo**	L'intervento prevede il recupero della villa esistente dismessa che preserverà in toto i caratteri storici che la caratterizzano, e la demolizione e ricostruzione di edifici secondari, per i quali è prevista la conservazione dei tratti stilistici presenti, il medesimo andamento dei volumi e dei pieni/vuoti, al fine di riproporre il medesimo impatto visivo della situazione esistente, mantenendo l'andamento dei terrazzamenti esistenti in modo da non creare modifiche nella morfologia dei luoghi e consentire un naturale inserimento nel contesto, con la contestuale riqualifica dell'ambito di parco. Verrà data particolare attenzione al progetto del verde, e si prevede il mantenimento e cura del parco esistente per il quale si sono rilevate delle essenze arboree di pregio.
	Matrice sociale ed economica	**Positivo**	La rifunzionalizzazione della struttura dismessa che si affaccia da un lato sulla Via Aurelia, arteria principale di transito, e dall'altro al centro cittadino, consentirà 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. Attualmente il comparto risulta essere una risorsa inutilizzata per il privato e mancati introiti per il Comune. Si valutano positivamente le opere pubbliche previste in capo al comparto, che potranno essere utilizzate dalla collettività.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza

MATRICE DI IMPATTO FINALE

INTERVENTO	MATRICI AMBIENTALI	IMPATTO	PUNTEGGIO
Variante puntuale CAMBIO D'USO DA ALBERGHIERO A RESIDENZIALE DELL'EX HOTEL LE PALME	Qualità dell'aria	Ininfluente	0
	Cambiamento climatico	Ininfluente	0
	Energia	Ininfluente	0
	elettromagnetismo	Ininfluente	0
	Rifiuti	Ininfluente	0
	Natura e biodiversità	Ininfluente	0
	Acqua	Ininfluente	0
	Suolo	Molto Positivo	+ 3
	Viabilità	Leggermente Positivo	+ 1
	Traffico veicolare	Ininfluente	0
	Rumore	Ininfluente	0
	Paesaggio e patrimonio culturale	Positivo	+ 2
	Matrice sociale ed economica	Positivo	+ 2
	TOTALE IMPATTI		**+ 8**

LE MATRICI AMBIENTALI ANALIZZATE EVIDENZIANO CHE GLI IMPATTI POSITIVI SONO SUPERIORE A QUELLI NEGATIVI, E QUINDI SI CONCLUDE AFFERMANDO CHE:

LA VARIANTE PROPOSTA NON PRESENTA CRITICITÀ LEGATE ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEL PROGETTO.

Comune di Zoagli Prot. n. 0006629 del 20-05-2023 partenza