



Comune di Savona

*Settore Pianificazione Territoriale
Servizio Urbanistica e Paesaggio*

SCHEDA "A" COMPENDIO VILLA ZANELLI

Per il compendio di Villa Zanelli sito in via Nizza classificato al foglio 76 – mappali 70 e 92 del Catasto terreni e del Catasto fabbricati, indicato negli elaborati di PUC quale servizio S2.11 vige la disciplina urbanistico-edilizia e paesistica-puntuale conseguente alla variante al PUC sottesa al *Programma regionale delle alienazioni e valorizzazioni di immobili ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 37 del 27.12.2011 – Secondo stralcio approvato con DGR n. 611/2012. Proposta relativa ai seguenti immobili siti in Comune di Savona:*

terreno sito in Via Nizza, censito al Foglio 77, Mappale 213 del Catasto Terreni;

compendio Villa Zanelli.

variante approvata con Conferenza di servizi deliberante in data 29.10.2012 e conseguente provvedimento finale conforme prot 49793/2012.

La disciplina del suddetto compendio, sostitutiva dell'originario servizio di PUC S2.11, è quella di cui alla seguente SCHEDA NORMATIVA DEFINITIVA, approvata dalla Conferenza di servizi deliberante nella seduta del 29.10.2012.

A ee. A

Il Responsabile del Procedimento
(Cognome e Nome) *[Signature]*

REGIONE LIGURIA

PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI

Art. 29 l.r. 27 dicembre 2011, n. 37

Valorizzazione dei beni immobili non strumentali

SCHEDA NORMATIVA DEFINITIVA

Individuazione dell'immobile								
Denominazione dell'immobile	Villa Zanelli							
Ubicazione	Comune	Savona						
	Località							
	Indirizzo	Via Nizza, 33						
Dati catastali	Sezione	Foglio	Mappale	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
Fabbricati		76	70 Villa - 92 residenza del custode		B/1	6	10.565 mc.	16.914,78
Terreni			70		ente urbano		8.530 mq.	
			92		ente urbano		140 mq.	

Aspetti di valutazione economica	
Valore di acquisto	euro 3.299.168,50
Dimensioni	Fabbricato: mq 2.050,50 mc. 10.565
	Terreni: mq. 7.855,00 area esterna di pertinenza della Villa
Tipologia	Fabbricato isolato e indipendente di pregio con area esterna (Villa) e fabbricato di servizio (ex residenza del custode).
Stato di conservazione	Discreto

Aspetti urbanistico-edilizi e vincoli esistenti	
Destinazione d'uso attuale	Ex Colonia Marina ora inutilizzata
Stato occupativo	Libero
Durata e data del rilascio	
Disciplina urbanistica edilizia	PUC (approvato dal comune e vigente dal 15/02/12): - Ambito R2 - litorale di ponente Multedo - Zinola - Via Nizza - Tavola St 0.2: Servizi e Standard Urbanistici - Servizi pubblici di urbanizzazione secondaria - Aree S2.11 - Sub Ambito ME
Disciplina paesistica e territoriale	PTCP: Aspetto Insediativo TU / ME Aspetto Geomorfologico MO-B Aspetto Vegetazionale COL-ISS-MA
Vincoli	VINCOLO MONUMENTALE ex Artt. 10 e 12 della Parte II del D.Lgs. 42/2004; VINCOLO PAESAGGISTICO art.142 della Parte III del D.Lgs 42/04 c.1 lett. a); VINCOLI DEMANIO MARITTIMO art. 55 del C.d.N. e art.19 del TULD (Testo Unico Legge Dogane); PUD Autorità Portuale; Piano di Bacino Fascia A

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P C/A C
L'ISTRUTTORE
(Cinzia Incanti)

26/10/2011 A 12

Proposta di nuova destinazione d'uso urbanistica	
<p>Destinazione d'uso vigente nelle aree contigue/caratteristiche strutturali e tipologiche</p>	<p>Ambito R2 Litorale di Ponente Multedo - Zinola - Via Nizza BS - Tessuto edilizio urbano residenziale intensivo saturo di impianto recente (prevalente anni 70/80) diffuso seriale con impianto ad isolati compatti ma continui, tipologie edilizie di case in linea o a blocco; TR4 - funzione prevalente residenza e connettivo urbano, ammesse pubblici esercizi, servizi alla persona, commercio al dettaglio; Vg - organismi singoli di importanza storica e/o rilevanza architettonica. Il prospetto principale è posto su Via Nizza, quello "secondario" sulla spiaggia</p>
<p>Destinazione d'uso proposta</p>	<p>Strutture Turistico Ricettive e servizi privati per l'edificio principale (Villa); Residenza per l'edificio secondario (ex residenza del custode).</p>
<p>Compatibilità strutturale e tipologica</p>	<p>Le funzioni proposte sono tipologicamente e strutturalmente compatibili.</p>
<p>Disciplina urbanistica edilizia</p>	<p><u>Modalità d'intervento:</u> a) restauro e risanamento conservativo con possibili ridistribuzioni interne, necessarie all'inserimento delle funzioni ammesse, per quanto riguarda l'edificio principale (Villa); b) ristrutturazione edilizia con ridistribuzione interna ed incremento volumetrico non superiore al 20% per quanto riguarda l'edificio secondario (ex residenza del custode); c) demolizione e ricostruzione anche con diversa collocazione per gli ulteriori manufatti minori presenti nel lotto, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nel compendio. Gli interventi ammessi sono comunque sottoposti alla verifica della compatibilità con la disciplina in materia di difesa del suolo e di Piano di bacino.</p>
	<p><u>Parametri urbanistici:</u> a) mantenimento della volumetria esistente per l'edificio principale (Villa); b) incremento volumetrico massimo ammesso 20% del volume geometrico dell'edificio secondario (ex casa del custode); c) mantenimento delle volumetrie esistenti nel caso di ricostruzione dei manufatti minori. I parcheggi pertinenziali alle funzioni ammesse possono essere collocati in superficie, nel rispetto delle alberature esistenti e senza determinare impermeabilizzazione del suolo. Non è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati.</p>
	<p><u>Dotazione di Servizi e Infrastrutture:</u> sono determinate in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 29, comma 4, della L.R. 37/2011 e dell'art. 9 delle Norme Generali di PUC - fascicolo S+1, ove l'intervento comporti incremento del carico insediativo esistente in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio ammesso. Sia prevista una fascia di rispetto di larghezza minima di 6 mt lato mare, a partire dalla linea della dividente demaniale, al fine di non precludere l'eventuale creazione della passeggiata a mare Zinola - Priamar prevista da PUC e PUD.</p>
	<p><u>Prestazioni edilizie ambientali:</u> per gli edifici destinati alle funzioni ammesse è richiesto il più elevato livello di prestazione energetica possibile. In sede di progettazione dovrà essere verificata la compatibilità degli interventi con il vigente Piano di Bacino</p>
	<p><u>Modalità di attuazione:</u> progetto unitario sull'intero compendio attuabile con permesso di costruire convenzionato</p>
	<p><u>Norme transitorie:</u> sul patrimonio esistente, in assenza del permesso di costruire convenzionato, sono ammessi interventi sino al restauro e risanamento conservativo.</p>
	<p><u>Flessibilità:</u> in conformità al PUD dell'Autorità Portuale è possibile prevedere l'utilizzo di parte dell'area demaniale marittima antistante il complesso immobiliare a fronte di rilascio di aturoizzazione da parte della competente Autorità Portuale e in conformità al PUD (Piano di Utilizzazione delle aree Demaniali - tav.9 - Ambito Natarella).</p>

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P. ...
L'ISTITUTTORE
(Cinzia Incani)

21/10/2014 P. 13

Disciplina paesistica puntuale	Mantenimento dell'unitarietà del compendio immobiliare ed in particolare del parco annesso. E' ammessa la riapertura dell'accesso tra il parco e la spiaggia, provvedendo alla demolizione del muro antisbarco in conformità alle indicazioni dell'Autorità Portuale.								
Documenti allegati	<table border="1"><tr><td>Estratto di mappa catastale</td></tr><tr><td>Planimetrie catastali</td></tr><tr><td>Documentazione fotografica</td></tr><tr><td>Stralci P.T.C.P.: Assetto Insediativo, Geomorfológico e Vegetazionale</td></tr><tr><td>Stralcio C.T.R.</td></tr><tr><td>Stralcio Dividente Demaniale</td></tr><tr><td>Stralcio PUC</td></tr><tr><td>Stralcio Piano di Bacino - Fasce si inondabilità</td></tr></table>	Estratto di mappa catastale	Planimetrie catastali	Documentazione fotografica	Stralci P.T.C.P.: Assetto Insediativo, Geomorfológico e Vegetazionale	Stralcio C.T.R.	Stralcio Dividente Demaniale	Stralcio PUC	Stralcio Piano di Bacino - Fasce si inondabilità
Estratto di mappa catastale									
Planimetrie catastali									
Documentazione fotografica									
Stralci P.T.C.P.: Assetto Insediativo, Geomorfológico e Vegetazionale									
Stralcio C.T.R.									
Stralcio Dividente Demaniale									
Stralcio PUC									
Stralcio Piano di Bacino - Fasce si inondabilità									

SETTORE ATTIVITÀ DEMANIALI
E SERVIZI URBANITÀ
[Signature]