

Al Responsabile del Settore  
Edilizia Privata e Demanio Marittimo  
del Comune di Laigueglia  
Geom. Pierluigi Cum  
a mezzo PEC all'indirizzo  
protocollo@postacertificata.comune.laigueglia.sv.it

Al Ministero per i Beni e le Attività Culturali  
Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio  
Per la Città Metropolitana di Genova, La Spezia e Savona  
a mezzo PEC all'indirizzo  
mbac-sabap-lig@mailcert.beniculturali.it

**OGGETTO: costruzione di tre fabbricati unifamiliari in zona C2 di  
P.R.G. su area compresa tra Via Monaco e Strada Vecchia Colle Micheri  
su terreno iscritto al catasto al Foglio 4 Mappali 1957-1958-1961 e  
1963 - fascicolo n. 230/18**

Il sottoscritto Ing. Paolo Bagnasco con studio tecnico in Carcare  
(SV) - Via Piana del Mulino n. 76/3, iscritto all'Ordine degli  
Ingegneri della Provincia di Savona al n. 720, in riferimento alla  
determinazione n. 15/1185 del 01/10/2019 relativa all'intervento in  
oggetto, contenente la comunicazione di cui all'art. 10 bis della  
Conferenza dei Servizi decisoria ex art. 14 comma 2 L. 241/1990 in  
forma asincrona, conseguente al dissenso espresso dalla  
Sovrintendenza Archeologica Belle arti e Paesaggio di Genova con

provvedimento prot. N. 21079 del 20/09/2019 assunto al prot. n. 18514 in pari data, si pregia presentare le seguenti osservazioni in merito alla notifica di diniego espresso dalla Sovrintendenza stessa:

**OSSERVAZIONE N. 1:**

"L'intervento proposto comporta l'eccessiva modifica della conformazione del territorio mediante importanti opere di scavo e di contenimento quali muri di cemento armato (di altezza anche superiore ai tre metri) e palificate. Tali strutture compromettono il quadro panoramico caratterizzato da vegetazione mediterranea, da pini e ulivi, tutelata dal D.M. sopracitato, andando ad eliminare una quantità considerevole di tale vegetazione e soprattutto la sua continuità e uniformità".

Come già illustrato in maniera approfondita sia nel progetto originario che nelle varie integrazioni presentate conseguenti alle richieste della Commissione del Paesaggio e della Sovrintendenza, il progetto parte da molto lontano e precisamente degli anni 1999/2001 dove, il Piano Particolareggiato, che prevedeva l'edificazione dei tre edifici in oggetto, era già stato impostato sulla salvaguardia e tutela delle caratteristiche paesaggistiche del sito in quanto era già vigente il D.M. 13/10/1964.

Tale decreto poneva un vincolo paesaggistico che, come sottolineato dal testo stesso, **"... non significa divieto assoluto di costruibilità o, comunque, di modifiche allo stato del luogo protetto dalla legge, ma impone soltanto l'obbligo di presentare alla competente**

Sovrintendenza, per la preventiva approvazione, qualsiasi progetto di lavori che si intendano effettuare nella zona...".

Quindi il progetto di S.U.A., che, come più volte è stato ribadito nel progetto, è stato rispettato completamente nella progettazione definitiva degli edifici in progetto, non poteva non tener conto di questa peculiarità della zona e cioè di essere un, come cita il decreto, "... complesso paesistico di non comune bellezza per la sua **unità e le sue caratteristiche ambientali e naturali...**"

Conseguentemente per l'istruttoria dello S.U.A., nel rispetto dell'art. 7 della L.R. 08/07/1987 n. 24 secondo cui gli S.U.A. ricadenti in zone vincolate a termini del D.Lgs 29 ottobre 1999 n. 490 sono soggetti all'autorizzazione di massima prevista dell'art. 16 del Regio Decreto n. 1357/1940, è stata chiesta ed ottenuta, come più volte sottolineato, l'autorizzazione di massima che viene nuovamente allegata alle presenti osservazioni a ribadire l'importanza (allegato 1).

Tale autorizzazione di massima significava e significa che gli uffici allora preposti alla tutela del vincolo fissato dal D.M. 1964 avevano ritenuto l'intervento compatibile con le caratteristiche del paesaggio e quindi conforme al più volte citato decreto. Il parere favorevole conteneva certamente delle prescrizioni tra cui:

- 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.*

Il progetto dei tre fabbricati in oggetto rispetta completamente questa prescrizione che è stata fornita dalla Sovrintendenza, certamente ben consapevole del fatto che la costruzione di tre edifici comportasse necessariamente una modifica dello stato dei luoghi, tanto è vero che nella prescrizione si sottolineava la possibilità di ripiantumare o sostituire con essenze autoctone già adeguatamente sviluppate.

Il progetto definitivo in oggetto è stato redatto rispettando questa prescrizione e lo si è precisato meglio in risposta all'integrazione presentata alla Commissione Locale del Paesaggio in data 31/07/2019 prot. n. 15273.

Si riallega, a tal proposito, la tavola 20ibis - luglio 2019 (allegato 2), dove risulta indicato chiaramente quali piante saranno mantenute in loco, quelle da spostare e le nuove da ripiantumare, tutto nel rispetto delle prescrizioni dell'autorizzazione di massima. Anzi, si precisa che l'intervento, nella sua globalità, **determina un deciso miglioramento della vegetazione esistente** in quanto la parte corrispondente alla strada esistente, come si nota dalle fotografie (allegato 3) risulta la più "spoglia" dell'intera area boscata della zona.

La revisione della vegetazione come prevista dal progetto, determinerà un miglioramento notevole del bosco, favorito, in particolare, dall'aggiunta delle essenze autoctone già adeguatamente

sviluppate. In tal senso il sottoscritto ritiene non corretta l'affermazione che "... l'intervento va ad eliminare una quantità considerevole di tale vegetazione e soprattutto la sua continuità ed uniformità...".

In merito poi alle ritenute importanti opere di scavo e di contenimento quali muri in cemento armato (di altezza anche superiore ai 3 metri) e palificate, si significa quanto segue:

- l'altezza dei tre metri non è una norma prescrittiva prevista da regolamenti comunali,
- in merito poi ai muri in cemento armato si fa presente che per l'alta sismicità della zona è obbligatoria l'esecuzione di opere in cemento armato adeguatamente fondate e tirantate in quanto altre soluzioni sarebbero non conformi alla normativa antisismica vigente (a tal proposito si fa presente che per l'intervento, la Provincia di Savona Ufficio Cementi Armati, ha già rilasciato l'autorizzazione sismica ritenendo l'intervento compatibile con il D.M. 14/01/2018). Oltre a tale aspetto, come già evidenziato nell'integrazione del 31/07/2019, le palificazioni, berlinesi sono le opere che consentono di effettuare minori scavi di sbancamento perché limitate agli ingombri delle opere e quindi circoscritte.

In merito all'esecuzione in particolare dei muri in cemento armato si fa presente che sull'area di intervento, a monte di Via Monaco e a monte della strada interna, privata esistente, che accede ai tre fabbricati, sono stati realizzati due muri in cemento armato opportunamente tirantati come intervento di messa in sicurezza

del versante. Tali muri sono stati costruiti, dopo aver chiesto l'autorizzazione anche alla Soprintendenza per effetto del vincolo esistente, con Permesso di Costruire in data 20/06/2006 che si allega (allegato 4).

Tale Permesso di Costruire era subordinato ad alcune condizioni tra cui:

**"i muri previsti di contenimento dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra secondo le modalità tradizionali"**

così come è stato effettivamente fatto. Allo stato attuale risultano quindi già presenti muri in cemento armato rivestiti in pietra che costituiscono, da anni, un fronte di altezza ben visibile, un fronte della lunghezza di 86 m. circa su Via Monaco e di circa 80 m. a monte della strada interna a servizio degli edifici in progetto che ha avuto il benestare della Soprintendenza.

#### **OSSERVAZIONE N. 2**

"Le strutture sopracitate, inoltre, realizzando barriere impermeabili costituiscono elementi peggiorativi del contesto ambientale in cui vive la vegetazione mediterranea tutelata."

Nella integrazione del 31/07/2019 prot. n. 15273 veniva sottolineato che "sarà ridotta al minimo indispensabile la pavimentazione degli spazi terrazzati per lasciare spazio a prato polifita, arbusti. Tale copertura verde ridurrà sensibilmente

l'impermeabilità dell'area oggetto di intervento, che verrà, di fatto, limitata agli edifici".

Si sottolinea, in particolare, che l'area presenta, complessivamente, una superficie di mq. 19726 e che solo una minimissima parte, quantificabile in circa il 2% sarà a tutti gli effetti impermeabile e tale modesta percentuale non può assolutamente costituire elemento peggiorativo del contesto ambientale in cui vive la vegetazione mediterranea tutelata in quanto ininfluente.

A tal proposito si fa notare che nelle autorizzazioni di massima più volte citata c'era anche la prescrizione:

- venga eseguita un'adeguata stabilizzazione del versante mediante l'esecuzione di fascinate ed altre opere di ingegneria naturalistica.

Prescrizione che è stata totalmente recepita dal progetto definitivo.

Gli interventi previsti e quindi la costruzione dei tre edifici con la modifica/mantenimento e infittimento della vegetazione, la ridottissima superficie impermeabile e la realizzazione delle opere di ingegneria naturalistica permetteranno di salvaguardare la vegetazione mediterranea tutelata in quanto lasciata allo stato incontrollato e quindi naturale com'è attualmente,, verserebbe in condizioni sempre più precarie, sia in riferimento alla stabilità del versante che al rischio incendio dovuti, proprio, alla presenza di una vegetazione inevitabilmente non più curata.

### OSSERVAZIONE N. 3

“La sequenza di questi alti muri costituisce paesaggisticamente un unico fronte in pietra di notevole altezza che, pur nel tentativo di ripristinare un andamento a fasce, non rispetta la tradizionale conformazione e compromette la percezione del caratteristico fondale, contraddistinto dalla continuità della vegetazione mediterranea, tutelato del D.M. citato”.

Come già evidenziato nella osservazione 1 sull'area oggetto di intervento sono già stati realizzati, con autorizzazione della Sovrintendenza al Paesaggio, muri di contenimento indicati nelle fotografie (allegato 6) tali muri in cemento armato rivestiti in pietra costituiscono di fatto un unico fronte di altezza ben visibile. La percezione del caratteristico fondale è quindi già compromesso,

Il tentativo di ripristinare l'andamento a fasce risulta, secondo lo scrivente, certamente conseguito, non costituendo elemento peggiorativo della tradizionale conformazione.

In merito alla continuità della vegetazione mediterranea si sottolinea che le modifiche/aggiunte di nuove essenze autoctone già adeguatamente sviluppate ripristina la continuità della vegetazione mediterranea e quindi rispetta il D.M. 13 ottobre 1964.



#### OSSERVAZIONE N. 4

"La realizzazione dei tre nuovi edifici, con la conseguente sopracitata costruzione di un fronte in pietra di notevole altezza, comporta l'evidente interruzione dell'unità del complesso paesistico tutelato che l'area in esame conserva."

In merito a tale affermazione si fa notare che il vincolo imposto dal D.M. risale al 13 ottobre 1964, oltre 50 anni fa. Durante questi anni l'insediamento di Laigueglia ha subito profonde modifiche, come risulta dalla descrizione fondativa e dal rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS del P.U.C., ancorchè decaduto, e delle planimetrie allegate (allegato 7).

Da tali planimetrie si vede come, di fatto, l'area tutelata dal D.M. 13/10/1964 sia ormai molto compromessa perché interessata in questi ultimi 50 anni da tanti interventi, certamente non abusivi, e quindi approvati anche dalla Sovrintendenza...

Nella scheda per la presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica sono, in particolare, state riportate alcune foto di insediamenti situati lungo la strada di Via Monaco, anche questi, certamente approvati dalla Sovrintendenza (allegato 8), che interrompono sicuramente l'unità del complesso paesistico tutelato.

Si ritiene pertanto che la realizzazione dei tre edifici e la costruzione di ulteriori muri in pietra atti a ripristinare il tradizionale andamento a fasce tipicamente ligure, non determini interruzione dell'unità del complesso paesistico tutelato che l'area in esame ancora conserva o perlomeno più di altri interventi già approvati e realizzati (per ultimo quello già approvato alla

committenza e realizzato con il Permesso di Costruire del 20/06/2006).

#### OSSERVAZIONE N. 5

"L'intervento di costruzione di tre edifici e di nuovi artificiali terrazzamenti comporta anche una consistente interruzione e diminuzione dell'area boscata tutelata dal Codice dei Beni Culturali."

Tale considerazione non risulta corretta in quanto il progetto prevede una sostanziale ripiantumazione di essenze autoctone già adeguatamente sviluppate, come più volte ribadito, e nel rispetto delle prescrizioni dell'autorizzazione di massima n. 507/2001 conseguente al parere della Sovrintendenza. Inoltre va considerato che, come sottolineato nell'osservazione 1:

il vincolo non significa divieto assoluto di costruibilità o comunque di modifiche allo stato del luogo protetto dalla legge, ma impone soltanto l'obbligo di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione qualsiasi progetto di lavori che si intendono effettuare nelle zone... Pertanto, alla luce di quanto stabilito dal decreto, come si può pensare che l'intervento non possa non creare una interruzione e diminuzione dell'area boscata?

E' evidente che ciascun lavoro determina queste modifiche, l'alternativa sarebbe non costruire.

Nel caso specifico risulta non corretto il termine "comporta una consistente interruzione e diminuzione dell'area boscata" perché, come più

volte ribadito, le aree terrazzate, laddove non si potranno mantenere le piante saranno spostate e ne saranno reimpiantate altre, così facendo si ripristinerà la continuità dell'area boscata.

I soli punti che non saranno interessati dal bosco saranno: i tre edifici e la strada esistente che a tutt'oggi risulta già non boscata (vedere allegato 3). Si ricorda che tale strada è stata realizzata col Permesso di Costruire rilasciato in data 20/06/2006.

#### **OSSERVAZIONE N. 6**

“La nuova edificazione risulta in contrasto con il regime normativo del P.T.C.P. che per le zone IS.MA CPA, zona contigua all'area di intervento, classificata come IS-MA, si pone l'obiettivo della salvaguardia dei corridoi paesistico-ambientali preservandone la continuità e quindi non consentendo interventi di nuova edificazione e di correlata urbanizzazione se non in misura episodica e per funzioni quali l'attività agricola e di presidio ambientale e altre attività volte a favorire la fruizione naturalistica, ambientale, storico – culturale. Nel caso in oggetto la realizzazione dei tre edifici si colloca in un'area di soglia in prossimità della linea di delimitazione tra l'area IS-MA e quella IS-MA CPA. Considerando che detta linea non identifica una netta interruzione dei valori paesaggistici presenti, enunciati chiaramente nell'unitarietà del complesso dal decreto di vincolo, risulta chiaro come questi non finiscano con la delimitazione grafica dell'ambito ma siano riscontrabili anche nella zona attigua. Si ribadisce quindi quanto già espresso da quest'Ufficio nel proprio parere endoprecedimentale in relazione al Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità definitivo di

P.U.C. (oggi decaduto), prot. n. 13777 del 08/05/2012, relativamente al distretto T2 che comprendeva l'area in oggetto, e nel quale venivano evidenziate perplessità in merito alle previsioni edificatorie previste che sarebbero state in conflitto con il contenuto del decreto di vincolo e, nella parte ricadente in IS-MA CPA, anche con la norma di P.T.C.P. anche ai fini della salvaguardia dei valori naturali richiamati nel decreto di vincolo e che possono ancora essere ritrovati nella zona del distretto."

La tavola 23ibis allegata alle integrazioni del 31/07/2019 prot. n. 15273 e riallegata alla presente (allegato 9) evidenzia, nel dettaglio, come i tre edifici siano previsti in zona IS-MA.

Si ricorda a tal proposito che il P.T.C.P. era già vigente alla data di approvazione dello S.U.A. più volte citato e che lo S.U.A. aveva ritenuto i tre edifici, con i relativi muri con andamento a fasce, conformi alle previsioni del P.T.C.P. assetto insediativo e quindi con la zona IS-MA.

L'aggiornamento del P.T.C.P. assetto insediativo a seguito della D.C.R. n. 18 del 02/08/2011, come noto, ha introdotto una nuova perimetrazione con l'aggiunta della zona IS-MA CPA lasciando invariata la destinazione IS-MA per l'area oggetto di intervento. La modifica apportata dalla Regione non poteva non tener conto che su tale area IS-MA era già stato approvato uno S.U.A. avente ad oggetto l'edificazione dell'insediamento in oggetto per evidenti motivi. E comunque se la Regione ha compiuto tale scelta è perché la si è ritenuta corretta con la salvaguardia dei corridoi

paesistico-ambientali, ritenendo ammissibili gli interventi consentiti dalla zona IS-MA nella parte inferiore.

Osservando la nuova previsione del P.T.C.P. sembra che la zona IS-MA sia di fatto, "la parte di territorio" con caratteristiche ambientali staccate da quelle tutelate dal D.M. 13/10/1964 lasciando la tutela alla porzione alta del territorio, come indicato dallo scrivente nella planimetria (allegato 10).

Le aree edificate dopo l'entrata in vigore della variante al P.T.C.P. sono state indicate con ID-MA (a dimostrazione della intera edificazione verificata negli ultimi anni) e l'area IS-MA è posta tra le due aree ID.MA, certamente con l'intento di evitare una tipologia di insediamento tendendo al diffuso, ma allo stesso tempo, non destinata all'inedificabilità assoluta come prevista nella zona IS-MA CPA relegata nella parte alta.

**La normativa è chiara e non ammette interpretazioni di sorta: in zona IS-MA CPA non sono ammessi interventi di nuova edificazione, in zona IS-MA sì e non esiste normativa delle aree di soglia: o sono da una parte o sono dall'altra.**

L'intervento è in zona IS-MA ed in quanto tale realizzabile a tutti gli effetti come dimostrato dalla nota del CTUP in composizione integrata n. 507/2001 del 21/11/2001 allegato (allegato 11).

## CONCLUSIONI

In altri termini e conclusivamente i profili motivazionali delle ragioni ostative sollevate dalla Sovrintendenza con riguardo alla compatibilità paesistica dell'intervento, ne evidenziano la sostanziale illegittimità sotto plurimi aspetti.

In particolare:

a) perché le ragioni del vincolo, contenute nel decreto impositivo, pertengono non alla singola area in oggetto, ma alla generale morfologia del territorio comunale, riferita all'epoca di apposizione del vincolo.

Ed in ogni caso non può non rilevarsi come si tratti di vincolo generico, di natura relativa, mentre non sono riferibili all'area specifiche e singolari ragioni di tutela.

b) perché il parere non tiene conto degli assentimenti sotto il profilo paesaggistico già manifestati;

c) perché il parere si fonda su valutazioni che appaiono estranee e non pertinenti alla situazione di fatto dell'area, che è stata già del tutto trasformata sotto il profilo morfologico con la realizzazione, preventivamente autorizzata, di elementi longitudinali di sostegno, di rilevante percepibilità, posti a monte e a valle dell'area di intervento, rispetto ai quali le soluzioni progettuali prescelte appaiono - al contrario - finalizzate ad ottenere effetti favorevoli (derivanti da essi interventi) mediante

la ricostituzione di un versante articolato per fasce in coerenza con la morfologia originaria.

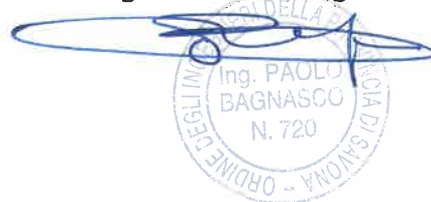
Con la conseguenza che gli esiti contestati non deriverebbero dall'intervento, ma dagli interventi pregressi autorizzati, rispetto ai quali quello in esame si pone in controtendenza proprio sugli effetti paesaggistici;

d) perché appare evidentemente illegittimo richiamare la disciplina di una zona di PTCP prossima e non anche quella propria dell'area;

e) perché, infine, in consonanza con l'orientamento prevalente, in una fattispecie nella quale esistono assentimenti precedenti sotto il profilo paesaggistico dell'intervento e nella quale la CLP abbia espresso parere favorevole a seguito di integrazioni istruttorie, l'Organo di tutela paesaggistica si limiti ad indicare (oltretutto con le modalità sopra segnalate) le ragioni ostative senza procedere ad indicare le misure correttive per la possibile assentibilità dell'intervento.

Il sottoscritto si ritiene anche disponibile ad un incontro con Comune e Soprintendenza per poter superare le osservazioni pervenute.

Ing. Paolo Bagnasco



## **ALLEGATO 1**





**PROVINCIA di SAVONA**

**SETTORE PROGRAMMAZIONE  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA**

**Autorizzazione di Massima N. 507/2001**

Protocollo n. 65423

Savona, 22 novembre 2001

**COMUNE di LAIGUEGLIA** – Piano Particolareggiato di iniziativa privata in zona “C2” di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) – Località Cuni. - **Autorizzazione di Massima ex art. 7, L.R. n. 24/1987.**

**L'Assessore all'Urbanistica**

**VISTO**

il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, approvato con il D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 ed il Regio Decreto 03.06.1940 n. 1357;

l'art. 82 del D.P.R. 24.07.1977 n. 616 con cui sono state delegate alle Regioni le funzioni amministrative concernenti la protezione delle bellezze naturali;

la legge regionale 18.03.1980 n. 15, così come modificata dalla legge regionale 19.11.1982 n. 44, che disciplina le competenze delle funzioni amministrative come sopra delegate;

l'art. 7 della legge regionale 08.07.1987 n. 24 secondo cui gli Strumenti Urbanistici Attuativi ricadenti in zona vincolata a termini del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 sono soggetti all'autorizzazione di massima prevista dall'art. 16 Regio Decreto n. 1357/1940;



gli artt. 4 e 5 della citata legge regionale n. 24/1987 con i quali sono state delegate alle Province le funzioni amministrative di competenza della Regione in materia di osservazioni agli Strumenti Urbanistici Attuativi e di eventuale annullamento degli stessi;

l'art. 1 della legge regionale 13.09.1994 n. 52 che dispone la delega alle Province delle competenze regionali in materia di rilascio delle autorizzazioni di massima ex art. 7, L.R. n. 24/1987;

la nuova legge urbanistica regionale del 04.09.1997, n. 36 e segnatamente il Capo II, Sezione II, art. 81 e seguenti concernente le disposizioni transitorie;

### CONSIDERATO

che la Civica Amministrazione di Laigueglia con deliberazioni consiliari n. 10 del 26.03.1999 e n. 27 del 06.08.1999 ha rispettivamente adottato ed approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata ricadente in zona "C2" del vigente P.R.G.;

che il Comune di Laigueglia ha provveduto ad inviare alla Provincia, per le competenze di cui agli artt. 4 e 5 della legge regionale n. 24/1987 e all'art. 1 della legge regionale n. 52/1994, gli atti inerenti il Piano Particolareggiato in parola;

che questa Provincia, in relazione al medesimo disposto di cui all'art. 4, 5° comma, L.R. n. 24/1987, previo parere del C.T.U.P. espresso con voto n. 487 nella seduta del 13.10.2000, ha formulato osservazioni ex art. 4, 5° comma L.R. n. 24/1987 allo Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di cui all'oggetto;

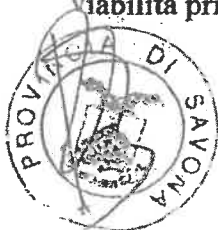
che il Comune di Laigueglia con nota n. 16682 del 20.09.2001 ha trasmesso la deliberazione consiliare n. 22 del 23.07.2001 con la quale ha deciso di accogliere integralmente le osservazioni formulate;

che il Comune con note prot. n. 18259 del 22.10.2001 e n. 19577 del 14.11.2001 provvedeva ad integrare definitivamente la documentazione precedentemente trasmessa, con conseguente nuova decorrenza dei termini di cui all'art. 4, L.R. n. 24/1987;

che l'area oggetto di intervento ricade in zona sottoposta a vincolo paesistico-ambientale a termini del D.Lgs. n. 490/1999 per essere incluso in una zona boscata, nonché in ambito assoggettato a vincolo imposto con D.M. 13 ottobre 1964 e, come tale, comportante il rilascio della prescritta autorizzazione di massima ex art. 7, L.R. n. 24/1987.

che l'intervento proposto, così come modificato a seguito dell'adeguamento dello S.U.A. alle osservazioni provinciali, prevede essenzialmente la realizzazione di un piccolo insediamento residenziale di volumetria complessiva pari a 962 mc. per un totale di 3 unità abitative.

Tale insediamento interessa un'area di 19.427 mq., accessibile attraverso un breve tratto di viabilità privata che si innesta sull'esistente Via Monaco.



e  
li

Il progetto prevede una tipologia edilizia del tipo a "seggiola" con edifici distribuiti su due piani fuori terra con conseguente sistemazione a fasce del terreno adiacente ogni singolo piano.

Nella parte più a valle dell'area di S.U.A., in fregio alla Via comunale Monaco, è inoltre prevista la sistemazione di un'area a verde pubblico attrezzato e di un'area a parcheggio pubblico, aventi superficie complessiva pari a mq. 532.

### VISTO

il parere espresso in merito dal Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale in composizione Integrata nella seduta del 21.11.2001 con voto n. 507/2001 che deve intendersi qui integralmente recepito "ob relationem";

### RITENUTO

che l'intervento in oggetto sia assentibile con la precisazione che la presente autorizzazione di massima è rilasciata esclusivamente ai fini e per gli effetti di cui all'art. 7 della legge regionale n. 24/1987 e che, pertanto, resta fermo l'obbligo dell'osservanza di tutte le altre disposizioni di legge, di regolamento, di strumentazione urbanistica in vigore o applicabili in via di salvaguardia, per cui l'intervento stesso non potrà comunque essere legittimamente realizzato ove si ponga con esse in contrasto;

### RITENUTO ALTRESI'

necessario, al fine di pervenire ad una idonea definizione del progetto e ad una migliore qualificazione delle opere sotto il profilo ambientale, prescrivere che:

- 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.

### RILASCIA

con le prescrizioni sopra indicate



l'autorizzazione di massima ex art. 7, L.R. n. 24/1987, al Comune di Laigueglia relativa al Piano Particolareggiato di iniziativa privata ricadente in zona "C2" del vigente P.R.G., così come modificato a seguito dell'adeguamento alle osservazioni provinciali, il quale prevede essenzialmente la realizzazione di un piccolo insediamento residenziale di volumetria complessiva pari a 962 mc. per un totale di 3 unità abitative.

Tale insediamento interessa un'area di 19.427 mq., accessibile attraverso un breve tratto di viabilità privata che si innesta sull'esistente Via Monaco.

Il progetto prevede una tipologia edilizia del tipo a "seggiola" con edifici distribuiti su due piani fuori terra con conseguente sistemazione a fasce del terreno adiacente ogni singolo piano.

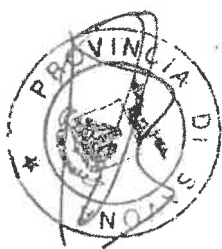
Nella parte più a valle dell'area di S.U.A., in fregio alla Via comunale Monaco, è inoltre prevista la sistemazione di un'area a verde pubblico attrezzato e di un'area a parcheggio pubblico, aventi superficie complessiva pari a mq. 532.

### DISPONE

che il presente provvedimento avrà comunque efficacia solo al momento dell'intervenuta esecutività di apposita deliberazione Consiliare con la quale la Civica Amministrazione intenderà recepire ed accettare integralmente le prescrizioni di cui sopra.

Savona, 21.11.2001

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
(Carlo Giacobbe)



## **ALLEGATO 2**





PRESENZA DI VEGETAZIONE ARBUSTIVA ED ARBOREA APPARTENENTE ALLA "MACCHIA MEDITERRANEA".  
UNICA SPECIE ARBOREA PRESENTE:  
- PINUS HALEPENSIS MILL (PINO D'ALEPPO)  
SPECIE ARBUSTIVE PRESENTI IN MAGGIORANZA:  
- MYRTUS COMMUNIS L. (MIRTO)  
- ARTABUS URBED L. (CORBEZZOLO)  
- SYLAX ASPERA L. (SALSAPARELLA NOSTRANA)

LEGENDA:  
ALBERO - PINO D'ALEPPO - DA MANTENERE IN LUOGO  
ALBERO - PINO D'ALEPPO - DA RIPIANCIANTARE IN ALTRA POSIZIONE - NEL TERRENO NATURALE O NEI GIARDINI PRIVATI IN PROGETTO  
ALBERO - PINO D'ALEPPO - IPOTESI PER SPOSTARE L'ALBERO ESISTENTE E DA RIPIANCIANTARE, ALL'INTERNO DEI GIARDINI PRIVATI  
ALBERO - PINO D'ALEPPO - NUOVA PIANTAZIONE

## COMUNE DI LAIGUEGLIA

PROVINCIA DI SAVONA

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 32 L.R. 29/2016 E S.M.I. PER LA REALIZZAZIONE DI N. 3 EDIFICI RESIDENZIALI IN AREE COMPRESSE TRA STRADA VICINALE COLLE MICHERI E STRADA VICINALE CUNI INSERITA NEL P.P. DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA C2 DI P.R.G.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA



OGGETTO:  
PLANIMETRIA DI PROGETTO CON PUNTUALE INDICAZIONE DELLE ALBERATURE

SOGGETTO ATTUATORE:  
LA QUIETE S.A.S.  
con sede in Savona - Via Guido Bono n. 2171  
p.i.: 01003910096

MANUELA ROSSI  
residente ad Andora - Via Piangrande n. 18  
c.f.: RSS MNL 81L69 A145T

PAOLO ROSSI  
residente ad Andora - Via Piangrande n. 18  
c.f.: RSS PLA 84P04 A145F

DATA:  
LUGLIO 2019

SCALA  
1:200

NS. RF.  
1139/18

PROGETTAZIONE PER L'EDILIZIA CIVILE E INDUSTRIALE  
ANALISI STRUTTURALE  
URBANISTICA

STUDIO TECNICO ING. PAOLO BAGNASCO  
VIA PIANA DEL MULINO N. 74/3 - 17043 CARCARE (SV) - Tel. 0192071304  
partita IVA: 00636760092

TAVOLA  
IL TECNICO

201 bis

## **ALLEGATO 3**















## **ALLEGATO 4**



**COMUNE DI LAIGUEGLIA**  
Provincia di Savona



26/6/2006

Prot.n. 12225  
Com.Ed. 70/04  
Fasc.n. 109/2004

**PERMESSO DI COSTRUIRE AI SENSI DEL D.P.R. 06.06.01 N.380**

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE**

VISTA la domanda della Società "LA QUIETE S.A.S.", presentata in data 16/06/2004, prot. n.10018, intesa ad ottenere il Permesso di Costruire per bonifica di terreno per dissesto idrogeologico con richiesta di ripermimetrazione del "Piano di bacino" relativamente al terreno sito in questo Comune, in Via Monaco, distinto a catasto al Fg. 4, mapp. 476/A - 477;

ESAMINATI i disegni del progetto, allegati alla domanda stessa, a firma di Ingegnere Paolo Bagnasco;  
VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 12/07/2004, n. 70/04 del Registro Verbalì;

VISTO il verbale di Conferenza dei Servizi in sede referente del 26.07.2004, ai sensi L.241/90 e D.P.R. 380/01;

VISTO i verbali di Conferenza dei Servizi in sede deliberante del 21.12.2004 e del 04.04.2005, ai sensi L.241/90 e D.P.R. 380/01;

VISTO il verbale di Conferenza dei Servizi in sede deliberante del 05.04.2006, ai sensi L.241/90 e D.P.R. 380/01, con cui veniva approvato il progetto;

VISTA la nota Prot. n.2664 del 05.04.2006 con cui la Comunità Montana Ingauna inviava l'Autorizzazione n.1/2006 con cui viene autorizzato il progetto, le cui indicazioni e prescrizioni vengono a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

VISTO il provvedimento finale di conclusione del procedimento ai sensi Legge 241/90, redatto in data 21.06.2006;

SENTITA la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia ed Igiene;

VISTO l'art. 31 della Legge 17/08/1942 n.1150, modificato dall'art.10 della Legge 06/08/1967 n. 765;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale;

VISTO il P.U.C. adottato in data 28/06/02, con deliberazione di C.C. n. 35;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio;

VISTA la vigente Legge Urbanistica;

VISTA la Legge 28/01/1977 n. 10;

VISTO il D.P.R. 06/06/01, n. 380;

VISTA la Polizza fidejussoria n.549827858-08 emessa in data 06.06.2006 dalla "Carige Assicurazioni", Agenzia di Savona, a copertura della cifra di 20.000 (ventimila) euro quale cauzione per eventuali danni o rotture a proprietà comunali;

VISTA la ricevuta, n.143 del 30.05.06, del versamento tariffa per esame ed istruttoria di euro 515 stabilita dalla Giunta Municipale con delibera n.130 del 30/07/2004, da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale - Banca Intesa BCI - Agenzia di Andora, Piazza dell'Incontro n.8;



RILASCIA:

### PERMESSO DI COSTRUIRE

alla Società "LA QUIETE S.A.S.", con sede in Savona, Via Guidobono n.21/1, Codice Fiscale 01003910096, in qualità di proprietaria, per l'esecuzione dei lavori di cui sopra, sotto le osservanze delle vigenti disposizioni ed in conformità al progetto presentato e munito di visto di questo Ufficio Tecnico, progetto di cui si rende un esemplare.

Il presente Permesso di Costruire è rilasciato senza alcun pregiudizio dei diritti e degli interessi di terzi.

Nel cantiere dovrà essere esposta una apposita targa recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del direttore dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, dovrà essere esibito il presente Permesso.

Il luogo destinato all'opera dovrà essere chiuso con assiti lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

Agli assiti od altri ripari, dovranno essere apposti durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

Nessuna variante può essere apportata alla domanda durante il corso dei lavori, senza il preventivo Permesso rilasciato dal Comune.

I lavori dovranno avere inizio entro anni uno dalla data di notifica del presente Permesso e dovranno essere ultimati entro anni tre (art.15 D.P.R.380/01) dalla data di inizio lavori.

Per quanto non è esplicitamente citato nel presente Permesso, si fa riferimento alle norme generali di legge ed ai Regolamenti comunali, il concessionario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza e dovranno curare che le opere vengano condotte a termine a perfetta regola d'arte.

Il presente Permesso viene rilasciato senza pregiudizio per l'esame della legittimità o meno dell'immobile oggetto dell'intervento.

Qualora sia necessario occupare temporaneamente spazio o area pubblica, il concessionario deve richiedere all'Ufficio Comunale il preventivo nulla-osta.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso; in tal caso il nuovo Permesso concerne la parte non ultimata.

Dovranno essere osservate le norme e le disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui alla Legge 05/11/1971 n. 1086, al D.M. 27/07/1985 ed alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 01/09/1987 n. 29010 e, in particolare: a) il costruttore dovrà presentare denuncia all'ex Ufficio di Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato; b) il concessionario dovrà presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere riportante l'attestato di avvenuto deposito presso l'ex Ufficio del Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità.

Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati, regolare preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati soltanto dopo intervenuta l'autorizzazione comunale, previo versamento dei descritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali.

**Il presente Permesso di Costruire è subordinato, pena la sua decadenza, alle seguenti condizioni particolari:**

- L'integrazione della copertura arbustiva e arborea nella zona di intervento dovrà prevedere la messa a dimora di essenze autoctone;
- I previsti muri di contenimento dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra disposta secondo le modalità tradizionali;
- Rimane fermo l'obbligo della rinaturalizzazione del sito anche nel caso in cui non venisse realizzato l'intervento edificatorio in seguito previsto;
- Dovranno essere attentamente seguite le indicazioni riportate nella relazione geologico-tecnica allegata al progetto a firma del Dott. Geol. Cesare Ferrero;

- In occasione delle operazioni di scavo dovrà essere effettuata da parte di professionista geologo-geotecnico, che dovrà comunque essere interpellato, una precisa valutazione delle reali condizioni del sottosuolo necessaria a verificare le ipotesi formulate nella Relazione Geologico-tecnica allegata al progetto;
- Lo scavo dovrà essere eseguito secondo le modalità e la tipologia indicate nella Relazione Geologico-Tecnica Integrativa allegata al progetto; procedendo immediatamente alla realizzazione delle opere di contenimento;
- Qualora in corso d'opera si nutrissero perplessità sulla consistenza geotecnica dei terreni e geomeccanica delle rocce, dovranno adottarsi accorgimenti atti a garantire il corretto assetto dell'area;
- Le opere di contenimento dovranno essere opportunamente dimensionate secondo quanto indicato nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. Paolo Bagnasco;
- Dovrà essere verificata la idonea posa dei basamenti fondazionali delle opere i quali dovranno poggiare uniformemente su roccia sana al fine di evitare cedimenti differenziali;
- Le strutture di contenimento dovranno essere dotate a tergo di materasso drenante di spessore non inferiore a 50 cm., nonché di barbacani o tubi fessurati e sistemi di allontanamento delle acque drenate, collegati alle vie di deflusso esistenti nell'area;
- I movimenti di terreno dovranno essere limitati allo stretto necessario per la realizzazione delle opere come previsto dagli elaborati progettuali; eventuale materiale di risulta dovrà essere conferito in discarica pubblica o utilizzato per opere in riporto regolarmente autorizzate;
- Durante e dopo l'esecuzione dei lavori non dovrà in alcun modo essere alterato l'attuale regime delle acque superficiali e profonde nonché la stabilità geomorfologica dell'area;
- Tutte le scarpate di nuova formazione eventualmente create a seguito dei lavori in argomento dovranno essere protette dall'erosione superficiale con vimate, inerbimento artificiale ed altri opportuni interventi;
- Data la possibilità di intenso ruscellamento superficiale e dell'innescarsi di fenomeni erosivi, nell'area di intervento dovrà essere realizzata una corretta regimazione delle acque meteoriche superficiali mediante idonee canalizzazioni adeguatamente dimensionate indirizzate verso l'impluvio esistente, come indicato in Tavola 07, il dimensionamento delle opere dovrà essere realizzato sulla base delle verifiche idrauliche allegate al progetto a firma dell'Ing. Paolo Bagnasco;
- Le opere di tombinatura dovranno essere poste in opera a regola d'arte avendo cura di raggiungerle correttamente con il terreno di fondo alveo sia a monte che a valle in modo da evitare sottoescavazioni; esse dovranno essere periodicamente ripulite;
- Dovrà essere posto in opera un sistema di monitoraggio del versante come indicato nella Relazione Tecnica;
- Entro i termini di scadenza dell'atto autorizzativo, dovrà essere trasmessa una "relazione geologica di fine lavori" in cui sia certificato, da parte del geologo incaricato l'adempimento delle prescrizioni impartite e l'idoneità dei lavori eseguiti in rapporto alla tutela dell'assetto idrogeologico della zona in cui l'opera è situata.

La data di inizio dei lavori con indicazione dell'intestazione della ditta esecutrice e le generalità del direttore dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio Tecnico Comunale per i controlli del caso.

Laigueglia, li 20/06/2006

**Il Responsabile dell'U.T.C., F.F.**  
(Dott. Raimondo Esposito)





### RELATA DI NOTIFICA

Notificata copia del presente alla Soc. "La Quiete S.A.S.", sede in Savona, Via Guidobono n.21/1, mediante consegna a mani di SIG. MINETTI ANSELMO, LEGALE RAPPRESENTANTE  
SOC. "LA QUIETE S.A.S."

LAIGUEGLIA, li 26/05/2006

IL RICEVENTE

*[Handwritten signature]*

IL MESSO COMUNALE

*[Handwritten signature]*

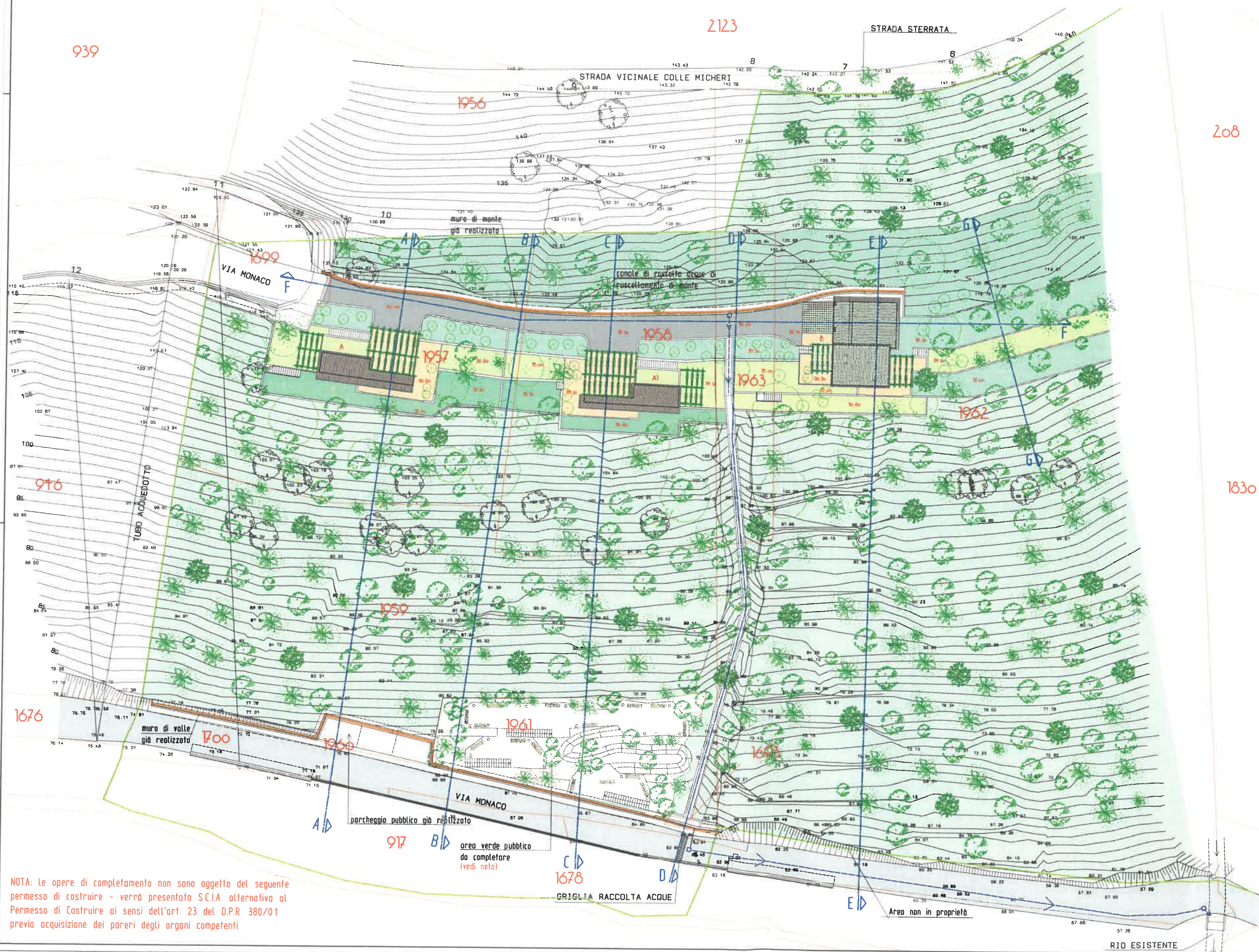
RE/gt

U:\5° Settore - Tecnico\giuseppe\istruttore\PC.109.04.DOC



## **ALLEGATO 5**





- LEGENDA:
- LIMITE S.U.A.
  - 110.50 QUOTE STATO ATTUALE
  - 120.00 QUOTE PROGETTO
  - CONFINI CATASTALI
  - ▨ EDIFICI IN PROGETTO
  - VERDE PRIVATO SISTEMATO
  - VERDE PRIVATO NON MODIFICATO
  - VIABILITÀ PRIVATA
  - MURI ESISTENTI

NOTA: Le opere di completamento non sono oggetto del seguente permesso di costruire - verrà presentata S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/01 previa acquisizione dei pareri degli organi competenti

**COMUNE DI LAIGUEGLIA**  
PROVINCIA DI SAVONA

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 32 L.R. 29/2016 E S.M.I. PER LA REALIZZAZIONE DI N. 3 EDIFICI RESIDENZIALI IN AREE COMPRESSE TRA STRADA VICINALE COLLE MICHERI E STRADA VICINALE CUNI INSERITA NEL P.P. DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA C2 DI P.R.G.  
**AUTORIZZAZIONE PAESAGISTICA**

**OGGETTO:**  
PLANIMETRIA DI PROGETTO

**SOGGETTO ATTUATORE:**  
LA QUIETE S.A.S.  
con sede in Savona - Via Guido Bono n. 2171  
p.i.: 01003910095  
  
MANUELA ROSSI  
residente ad Andora - Via Piangrande n. 18  
c.f.: RSS MNL 81L69 A145T  
  
PAOLO ROSSI  
residente ad Andora - Via Piangrande n. 18  
c.f.: RSS PLA 84P04 A145F

DATA: DICEMBRE 2016  
SCALA: 1:200  
N5. RE: 11/30/16  
PROGETTAZIONE PER L'EDILIZIA CIVILE E INDUSTRIALE  
ANALISI STRUTTURALE  
URBANISTICA

TAVOLA  
**09**

L TECNICO

STUDIO TECNICO ING. PAOLO BAGNASCO  
VIA FURIA DEL PASINO N. 20/3 - 17043 CARCARÈ (SV) - Tel. 0191071304  
email: 05636760193



## **ALLEGATO 6**

























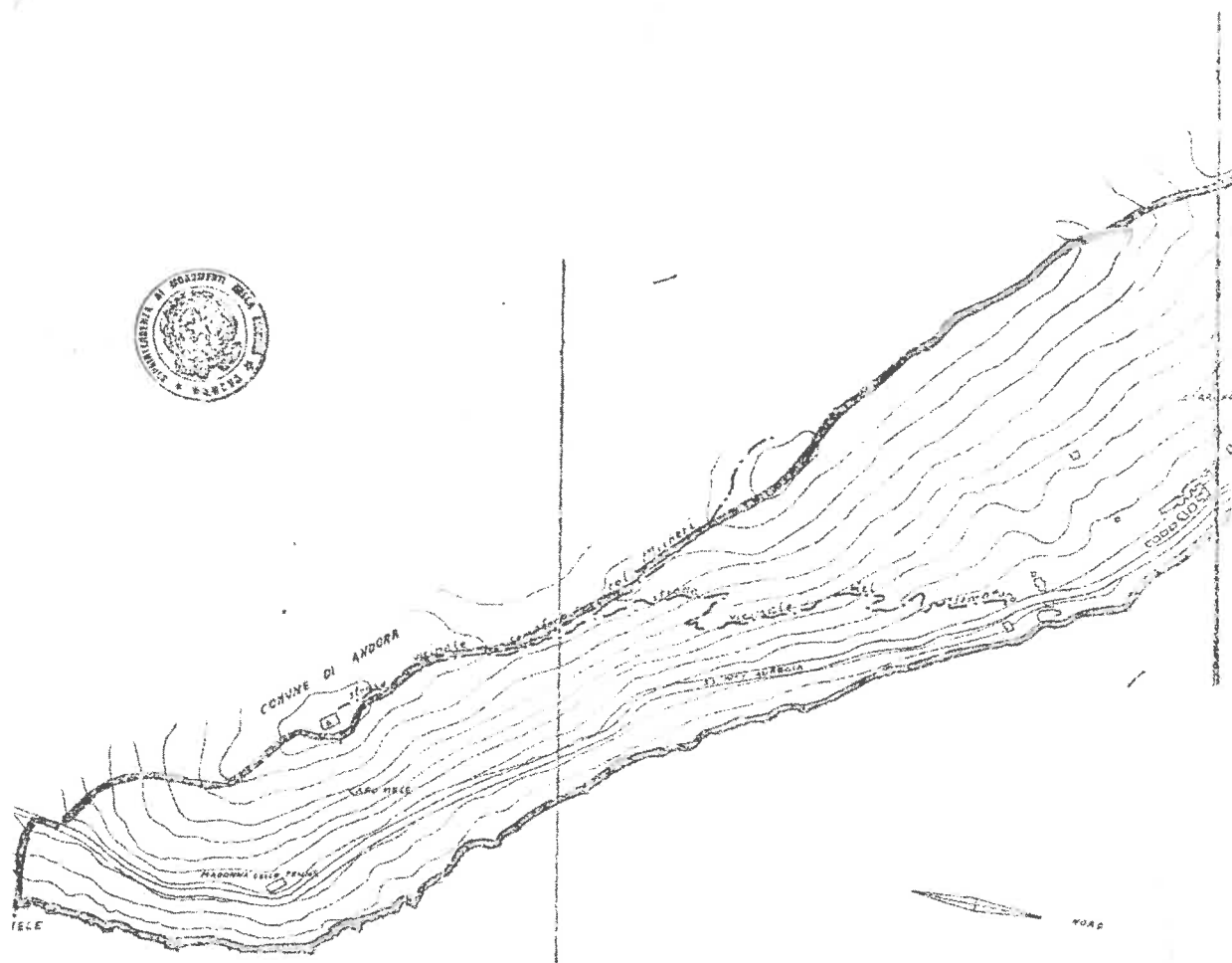






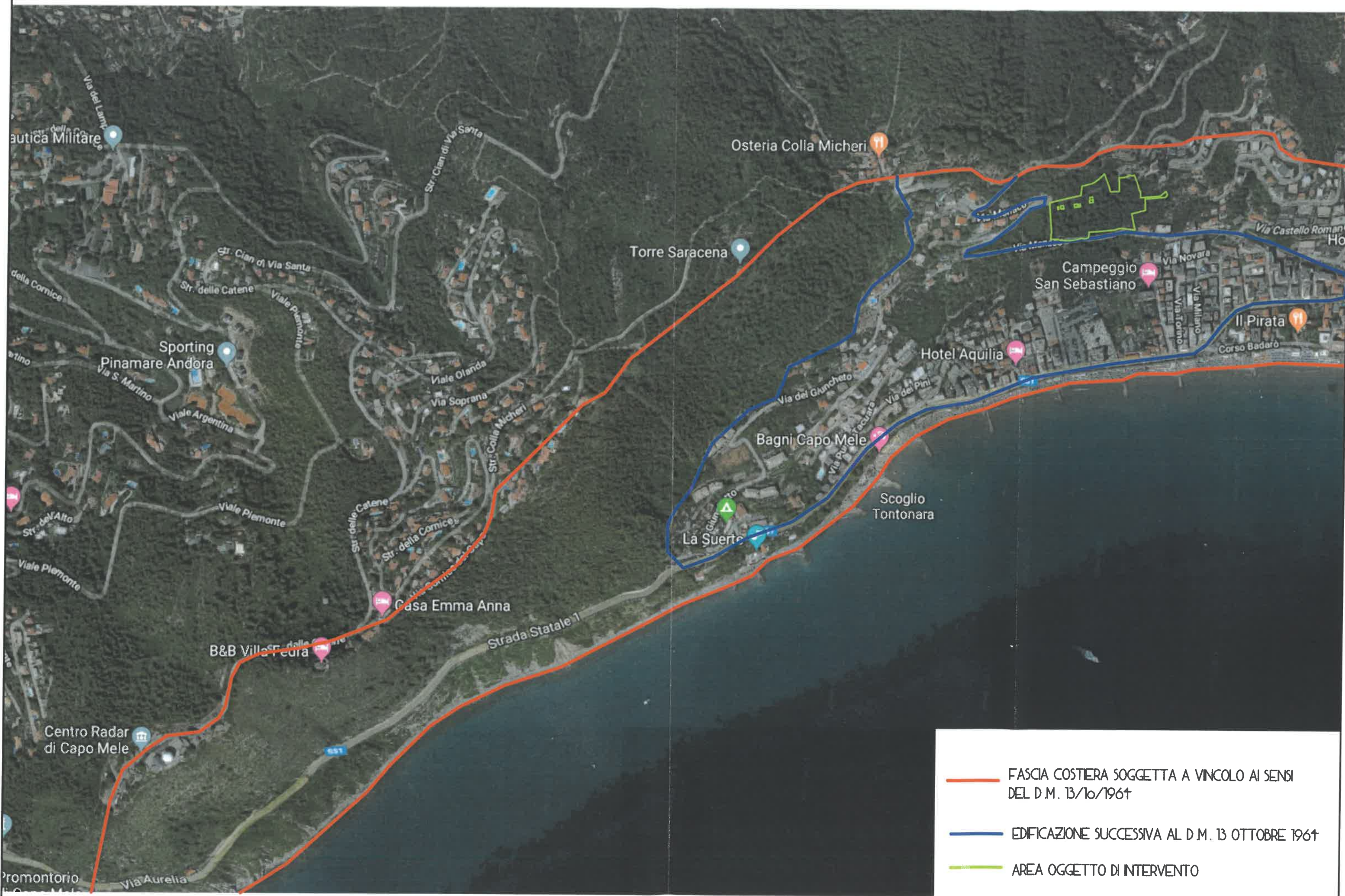


## **ALLEGATO 7**



CARTOGRAFIA ORIGINALE DELL' AREA SOTTOPOSTA AL VINCOLO DEL 13/10/1964







## **ALLEGATO 8**







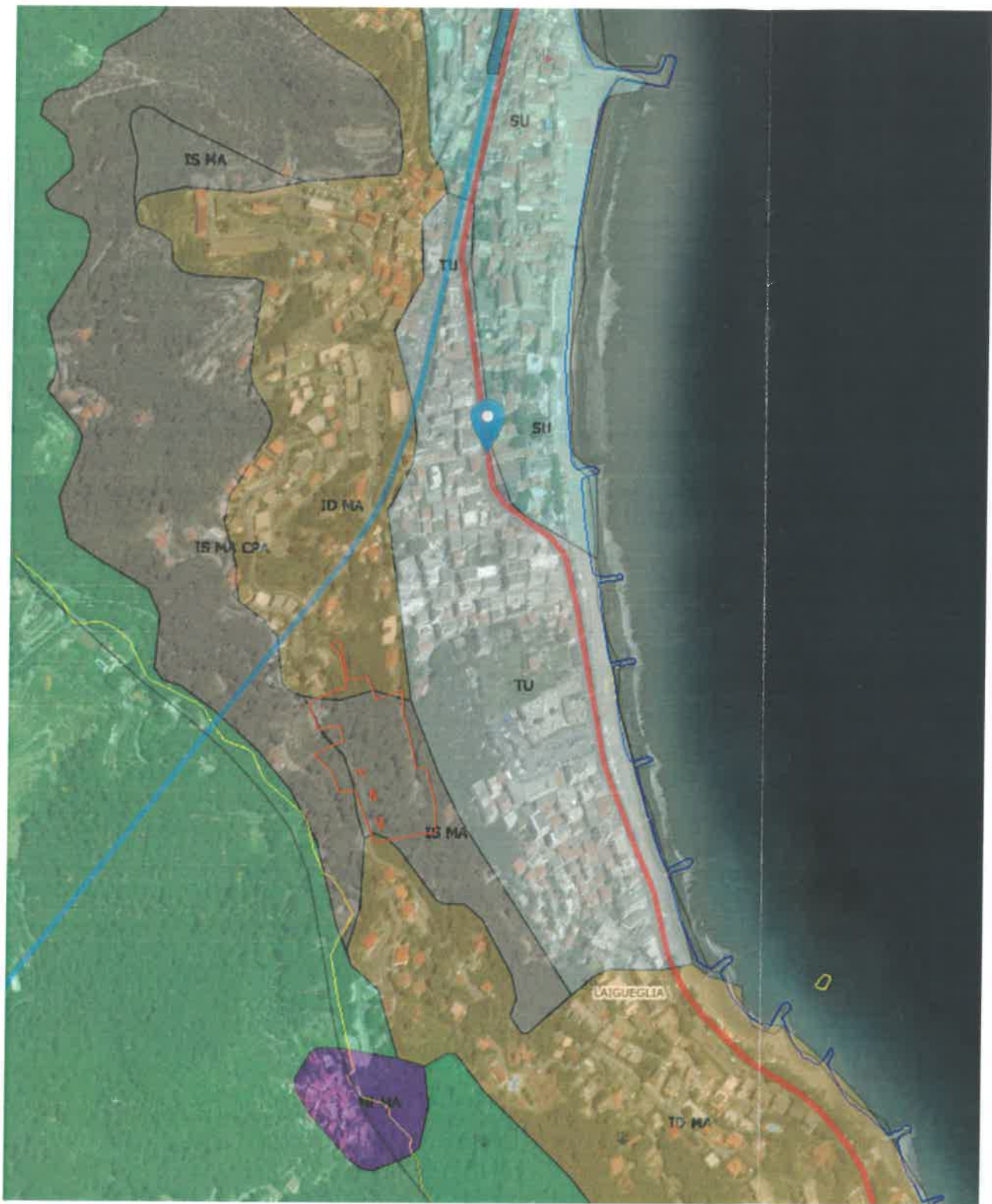






## ALLEGATO 9





## COMUNE DI LAIGUEGLIA

PROVINCIA DI SAVONA

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 32 L.R. 29/2016 E S.M.I. PER LA REALIZZAZIONE DI N. 3 EDIFICI RESIDENZIALI IN AREE COMPRESSE TRA STRADA VICINALE COLLE MICHERI E STRADA VICINALE CUNI INSERITA NEL P.P. DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA C2 DI P.R.G.



### OGGETTO:

PLANIMETRIA CON SOVRAPPORZIONE  
AREA DELL'INTERVENTO CON  
L'ESTRATTO P.T.C.P. - ASSETTO  
INSIEDIATIVO AGGIORNATO IN SEGUITO  
AL D.C.R. N. 18 DEL 02/08/2011

### SOGGETTO ATTUATORE:

LA QUIETE S.A.S.  
con sede in Savona - Via Guido Bono n. 2171  
p.i.: 01003910096

MANUELA ROSSI  
residente ad Andora - Via Piangrande n. 18  
c.f.: RSS MNL 81L69 A145T

PAOLO ROSSI  
residente ad Andora - Via Piangrande n. 18  
c.f.: RSS PLA 84P04 A145F

DATA:  
MAGGIO 2019

SCALA:

-

NS RF:

1139/18



PROGETTAZIONE PER L'EDILIZIA  
CIVILE E INDUSTRIALE  
ANALISI STRUTTURALE  
URBANISTICA

STUDIO TECNICO ING. PAOLO BAGNASCO  
VIA PIANA DEL MULINO N. 76/3 - 17043 CARICARE (SV) - Tel. 0192071304  
partita IVA: 06636760092

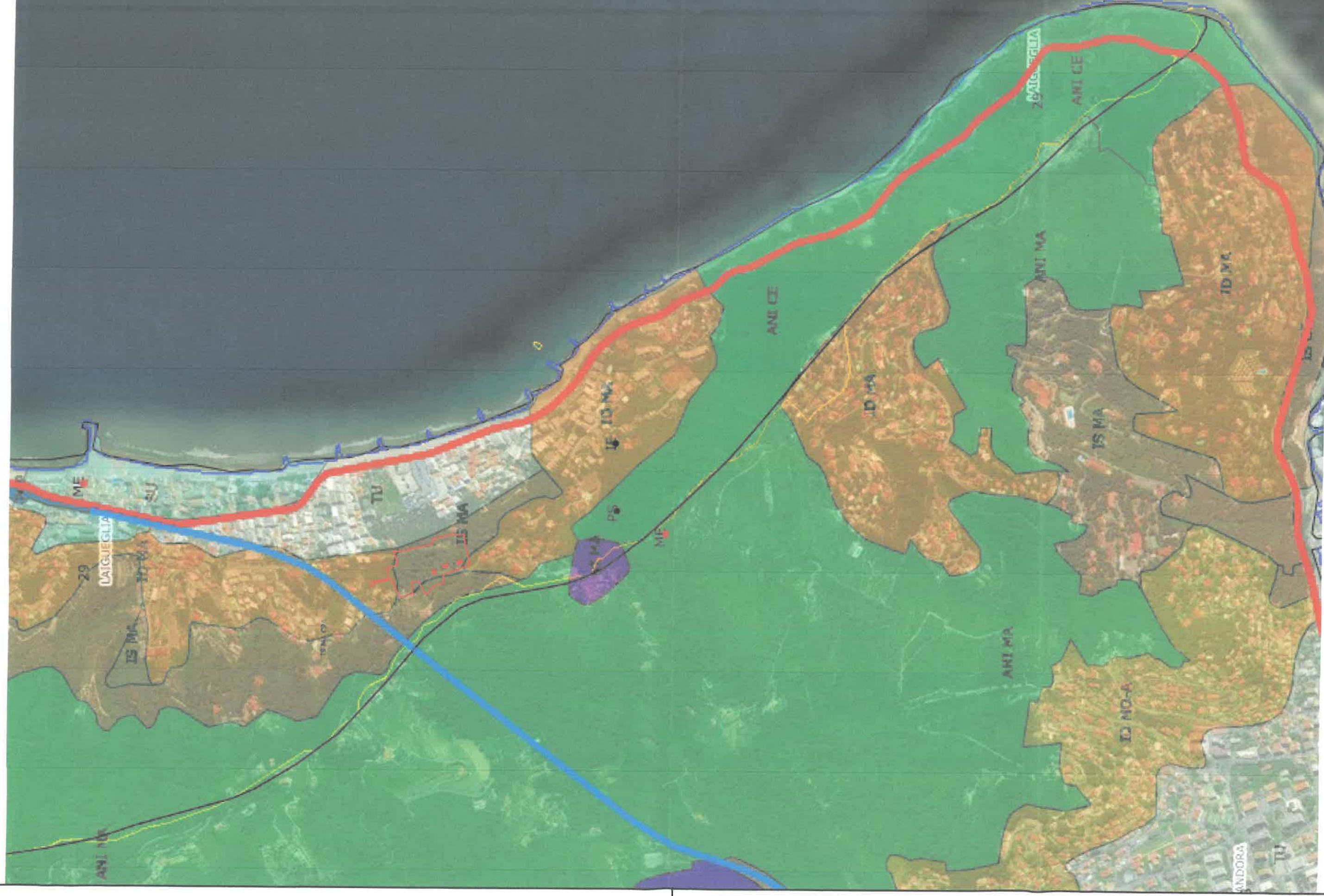
TAVOLA

IL TECNICO

23i bis



## **ALLEGATO 10**



## **ALLEGATO 11**

solo a seguir  
e portati a  
mente le



# PROVINCIA di SAVONA

## COMITATO TECNICO URBANISTICO PROVINCIALE

VOTO N. 507/2001 del 21.11.2001

**COMUNE di LAIGUEGLIA** - Deliberazione consiliare n. 22 del 23.07.2001 concernente l'adeguamento alle osservazioni formulate dalla Provincia Piano Particolareggiato di iniziativa privata in zona "C2" di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) - Località Cuni.

### IL COMITATO TECNICO URBANISTICO PROVINCIALE IN COMPOSIZIONE INTEGRATA

#### P R E M E S S O

Che con nota n. 59912 del 13.10.2000 la Provincia, in relazione al disposto di cui all'art. 4, 5° comma, L.R. n. 24/1987, previo parere di questo Comitato espresso con voto n. 487/2000 nella seduta del 13.10.2000, ha formulato osservazioni allo Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di cui all'oggetto rappresentandole al Comune interessato come sotto riportate:

1) Circa il soddisfacimento degli standards a servizi, dall'esame degli elaborati di piano si rilevano indicazioni non univoche relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria, in quanto:

- relativamente agli spazi da destinare a verde pubblico, negli artt. 3 e 10 dell'Atto Unilaterale d'Obbligo è prevista la possibilità di realizzare le opere e cederle al Comune unitamente alle relative aree, ovvero a costituire i pertinenti vincoli di destinazione ad uso pubblico, ovvero ancora il ricorso all'istituto della "monetizzazione".

Occorre pertanto procedere ad una univoca determinazione della modalità attuativa, fermo restando che a termini dell'art. 16 della L.R. 24/1987 è facoltà del Comune, per particolari esigenze di interesse pubblico, debitamente motivate, di richiedere soltanto il vincolo di destinazione d'uso pubblico in luogo della cessione delle opere e fermo restando inoltre che la corresponsione al Comune di un onere finanziario alternativo (monetizzazione) è limitata dalla L.R. 25/1995 (art. 11) esclusivamente a casi particolari e comunque non riconducibili a quello in esame;

- relativamente alle aree da destinare a parcheggio pubblico, si rileva che la localizzazione riportata sull'allegato "G", non trova riscontro negli altri elaborati di piano; inoltre la quantificazione delle





stesse risulta carente rispetto ai valori prescritti dal D.M. 1444/68, che per le zone omogenee di tipo "C" prevede una dotazione minima inderogabile di 2,5 mq/ab.

Occorre pertanto procedere ad una idonea quantificazione e progettazione di detti parcheggi fermo restando che gli stessi devono, parimenti al verde pubblico attrezzato di cui al punto precedente, essere realizzati e ceduti al Comune, unitamente alle relative aree, ovvero essere vincolati all'uso pubblico nei modi ivi indicati; si rileva inoltre che detti parcheggi potrebbero trovare un'adeguata localizzazione funzionale, in termini urbanistici e compatibile sotto il profilo paesistico-ambientale, nelle aree ubicate in prossimità dell'innesto con la viabilità comunale.

Sempre ai fini di limitare l'impatto paesistico-ambientale sembrerebbe opportuna una riduzione della sezione della nuova strada da contenersi comunque in ml 3.00.

2) Relativamente al "*Computo metrico estimativo area verde pubblico attrezzato*" si rileva che, qualora si avesse inteso attribuire a detto elaborato valore di Relazione finanziaria di cui all' art. 2 primo comma lett. e) L.R. 24/87, lo stesso risulta carente della valutazione dei costi presumibili per le restanti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3) Con riferimento specifico all'Atto Unilaterale d'Obbligo ed alle Norme Tecniche di Attuazione, si evidenzia la mancata definizione dei termini di attuazione delle opere di urbanizzazione secondaria come prescritto dall'art. 2, lett. d), L.R. n. 24/1987 nonchè dei termini di attuazione propri di uno S.U.A.;

4) L'art. 8 dell'Atto Unilaterale d'Obbligo e l'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione consentono in fase esecutiva variazioni planivolumetriche, alle modalità esecutive e alle destinazioni d'uso che darebbero luogo a variazioni essenziali della soluzione progettuale prevista, in rapporto anche al rispetto dell'autorizzazione di massima ex art. 7 L.R. n. 24/1987 da rilasciarsi eventualmente in fase di adeguamento alle presenti osservazioni, per cui le stesse potranno essere assentibili esclusivamente in sede di variante allo S.U.A. con conseguente necessità, in questa fase, di stralciare dette disposizioni;

5) Si rileva infine la mancanza di una puntuale disciplina degli interventi, con precisazione di materiali e finiture relativi ai previsti immobili, alle opere di urbanizzazione ed alla sistemazione complessiva dell'area, da inserirsi nel corpo delle Norme Tecniche di Attuazione.

Al riguardo, si rilevano indicazioni non univoche fra le tavole 8 e 10 e la tavola 5, circa la realizzazione della pavimentazione della strada privata di accesso ( nelle tavole 8 e 10 è prevista la posa in opera di *asfalto* mentre nella tavola 5 è prevista la posa in opera di *cubetti di porfido o masselli autobloccanti*) Occorre pertanto un coordinamento di detti elaborati al fine di eliminare tale incongruenza.

## CONSIDERATO

Che non si è provveduto al rilascio di autorizzazione di massima ex art. 7, L.R. n. 24/1987, in quanto la stessa sarebbe stata inutilmente rilasciata difettando i presupposti urbanistici;

## CONSIDERATO ALTRESI'

Che il Comune di Laigueglia con note n. 16682 del 26.09.2001 e n. 18259 del 22.10.2001 ha trasmesso la deliberazione consiliare n. 22 del 23.07.2001 e relativi elaborati con la quale ha deciso di recepire integralmente le osservazioni impartite con conseguente modifica degli elaborati di S.U.A., ai sensi dell'art. 4, 6° comma della L.R. n. 24/1987 e s.m.;



li tipo

## VISTA

ermo  
ente,  
'uso  
ata  
ale,

la deliberazione consiliare del Comune di Laigueglia n. 22 in data 23.07.2001 e relativi allegati, dai quali emerge che il Comune medesimo abbia sostanzialmente adeguato lo S.U.A. in argomento alle osservazioni ex art. 4, 5° comma, L.R. n. 24/1987 formulate dalla Provincia, con le seguenti precisazioni:

ne

- relativamente all'osservazione n. 1, con riferimento alla parte inerente la larghezza della strada privata, si è provveduto, da un lato, ad accogliere il rilievo nell'ambito della suddetta deliberazione consiliare di adeguamento e, dall'altro, si è provveduto ad inserire tale adeguamento solo su alcuni elaborati di Piano;
- riguardo all'osservazione n. 4, si è provveduto, da un lato, a stralciare le disposizioni contenute nell'art. 8 dell'Atto Unilaterale d'Obbligo che comportavano *variazioni essenziali alla soluzione progettuale prevista*, mentre dall'altro, nell'ambito dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione, permane la seguente disposizione, che se attuata potrebbe dare origine a modifiche sostanziali alle previsioni dello S.U.A. in oggetto: *"Possono essere ammessi altri o diversi volumi non abitativi oltre a quelli del P.P. se non costituiscono computo della cubatura al fine dell'indice del P.R.G.. La percentuale massima deve essere contenuta entro il 15% del volume urbanistico e può riguardare solo manufatti accessori e volumi interrati quali: cantine, locali tecnologici e/o similari."*;

## RITENUTO

Che il Comune di Laigueglia abbia sostanzialmente adeguato lo S.U.A. in argomento alle osservazioni ex art. 4, 5° comma, L.R. 24/87, formulate dalla Provincia e conseguentemente lo stesso possa essere attuato, previo rilascio di autorizzazione di massima ex art. 7 L.R. 24/87, *nell'intesa ed a condizione* che:

- in ottemperanza a quanto deliberato nel suddetto provvedimento consiliare n. 22 in data 23.07.2001 circa il totale adeguamento all'osservazione provinciale n. 1, sia ridotta la larghezza della strada privata a mt. 3,00 in tutti gli elaborati di Piano che la rappresentano graficamente;
- dall'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione, venga stralciata la frase *"Possono essere ammessi altri o diversi volumi non abitativi oltre a quelli del P.P. se non costituiscono computo della cubatura al fine dell'indice del P.R.G.. La percentuale massima deve essere contenuta entro il 15% del volume urbanistico e può riguardare solo manufatti accessori e volumi interrati quali: cantine, locali tecnologici e/o similari."*; tale disposizione infatti, se attuata, darebbe origine ad una modifica sostanziale delle previsioni di S.U.A., in rapporto anche al rispetto dell'autorizzazione di massima ex art. 7, L.R. n. 24/1987, da tradursi necessariamente in una variante allo stesso;

¶ Che lo S.U.A. in argomento, in relazione a quanto sopra espresso, debba essere esaminato ai fini del rilascio dell'autorizzazione di massima ex art. 7, L.R. 24/1987;

di esporre, pertanto, le seguenti





## CONSIDERAZIONI

### Previsioni e prescrizioni degli Strumenti Urbanistici

L'area oggetto d'intervento è classificata dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P. - Livello Locale, Assetto Insediativo, come zona IS-MA (Insediamenti Sparsi) regolata dall'art. 49 delle relative Norme di Attuazione secondo il quale *"si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso"*, inoltre è previsto *"di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno."* Si ammettono, quindi, nuove edificazioni *"che non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa."*

L'area di S.U.A. è inoltre classificata come sottozona C2 dal vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 2205 del 03.08.1976 nella quale l'edificazione è regolata esclusivamente da piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

I parametri urbanistici da adottare nella predisposizione dei singoli S.U.A. sono i seguenti:

- Indice fabbricabilità territoriale	= mc./mq.	0,05
- Superficie territoriale minima	= mq.	15.000
- Altezza massima	= ml.	7,00
- Distanza dai confini	= ml.	7,00
- Distanza dagli edifici	= ml.	14,00
- Distanza dalle strade	= ml.	5,00

L'area oggetto di intervento ricade, altresì, in zona sottoposta a vincolo paesistico-ambientale a termini del D.Lgs. n. 490/1999 per essere incluso in una zona boscata, nonché in ambito assoggettato a vincolo imposto con D.M. 13 ottobre 1964 e, come tale, comportante il rilascio della prescritta autorizzazione di massima ex art. 7, L.R. n. 24/1987.

### Il contesto di riferimento

L'area oggetto di intervento si colloca sulle pendici collinari ubicate alle spalle della prima porzione di aggregato urbano che introduce, provenendo da Capo Mele, al tessuto fittamente insediato caratteristico della fascia costiera di Laigueglia.

Tale area di "cornice", nonostante risulti in parte urbanizzata per la presenza di edificazione in prossimità dei vari percorsi matrici che la attraversano, in ragione della sua spiccata percepibilità e panoramicità oltre che delle peculiari residue caratteristiche ambientali e naturali, conserva a tutt'oggi il rilevante interesse paesaggistico sancito nell'ambito del D.M. 13 ottobre 1964, con il quale è stato imposto un vincolo puntuale ai sensi del D.Lgs. 490/99 (ex L. 1497/1939).

Più nello specifico, l'area interessata dallo S.U.A. in argomento, ricompresa fra la Via comunale Monaco e la Via vicinale Colla Micheri, risulta ubicata a circa 300 mt. dal litorale di S. Sebastiano su un versante orientato ad est, ad una quota di circa 120 mt. s.l.m.; detta area presenta caratteristiche geomorfologiche di forte acclività e, ad un esame attento, rivela residue tracce di antica antropizzazione, evidenziate da una sistemazione a fasce terrazzate in stato di avanzato degrado.

Anche dal punto di vista vegetazionale, la spontanea rinaturalizzazione del sito ne ha cancellato quasi totalmente le caratteristiche agricole e ha portato all'attuale assetto caratterizzato



dalla presenza di macchia mediterranea spontanea, costituita in prevalenza da vegetazione arbustiva e pini marittimi.

### il progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un piccolo insediamento di volumetria complessiva pari a 962 mc. per un totale di 3 unità abitative.

Tale insediamento interessa una superficie territoriale di 19.427 mq. (superiore quindi ai 15.000 mq. prescritti dalla normativa del vigente S.U.G.), e risulta accessibile attraverso un breve tratto di viabilità privata che si innesta sull'esistente Via Monaco.

Il progetto prevede una tipologia edilizia del tipo a "seggiola" con edifici distribuiti su due piani fuori terra con conseguente sistemazione a fasce del terreno circostante ogni singolo piano.

Il tratto di viabilità privata risulta ubicato alla stessa quota altimetrica dell'ultimo piano di due edifici ed alla quota altimetrica del primo piano del restante fabbricato. Per quest'ultimo fabbricato è prevista la realizzazione di un box auto ad uso privato, mentre gli altri due fabbricati restanti sono dotati di posto auto dotati di copertura in pergolato.

La copertura è prevista in parte con tetti ad una falda rivestiti di tegole del tipo alla marsigliese o in coppi portoghesi ed in parte mediante tetto piano "a terrazza".

Nella parte più a valle dell'area di S.U.A., in fregio alla Via comunale Monaco, è inoltre prevista la sistemazione di un'area a verde pubblico attrezzato e di un'area a parcheggio pubblico, aventi superficie complessiva pari a mq. 532.

### **RITENUTO ALTRESI'**

di esprimere le seguenti

### **VALUTAZIONI**

Il progetto di S.U.A. in esame, in ragione della modesta volumetria complessiva proposta (mc. 962 circa), nonché della ridotta dimensione ed altezza unitaria degli immobili previsti, non risulta compromettere gli equilibri ambientali della zona interessata.

Anche la scelta della tipologia edilizia "a seggiola", sembra garantire il minor impatto ambientale possibile nell'ambito considerato.

Per quanto concerne l'assetto delle aree esterne, si ritiene che l'utilizzo di una viabilità di accesso già esistente (in oggi dismessa), combinato alle modalità esecutive, nel complesso, garantiscano una adeguata sistemazione delle stesse sotto il profilo geomorfologico e vegetazionale.

Si osserva tuttavia che alcune delle scelte effettuate relativamente all'utilizzo dei materiali e delle finiture riguardanti sia gli edifici che le sistemazioni d'area risultano carenti o, in taluni casi, incongruenti; pertanto le stesse dovranno essere definite in modo più puntuale ed adeguato al tipo di intervento previsto.

### **RITENUTO PERTANTO**

necessario, al fine di pervenire ad una idonea definizione del progetto e ad una migliore qualificazione delle opere sotto il profilo ambientale, formulare relativamente al rilascio dell'autorizzazione di massima ex art. 7, L.R. n. 24/1987 - provvedimento che comunque avrà efficacia solo a seguito di constatata avvenuta accettazione mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale - 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.

per quanto sopra premesso, ritenuto, considerato, e valutato, si esprime quindi il

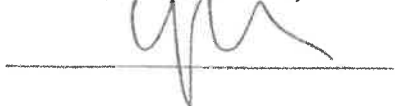
## PARERE CHE

1) il Comune di Laigueglia abbia debitamente adeguato lo Strumento Urbanistico Attuativo in esame alle osservazioni ex art 4, 5° comma, L.R.24/87 a suo tempo formulate dalla Provincia con voto del C.T.U.P. n. 487/2000 in data 13.10.2000 *nell'intesa e a condizione che:*

- in ottemperanza a quanto deliberato nel suddetto provvedimento consiliare n. 22 in data 23.07.2001 circa il totale adeguamento all'osservazione provinciale n. 1, sia ridotta la larghezza della strada privata a mt. 3,00 in tutti gli elaborati di Piano che la rappresentano graficamente;
- dall'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione, venga stralciata la frase *"Possono essere ammessi altri o diversi volumi non abitativi oltre a quelli del P.P. se non costituiscono computo della cubatura al fine dell'indice del P.R.G.. La percentuale massima deve essere contenuta entro il 15% del volume urbanistico e può riguardare solo manufatti accessori e volumi interrati quali: cantine, locali tecnologici e/o similari."*; tale disposizione infatti, se attuata, darebbe origine ad una modifica sostanziale delle previsioni di S.U.A., in rapporto anche al rispetto dell'autorizzazione di massima ex art. 7, L.R. n. 24/1987, da tradursi necessariamente in una variante allo stesso;

2) debba essere rilasciata l'autorizzazione di massima ex art. 7 L.R. n. 24/1987, provvedimento che acquisterà efficacia al momento dell'intervenuta esecutività di apposita deliberazione Consiliare con la quale la Civica Amministrazione intenderà recepire ed accettare integralmente le prescrizioni di cui sopra.

IL PRESIDENTE DEL C.T.U.P.  
(Carlo Giacobbe)



IL SEGRETARIO DEL C.T.U.P.  
(Dott. Avv. Gianluca Ercole)



ali di

no di  
ali;  
e od

ove  
rite



h:/urba/voti/502.doc

