

Numero 52641 del Repertorio Numero 22648 Fascicolo

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, ed alli cinque del mese di luglio in Imperia Porto Maurizio, Via Felice Cascione numero 25 piano primo.

Innanzi a me Dottor MARCO RE Notaio in Imperia, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Imperia e Sanremo, sono comparsi, da una parte:

- MINETTI ANSELMO, nato a Pareto (AL) il giorno 20 maggio 1942, residente a Savona (SV) Corso C. Colombo n.16/12, non in proprio ma nella sua qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della società

"La Quiete s.a.s. di Minetti Anselmo e C.", iscritta nel Registro delle Imprese di Savona al numero 01003910096 R.E.A. numero 106015, con sede legale in Savona Via Guido Bono n.21/1, con capitale sociale di Euro 103.291,38, codice fiscale 01003910096;

- CERVAR ELDA, nata a Genova il giorno 23 luglio 1942, residente a Savona Via C.Colombo n.16/12, codice fiscale CRV LDE 42L63 D969D, la quale mi dichiara di essere pensionata; dall'altra parte

- ROSSI PAOLO, nato a Albenga (SV) il giorno 4 settembre 1984, residente ad Andora (SV) Strada Piangrande n.18, codice fiscale RSS PLA 84P04 A145F, il quale mi dichiara di essere studente e di essere di stato libero;

- ROSSI MANUELA, nata ad Albenga (SV) il giorno 29 luglio 1981, residente a Andora (SV) Strada Piangrande n.18, la quale mi dichiara di essere commessa e di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor PICOTTO ENNIO, nato a Imperia il giorno 21 settembre 1973, residente ad Diano Marina (IM) Via alla Rovere n.13.

Quali componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue e cioè:

PRIMO:

La società "La Quiete s.a.s. di Minetti Anselmo e C.", in persona di cui sopra, vende con garanzia da evizione, con immediata trasmissione del pieno dominio e possesso, come cosa propria, franca e libera da pesi ed ipoteche e con tutti i diritti, servitù attive e passive inerenti, azioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, accessi e passaggi soliti e sin qui usati e praticati, ai signori ROSSI PAOLO e ROSSI MANUELA, che accettano e comprano, i seguenti terreni in Comune di Laigueglia, località Cuni, censiti al N.C.T. come segue:

- per l'intera proprietà:

Foglio 4, mappale numero 1830 (ex 478/a), bosco alto, di ettari 0 are 39 centiare 34, RD. Euro 3,05, RA. Euro 1,22;

Foglio 4, mappale numero 740, bosco alto, di ettari 0 are 0 centiare 22, RD. Euro 0,02, RA. Euro 0,01;

Foglio 4, mappale numero 744, bosco alto, di ettari 0 are 2



centiare 20, RD. Euro 0,17, RA. Euro 0,07;

Foglio 4, mappale numero 1678 (ex 917 parte), bosco alto, di solo ettari 0 are 1 centiare 21, RD. Euro 0,09, RA. Euro 0,04;

Foglio 4, mappale numero 1693 (ex 477 parte), bosco alto, di ettari 0 are 0 centiare 25, RD. Euro 0,02, RA. Euro 0,01;

Foglio 4, mappale numero 1700 (ex 476 parte), bosco alto, di ettari 0 are 3 centiare 50, RD. Euro 0,27, RA. Euro 0,11;

Foglio 4, mappale numero 1956 (ex 476/a), bosco alto, di ettari 0 are 15 centiare 0, RD. Euro 1,16, RA. Euro 0,46;

Foglio 4, mappale numero 1959 (ex 476/d), bosco alto, di ettari 0 are 21 centiare 10, RD. Euro 1,63, RA. Euro 0,65;

Foglio 4, mappale numero 1962 (ex 477/a), bosco alto, di ettari 0 are 71 centiare 80, RD. Euro 5,56, RA. Euro 2,22;

- per la quota di comproprietà pari ad 1/2 (essendo la restante parte catastalmente intestata al signor Nava Francesco nato a Caslino d'Erba il 2 gennaio 1904 codice fiscale NVA FNC 04A02 B9740):

Foglio 4, mappale numero 485, bosco alto, di ettari 0 are 4 centiare 20, RD. Euro 0,33, RA. Euro 0,13;

Foglio 4, mappale numero 1679 (ex 485 parte), bosco alto, di ettari 0 are 4 centiare 0, RD. Euro 0,31, RA. Euro 0,12,

Convengono le parti che i terreni in oggetto sono ceduti parzialmente privi dell'indice di cubatura presente essendo ceduto l'indice relativo alla possibilità di costruire sui terreni ceduti un fabbricato di mc.335,49 corrispondente in base al S.U.A., approvato in data 23 luglio 2001 con delibera consigliere del Comune di Laigueglia numero 22, alla villetta denominata tipologia "B". Si conviene inoltre che l'avventuale indice di cubatura futura dei terreni venduti sarà a totale vantaggio degli acquirenti.

Dichiara e garantisce la società venditrice come sopra rappresentata, che la proprietà compravenduta gode di servitù di passaggio anche per destinazione del padre di famiglia, che qui si conferma, sulla strada che dipartendosi dalla Via Monaco, raggiunge il lotto in oggetto attraversando la restante proprietà della società venditrice come risulta anche dal S. U.A. approvato.

Quanto sopra è compravenduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come tenuto e posseduto dalla parte venditrice cui pervenne in forza di atto rogito Notaio Roberto Ricci di Albenga in data 22 agosto 1991 repertorio numero 6112, registrato ad Albenga il 3 settembre 1991 al numero 2608/1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Finale Ligure in data 23 settembre 1991 ai numeri 7804/5908.

Fatta la presente vendita per la complessiva somma tra le parti convenuta ed accettata come mi dichiarano, di Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zerozero) oltre IVA in misura di legge

quale somma la parte venditrice dichiara aver avuta e prima d'ora ricevuta dalla parte acquirente e di cui rilascia ampia quietanza, con rinuncia ad ipoteca legale ed esonero del Signor Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 numero 380 e ulteriori norme in materia si allega al presente atto sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale ed omessane la lettura per espressa volontà delle parti, il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area interessata rilasciato dal Comune di Laigueglia in data 8 marzo 2006; in merito la parte alienante dichiara che dalla data del certificato ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici concernenti l'area di cui trattasi.

Dichiarano ancora le parti che l'area in oggetto non rientra nella fattispecie e non è soggetta al vincolo di cui all'articolo 10 della legge 21 novembre 2000 n.353.

Dichiara la parte acquirente di essere a conoscenza dei diritti di prelazione e riscatto previsti dalle leggi 26 maggio 1965 n.590 e 14 agosto 1971 n. 817.

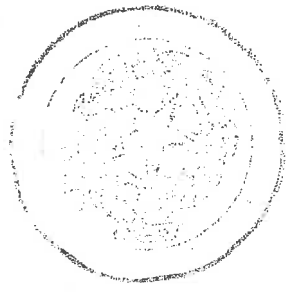
#### SECONDO:

I signori MINETTI ANSELMO e CERVAR ELDA in proprio ed il signor Minetti Anselmo anche nella sua qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della società "La Quietè s.a.s. di Minetti Anselmo e C.", si impegnano:

- 1) alla esecuzione delle opere di messa in sicurezza previste dal permesso di costruire del 20 giugno 2006 prot.n.12225, rilasciato dal Comune di Laigueglia solo per l'esecuzione di tali opere, al pagamento di tutti gli oneri ed alla esecuzione delle opere primarie e secondarie previsti dal S.U.A. e/o di quelli che dovessero intervenire in corso di esecuzione sia sotto il profilo urbanistico che edilizio;
- 2) alla esatta e puntuale esecuzione di tutte le obbligazioni ed in particolare delle prescrizioni impartite con il permesso di costruire sopra citato;
- 3) a garanzia dell'adempimento di tutti gli impegni di cui al presente atto ed in particolare della esecuzione delle prescrizioni del permesso a costruire di cui sopra e/o eventuali integrazioni e modifiche dello stesso e dello S.U.A. prestano solidamente fra loro garanzia fideiussorio fino ad un importo massimo di Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero-zero) a favore dei signori Rossi Paolo e Rossi Manuela.

#### PRECISAZIONI FISCALI

Trattandosi di area suscettibile di utilizzazione edificatoria, il presente trasferimento è soggetto ad IVA e sconta le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa. Letto da me Notaio ai comparenti, che a mia domanda lo approvano e con me lo sottoscrivono come per legge.



Dattiloscritto da persona di mia fiducia in pagine sei più  
quanto in questa settimana di fogli due.

Firmato: Minetti Anselmo

Cervar Elda

Paolo Rossi

Manuela Rossi

MARCO RE



Tel. 0182.69.111 - Fax 0182.69.11.301 - E-Mail: laigueglia@comunelaigueglia.it  
 Comando Polizia Municipale - Piazza S. Matteo - Tel. 0182.69.85.56  
 PROVINCIA DI SAVONA

Prot. n. 20948

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
**(Art. 30, D.P.R. 380/2001)**

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE**

VISTI gli atti d'ufficio;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.R. n. 2205 del 03.08.1976;

**CERTIFICA**

- Che il terreno sito in Laigueglia, descritto a catasto sul Foglio di mappa n.4, mappale 1956, risulta compreso nella zona "C3" del vigente P.R.G.;
- Che i terreni siti in Laigueglia, descritti a catasto sul Foglio di mappa n. 4, mappali 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1963, 1693, 1700, 1830, 744, 485, 1679, 917, 1678 e 740 risultano compresi in zona "C2" del vigente P.R.G.;
- Che i terreni descritti a catasto sul Foglio di mappa 4 mappali 1962 e 1699 risultano compresi parte in zona "C2" e parte in zona "C3" del vigente P.R.G. con le seguenti norme edificatorie:

**ZONA "C2"**

I limiti della zona C2 sono quelli risultanti dalla planimetria di P.R.G..

In detta zona l'edificazione è esclusivamente da piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Le norme edilizie particolari per la zona C2 sono le seguenti :

- L'indice di fabbricabilità territoriale ammesso è metri cubi zero virgola zero cinque per ogni metro quadrato di area asservita (mc. 0,05/mq.).
- La distanza dai confini di proprietà non sia mai inferiore a metri sette.
- La distanza da altre costruzioni, anche esistenti, non sia mai inferiore a metri quattordici.
- La distanza dal bordo delle strade corrisponde a quanto stabilito dall'Art. 3/17.
- L'altezza massima della costruzione non superi metri sette, in essa compresa due piani.

L'edificazione dovrà essere preferibilmente realizzata per nuclei compatti, ottenuti per concentrazione del volume totale consentito dagli indici di fabbricabilità e per comprensori aventi superficie territoriale non inferiore a metri quadrati quindicimila.

Riguardo agli standard urbanistici di cui al D.M. 2/4/1968, per la zona C2 si stabilisce quanto segue :

- 1) per aree da destinarsi a verde pubblico od a spazi attrezzati per il gioco e per lo sport : mq. 30 per ciascun abitante previsto, sia permanente che temporaneo.
- 2) Per aree da destinarsi all'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo) : mq. 4 per ciascuno degli abitanti permanenti previsti.

3) Per aree destinate ad attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, ecc.) : mq. 1 per ciascun abitante previsto sia permanente che temporaneo.

4) Per aree destinate a parcheggi (in aggiunta alla superficie di un mq. ogni 20 mc. di costruzione, come richiesto dall'Art. 18 della legge 6/8/1967, n.765) : mq. 1,50 per ogni abitante previsto, sia permanente che temporaneo.

Il numero degli abitanti previsti viene stabilito in ragione di uno per ogni ottanta metri cubi di volume lordo edificabile.

I nuovi abitanti a carattere permanente si stabiliscono in ragione di un ottavo del totale dei nuovi abitanti previsti, come sopra stabilito.

Di tali standard si dovrà tenere conto nella stesura dei piani particolareggiati oppure delle lottizzazioni convenzionate.

L'acquisizione delle aree relative allo standard di cui al n. 4 avverrà mediante vincolo di destinazione chiaramente contemplato in sede di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

In caso di Piano Particolareggiato, per l'acquisizione delle aree relative agli standards di cui ai n.1 - 2 - 3 - 4, il Comune promuoverà procedimento espropriativo nel rispetto delle norme di legge in materia. In caso di lottizzazione convenzionata i proprietari dovranno effettuare la cessione gratuita al Comune delle aree di cui sopra.

### ZONA "C3"

I limiti della zona "C3" sono quelli risultanti dalla planimetria di P.R.G..

In detta zona l'edificazione è esclusivamente regolata da piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Le norme edilizie particolari per la zona C3 sono le seguenti :

- L'indice di fabbricabilità territoriale ammesso è di metri cubi zero virgola zero tre per ogni metro quadrato di area asservita (mc. 0,03/mq.).
- La distanza dai confini di proprietà non sia mai inferiore a metri sette.
- La distanza da altre costruzioni, anche esistenti, non sia mai inferiore a metri quattordici.
- La distanza dal bordo della strada corrisponde a quanto stabilito all'Art. 3/17.
- L'altezza massima della costruzione non superi metri quattro e cinquanta con un piano fuori terra.

L'edificazione dovrà essere preferibilmente realizzata per nuclei compatti, ottenuti per concentrazione del volume totale consentito dagli indici di fabbricabilità e per comprensori aventi superficie territoriale non inferiore a metri quadrati trentamila.

Riguardo agli standard di cui al D.M. 02.04.1968, per la zona C3 si stabilisce quanto segue :

- 1) Per aree da destinarsi a verde pubblico od a spazi attrezzati per il gioco e per lo sport : mq. 30 per ciascun abitante previsto, sia permanente che temporaneo.
- 2) Per aree da destinarsi all'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo) : mq. 4 per ciascuno degli abitanti permanenti previsti.
- 3) Per aree destinate ad attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, ecc.) : mq. 1 per ciascun abitante previsto, sia permanente che temporaneo.



4) Per aree destinate a parcheggi (in aggiunta alla superficie di mq. 1 ogni 20 mc. di costruzione, come richiesto dall'Art. 18 della legge 06.08.1967, n.765) : mq. 1,50 per ogni abitante previsto,

Il numero degli abitanti previsti viene stabilito in ragione di uno per ogni ottanta metri cubi di volume lordo edificabile.

I nuovi abitanti a carattere permanente si stabiliscono in ragione di un ottavo del totale dei nuovi abitanti previsti, come sopra stabilito.

Di tali standard si dovrà tenere conto nella stesura dei piani particolareggiati oppure delle lottizzazioni convenzionate.

L'acquisizione delle aree relative allo standard di cui al n. 4 avverrà mediante vincolo di destinazione chiaramente contemplato in sede di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

In caso di piano particolareggiato, per l'acquisizione delle aree relative agli standards di cui ai n. 1 - 2 - 3 - 4, il Comune promuoverà procedimento espropriativo nel rispetto delle norme di legge in materia. In caso di lottizzazione convenzionata i proprietari dovranno effettuare la cessione gratuita ai n.1 - al Comune delle aree di cui sopra.

legge in

gratuita

**VISTO il P.U.C. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 28.06.2002;**

### C E R T I F I C A

- Che i terreni censiti al Foglio 4 mappali 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1699, 1693 e 1700 risultano compresi nel distretto di trasformazione "DT2.3" del P.U.C. adottato il 28.06.2002 con le seguenti norme edificatorie che vengono allegate;
- Che il terreno censito al Foglio 4 mappale 744 risulta compreso nel distretto di trasformazione "DT2.2" del P.U.C. adottato il 28.06.2002 con le seguenti norme edificatorie che vengono allegate;
- Che i terreni censiti al Foglio 4 mappali 485, 1679, 917 e 1678 risultano compresi nel distretto di trasformazione "DT1.S7" del P.U.C. adottato il 28.06.2002 con le seguenti norme edificatorie che vengono allegate;
- Che il terreno censito al Foglio 4 mappale 740 risulta compreso nell'ambito "TP" del P.U.C. adottato il 28.06.2002 con le seguenti norme edificatorie che vengono allegate;
- Che il terreno censito al Foglio 4 mappale 1830 risulta compreso parte nel distretto "DT2.2" e parte nel distretto "DT2.3".

Si precisa, inoltre, che, ai sensi della Legge 03.08.1998, n.267, l'area ricompresa dai terreni sopraccitati è indicata nella Area "Pg3A" (Area a suscettività Alta - frane quiescenti) del vigente "Piano di bacino - La Liggia" approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n.43 del 28.10.02.

Si allega, stralcio del parere espresso dalla Regione Liguria n.76 del 24.01.03, inerente "Parere ex Art.39, 1° comma, L.R. 36/97, relativo al progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Laigueglia" riguardante le zone sopraccitate.

Si allega, stralcio del parere espresso dalla Provincia di Savona con deliberazione di giunta n.60 del 15.04.03, "Parere ex Art.39 e 80, L.R. 36/97, in ordine al progetto preliminare di Piano Urbanistico Comunale del Comune di Laigueglia" riguardante le zone sopraccitate.

Si rilascia il presente certificato, in carta semplice, su richiesta del Sig. Anselmo MINETTI, per conto della Società "LA QUIETE" s.a.s., con sede a Savona, Via Guidobono n.21/1 in qualità di Società proprietaria, per gli usi consentiti dalla Legge.

Laigueglia, li 08.03.2006.

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.,F.F.  
(Dott. Raimondo ESPOSITO)



R/E/gt  
F:\AAA\UTCA\Edilpriv\LETTERE\CDUc2-DT2.2-DT2.3-DT1.S7.doc



SCH  
DEL

N.  
IN D

OG  
Urba

Si  
pa

R  
sv

al  
di

I  
R

PA



per  
à di

F.F.

SCHEMA N. .... 7374  
DEL PROT. GEN. ANNO 2003



## REGIONE LIGURI - Giunta Regionale

Direzione Centrale Presidenza e Coordinamento dell'Azione Regionale  
Affari Giunta - Servizio

SEDUTA DELLA GIUNTA REGIONALE: N. 2443 del 24/01/2003

N. 76

IN DATA 24/01/2003

**OGGETTO:** Parere ex art. 39, 1° comma, della legge regionale 4.9.1997 n. 36, relativo al progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Laigueglia (SV).

### CERTIFICAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ESAME DELL'ATTO

Si ATTESTA che nel corso dell'odierna seduta della Giunta Regionale, PRESIDENTE il Sig. Sandro Biasotti, con la partecipazione dei seguenti Componenti, che si sono espressi in conformità di quanto a fianco di ciascuno indicato:

PRESENTI	ASSENTI	I COMPONENTI DELLA GIUNTA - SIGNORI	VOTI ESPRESSI		
			FAVOR	ASTEN.	CONTR.
X		Sandro Biasotti - Presidente	X		
X		Vincenzo Gianni Plinio - Vice Presidente	X		
X		Nicola Abbundo - Assessore	X		
X		Vittorio Adolfo - Assessore	X		
X		Giacomo Gatti - Assessore	X		
X		Piero Gilardino - Assessore	X		
X		Roberto Levaggi - Assessore	X		
X		Luigi Morgillo - Assessore	X		
X		Renata Oliveri - Assessore	X		
X		Franco Orsi - Assessore	X		
10			10		

RELATORE alla Giunta Dott. Franco Orsi e con l'assistenza del Segretario Generale e del Dott. Mario Martinero, che ha svolto le funzioni di SEGRETARIO

### LA GIUNTA REGIONALE

all'unanimità HA APPROVATO il provvedimento proposto secondo lo schema il cui testo integrale è riportato in originale da pag. 1 a pag. 3 della presente cartella, autenticato dal Segretario della Giunta Regionale.

Data - IL SEGRETARIO *M. Martinero*  
24/01/2003 (Dott. Mario Martinero)

Il presente ATTO viene contraddistinto col numero, a margine indicato, del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE - Parte I

RISULTANZE  
DELL'ESAME

AUTENTICAZIONE COPIE

AFFARI GIUNTA

P..... C..... C.....  
L'ISTRUTTORE  
(Patrizia Schiasta)

CODICE PRATICA:

Laigueglia

SCHEMA N. 7374  
DEL PROT. GEN. ANNO 2003

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale  
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Paesistica e Ambientale  
Urbanistica - Settore

Savona, 11

strutture dovrà essere finalizzato ad una effettiva riqualificazione del complesso turistico e quindi ad una risistemazione delle strutture stabili, evitando il consolidamento e il rafforzamento della tipologia "parco per vacanze".

**Sub-Distretti DT2.1 e DT2.2** La previsione di nuovi volumi residenziali (globalmente, nei due sub-distretti, circa mc 9.200) non risulta compatibile con l'attuale regime del PTCP (ID-MA) avuto anche riguardo alla posizione molto esposta delle aree di intervento, percepibili sia dalla linea di costa che dalle colline latitanti.  
Si rileva inoltre che essendo l'attuale insediamento prevalentemente attestato sulla via Colla Micheri, l'eventualità di un rafforzamento della struttura insediativa esistente dovrà necessariamente interessare parti libere del versante che presentano fra l'altro una notevole acclività. In altri termini, si rileva come il notevole impatto delle volumetrie sia viepiù accentuato dalla incidenza delle opere di infrastrutturazione e di sistemazione del terreno, con conseguente non ammissibile modificazione del quadro paesaggistico. A differenza dei due casi precedentemente trattati non si rilevano quindi condizioni per addivenire ad una variante del Piano Paesistico, per cui si rende necessario superare il contrasto eliminando le previsioni edificatorie dei due sub distretti DT2.1 e DT2.2, le cui superfici saranno in conseguenza ricomprese nel sub- ambito di riqualificazione AR6.4.

**Distretto DT1** Pur potendosi condividere la scelta di trasformazione delle aree, avuto anche riguardo alle previsioni di rilievo pubblico (DT1S7, DT1S4 ecc.), si ritiene necessaria una modifica della disciplina in modo da mantenere inalterati l'assetto e l'immagine dei sub-distretti 2, 3, 4, 5 e 6, caratterizzati dalla presenza di palazzine residenziali della prima metà del novecento con le loro pertinenze verdi. Gli edifici esistenti in detti sub-distretti, che il piano comunale definitivo potrà opportunamente ricomprendere nella categoria degli ambiti di riqualificazione, potranno solamente essere restaurati e ampliati fino al 20% della volumetria attuale. Per quanto concerne invece il sub-distretto DT1.1 e le limitrofe aree per servizi si raccomanda alla civica Amministrazione che in sede di stesura del progetto definitivo di PUC siano introdotte regole volte ad una maggiore protezione visiva del cimitero, e ad un efficace arredo delle aree destinate al parcheggio, con la prioritaria piantumazione di alberature ad alto fusto.  
Inoltre si evidenzia come nella parte pedecollinare del sub ambito DT1.1 (San Sebastiano) il Piano di Bacino stralcio approvato con DCP 15/10/2002 abbia rilevato nella fascia altimetrica compresa fra i 25 e i 75 metri Alta Suscettività al dissesto (Pg3); pertanto l'edificazione è subordinata alle condizioni imposte dal piano di bacino (art. 16 sez. 2<sup>a</sup>, disciplina dell'assetto geomorfologico).

**Zone Agricole** Oltre ad eccepire una impropria attribuzione di indice di edificabilità diffusa a terreni ricadenti nella classificazione ANI-MA del PTCP, con riferimento alle zone E e TP, al di là della differente potenzialità edificatoria ad esse attribuita dal preliminare, non risultano sufficientemente chiari i criteri che hanno portato alla loro individuazione. In altri termini dovrebbe essere meglio specificata in sede di progetto definitivo, da un lato la finalità del presidio con riferimento alle caratteristiche di posizione, stabilità, copertura vegetale e accessibilità dei terreni così classificati, specificando quali siano le esigenze di presidio in tali zone e in base a quali diverse caratteristiche la civica Amministrazione è addivenuta alla ripartizione fra aree agricole produttive e aree di presidio, tanto più che le prime ricadono per la gran parte nel regime ANI-MA di PTCP nelle quali non risulta ammissibile un generico indice di edificabilità che, in assenza di una specificazione circa le situazioni e le condizioni in cui l'indice verrebbe utilizzato, determinerebbe un'espansione edilizia

ata - IL DIRIGENTE

Data - IL SEGRETARIO

(Dott. Clara Oliveri)

AFFARI GIUNTA

(Dott. Franco Rizzo)

UFFICIO  
Pianificazione  
(Pianificazione)

M. Montanaro 24/1/03

presenta copia, composta di  
19 fogli, e conforme  
all'originale emesso da questo Ufficio  
Savona, li 17 APR 2003 - IL SEGRETARIO GENERALE

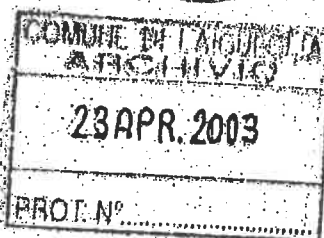


**ORIGINALE**

## PROVINCIA DI SAVONA

Settore Programmazione-Pianificazione Territoriale-Urbanistica

Ufficio Pianificazione Territoriale



Classifica 012.004.006 Fascicolo 7/2002

**OGGETTO: PARERE EX ARTT. 39 E 80 L.R. N. 36/1997 IN ORDINE AL PROGETTO  
PRELIMINARE DI PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) DEL  
COMUNE DI LAIGUEGLIA**

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE**

**N. Ordine 60**

**Seduta del 15 Aprile 2003**

**I presenti al momento della trattazione della pratica sono:**

Nome e cognome	Carica	Assente	Presente
1) GARASSINI ALESSANDRO	Presidente	S	
2) GIACOBBE CARLO	VicePresidente		S
3) RAMELLO DONATELLA	Assessore	S	
4) TEALDI PAOLO	Assessore	S	
5) PESCE PIERLUIGI	Assessore		S
6) OPERTO LIVIO	Assessore		S
7) SCARPATI ALESSANDRO	Assessore		S

Assume la Presidenza GIACOBBE CARLO

Assiste alla seduta QUAGLIA VITTORIO

Relatore: Assessore GIACOBBE CARLO

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la giunta a deliberare in merito agli argomenti iscritti all'Ordine del Giorno.

ricadenti in area SIC, siano o meno da sottoporre a Valutazione di Incidenza a norma della DGR 646 dell'8 giugno 2001. Nello specificare meglio la natura di tali interventi, in fase di Progetto Definitivo, sarà necessario fare riferimento a quanto previsto dalla Circolare Regionale del 19 marzo 2003, avente ad oggetto "Chiarimenti in ordine all'applicazione della DGR 646 dell'8/6/2001 relativamente alla Valutazione di Incidenza sui Puc", che individua le "trasformazioni territoriali" rispetto alle quali vi è l'obbligo di predisporre Relazione di Incidenza (tra tali trasformazioni, in particolare, sono considerate nella circolare quelle che comportano "Modifica degli ambienti fluviali e periferici e utilizzo significativo della risorsa idrica, modifica degli ambienti costieri").

- **Ambiti E e TP – Aree agricole produttive e Territori di Presidio ambientale:** non risulta evidente quali siano stati i criteri, supportati da analisi conoscitive di tipo agro-forestale ed ambientale, con i quali sono stati perimetrati e distinte le aree di produzione agricola, le aree di presidio ambientale ed i territori non insediabili. L'aspetto che risulta chiaro e contraddistingue nel Progetto preliminare, ad esempio, la zona E dalle zone TP, e' la loro differente potenzialità edificatoria; oltre a tale caratteristica di insediabilità non vengono specificate le caratteristiche ambientali, di giacitura e di uso / abbandono del suolo che hanno permesso la distinzione di tali aree. Si segnala, altresì, una discrepanza tra la perimetrazione delle aree agricole produttive individuate nella Tav. A3 "Il sistema insediativo e l'uso del suolo" e la perimetrazione di tali aree nelle tavole St1 – St2.

Inoltre, si ritiene necessario rivedere alcune indicazioni in merito alle possibilità e modalità edificatorie, in relazione sia all'ampliamento degli edifici esistenti sia alla realizzazione di nuovi edifici (nelle zone agricole produttive con indice fondiario pari a 0,01 mq/mq, per ogni fondo o unità produttiva è prevista la possibilità di edificazione, ad uso abitativo, con superficie agibile tra 60 e 240 mq, qualunque siano le dimensioni del fondo e le necessità degli addetti). Tali previsioni non sembrano coerenti né con il regime di PTCP (prevalentemente ANI-MA) né con le finalità di conservazione ambientale proprie di questi ambiti.

- **Ambito K – Punta Tacuara a monte dell'Aurelia:** è prevista la realizzazione di un "parco-vacanza", il potenziamento del sistema infrastrutturale e la costruzioni di edifici di servizio. Si rileva la necessità di chiarire meglio la natura degli interventi che si intendono effettuare (anche in relazione alla Circolare Regionale del 19 marzo 2003 sopra indicata, avente ad oggetto "Chiarimenti in ordine all'applicazione della DGR 646 dell'8/6/2001 relativamente alla Valutazione di Incidenza sui Puc") per verificare se questi ultimi ricadenti parzialmente in area SIC, siano da sottoporre a Valutazione di Incidenza a norma della DGR 646 dell'8 giugno 2001; si segnala inoltre, che parte dell'Ambito stesso ricade in area classificata ANI-MA del PTCP, come tale, di regola, non insediabile.
- **AR3 – Le Palme:** in questo ambito sono previsti incrementi volumetrici sugli edifici esistenti molto consistenti (+ 80% della volumetria attuale in AR3.1 per strutture turistico-ricettive, + 15% della volumetria attuale in AR3.2 per strutture turistico-ricettive, + 10% della volumetria attuale in AR3.3 per artigianato). In considerazione del fatto che l'area in questione è adiacente al centro storico, attestato sulla fascia costiera e in prossimità della nuova polarità in progetto, Distretto DT1, si richiede una maggiore specificazione dei criteri guida da seguire per la progettazione degli interventi previsti e una maggiore specificazione sui vincoli relativi alle destinazioni d'uso.
- **DT1 – Distretto di Trasformazione del Cimitero Storico:** tale area è stata suddivisa in diversi sub-distretti nei quali si prevedono interventi a diversa destinazione d'uso complessivamente miranti a creare una polarità urbana (nuove strutture ricettive: 16.200 mc in DT1.1 e in DT1.4, nuova viabilità, parcheggi e volumetrie a destinazione residenziale 12.830 mc in DT1.1, DT1.2 e DT1.3, realizzazione di un "parco urbano" in DT1.S3 e di un "parco-percorso naturalistico"



in DT1.S7. Vista la particolare importanza e fragilità ambientale dell'area, orograficamente complessa, compresa tra la costa ed una fascia pedecollinare non insediata, occorre che le previsioni di piano siano supportate da idonei studi di carattere ambientale, vegetazionale, faunistico, geologico e geomorfologico ad oggi assenti o carenti. Nella normativa di Piano vengono individuate diverse modalità di attuazione tramite differenti PUO che non hanno estensioni definite ma possono riguardare ora un solo sub-distretto, ora lo stesso sub-distretto con altri ad esso funzionalmente connessi. Al fine di assicurare un equilibrato rapporto tra i nuovi insediamenti e servizi e/o tra spazi costruiti e aree a verde, tali modalità di attuazione sono da rivedere onde evitare difficoltà di applicazione, ma soprattutto a garanzia di una progettazione unitaria di alcuni sub-distretti che il Piano stesso mette in relazione perché funzionali tra loro (per esempio DT1.S7 è da realizzare per convenzione all'attuazione complessiva di DT1 come area a parco retrostante, ma il PUC prevede sia PUO estesi a DT1.1, DT1.S7, DT1.S3, sia a DT1.1, DT1.S3, sia al solo DT1).

**DT2 - Distretto di Trasformazione posto nella parte collinare del Comune:** è suddiviso in tre sub-distretti: DT2.1 in cui il PUC prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale pubblico (3.623 mc), con indice fondiario pari a 0,3 mq/mq (in area IS-MA del PTCP); DT2.2 in cui si prevedono due episodi di "tessuto semintensivo di nuovo impianto" (5.565 mc, con indice fondiario pari a 0,3 mq/mq, in area IS-MA del PTCP); DT2.3, in cui vige uno SUA con previsione di tre edifici di nuovo impianto e isolati (970 mc complessivi), con nuova viabilità di servizio. Si ritiene che le previsioni riguardanti le nuove residenzialità per i sub-distretti DT2.1 e DT2.2, siano da verificare in relazione alle previsioni del carico insediativo, in una porzione di territorio che presenta problemi irrisolti di viabilità e caratteri morfologici di notevole acclività.

**DT4 - Distretto di Trasformazione di Fascegrasse:** si ritiene che la nuova volumetria residenziale, prevista per questo Distretto (2.632 mc), insieme al potenziamento della viabilità, non siano compatibili con il vigente regime IS-MA del PTCP; in ogni caso le previsioni di Piano, per questo Distretto, non risultano essere supportate da un adeguato studio ambientale, tanto più che insistono in un'area ad oggi completamente ineditata.

#### Aspetti ambientali

Il P.U.C. di Laigueglia affronta i temi della Sostenibilità ambientale in una specifica sezione della Struttura di Piano, l'elaborato St 15. In tale elaborato, per valutare la Sostenibilità delle scelte di Piano, viene definito, in riferimento al sistema PBS/Cie (Planning Balance Sheet / Community Impact Evaluation), un metodo di analisi comparata delle diverse possibili alternative di intervento sul territorio, sia in relazione alle aree maggiormente interessate dalle trasformazioni previste (Distretti di Trasformazione), sia in relazione al tema di Piano più rilevante nel contesto in esame (Ricettività Turistica).

La comparazione delle diverse alternative, e la conseguente indicazione di quelle "più sostenibili", considera correttamente sia parametri eminentemente ambientali (aria, verde, acqua, rifiuti, rumore, paesaggio), sia parametri legati alla dimensione economica e sociale (vantaggi economici per produttori e operatori, incremento dell'occupazione, ed altri).

Se da un punto di vista strettamente metodologico il sistema proposto pare interessante, si rileva che, per la sua applicazione sono state utilizzate, in relazione ai diversi parametri considerati, solo valutazioni qualitative non sempre opportunamente motivate; l'assenza totale di valutazioni quantitative rischia però, specie in riferimento al comparto ambientale, di compromettere l'efficacia e l'attendibilità del sistema stesso.

*Alp*



## descrizione connotazione ambientale, morfologica, funzionale e architettonica

Il distretto occupa una vasta estensione di territorio pianeggiante intorno al cimitero storico di Laigueglia in frazione all'Aurelia e le prime pendici del versante vallivo a monte.

L'area è prevalentemente non insediata se si escludono episodi occasionali a Nord.

## obiettivi specifici e criteri guida

L'obiettivo primario da raccogliere col Piano sta nella sistematizzazione complessiva e congruente degli usi e delle funzioni del sito, quale risorsa territoriale pressoché libera da insediamenti, di gran lunga la più rilevante del territorio comunale per centralità della localizzazione, per estensione e per disponibilità in termini di quantità di aree pubbliche presenti. Si enunciano le principali azioni-obiettivo di piano:

1. Il cimitero storico va accettato per la sua inevitabile presenza diacronica e sincronica in rapporto al passato della storia di Laigueglia ed al futuro prospettabile dalla durata del presente Piano: obiettivo primo di coerenza diventa quindi la conferma di tale presenza a fianco della città:
  - a) riducendo il vincolo di rispetto cimiteriale a 50 metri su tutti i lati compreso quello verso ovest, (attualmente di 100 metri)
  - b) non prevedendo aumento alcuno delle capacità funzionali del cimitero in termini quantitativi, ma intervenendo in maniera fortemente qualificata sui suoi rapporti ambientali e paesistici con il tessuto edificato circostante e con il mare, recuperando e rinvigorendo il disegno architettonico e l'arredo urbano ed operando con la massima attenzione nel definirne le soglie ed i margini, con speciale riguardo al fronte a mare.
2. Potenziare il sistema viario per tutta l'area con una nuova connessione con l'Aurelia, al fine di migliorare il grado di accessibilità ai tessuti edificati limitrofi, oggi fortemente carenti di un adeguato livello di urbanizzazione e di garantire un adeguato livello di funzionalità per le future previsioni insediative.
3. Destinare a parco con attrezzature di richiamo a scala urbana lo spazio libero pianeggiante intorno al cimitero (parcheggio a raso di recente realizzazione ed ex cinema) privilegiando sistemazioni interrate per le integrazioni degli spazi per la sosta veicolare. Tema progettuale preminente riguarda in proposito la ricomposizione dei margini interni della città, la rilettura del rapporto con il cimitero storico, per organizzare una centralità nuova oggi inesistente a Laigueglia da connettere con le due emergenze monumentali dell'ambiente costruito: il centro storico da una parte ed il cimitero storico dall'altra.
4. Riuso dell'ex-capannone della SAR per attrezzature collettive (sport e tempo libero) d'uso pubblico.
5. Insediamento nella prima fascia pedecollinare a monte di una polarità turistico-alberghiera, integrata da una quota di nuove residenze con caratteristiche di elevata qualità e con dotazioni di adeguate infrastrutture di servizio per potenziare e connotare qualitativamente l'offerta ricettiva.
 

Temi progettuali che si impongono con forza sono:

  - a) la scelta di tipologia insediativa tale da non interrompere la continuità della fascia verde che, dalla sommità del crinale a monte, scende, pressoché senza interruzioni fino all'Aurelia (situazione di qualità paesistica ormai unica per tutta Laigueglia);
  - b) valorizzare le sinergie proposte dal Piano tra la polarità ricettiva e la sistemazione a parco urbano, intorno al cimitero storico (obiettivo 3) e con la fascia di parco naturalistico più a monte (obiettivo 6)
6. Concludere il disegno di piano con la creazione a monte di un'area a parco prettamente naturalistico, con recupero geomorfologico e vegetazionale per la sua fruizione attiva prevalentemente in termini di percorrenza pedonale e ludica, fascia boscata che costituirà altresì il limite fisico a monte della strutturazione ai fini insediativi del territorio.
7. Gli altri interventi che riguardano i sub-distretti in dettaglio dovranno in generale prevedere la razionalizzazione dell'edificato esistente anche con il ricorso ad interventi di ristrutturazione urbanistica ed incentivi per la realizzazione di nuove volumetrie di completamento, condizionate all'attuazione di contestuali interventi di riqualificazione e ridefinizione dei margini dell'ambiente costruito

VINCOLI	REGIMI DI PTCP LOCALE		
DM 13/10/1964 Idrogeologico	Insediativo TU	vegetazionale COL-ISS	geomorfologico MO-B
Cimiteriale	[esteso alla fascia profonda 50 m intorno alla recinzione cimiteriale]		

## le indicazioni di piano per la trasformazione

FUNZIONI AMMESSE	INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI PRESTAZIONI AMBIENTALI	PARAMETRI QUANTITATIVI
<p>1. ricettività turistico produttiva</p> <p>2. parco urbano e verde attrezz.</p> <p>3. servizi comuni e collettivi pubblici e di uso pubblico</p> <p>4. commercio di vicinato [14.1 e 14.2].</p> <p>5. residenza [1,2,3] e attività compatibili [10, 11, 12],</p> <p>con le limitazioni specifiche dei sub-distretti.</p>	<p>- creazione di un nuovo collegamento viario utile a scala urbana tra via Novara a monte e la Strada statale Aurelia, col ruolo altresì di distribuzione al parco di nuova previsione ed agli edifici esistenti attualmente serviti da via S. Sebastiano con basso livello di funzionalità</p> <p>- adeguate dotazioni di parcheggi pubblici</p> <p>- particolare qualità è richiesta per le attrezzature e gli arredi degli spazi pubblici, nonché nella definizione dei margini costruiti in rapporto al contesto degli immediati intorno</p>	<p>CREAZIONE di nuova struttura ricettiva alberghiera di circa 4.500 mq di SLA.</p> <p>Nuova ESPANSIONE RESIDENZIALE di circa 1.050 mq di SLA, pari a circa venti unità abitative;</p> <p>RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE comportanti INCREMENTO max del 30% dell'esi-stente</p> <p>- standards minimi di legge prescritti per parcheggi, spazi urbani pedonali, verde, connessi alle destinazioni d'uso specifiche</p>

## REGOLE DI CONGRUENZA

I RAPPORTI CON GLI OBIETTIVI GENERALI DI PIANO	LE CORRELAZIONI CON GLI ALTRI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	MODALITÀ GESTIONALI
<p>Il distretto DT1 costituisce per estensione, per morfologia ed esposizione la localizzazione di maggior rilevanza nell'impianto generale del Comune per la dotazioni di infrastrutture urbanizzative a scala urbana.</p>	<p>Significativi i legami strutturali ed ambientali che legano il distretto DT1 con gli altri distretti di trasformazione per il peso dell'infrastrutturazione urbanizzativa che vede il DT1 in posizione di preminenza rispetto a tutto il Comune.</p>	<p>La formulazione delle forme convenzionatorie per l'attuazione dei diversi sub-distretti dovrà consentire prioritariamente il raggiungimento degli obiettivi di ristrutturazione viaria e le dotazioni di urbanizzazione pubblica.</p> <p>In particolare per la realizzazione della struttura ricettiva potranno essere coinvolti i sub-distretti DT1.1 e l'area a servizi DT1.S7.</p> <p>Gli interventi ed i completamenti dei sub-distretti DT1.2 DT1.3 DT1.4 e DT1.5 potranno essere realizzati autonomamente.</p> <p>La gestione dei servizi potrà avvenire anche in forma privata.</p>

## norme transitorie

- \* Con estensione all'intero distretto sono ammissibili tutti gli interventi pubblici relativi alla viabilità ed alle altre infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria
- \* Per le costruzioni esistenti in tutti i sub-distretti sono ammissibili gli interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico e ristrutturazione edilizia leggera sino all'intervento 10.4.1
- \* Sono fatte salve le disposizioni di ordine urbanistico ed edilizio relative alle strutture turistico-ricettive esistenti derivanti dal Piano di settore della ricettività turistica
- \* Per il le aree a servizi DT1.S1 - DT1.S2 - DT1.S3 - DT1.S4 - DT1.S5 - DT1.S6 (parco e cimitero) sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia "leggera" dell'esistente.
- \* Per il l'area a servizi DT1.S4 in particolare è possibile l'attuazione pubblica e/o privata per la realizzazione del parcheggio pubblico a raso in soprassuolo e del parcheggio convenzionato negli interrati.
- \* Per il sub-distretto DT1.1 realizzazione di parcheggi interrati nella fascia indicata nella cartografia di Piano (in corrispondenza dell'attuale campeggio secondo le modalità di inserimento paesistico di cui allo schema di assetto urbanistico allegato al PUC, in coerenza con le previsioni morfologiche per il sub-distretto DT1.S4

<b>DT1.S7</b> <b>area di versante</b> <b>boscata non</b> <b>insediata</b> <b>[privato-</b> <b>pubblico]</b>	<p>Contenimento dello stato di fatto dal punto di vista insediativo; creazione di un parco urbano a prevalente connotazione naturalistica, con percorso pedonale attrezzato di mezza costa, che si connetta con la viabilità degli ambiti AR4, AR5, AR7.</p> <p>La previsione potrà essere attuata anche parzialmente rispetto all'intero perimetro del DT1.6 purchè venga garantita la continuità spaziale del percorso previsto di collegamento con AR4 e AR5.3</p> <p>Le possibilità insediative a destinazione residenziale vanno trasferite nel sub-distretto DT1.1; nel caso di attuazione parziale, il peso insediativo trasferibile potrà essere proporzionale alla corrispondente area asservita.</p>		<p><b>Opzione 1:</b> P.U.O. esteso ai sub-distretti DT1.1, DT1.S3 e/o DT1.S7 (curando in particolare le connessioni urbanizzative e funzionali del parco urbano naturalistico con il parco DT1.S2 e DT1.S3)</p> <p><b>Opzione 2:</b> Se il P.U.O. sarà esteso al solo sub-distretto DT1.1 potrà essere attuata porzione del percorso naturalistico per esproprio di iniziativa pubblica</p>
<b>Funzioni</b>	<p><b>Stato attuale</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- area non insediata boscata</li></ul>	<p><b>Progetto</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- percorso-parco urbano naturalistico</li><li>- servizi per il tempo libero privati di uso pubblico</li></ul>	<p><b>Servizi</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- fascia di verde attrezzato (con attrezzature leggere di presidio), a sviluppo lineare lungo il previsto percorso pubblico</li></ul>

#### norme di livello puntuale di p.t.c.p.

I riferimenti tipomorfologici ed architettonici per i diversi interventi sono indicati nello schema di assetto urbanistico allegato che ha valenza prescrittiva in relazione ai seguenti elementi:

- Gli assi ordinatori dell'impianto complessivo di distribuzione delle percorrenze e del sistema dell'accessibilità;
- I rapporti quantitativi tra superfici impermeabili (aree lastricate e superfici coperte fabbricati) e permeabili (giardini verde pubblico/privato)

- La morfologia planovolumetrica degli edifici di nuovo impianto con costruzioni disposte in prevalenza ortogonalmente alle curve di livello al fine di garantire il permanere di estesi *cannocchiali* di verde in continuità dal sottostante parco DT1.S2-DT1.S3-DT1.S4 fino alla retrostante area collinare boscata e minime alterazioni della morfologia del versante con un'adeguata sistemazione degli spazi esterni di pertinenza, che consenta collegamenti in verticale e percorrenze pubbliche anche protette tra le aree a parco DT1.S2-DT1.S3 e DT1.S7, nonché integrazione:

- tra spazi pubblici e pertinenziali dell'albergo e delle residenze con funzioni simili (verde attrezzato e percorsi pedonali)
- a piano terra tra spazi coperti e spazi aperti.

Si richiede a livello di P.U.O. la predisposizione di un progetto unitario che, in coerenza con il modello di riferimento proposto dallo SAU allegato al PUC, precisi il linguaggio architettonico sul tipo di copertura, sul disegno dei fronti, sulle modalità di attacco al suolo e sulle conseguenti scelte materiche senza far riferimento alla riproposizione di modelli edilizi "vernacolari-liguri" inadatti alla fattispecie dell'intervento, nella coscienza dell'inevitabile percepiibilità alla scala del paesaggio.



**flessibilità**

Sono da considerarsi **VARIANTI** di PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R.36/97:

- 1) il superamento dei **pesi complessivi massimi** previsti per il distretto
- 2) il superamento della **soglia quantitativa massima** di nuovo insediamento residenziale
- 3) il **cambio qualitativo delle destinazioni d'uso e la variazione dei loro rapporti quantitativi** indicato dalle norme di congruenza, tali da non raggiungere la **soglia quantitativa minima** di nuovo insediamento alberghiero
- 4) il non raggiungimento delle **soglie quantitativa minime** di urbanizzazione
- 5) la non unitarietà del P.U.O.
- 6) per le norme di livello puntuale di P.T.C.P. un'occlusione del campo di visibilità e della permeabilità parco-collina (*cannocchiali*) tale da interessare più del 60% di tutta l'estensione del fronte mare del distretto

Sono da considerarsi **AGGIORNAMENTI** di PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R.36/97:

L'attuazione per iniziativa pubblica di minimi livelli di infrastrutturazione del parco **DT1.5** senza la creazione dell'anello viario perimetrale previsto per il distretto.

Sono da considerarsi **MARGINI DI FLESSIBILITÀ** del PUC ai sensi dell'art. 27 della L.R.36/97:

- 1) la possibile aggregazione dei sub-distretti [DT1.S3-DT1.S7] e [DT1.1];
- 2) il possibile mutamento di D.U. per i nuovi insediamenti da residenza a ricettività turistica alberghiera.
- 3) l'articolazione temporale nella successione dell'attuazione dei sub-distretti, con l'eccezione della condizione programmazione posta per il sub-distretto DT1.1;
- 4) la possibile attuazione attraverso costruttivo di iniziativa pubblica dell'insediamento residenziale del sub-distretto DT1.1, alla condizione che siano garantite le urbanizzazioni primarie funzionali allo stesso;
- 5) l'ammissibilità dell'attuazione del sub-distretto [DT1.S7] limitando la dotazione di servizi connessa con la fascia di verde attrezzato a sviluppo lineare lungo il previsto percorso pubblico, entro un margine del 20%, purché venga garantita la funzionalità dell'attrezzatura del percorso stesso;
- 6) conferma della validità delle previsioni del distretto anche se i sub-distretti [DT1.1] e [DT1.3] non si attuano;
- 7) variazione in diminuzione delle percentuali ammesse di monetizzazione delle urbanizzazioni indicate nel riepilogo dei dati quantitativi del distretto, al fine di favorire la realizzazione diretta delle opere.

## riepilogo dati quantitativi del distretto

distretto	sub-distretti	superf. terr. le	funzioni e D.U.	volumi esistenti (V1)	incr. vol.	indice terr. le S.ag.	lotto min.	S.Ag.tot. di PUC (previa.)	Volume- tria di PUC (previa.) (V2)	Volume- tria totale	Esigen- za di servizi per nuovi insed.	dotazioni di servizi	
DT1		[mq]		[mc]	[%]	[mq/mq]	[mq]	[mq]	[mc]	[mc]	[mq]	[mq]	mon
PUO Unit.	DT1.1	11.235	Resid.	1.350		0,09		1.011	3.539	4.889	1.011		
			Ricett.tur.			0,4		4.494	15.729	15.729	2.451		
	DT1.S7	20.950	Resid. da trasferire in			0,015		314	1.100	1.100	314	2.700 (*)	
	DT1.S3	4.055	DT1.1			0,22		892	3.122	3.122	892	4.055	
PUO Unit.	DT1.2	3.950	Resid.	8.500	30			729	2.550	11.050	729	729	
	DT1.S2	1.610	Resid. da trasferire in DT1.2			0,22	50%	354	1.239	1.239	354	1.610	
	DT1.3	1.970	Resid.	6.400	20			366	1.280	7.680	366	180	186
	DT1.4	525	Ricett.tur.	1.570	30			135	471	2.041	74	166	186
	DT1.S1	988										988	
	DT1.S4	6.472										6.472	
	DT1.S5	4.378										4.378	
	DT1.S6	1.260										2.520	
tot DT.1		57.393		17.920				8.295	29.030	46.850	6.191	23.798	362

note:

- volumetria di PUC (previa.) (V2) [per residenza, turistico-ricettivo e commercio] = S.ag. tot (previa.) x 3,5
- l'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative e da costruzioni esistenti viene così valutata:
  - per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.Ag.) occorrono 25 mq di servizi
  - per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.Ag. complessivi di servizi occorrono 12 mq di servizi
  - per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

(\*) viene conteggiata solo la fascia di verde attrezzato a sviluppo lineare lungo il previsto percorso pubblico

## tabella dei parametri edilizi

sub-distretti	H max edifici [m]	Np [n]	DDT1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc %
DT1.1	17	5	5	da PUO	da PUO	da PUO	10	-
DT1.2	14		5	3	5	Cod.Civ.	10	-
DT1.3	14	4	5	3	5	Cod.Civ.	10	-
DT1.S1	5	1	-	-	3			
DT1.S4	3,5	1	-	-	5			
DT1.S6	esist.		-	-	-			
DT1.S7	3	1	-	-	5			

n.b.: per le costruzioni interrate la distanza minima dai confini è di m. 2

## descrizione connotazione ambientale, morfologica, funzionale e architettonica

Il distretto occupa:

- due limitate estensioni territoriali di versante immediatamente a monte della strada di S. Sebastiano, che dal margine del tessuto urbano centrale si porta sino alla fascia collinare più alta, in un contesto caratterizzato da espansioni edilizie recenti;
- un'area più meridionale ancora di versante, affacciata sul cimitero storico.

## obiettivi specifici e criteri guida

Obiettivo primario è l'espansione insediativa del sito e la conferma di uno SUA di iniziativa privata già operante [vedi Dt2.3] mediante la realizzazione di nuove volumetrie residenziali a carattere diffuso sul versante a monte degli insediamenti esistenti contestualmente alla riorganizzazione ed al potenziamento della viabilità:

1. quella proveniente direttamente dalla zona centrale di più densa edificazione (via Monaco - via Castello Romano),
2. alla costituzione di adeguate aree di parcheggi pubblici

nel rispetto e nella valorizzazione delle caratteristiche paesistico-ambientali esistenti in attuazione di quanto previsto dal P.T.C.P.

VINCOLI	REGIMI DI PTCP LOCALE		
DM 13/10/1964 Idrogeologico	Insediativo	vegetazionale	geomorfologico
	ID-MA/IS-MA	COL-ISS	MO-B

## le indicazioni di piano per la trasformazione

FUNZIONI AMMESSE	INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI PRESTAZIONI AMBIENTALI	PARAMETRI QUANTITATIVI
<b>1. edilizia residenziale pubblica (convenzionata e/o agevolata)</b> <b>2. parcheggi pubblici</b> <b>3. servizi comuni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- collegarsi con la viabilità di previsione così come prevista nello SUA operante al fine di creare un utile anello viario di collegamento di via Castello Romano con la strada per Colla Micheri, dal bivio in località Cuni.</li> <li>- potenziamento della viabilità pubblica in corrispondenza dell'accesso da monte all'area con adeguate dotazioni di <b>parcheggi pubblici</b>, particolarmente necessari in tale zona.</li> <li>- particolare cura è richiesta nella definizione delle modalità insediative e della qualità architettonica del nuovo insediamento in ragione dell'inserimento delle nuove costruzioni in posizione di pronunciata visibilità e in prossimità di area da mantenere libera da insediamenti e quindi con funzioni di margine costruito rispetto al contesto naturale.</li> </ul>	<b>INCREMENTO</b> di nuova espansione <b>RESIDENZIALE</b> di circa 3.000 mq di SLA <b>- standards minimi</b> prescritti per parcheggi, spazi pedonali, verde, nella misura minima di cui alla tabella di dimensionamento.

## REGOLE DI CONGRUENZA

I RAPPORTI CON GLI OBIETTIVI GENERALI DI PIANO	LE CORRELAZIONI CON GLI ALTRI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	MODALITÀ GESTIONALI
<p>L'obiettivo più importante di ordine generale connesso con l'attuazione del distretto si situa nella possibilità di contestualizzare il potenziamento della viabilità a monte ed a valle del distretto, viabilità che oggi soffre di carenza di collegamenti viari efficienti, nonché nella possibilità di reperire spazi per la sosta proprio in un'area totalmente priva.</p> <p>Inoltre si è riscontrata una residuale compatibilità ad ospitare insediamenti contenuti preferenzialmente nel comparto dell'edilizia residenziale assistita.</p>	<p>Il distretto DT.2 contribuisce in termini quantitativi non rilevanti e in localizzazione marginale, rispetto all'im-pianto urbanistico generale, alla definizione della crescita insediativa complessiva del Comune; deboli quindi risultano i condizionamenti reciproci con gli altri distretti di trasformazione</p>	<p>Particolare cura dovrà caratterizzare la formulazione delle forme convenzionatorie per consentire prioritariamente il raggiungimento degli obiettivi di ristrutturazione viaria e le dotazioni di urbanizzazione pubblica, sopra enunciati</p>

## norme transitorie

\* Con estensione all'intero distretto sono ammissibili tutti gli interventi pubblici relativi alla viabilità

Articolazione attuativa in sub-distretti ed unità di intervento			
sub-distretti (aree di versante destinate a nuovi insed. resid. privati)	NORME PROGETTUALI PESI INSEDIATIVI E CARICO URBANISTICO		MODALITÀ DI ATTUAZIONE
DT2.1	Realizzazione di un tessuto semiestensivo, con particolare cura dello schema di assetto per rendere fattibile la doppia accessibilità all'area da monte e da valle		<i>Concessione Convenzionata</i> , a seguito della predisposizione da parte del Comune ovvero proposto dai soggetti attuatori di un Piano direttore della viabilità di servizio e dei parcheggi pubblici, cui i vari interventi dovranno adeguarsi, nel rispetto delle regole dettate dal livello puntuale di P.T.C.P. Oggetto della convenzione: realizzazione e/o partecipazione in termini monetari al potenziamento della viabilità pubblica.
DT2.2	1. Realizzazione di un tessuto semiestensivo, con particolare cura dello schema di assetto che veda un diradamento progressivo a partire dal tornante di accesso, dove andrà realizzato uno slargo-piazza che funzioni da distribuzione verso le aree marginali del sub-distretto.		<i>Concessione Convenzionata</i> , a seguito della predisposizione da parte del Comune ovvero proposto dai soggetti attuatori di un Piano direttore della viabilità di servizio e dei parcheggi pubblici, cui i vari interventi dovranno adeguarsi, nel rispetto delle regole dettate dal livello puntuale di P.T.C.P. Oggetto della convenzione: realizzazione e/o partecipazione in termini monetari al potenziamento della viabilità pubblica.
<i>Funzioni</i>	<i>Stato attuale</i> - aree agricole semidismesse e/o naturalistiche	<i>Progetto</i> -Nuova residenza -aree verdi private, orti	<i>Servizi</i> -parcheggi pubblici fortemente dimensionati rispetto allo standard minimo e potenziamento della viabilità pubblica
DT2.3	Realizzazione di tre episodi edilizi isolati da attestarsi sui terrazzamenti di previsione.		<i>S.U.A. operante</i> .
<i>Funzioni</i>	<i>Stato attuale</i> - aree boscate	<i>Progetto</i> -Nuova residenza -aree verdi private, orti	<i>Servizi</i> -secondo convenzione dello S.U.A operante

## norme di livello puntuale di p.t.c.p.

- Per le costruzioni sarà da preferire una tipologia di impianto, che ricerchi accuratamente le regole di minima alterazione della morfologia del versante, con edifici disposti lungo le curve di livello, articolati in corpi di fabbrica a sviluppo lineare di fronte non superiore a 1,3 volte l'altezza massima.
- Il progetto unitario deve enunciare le regole compositive ed i modelli di riferimento per le scelte in relazione:
  - all'aggregazione degli edifici e/o dei corpi di fabbrica
  - al rapporto con il contesto edificato limitrofo
  - al linguaggio architettonico sul tipo di copertura, sul disegno dei fronti (evitando poggioli a sbalzo a nastro e privilegiando le logge), sulle modalità di attacco al suolo e sulle conseguenti scelte materiche.
 La finalità della norma è da una parte quella di riproporre un modello insediativo a scala del paesaggio analogo al tessuto diffuso del contesto e dall'altra di costituire un episodio di ambiente costruito, di cui sia percepibile l'unicità della progettazione, evitando tuttavia la banale riproposizione di un unico modello edilizio.



## flessibilità

Sono da considerarsi **VARIANTI** di PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R.36/97:

- 1) il superamento del peso insediativo complessivo del distretto;
- 2) la mancanza del piano direttore della viabilità, ovvero la mancanza di collegamento della viabilità tra [DT2.3] e [DT2.2] ;
- 3) il sottodimensionamento delle quantità di standards non monetizzate, rapportate in proporzione all'effettivo peso insediativo;
- 4) il non adeguamento al punto 1) delle norme di livello puntuale di P.T.C.P. per [DT2.1] [DT2.2]

Sono da considerarsi **MARGINI DI FLESSIBILITÀ** del PUC ai sensi dell'art. 27 della L.R.36/97:

- 1) l'applicazione di indici di insediabilità inferiori a quelli indicati, da valersi come soglia massima;
- 2) variazione in diminuzione delle percentuali ammesse di monetizzazione delle urbanizzazioni indicate nel riepilogo dei dati quantitativi del distretto, al fine di favorire la realizzazione diretta delle opere;
- 3) l'applicazione del punto 2) delle norme di livello puntuale di P.T.C.P., che contiene i margini ammissibili di variazione.

## riepilogo dati quantitativi del distretto

distretto DT2	sub- distretti	superf. territoria le	funzioni e D.U.	volumi esistenti (V1)	incr. vol. [%]	indice territ.le S.ag.	lotto minimo	S.Ag.tot. di PUC (previs.)	volumetria di PUC (previs.) (V2)	volumetria totale	esigenza di servizi per nuovi insed.	dotazioni di servizi	
		[mq]		[mc]		[mq/mq]	[mq]	[mq]	[mc]	[mc]	[mq]	[mq]	monet
	DT2.1	3.460	Resid.	-	-	0,3	unit.	1.035	3.623	3.623	1.035	345	690
	DT2.2	5.300	Resid.	-	-	0,3	unit.	1.590	5.565	5.565	1.590	530	1.060
	DT2.3	19.427	Resid.	-	-		ex SUA		970	970	440	440	
tot DT.2		28.177	Resid.					2.625	10.158	10.158	2.625	1.315	1.750

note:

- volumetria di PUC (previs.) (V2) [per residenza, turistico-ricettivo e commercio]= S.ag. tot (previs.) x 3,5
- l'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative e da costruzioni esistenti viene così valutata:
 

• per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.Ag.) occorrono	25 mq di servizi
• per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.Ag. complessivi di servizi) occorrono	12 mq di servizi
• per 85 mq di S.nv occorrono	80 mq di servizi

## tabella dei parametri edilizi

sub- distretti	H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc %
DT2.1	10	3	5	5	5	5	10	-
DT2.2	10	3	5	5	5	5	10	-
DT2.3	ex SUA operante							

## AMBITI AGRICOLI - DI PRESIDIO - TERRITORI NON INSEDIABILI

### descrizione e definizione degli indirizzi di piano

**E:** Zone Agricole in atto (coltivazioni estensive)

INDIRIZZO: CONSOLIDAMENTO

**Tp:** Aree storicamente già in parte interessate da fasce terrazzate, oggi in abbandono, serviti da debole sistema infrastrutturale minore

INDIRIZZO: MANTENIMENTO COMPATIBILE CON RAREFATTI E MINUTI EPISODI INSEDIATIVI FUNZIONALI AL PRESIDIO AMBIENTALE

**Tni:** Aree prevalentemente boscate non insediate, da far evolvere verso un bosco stabile

INDIRIZZO: NON INSEDIABILITA' con CONSERVAZIONE e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

### destinazioni d'uso ammissibili

#### FUNZIONI CARATTERIZZANTI:

Aree **E**: AGRICOLTURA

Aree **Tp**: PRESIDIO AMBIENTALE, AGRICOLTURA e FORESTAZIONE

Aree **Tni**: FORESTAZIONE CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEI VALORI ECOLOGICI E PAESISTICI

Per le zone **E** **Tp** sono ammesse con le limitazioni proprie dei diversi regimi normativi:

#### ATTIVITA' AGRICOLE

- \* Residenziale o abitativa stabile connessa alla conduzione agraria dei fondi asserviti
- \* Strutture per il ricovero delle attrezzature e per l'immagazzinamento dei prodotti relativi ai fondi agricoli asserviti
- \* Stalle e locali per il ricovero e l'allevamento degli animali
- \* Commercio al minuto di prodotti agricoli locali con S.nv. non superiore a 50 mq
- \* Agriturismo [vedi Norma specifica]

#### INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

- \* Viabilità pubblica e privata
- \* Parcheggi pubblici (lett. d art. 3 DM 2/4/1968)
- \* Infrastrutturazioni primarie pubbliche e private : viabilità pubblica e privata nei limiti previsti dagli interventi ammissibili sui suoli, organici e congruenti con le funzioni ammesse
- \* ~~Attrezzature di servizio connesse al tempo libero in genere per le attività di tipo sportivo e ricreativo, sociale e culturale.~~ funzionali alla fruizione delle percorrenze di carattere naturalistico

Per le zone **Tni** sono ammesse con le limitazioni proprie dei diversi regimi normativi:

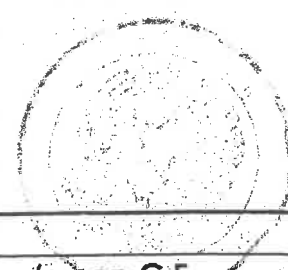
#### ATTIVITA' AGRICOLE ESISTENTI, PRODUZIONE FORAGGERA, FORME DI ALLEVAMENTO COMPATIBILI

- \* Conduzione agraria dei fondi
- \* Mantenimento delle funzioni residenziali esistenti e di servizio alle attività agricole in costruzioni esistenti //

#### INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

- \* Viabilità pubblica e privata
- \* Infrastrutturazioni primarie pubbliche: viabilità pubblica e privata nei limiti previsti dagli interventi ammissibili sui suoli, organici e congruenti con le funzioni ammesse

# AMBITI AGRICOLI - DI PRESIDIO - TERRITORI NON INSEDIABILI



## NORME DI CONFORMITA'

### interventi sulle costruzioni esistenti con procedure accelerate e/o con C.E.

ambiti E	ambiti Tp
<ul style="list-style-type: none"> <li>*Manut. ord. (Art.10.1)</li> <li>*Manut. straord. (Art.10.2)</li> <li>*Adeg. igien. e rest. (Art.10.3)</li> <li>*Ristrut. edil. (Artt.10.4.1) con S.ag. per alloggio non inferiore a 50 mq ed incrementi volumetrici massimi del 15%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Manut. ord. (Art.10.1)</li> <li>*Manut. straord. (Art.10.2)</li> <li>*Adeg. igien. e rest. (Art.10.3)</li> <li>*Ristrut. edil. (Artt.10.4.1) con S.ag. per alloggio non inferiore a 50 mq ed incrementi volumetrici massimi del 10%</li> </ul>

### interventi sulle costruzioni esistenti con C.E.C.

<ul style="list-style-type: none"> <li>*Ristrut. edil. (10.4.2.1 e 10.4.2.2 -10.4.4) con S.ag. per alloggio non inferiore a 50 mq ed incrementi volumetrici massimi del 20%</li> <li>*Sostitut. edilizia (10.5.1 e 10.5.2 con S.ag. per alloggio non inferiore a 50 mq ed incrementi volumetrici massimi del 25%)</li> <li>*Ricostruzione di edifici caduti in rovina e</li> <li>*Completamento di edifici incompiuti (S.ag. per alloggio non inferiore a 50 mq) (Art. 10.6)</li> <li>*Ricostruzione edilizia con accorpamenti volumetrici (Art. 10.7)</li> <li>*Mutamento di D.U. verso la residenza</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Ristrut. edil. (10.4.2.1 e 10.4.2.2 -10.4.4) con S.ag. per alloggio non inferiore a 50 mq ed incrementi volumetrici massimi del 20%</li> <li>*Ricostruzione di edifici caduti in rovina e</li> <li>*Completamento di edifici incompiuti (S.ag. per alloggio non inferiore a 50 mq) (Art. 10.6)</li> <li>*Ricostruzione edilizia con accorpamenti volumetrici (Art. 10.7)</li> <li>*Mutamento di D.U. verso la residenza</li> </ul>
--	--

### interventi sull'area connessi agli interventi sulle costruzioni

Per tutti gli interventi comportanti almeno la ristrutturazione edilizia si richiede la contestuale sistemazione delle aree di pertinenza con drenaggio dei suoli e regimazione delle acque.

Per gli interventi comportanti ristrutturazione edilizia con incrementi o la ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo di contestuale sistemazione idrogeologica del fondo asservito e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine, nonché ripristino dei percorsi pedonali esistenti.

DI  
U  
16

## intervento diretto - interventi ammissibili sui suoli

### AREE E.TP

- \* Opere di sistemazione superficiale delle aree consentita per l'esercizio dell'agricoltura, la silvicoltura e la riforestazione, nel rispetto del regolamento di polizia forestale, interventi di presidio ambientale, riassetto idrogeologico, riqualificazione del paesaggio e prevenzione incendi.
- \* Ripristino dei sentieri pedonali esistenti e creazione di nuovi per corsi pedonali
- \* Oltre alle strade pubbliche previste dallo SUG, apertura di nuove strade interpoderali (L max = 2,5 m), che seguano l'andamento naturale del terreno con muri di contenimento in pietra faccia vista (H max = 2 m) [vedi norma specifica di P.T.C.P. puntuale]
- \* Predisposizione di sentieri tagliafuoco da concordarsi con la programmazione e progettazione comunale.
- \* Scavi e reinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 1,00 in variazione rispetto alla situazione esistente evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m [vedi norma specifica di P.T.C.P. puntuale]
- \* Sistemazioni del terreno asservito a colture agricole locali
- \* Sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore
- \* Sistemazioni del terreno asservito mediante impianto di essenze arboree locali
- \* Sistemazioni del terreno asservito a giardino
- \* Realizzazione di serbatoi o vasche di deposito prefabbricati di qualsiasi materiale totalmente interrati
- \* Realizzazione di volumetrie di pertinenza o di servizio e di autorimesse totalmente interrati con la sola apertura di accesso negli spazi d'ambito delle costruzioni
- \* Realizzazione di vasche irrigue di struttura tradizionale non prefabbricata interrate per almeno i 2/3 dell'altezza nei limiti di un volume massimo di 30 mc.

### AREE Tn

- \* Ripristino di sentieri pedonali e tracciati carrabili esistenti
- \* Predisposizione di sentieri tagliafuoco da concordarsi con la programmazione e progettazione comunale.
- \* Conservazione e valorizzazione delle specie protette e delle piante paesaggisticamente significative, controllo delle specie infestanti e delle fitopatie secondo le modalità previste dalle leggi vigenti
- \* Scavi e reinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 2,00 in variazione rispetto alla situazione esistente evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m [vedi norma specifica di P.T.C.P. puntuale]
- \* Sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore
- \* Sistemazioni del terreno asservito mediante impianto di essenze arboree locali

### In particolare

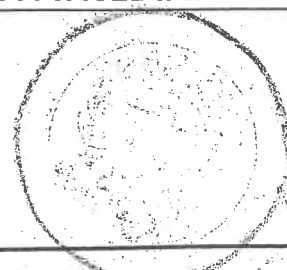
#### per le aree boscate

- \* Opere di sistemazione superficiale delle aree consentita per l'esercizio dell'agricoltura, la silvicoltura e la riforestazione, nel rispetto del regolamento di polizia forestale, interventi di riassetto idrogeologico, riqualificazione del paesaggio e prevenzione incendi.

#### per le aree non boscate

- \* Opere di sistemazione superficiale delle aree consentita per l'esercizio dell'agricoltura limitatamente alla produzione foraggera, alle attività esistenti ed alle forme di allevamento compatibili.
- \* Ripristino delle aree percorse dal fuoco, bonifica delle aree degradate o in stato di pericolosità con tecniche di ingegneria naturalistica (limitati impatti e ricorso a materiali naturali).





**disciplina degli annessi agricoli**

\* Nelle zone E e Tp, per fondi coltivati non connessi a residenze agricole esistenti o di nuova previsione ai sensi della presente normativa, sprovvisti di volumi accessori di servizio, è ammessa la costruzione di ANNESSI AGRICOLI di S.Ag.inferiore a 16 mq.

\* La concessione viene rilasciata in relazione alla dimostrata capacità produttiva del fondo e secondo le seguenti soglie minime di pertinenzialità:

- 1.000 mq di superficie fondiaria minima per colture ortoflorovivaistiche;
- 2.000 mq di superficie fondiaria minima per oliveti, vigneti, frutteti e seminativo arborato-irriguo;
- 3.000 mq di superficie fondiaria minima per colture seminate.
- H max: 2,50 m
- Sup.finestrata max: 1/15

Il rilascio della concessione è vincolato alla specifica destinazione d'uso agricolo dei manufatti con sottoscrizione di formale ATTO DI IMPEGNO unilaterale da parte dei richiedenti con asservimento del fondo fino alla concorrenza dello S.L.A.f. rurale. Pertanto gli stessi manufatti non potranno essere destinati a diversa utilizzazione.

\* Non sono ammessi manufatti in lamiera e prefabbricati di qualsiasi natura e specie [vedi norma del livello puntuale di P.T.C.P. per i fabbricati rurali di servizio]

**C.E.C.: disciplina urbanistica dell'agriturismo**

\* Le attività agrituristiche comprendono la ricezione e l'ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2.135 del C.C., singoli o associati, e dai loro familiari ai sensi dell'art. 230/bis del C.C., comunque iscritti all'Elenco regionale degli operatori agrituristiche, in rapporto di convenzione e complementarità con la coltivazione del fondo, la silvicoltura e l'allevamento del bestiame.

\* Nel rispetto delle soglie di tempo-lavoro-addetti previste dall'art.3 della L.R. 33/1996, tali attività possono venire esercitate, secondo le indicazioni quantitative degli artt. 2 e 5 della stessa legge, in appositi locali dell'azienda all'uopo adibiti e/o in spazi aperti (con l'uso di tende, caravans, o altro mezzo autonomo di pernottamento) per un massimo di ventiquattro ospiti al giorno.

\* Ai fini di consentire l'esercizio dell'attività agriturbistica, nell'ambito di un progetto unitario, che documenti le caratteristiche dei fondi agricoli, le attività agrosilvopastorali coinvolte e la consistenza degli edifici esistenti, la congruenza con le norme regionali citate, è ammessa la ristrutturazione con ampliamenti volumetrici nella misura massima del 30% dell'esistente per le zone [E ed Tp], purché motivati come necessari all'adeguamento dei parametri funzionali minimi, nel rispetto degli altri parametri edilizi di zona, sulla base di un'analisi conoscitiva particolareggiata dello stato di fatto, e sulla base di un programma operativo di dimensionamento delle esigenze dell'azienda, con riferimento al quadro dei requisiti obbligati e fungibili della citata normativa regionale, sul quale articolare l'eventuale attuazione per fasi.

\* Tale indagine conoscitiva e tale programma operativo di sviluppo, costituiscono prescrittiva documentazione progettuale.

\* La documentazione progettuale dovrà sempre riguardare altresì la contestuale sistemazione delle aree di pertinenza con drenaggio dei suoli e regimazione delle acque nonché il sistema degli allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria ed in particolare alla viabilità pubblica ed all'acquedotto, nonché il sistema di smaltimento fognario, opere da concordare preventivamente con l'Ufficio tecnico Comunale, e con l'A.S.L. che ne vaglieranno la conformità in fase di istruttoria.

\* Il rilascio della C.E.C. è poi subordinato alla sottoscrizione di formale CONVENZIONE da parte dei richiedenti, trascritta dall'Amministrazione Comunale a spese dei Concessionari, sui registri della proprietà immobiliare, finalizzata:

- all'asservimento dei fondi ricompresi nel Progetto unitario con D.U. agriturismo in relazione agli ampliamenti volumetrici richiesti ed a formalizzare l'impegno dei concessionari a mantenere per almeno venti anni la destinazione d'uso ad attività agrituristiche;
- alla realizzazione ed alla cessione di opere di urbanizzazione, connesse ai potenziamenti infrastrutturali di previsione di pubblica utilità, connessi imprescindibilmente all'attuazione dell'attività agriturbistica.



# AMBITI AGRICOLI - DI PRESIDIO - TERRITORI NON INSEDIABILI

## C.E.C.: interventi ammissibili di nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione per le destinazioni residenziali vengono previsti solo nelle aree [E], per fini di servizio diretto all'agricoltura e nelle zone [Tp], per fini di presidio ambientale.

1. Le nuove edificazioni sono consentite per costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura (stalle, porcilaie, silos, impianti idrici, ricoveri per macchine agricole e per la conservazione e la trasformazione dei prodotti) nonché per le abitazioni di addetti all'attività agricola, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi sotto riportati, per le rispettive zone [E] e [Tp].
2. Le concessioni sono onerose e si applicano le tabelle comunali relative agli interventi di insediamento residenziale salvo il disposto dell'art. 9 lett.a) della L.10/77.
3. La domanda di concessione edilizia convenzionata va corredata:
  - 3.1. da una documentazione riguardante lo stato e la consistenza del fondo agricolo, i tipi di coltura, i cicli produttivi previsti e, in particolare per le zone Tp, il programma di interventi di presidio ambientale;
  - 3.2. da un parere vincolante dell'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura da cui risulti che il fondo sia effettivamente utilizzato od utilizzabile per le coltivazioni individuate nonché sulla congruità degli interventi di presidio ambientale previsti.
4. Le concessioni sono rilasciate previa stipula di atti d'obbligo unilaterali di durata non inferiore a 10 anni, in cui i concessionari diano garanzie per l'effettuazione degli interventi sul fondo e si impegnino per sé ed i loro aventi causa a non modificare le D.U. delle costruzioni, a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato abitativo e per la quota sulla cui capacità produttiva sono state dimensionate le attrezzature a servizio diretto della produzione agricola. Tali atti d'obbligo devono essere trascritti a cura e spese del concessionario alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
5. L'edificazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo può essere concessa solo nel caso che sia dimostrata l'impossibilità di recupero ad uso abitativo di edifici già esistenti nel fondo, secondo l'assetto delle delimitazioni catastali di proprietà all'atto di adozione del presente piano.
6. Nelle zone [E] per proprietà agricole frazionate, secondo l'assetto delle delimitazioni catastali alla data dell'adozione del presente piano, possono essere attivati interventi insediativi asservendo anche terreni non contigui, alle seguenti condizioni:
  - 6.1. appartengano funzionalmente alla medesima azienda agricola e siano compresi nelle zone E e Tp, entro un raggio di 500 m;
  - 6.2. l'area sul quale si insedierà l'intervento appartenga alla zona [E] e non sia di superficie non inferiore al 30% della S.A. totale.
7. Per le zone [Tp] non è previsto l'asservimento non unitario.
8. Per ogni fondo od unità produttiva può essere concessa l'edificazione di un solo edificio ad uso abitazione, con S.Ag. minima di 60 mq e massima di 240 mq qualunque siano l'estensione del fondo e le necessità abitative degli addetti.
9. La richiesta di ogni nuovo intervento insediativo deve essere corredata dalla progettazione:
  - 9.1 della sistemazione delle aree di pertinenza con contestuale sistemazione idrogeologica del fondo asservito e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine, nonché il ripristino dei percorsi pedonali esistenti.
  - 9.2 degli allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria ed in particolare alla viabilità pubblica, nei limiti delle norme di livello puntuale di P.T.C.P.

## PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI					
S.Ag.f.Rurale(mq/mq)		E: 0,01		Tp: 0,005	
S.Ag.f.Resid.(mq/mq)		E: 0,01		Tp: 0	
DIST. STRADE (m)		DIST.CONF. (m)	DIST.FABB. (m)		DIST.ACQUE(m)
Ds1	Ds2		Df1	Df2	
E-Tp: 6	E-Tp: 6		E-Tp: 6	E-Tp: 12	
Hmax(m)		Hmax interpiano (m)		n. PIANI	
E: 7 Tp: 3,60		3,30		E: 2 Tp: 1	

## AMBITI AGRICOLI - DI PRESIDIO - TERRITORI NON INSEDIABILI

### vincoli extra P.U.C.

class. DL 016112

- \* Nelle zone E e Tp vigono i vincoli derivanti dalle disposizioni relative agli assetti insediativo, vegetazionale e geomorfologico di cui al P.T.C.P.: a tali regimi normativi si dovrà fare riferimento per la verifica della fattibilità degli interventi di previsione, segnatamente per le zone ANIMA di cui all'Ass. Insediativo in applicazione dell' art. 52 delle N.A. di PTCP.
- \* Le zone boscate sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della L.1497/1939 per effetto dell'art. 1 della L.431/85: tali aree risultano definite ai sensi della L.R. 22/1984 ed indicativamente sono perimetrate C.T.R., in sc. 1/5.000 nonché nelle elaborazioni relative agli studi propedeutici del PTCP regionale in tema di vegetazione reale. Il VINCOLO di ZONA BOSCATI si intende pertanto esteso al più esteso inviluppo delle due perimetrazioni citate: eventuali scostamenti tra i perimetri giustificanti la non classificazione di "area boscata" dovranno essere puntualmente documentati da uno studio agronomico forestale di dettaglio.
- \* Sono presenti vincoli ex DDMM 1985 e vincoli idrogeologici ai sensi del R.D.L. 1923, indicati nella cartografia di P.U.C.
- \* Sono presenti vincoli ex L.R.22/1984 e successive modificazioni ed integrazioni, in ordine alle AREE PERCORSE DAL FUOCO.

### vincoli di P.U.C.

Sono presenti i seguenti vincoli di inedificabilità assoluta posti dal P.U.C.:

- vincolo di rispetto cimiteriale
- vincolo di rispetto delle emergenze paesistiche



Registrato ad Imperia

il 18-7-2006

al N. 238-11

con € 1.122,00

La presente copia consta di 8 fogli ed è conforme  
all'originale firmato a sensi di legge, in carta libera per  
gli usi consentiti dalla legge.

Imperia 18 luglio 2006



R.



## AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

## NOTA DI TRASCRIZIONE

Ufficio Provinciale del Territorio di SAVONA

Sezione Staccata di

FINALE LIGURE

Data richiesta: 10/08/2006 N.pres. 34

Reg. gen. 12217

Reg. part. 8501

Nota presentata su supporto informatico

## QUADRO A

## DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione : ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data : 05/07/2006  
Pubblico Ufficiale : RE MARCO  
C.F. : REX MRC 48S23 E290 M  
Sede : IMPERIA

N. Rep.: 52641

Cat. : 1

Prov. : IM

## DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie dell'atto : ATTO TRA VIVI

Descrizione : COMPROVENDITA

Codice : 112

Soggetto a voltura catastale : Si

Differita: No

Foglio informativo per voltura automatica: F

Presenza di condizione : No

Presenza di termini di efficacia dell'atto: No

Data di morte : -

Successione testamentaria: No

Rinunzia o morte di un chiamato: No

## ALTRI DATI

Formalità di riferimento Data: -

Numero registro particolare: -

Quadro D : Presenza di parti libere relative al: quadro A: No quadro B: Si quadro C: Si

Richiedente: -

Indirizzo : -

## LIQUIDAZIONE

Unità negoziali	:	2	Imposta ipotecaria	:	€.	-
Soggetti a favore	:	2	Sanzioni amm.ve	:	€.	12,91
Soggetti contro	:	1	Imposta di Bollo	:	€.	59,00
Liquidazione contestuale			Tassa ipotecaria	:	€.	70,00
			Totale generale	:	€.	141,91

ESEGUITA LA FORMALITÀ.

Importi versati ai sensi del D.LGS N.237/1997 e succ. mod.

ESATTI EURO: \*centoquarantuno e novantuno centesimi\*

BOLLO RISCOSSO IN MODO VIRTUALE

IL CONSERVATORE

il Gerente Geom. Vincenzo DI MAURO

TIMBRO



### QUADRO B - IMMOBILI

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 1

Identificazione attuale:

Comune di LAIGUEGLIA Prov. SV

Cod. G4BV Catasto T Sez. - Fgl. 4 Part. 1830 Sub. - Fondo: -

Nat. T Ettari: - Are: 39 Centiare:34 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 2

Identificazione attuale:

Comune di LAIGUEGLIA Prov. SV

Cod. G4BV Catasto T Sez. - Fgl. 4 Part. 740 Sub. - Fondo: -

Nat. T Ettari: - Are: - Centiare:22 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 3

Identificazione attuale:

Comune di LAIGUEGLIA Prov. SV

Cod. G4BV Catasto T Sez. - Fgl. 4 Part. 744 Sub. - Fondo: -

Nat. T Ettari: - Are: 2 Centiare:20 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 4

Identificazione attuale:

Comune di LAIGUEGLIA Prov. SV

Cod. G4BV Catasto T Sez. - Fgl. 4 Part. 1678 Sub. - Fondo: -

Nat. T Ettari: - Are: 1 Centiare:21 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 5

Identificazione attuale:

Comune di LAIGUEGLIA Prov. SV

Cod. G4BV Catasto T Sez. - Fgl. 4 Part. 1693 Sub. - Fondo: -

Nat. T Ettari: - Are: - Centiare:25 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 6

Identificazione attuale:

Comune di LAIGUEGLIA Prov. SV

Cod. G4BV Catasto T Sez. - Fgl. 4 Part. 1700 Sub. - Fondo: -

Nat. T Ettari: - Are: 3 Centiare:50 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 7

Identificazione attuale:

Comune di LAIGUEGLIA Prov. SV

Cod. G4BV Catasto T Sez. - Fgl. 4 Part. 1956 Sub. - Fondo: -

Nat. T Ettari: - Are: 15 Centiare:- M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 8

Identificazione attuale:

Comune di LAIGUEGLIA Prov. SV

Cod. G4BV Catasto T Sez. - Fgl. 4 Part. 1959 Sub. - Fondo: -

Nat. T Ettari: - Are: 21 Centiare:10 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: - Gruppo immobili graffati nr. -

Tras. REXMRC48S23E290M  
Data richiesta: 10/08/2006

N. rep. 52641  
N.pres. 34

Prog.-  
Reg. gen. 12217

Vers. 1  
Reg. part. 8501

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 9

Identificazione attuale:

Comune di LAIGUEGLIA Prov. SV

Cod. G4BV Catasto T Sez. - Fgl. 4 Part. 1962 Sub. - Fondo: -  
Nat. T Ettari: - Are: 71 Centiare: 80 M. quadri: - N. vani: - M. cubi: -  
Indirizzo: - Gruppo immobili graffiati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 2 Progressivo Immobile: 1

Identificazione attuale:

Comune di LAIGUEGLIA Prov. SV

Cod. G4BV Catasto T Sez. - Fgl. 4 Part. 485 Sub. - Fondo: -  
Nat. T Ettari: - Are: 4 Centiare: 20 M. quadri: - N. vani: - M. cubi: -  
Indirizzo: - Gruppo immobili graffiati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 2 Progressivo Immobile: 2

Identificazione attuale:

Comune di LAIGUEGLIA Prov. SV

Cod. G4BV Catasto T Sez. - Fgl. 4 Part. 1679 Sub. - Fondo: -  
Nat. T Ettari: - Are: 4 Centiare: - M. quadri: - N. vani: - M. cubi: -  
Indirizzo: - Gruppo immobili graffiati nr. -

Identificazione precedente: -

### QUADRO C - SOGGETTI

#### A FAVORE

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1

Cognome: ROSSI

Nome: PAOLO

nato a ALBENGA

Prov. SV

Sesso: Maschio

il 04/09/1984

Codice fiscale : RSS PLA 84P04 A145 F

Regime: -

Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 2

Regime: -

Quota: 1/4 relativamente all' unità neg. 2 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

Progressivo Soggetto: 2 Riga: 1

Cognome: ROSSI

Nome: MANUELA

nata a ALBENGA

Prov. SV

Sesso: Femmina

il 29/07/1981

Codice fiscale : RSS MNL 81L69 A145 T

Regime: -

Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

Progressivo Soggetto: 2 Riga: 2

Regime: Comunione di beni

Quota: 1/4 relativamente all' unità neg. 2 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

#### CONTRO

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1

Denominazione o Ragione Sociale:

LA QUIETE S.A.S. DI MINETTI ANSELMO E C.

Sede: SAVONA

Prov. SV

Codice fiscale: 01003910096

Quota: 1/1 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 2

Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 2 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

Tras. REXMRC48S23E290M  
Data richiesta: 10/08/2006

N. rep. 52641  
N. pres. 34

Prog.-  
Reg. gen. 12217

Vers. 1  
Reg. part. 8501

### QUADRO D

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare ovvero ai fini cata

HANNO CONVENUTO LE PARTI CHE I TERRENI IN OGGETTO SONO CEDUTI PARZIALMENTE PRIVI DELL'INDICE DI CUBATURA PRESENTE ESSENDO CEDUTO L'INDICE RELATIVO ALLA POSSIBILITA' DI COSTRUIRE SUI TERRENI CEDUTI UN FABBRIATO DI MC.335,49 CORRISPONDENTE IN BASE AL S.U.A., APPROVATO IN DATA 23 LUGLIO 2001 CON DELIBERA CONSIGLIARE DEL COMUNE DI LAIGUEGLIA NUMERO 22, ALLA VILLETTA DENOMINATA TIPOLOGIA "B". SI CONVIENE INOLTRE CHE L'AVENTUALE INDICE DI CUBATURA FUTURA DEI TERRENI VENDUTI SARA' A TOTALE VANTAGGIO DEGLI ACQUIRENTI. HA DICHIARATO E GARANTITO LA SOCIETA' VENDITRICE CHE LA PROPRIETA' COMPRAVENDUTA GODE DI SERVITU' DI PASSAGGIO ANCHE PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA, CHE QUI SI CONFERMA, SULLA STRADA CHE DIPARTENDOSI DALLA VIA MONACO, RAGGIUNGE IL LOTTO IN OGGETTO ATTRAVERSANDO LA RESTANTE PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE COME RISULTA ANCHE DAL S.U.A. APPROVATO.

IL RICHIEDENTE: RE MARCO

### RISERVATO ALL'UFFICIO PER ANNOTAZIONI

Data	N. Particolare	Descrizione e Firma