



COMUNE DI LAIGUEGLIA

Provincia di Savona

Via Genova n.2 – CAP 17053 – tel.0182/691111

fax 0182/6911301

e-mail: laigueglia@comune.laigueglia.sv.it

pec: protocollo@postacertificata.comune.laigueglia.sv.it

sito Internet: <http://www.comune.laigueglia.sv.it>



Settore Edilizia Privata e Demanio Marittimo

Prot. n. 15961

Cat. VI Class. 3

Laigueglia 09/08/2019

OGGETTO: COSTRUZIONE DI TRE FABBRICATI UNIFAMILIARI NELLA ZONA C2 DEL P.R.G., GIÀ OGGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO A SUO TEMPO APPROVATO MA INEFFICACE, COMPRESA TRA VIA MONACO E STRADA VECCHIA COLLA MICHERI, SUL TERRENO ISCRITTO AL CATASTO AL F. 4 MAPPALI 1957, 1958, 1961 E 1963 – FASC. N. 230/18 – CONFERENZA DEI SERVIZI DECISORIA, EX ART. 14 C. 2, LEGGE N. 241/1990 - FORMA SEMPLIFICATA MODALITÀ ASINCRONA - **PARERE.**

PREMESSE

Con deliberazioni n. 10 del 26/03/1999 e n. 27 del 06/08/1999 il Consiglio Comunale adottò ed approvò lo S.U.A. di iniziativa privata ricadente in zona "C2" del vigente P.R.G..

Con deliberazione n. 22 del 23/07/2001 il Consiglio Comunale accolse integralmente le osservazioni formulate dalla Provincia e adeguò lo S.U.A. a dette osservazioni.

Con voto n. 507/2001 del 21/11/2001 il Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale, in composizione Integrata, esprime parere favorevole all'attuazione dello S.U.A., prescrivendo la riduzione della larghezza della strada a 3,00 ml e lo stralcio della norma che prevedeva la possibilità di realizzare volumi non abitativi non costituenti volumetria, ed inoltre il rispetto dell'autorizzazione di massima ex-art. 7, L.R. n. 24/1987, nella quale vennero formulate le seguenti prescrizioni:

- i prospetti siano intonacati con arenino fine e tinteggiati con l'uso di materiali tradizionali di colorazione tenue, con tonalità scelta fra quella della gamma delle terre;
- i nuovi muri siano realizzati con pietrame locale a spacco ovvero rivestiti con lo stesso tipo di pietrame messo in opera senza stuccatura dei giunti e disposto secondo le modalità tradizionali;
- venga eseguita una adeguata stabilizzazione del versante mediante l'esecuzione di fascinate od altre idonee opere di ingegneria naturalistica;
- venga prestata particolare attenzione alla salvaguardia delle alberature esistenti, le quali, laddove necessariamente coinvolte dall'intervento dovranno essere ripiantumate in sito ovvero sostituite con altre essenze autoctone già adeguatamente sviluppate.

Nel medesimo voto venne stabilito che l'autorizzazione di massima avrebbe acquisito efficacia al momento dell'intervenuta esecutività di apposita deliberazione consiliare di recepimento ed accettazione integrale delle prescrizioni di cui sopra.

Nelle more dell'assunzione della deliberazione consiliare di recepimento ed accettazione integrale delle prescrizioni di cui sopra, entrò in vigore il piano stralcio di bacino per il rischio idrogeologico, in forza delle Deliberazioni del Consiglio Provinciale n. 27 del 12/07/2001 (adozione) e n. 43 del 28/10/2002 (approvazione); la zona oggetto dello S.U.A. venne classificata Pg4, nella quale, a causa della suscettività al dissesto molto elevata - frana attiva, non erano e non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

In virtù del permesso di costruire prot. n. 12225 del 20/06/2006 – fasc. n. 109/2004 - e relativa variante prot. n. 18611 del 03/12/2008 – fasc. n. 82/2007 - vennero realizzati quei lavori di sistemazione idrogeologica (muri di sostegno a valle e a monte dell'intervento) che, in forza del

parere n. 4/2013 del 17/01/2013 del Comitato Tecnico di Bacino, portarono alla riclassificazione della zona in Pg3b, nella quale la nuova edificazione non è più radicalmente inibita.

Tra la data di adozione del P. di B. e quella di riclassificazione in zona Pg3b, con deliberazione n. 35 del 28/06/2002 il Consiglio Comunale adottò il P.U.C. che ridusse l'indice edificatorio ed impedì l'assunzione della deliberazione consiliare di recepimento ed accettazione integrale delle prescrizioni di cui voto n. 507/2001 del 21/11/2001 sopracitato.

Senonché, con sentenza n. 941 del 19/12/2017, il T.A.R. Liguria ha annullato il P.U.C. e, con sentenza n. 2651 del 24.04.2019, il Consiglio di Stato ha ribadito definitivamente l'annullamento, così determinando, giusta anche nota Regione Liguria PG/2018/47856, assunta al prot. n. 3181 del 13/02/2018, la reviviscenza del P.R.G. del 1976, approvato con D.P.G.R. n. 2205 del 03/08/1976;

A seguito della citata sentenza del T.A.R., con istanza prot. n. 24405 del 21/12/2018 il sig. Anselmo Minetti, in qualità di Legale Rappresentante della Società *"La Quiete s.a.s. di Minetti Anselmo e C."* ed i signori Manuela e Paolo Rossi – di seguito indicati come Soggetto Attuatore - hanno presentato istanza di P. di C. per la costruzione dei tre fabbricati in oggetto, così come da S.U.A. approvato ma inefficace.

Con prot. n. 3069 del 15/02/2019 lo scrivente ha avviato il procedimento e, con provvedimento prot. n. 3222 del 18/02/2019 - dopo che il tecnico dei richiedenti ha trasmesso, con nota prot. n. 223 del 04/01/2019, la documentazione progettuale in formato digitale - ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria ex-art. 14, c. 2, L. n. 241/1990, in forma semplificata modalità asincrona.

Con nota prot. n. 4316 del 01/03/2019 lo scrivente ha richiesto la seguente documentazione integrativa:

- Atti di acquisto dei terreni e dell'indice di edificabilità;
- Estratto catastale con riportato il sedime dei fabbricati, sovrapposto al P.R.G. ed al P.T.C.P. aggiornato;
- Elaborato di recepimento della prescrizione di cui all'autorizzazione di massima n. 507 del 22/11/2001, relativa alla *"adeguata stabilizzazione del versante mediante l'esecuzione di fascinate od altre opere di ingegneria naturalistica"* e nota di accettazione delle restanti prescrizioni;
- Particolari costruttivi, in punti significativi, delle opere di urbanizzazione a rete e chiarimenti, in particolare, sul tubo dell'acquedotto;
- Collaudo statico e geologico delle opere di sistemazione del versante di cui ai permessi di costruire prot. n. 12225 del 20/06/2006 e prot. n. 18611 del 03/12/2008;
- Dimostrazione ex-art 14, c. 6, D.Lgs. n. 102/2014 (efficienza energetica);

e, riguardo più specificamente alla bozza di convenzione, ha osservato, preliminarmente, quanto segue:

- poiché il "Soggetto Attuatore" è costituito da tre soggetti, gli stessi dovranno obbligarsi in solido all'attuazione della convenzione;
- il provvedimento autorizzativo dovrà essere unitario, dovrà cioè ricomprendere, se non ne sarà autorizzata la monetizzazione, anche la realizzazione dell'area a verde pubblico attrezzato, contemporaneamente alla realizzazione dei fabbricati, non ritenendo ammissibile la frammentazione procedimentale con S.C.I.A. alternativa;
- dovranno essere inseriti i termini per l'adempimento degli impegni;
- dovranno essere inserite clausole riguardanti il caso di trasferimento a terzi degli immobili interessati dall'intervento e l'elezione di domicilio;
- le fidejussioni, oltre a quanto indicato nella bozza di convenzione, dovranno contenere la clausola di esclusione della decadenza, per cui la liberazione della garanzia potrà avvenire solo con apposita liberatoria;
- dovrà essere costituita servitù non aedificandi sui terreni costituenti la superficie territoriale del p. di c. convenzionato;
- la decisione su eventuali contestazioni dovrà essere devoluta alla giurisdizione del Tribunale Civile – Foro di Savona, escludendo una risoluzione delle stesse mediante loro deferimento ad un Collegio Arbitrale.

Con nota prot. n. 9408 del 10/05/2019 il S.A. ha trasmesso la documentazione di cui sopra.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: S.U.A. O P. DI C. CONVENZIONATO

L'art. 3/7/2 delle norme di attuazione del P.R.G. stabilisce che l'edificazione in zona C2 è regolata esclusivamente da piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

L'art. 32 della L.R. n. 29/2016, recante *"Prime disposizioni in materia urbanistica e di attività edilizia in attuazione della legge regionale 16 febbraio 2016, n. 1 (legge sulla crescita)"*, stabilisce quanto segue:

"1. Le previsioni contenute in piani regolatori generali (PRG) o programmi di fabbricazione (Pdf) approvati ai sensi della legislazione previgente alla l.r. 36/1997 e successive modificazioni e integrazioni, che subordinano l'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi all'obbligo di preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo (SUA) possono essere attuate mediante rilascio di permesso di costruire convenzionato avente i contenuti di cui all'articolo 49, comma 2, della l.r. 36/1997 e successive modificazioni e integrazioni, con esclusione delle previsioni relative ad interventi di ristrutturazione urbanistica e ad interventi soggetti ad obbligo di SUA di approvazione regionale in base al vigente PTCP e ad altri piani territoriali di coordinamento."

Richiesta di parere in proposito, la Regione Liguria, con nota PG72018/102584, ha ritenuto rientrare nella discrezionalità del Comune valutare le condizioni per il ricorso a P. di C. C. avendo riguardo al livello di complessità della trasformazione prevista e cioè se il progetto edilizio riguardi terreni nella disponibilità giuridica del S.A., non richieda più fasi d'intervento, né un articolato sistema di opere di urbanizzazione.

Come si vedrà in seguito, l'intervento prevede essenzialmente la realizzazione di un piccolo insediamento residenziale di volumetria complessiva pari a 962.00 mc, per un totale di tre casette del tipo a *"seggioia"*, aree a verde e parcheggio (già realizzato) di mq 532,00, l'area interessata è pari a 19.427 mq, i terreni sono nella disponibilità giuridica del S.A., non sono richieste più fasi d'intervento, né un articolato sistema di opere di urbanizzazione (trattasi più che altro di allacci in parte già realizzati).

Da quanto sopra emerge come l'intervento in oggetto possa essere attuato mediante rilascio di permesso di costruire convenzionato avente i contenuti di cui all'articolo 49, comma 2, della L.R. n. 36/1997 e cioè

a) l'esecuzione diretta:

1) delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza che si rendano necessarie;

2) di alcune opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva a disposizione del bacino di utenza interessato dall'intervento, da reperirsi eventualmente anche al di fuori di tale bacino;

b) la cessione delle opere, di cui ai nn. 1) e 2) della lettera a), o il loro vincolo ad uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia;

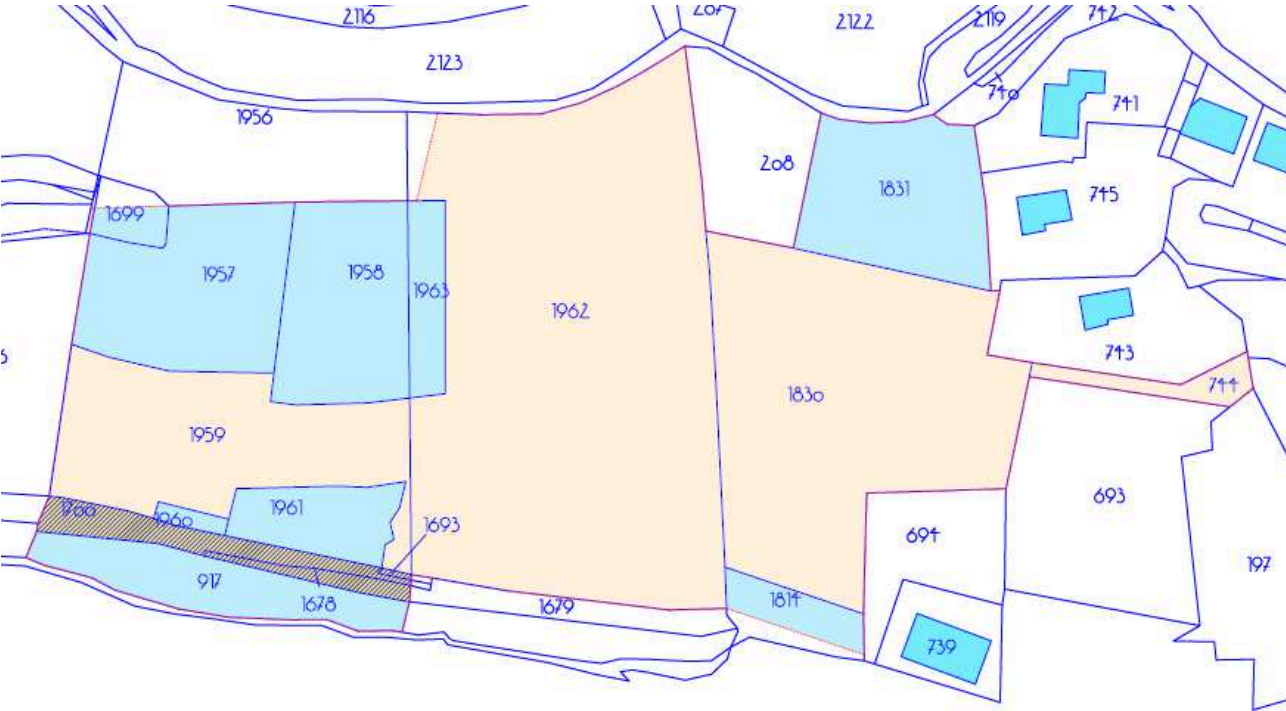
c) le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

DISPONIBILITA' GIURIDICA DEI TERRENI E VOLUMETRIA

I terreni oggetto d'intervento sono riportati nella seguente tabella

MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE COMPRESA NELLO S.U.A. (ZONA C2) (mq)	SUPERFICIE FUORI SUA (mq)	PROPRIETA'
1957	1185	1185	-	LA QUIETE S.A.S.
1958	1210	1210	-	LA QUIETE S.A.S.
1963	365	365	-	LA QUIETE S.A.S.
1961	510	510	-	LA QUIETE S.A.S.
1999	201	98	103	LA QUIETE S.A.S.
1960	65	65	-	LA QUIETE S.A.S.
1811	310	196	111	LA QUIETE S.A.S. (PROPRIETA' DELL'INDICE)
1831	1256	1256	-	LA QUIETE S.A.S. (PROPRIETA' DELL'INDICE)
917	790	790	-	LA QUIETE S.A.S. (PROPRIETA' DELL'INDICE)
1962	7180	7116	62	ROSSI MANUELA-ROSSI PAOLO
1959	2110	2110	-	ROSSI MANUELA-ROSSI PAOLO
1830	3931	3931	-	ROSSI MANUELA-ROSSI PAOLO
711	220	220	-	ROSSI MANUELA-ROSSI PAOLO
1965	350	non conteggiato	non conteggiato	ROSSI MANUELA-ROSSI PAOLO
1616	121	non conteggiato	non conteggiato	ROSSI MANUELA-ROSSI PAOLO
1993	25	non conteggiato	non conteggiato	ROSSI MANUELA-ROSSI PAOLO
TOTALE	19.226	19.117	309	

e sono individuati nel seguente estratto.



La scrittura privata rep. n. 52640 e l’atto di vendita rep. n. 52641 del 05/07/2006, a rogito Notaio Marco Re di Imperia, come anche le intestazioni catastali, confermano i dati della tabella.

Si osserva tuttavia come il mappale 1814 era già stato oggetto dell’edificazione di 11 box auto pertinenziali, in forza di autorizzazione edilizia prot. n. 16032 del 14/10/1999 - Fasc. n. 43/99 – e presupposta autorizzazione paesaggistica provinciale n. 8224 del 09/02/1999.

Conseguentemente l’indice edificatorio della parte di detto mappale ricadente nella perimetrazione per mq 196 (contro i mq 340 totali) non andrebbe computato.

La Quiete	
Proprietà	
mappale	Mq
1.699	98,00
1.957	1.485,00
1.958	1.240,00
1.960	65,00
1.961	540,00
1.963	365,00
	3.793,00
Disponibilità	
917	790,00
1.814	0,00
1.831	1.256,00
	2.046,00

5.839,00

Rossi	
Proprietà	
744	220,00
1.678	0,00
1.693	0,00
1.700	0,00
1.830	3.934,00
1.959	2.110,00
1.962	7.118,00
	13.382,00

19.221,00

0,05

961,05

Nonostante ciò, la cubatura disponibile da S.U.A., pari a mq 961,05, può ritenersi equivalente a quella effettiva di progetto pari a mq 961,55, come si vedrà in seguito.

Anche a voler comunque considerare il deficit di 0,50 mq, si osserva che, a mente del combinato disposto degli artt. 2/1/3, 2/1/4 e 2/1/9, nella superficie territoriale andrebbe

ricompresa anche l'area della strada ricadente nella perimetrazione che, nel progetto in esame, non è stata computata.

Se si considerasse l'area della strada (come peraltro avvenuto per il mappale 1699, in parte strada e in parte fuori dalla perimetrazione) ricadente nella perimetrazione, la cubatura disponibile da S.U.A., giusta la tabella di seguito riportata, sarebbe pari a mq 984,95, maggiore di quella progetto, pari a mq 961,55.

La Quiete	
proprietà	
mappale	mq
1.699	98,00
1.957	1.485,00
1.958	1.240,00
1.960	65,00
1.961	540,00
1.963	365,00
	3.793,00
disponibilità	
917	790,00
1.814	0,00
1.831	1.256,00
	2.046,00

Rossi			
proprietà			
744	220,00		
1.678	121,00	121,00	strada
1.693	16,00	25,00	
1.700	341,00	350,00	
1.830	3.934,00		
1.959	2.110,00		
1.962	7.118,00		
	13.860,00		

5.839,00

19.699,00

0,05

984,95

Lo spessore delle solette, dai canonici 30 cm è stato portato a 40 cm; ciò è ammesso in ragione del D.Lgs. n. 102/2014, art. 14, c. 6, che testualmente recita:

6. Nel caso di edifici di nuova costruzione, con una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura. Nel rispetto dei predetti limiti e' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

CONFORMITA' A S.U.A./P.R.G.

I parametri di P.R.G., indicati nell'art. 3/7 al quale si rimanda, sono i 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 all'Art. 3/17.
- L'altezza massima della costruzione non superi metri sette, in essa compresa due piani.

3/7/4. 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.

3/7/5. 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.

3/7/6. Il numero degli abitanti previsti viene stabilito in ragione di uno per ogni ottanta metri cubi di volume lordo edificabile.

L'art. 2/3/5 stabilisce inoltre quanto segue

2/3/5. E' vietato procedere a sbancamenti quando ne risultino muraglioni di sostegno visibili di altezza superiore a metri 3,50 (tre e cinquanta).

Indice di fabbricabilità territoriale

Vedasi titolo "DISPONIBILITA' GIURIDICA DEI TERRENI E VOLUMETRIA".
Parametri rispettati.

Distanze dai confini e dalle altre costruzioni

Parametri rispettati.

Distanza dalla strada

La zona va considerata centro abitato (art. 3/17/4 di seguito riportato).

3/17/4. Il perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G. corrisponde al contorno globale delle zone residenziali A, B1, B2, B3, C1, C2, e della zona speciale F4.

La distanza minima è pari a m 5 (art. 3/17/3 di seguito riportato)

3/17/3. Entro il perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G., riguardo alla distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, si applica l'art. 9 del D.M. 2/4/1968, e precisamente:

- **la distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale, spiazzi e piazzali è fissata in m. 5.**

La distanza del fabbricato A (quello più vicino alla strada) è ml 5,50 circa.
Parametro rispettato.

Altezza massima delle costruzioni

Il metodo di calcolo è il seguente:

2/1/5. L'altezza di un fabbricato è determinata dalla distanza tra due piani orizzontali passanti, l'uno per il punto più basso di tutti i prospetti e l'altro per il punto più alto dello spazio libero interno del più elevato piano che non presenti i soli volumi tecnici.

L'altezza di progetto, calcolata col metodo di cui sopra, è pari a ml 6,00 per i fabbricati A e B, ml 6,20 per il fabbricato A1, quindi il parametro è rispettato.

Tipologia edilizia e superficie territoriale minima

La concentrazione volumetrica è preferibile ma non vincolante.

La superficie territoriale del comprensorio è ben maggiore di mq 15.000,00 (mq 19.699,00).

Parametri rispettati.

Standard urbanistici

L'art. 3/7/5 del P.R.G., coordinato col D.M. n. 1444/1968, quantifica gli standard in mq 37,50 ad abitante (mq 30 di aree a verde pubblico, mq 4 di aree per l'istruzione, mq 1 di per attrezzature d'interesse comune e mq 2,50 di aree a parcheggio pubblico).

Gli abitanti insediabili sono 12, per cui la superficie a standard è pari a mq 450,00.

Il progetto, così come lo S.U.A., prevede un parcheggio pubblico di mq 32,00> di mq 30 e un'area a verde attrezzato di mq 500,00> di mq 450,00.

Il parcheggio pubblico è stato realizzato durante i lavori di sistemazione idrogeologica del fronte.

Riguardo l'impianto di illuminazione di via Monaco, nel tratto che va dall'autorimessa del Bel Sito sino al primo tornante a monte, alla cui realizzazione il (precedente) S.A. si era impegnato in sede di S.U.A., nulla viene detto.

Altezza muri

L'altezza della parte visibile/fuori terra dei muri di sostegno è contenuta nei ml 3,50 dell'art. 2/3/5 del P.R.G..

2/3/5. E' vietato procedere a sbancamenti quando ne risultino muraglioni di sostegno visibili di altezza superiore a metri 3,50 (tre e cinquanta).

Parametro rispettato.

PARCHEGGI PERTINENZIALI

Sia le superfici minime di cui all'art. 41 sexies della L. n. 1150/1942, che quelle di cui all'art. 19, c. 1, L.R. n. 16/2008, vengono abbondantemente superate.
Parametro di S.U.A. rispettato.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, vista anche la documentazione assunta al prot. n. 9408 del 10/05/2019, si esprime parere favorevole all'intervento proposto, con le prescrizioni riportate in premessa, a condizione che il S.A. assuma - come avvenuto in sede di S.U.A. - l'impegno alla realizzazione dell'impianto di illuminazione di via Monaco, nel tratto che va dall'autorimessa del Bel Sit sino al primo tornante a monte o altro impegno, fatte salve le determinazioni dell'Amministrazione Comunale riguardo la convenzione, la cui messa a punto formale e relativa eventuale approvazione sono demandate a fase successiva all'acquisizione dei pareri degli altri Enti coinvolti.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(geom. Pierluigi CUM)