

AREA SVILUPPO URBANISTICO

Piazza Milite Ignoto n.6 – 17026

Tel. 019/7499520

Pec: protocollo@pec.comune.noli.sv.it

Al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali
Turismo Soprintendenza Archeologia, Belle
Paesaggio per la città metropolitana di Genova
province di Imperia, La Spezia, Savona, con
Genova

Via Balbi n. 10

16126 GENOVA

PEC: mbac-sabap-lig@mailcert.beniculturali.it

e p.c

sig.ri Ganduglia Annarita
Ganduglia Riccardo
Corso Italia 2
17026 Noli (SV)

Studio Tecnico Bricchetto

PEC: chiara.bricchetto@archiworldpec.it

Oggetto: Autorizzazione paesaggistica per la realizzazione di nuovo albergo “Nolita country hotel” a Noli Regione Chiappella via Defferrari n. 91, censito al NCEU al Foglio 14 – mappali 33 -713 – 714 – 715 – 717.
Trasmissione integrazioni istanza paesaggistica.

Con riferimento alla pratica in oggetto, presentata in data 04/03/2016 e acquisita presso il Comune al prot.n.2683, alla conseguente proposta di accoglimento inviata con prot.n.9057 del 12/12/2017 da parte di questo Ufficio, e riscontrata da parte di codesta Soprintendenza con nota prot.n.30 del 22/12/2017 in copia allegata alla presente, con preavviso di diniego ai sensi art.10bis della legge n.241/1990.

In allegato alla presente, si trasmette documentazione progettuale completa pervenuta all'Ufficio al prot.n.14371 del 20/12/2018, da parte del richiedente finalizzata al riscontro di quanto richiesto nel succitato preavviso di diniego.

In attesa di Vostro cortese riscontro, per l'eventuale espressione del parere di cui si è reso finalizzato al rilascio del titolo paesaggistico da parte di questo Ufficio, porgo

Cordiali Saluti

**Il Responsabile dell'Area
Sviluppo Urbanistico
(Arch. Raffaello RIBA)**



*Ministero dei beni
e delle attività culturali
e del turismo*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA
E LE PROVINCE DI IMPERIA, LA SPEZIA E SAVONA

Prot. MBAC-SABAP-LIG 30.000...

Cl. ... 34.19.07/165.28

Allegati

Al

Ganduglia Annarita
Ganduglia Riccardo
Corso Italia 2
17026 Noli
RACCOMANDATA AR

Comune di Noli
Piazza Milite Ignoto, 6
17026 Noli (SV)
protocollo@pec.comune.noli.sv.it

OGGETTO: D. Lgs. 22.01.2004 n. 42, *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, Parte III – Beni Paesaggistici
Parere ex art. 146
Preavviso di parere negativo ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90.

Ente richiedente: Comune di Noli		Provincia di: Savona
Pratica Edilizia:	Prot. Ente: 9057	data: 12.07.2017
Soggetto richiedente: Ganduglia Annarita Ganduglia Riccardo		
Progetto: realizzazione di nuovo albergo Nolita country hotel		
Prot. entrata SABAP n. 18074	Data di arrivo: 19.07.2017	
22696	19.09.2017	
30349	18.12.2017	

Esaminati gli elaborati relativi agli interventi, trasmessi da codesto Ente;

Visto il parere favorevole con prescrizioni espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio ai sensi dell'art. 148 del su citato *Codice*, riunitasi in data 28.06.17;

Considerato che:

- l'area di intervento risulta sottoposta a tutela in forza del D.M. 02.10.1961 che dichiara il notevole interesse pubblico della zona comprendente la località Castello e l'abitato comunale, sita nell'ambito del comune di Savona (Savona) perché *costituisce, con il nucleo dell'antico abitato e con la zona di S. Michele col suo castello, un caratteristico complesso di immobili avente valore estetico e tradizionale e forma di quadro naturale di non comune bellezza panoramica*. L'area ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.
- l'area di intervento risulta sottoposta a tutela in forza del D.M. 20.03.1956 che dichiara il notevole interesse pubblico della sede stradale della via Aurelia nel percorso compreso nel territorio della provincia di Savona sita nell'ambito dei comuni di Varazze, Celle Ligure, Albisola Superiore, Albisola Marina, Savona, Spotorno, Noli, Finale Ligure, Borge Verezzi, Pietra Ligure, Loano, Borghetto Santo Spirito, Albenga, Laigueglia e Andora perché *oltre a formare dei quadri naturali di singolare bellezza paesistica, offre punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un vasto e profondo panorama*. L'area ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa;
- l'intervento ricade in una zona classificata nel sopra citato P.T.C.P., assetto Insediativo, come TU (Territorio Urbanistico) e, in base alla norma, all'art. 38, indica che:



2. Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.
- l'intervento ricade a confine di una zona classificata nel sopra citato P.T.C.P., assetto Insediativo, come CPA (Insediamenti Sparsi- Regime normativo di Mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paes ambientali) per le quali la norma, all'art. 49 ter, indica che:
1. Tale regime si applica in quelle parti di territorio già classificate come insediamento sparso in regime di mantenimento per collocazione, prevalenza di spazi liberi sull'edificato, valori di immagine, costituiscono corridoi di importanza paesistica che ambientale per il collegamento tra costa ed entroterra o per la interruzione della continuità urbana versanti costieri.
 2. L'obiettivo della disciplina è salvaguardare la funzione e i caratteri di tali corridoi preservandone la continuità in di bassa densità insediativa, modi d'uso del suolo e valori identitari presenti.
 3. Sono consentiti tutti gli interventi volti al recupero degli edifici, dei rustici e delle infrastrutture esistenti per far presidio del territorio nei modi coerenti con gli obiettivi qualitativi della disciplina. Non sono consentiti ulteriori interventi di nuova edificazione e di correlata urbanizzazione se non in misura episodica e per funzioni quali l'attività agricola, presidio ambientale e altre attività volte a favorire la fruizione naturalistica, ambientale, storico - culturale nonché la attività turistico-ricettiva purché a basso impatto paesistico e ambientale, che preservino comunque la continuità degli spazi edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici del corridoio. In sede di redazione o aggiornamento della disciplina paesistica di livello puntuale, da adottarsi entro il termine di 1 anno dall'entrata in vigore della presente disciplina, fermo restando il rispetto degli obiettivi di cui al precedente comma 2, possono essere specificati i caratteri di epoca della nuova edificazione in relazione alle peculiarità dell'ambito e alle esigenze di manutenzione del territorio. Gli interventi ammessi non possono comunque comportare la trasformazione di serre in volumi edilizi né essere localizzati in aree paesisticamente caratterizzanti e di maggiore visibilità quali i crinali e in particolare nelle aree soprastanti autostradali.
 - 3 bis. Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra, in aree naturali, seminaturali, agricole, salvo piccoli impianti non estensivi e comunque di scala non industriale
 4. Sono ammissibili i manufatti agricoli e i locali pertinenziali consentiti dalla disciplina urbanistica comunale a condizione che non alterino in misura paesaggisticamente percepibile lo stato dei luoghi e che non modificano in modo significativo la morfologia e le sistemazioni del terreno.

Premesso che ad oggi nessun parere in merito al progetto di cui all'oggetto è stato rilasciato dalla Soprintendenza e che quanto depositato è valutato dalla Commissione Locale per il Paesaggio non può essere considerato esito di soluzioni progettuali condotte e condivise con questo Ufficio, come risulta dall'inesistente atti di documentazione in merito.

In risposta all'istanza di parere vincolante sui lavori in oggetto, trasmessa da codesto Ente, Soprintendenza, ai sensi della normativa vigente, visti gli elaborati, la documentazione e le relazioni in allegato, quanto di competenza ai sensi dell'art 10 bis della legge 07 agosto 1990, n. 241, come integrata dalla legge 15 febbraio 2005, n. 15, comunica il preavviso di provvedimento negativo dell'autorizzazione prevista dall'art. 42/2004 e s.m.i, per i seguenti motivi ostativi:

- Premesso che il progetto va ad inserirsi in un'area che presenta ancora intatti i caratteri del paesaggio rurale quali muri a secco ed andamento dei terrazzamenti secondo le curve di livello, in un contesto di notevole valore paesaggistico e culturale, pur a confine con un'area che ha subito recenti trasformazioni.

- Premesso inoltre che, dalle analisi inviate con la documentazione integrativa, risulta che l'area oggetto dell'intervento è delimitata sui confini da piccoli antichi sentieri che conducono alle aree terrazzate e che nell'area sono presenti un casotto di caccia, già rilevato nel catasto napoleonico, e la casa, oggi completamente intonacata e coincidente con la particella 599 riportata nel catasto napoleonico, a testimonianza della significatività paesaggistica dell'area, che conserva ad oggi un assetto morfologico corrispondente a quanto presente nel secolo ed inoltre lo stesso versante è interessato dalla presenza di terrazzamenti di origine medioevale emerso da recenti scavi.

- La realizzazione del nuovo edificio, che prevede la demolizione di tutte le preesistenze, altera in modo irrimediabile gli aspetti ed i caratteri, sopra enumerati, che costituiscono rappresentazione materiale e dell'identità nazionale, così come tutelati dall'art.131 Dlgs 42/2004, e comporta la perdita della memoria del paesaggio ligure terrazzato. L'intervento di totale cancellazione dello stato attuale, configura cioè un contrasto con quanto ratificato dall'Italia con la Convenzione Europea del Paesaggio che definisce lo stesso territorio una determinata parte di territorio il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni;

- L'intervento che prevede la realizzazione di un edificio a due piani fuori terra impostati su un seminterrato, che va ad occupare più dell'80% della superficie del lotto, per le sue notevoli dimensioni complessive (sviluppo in pianta circa 38 x 14 mt), ed un'altezza complessiva sul livello del mare che raggiunge i 15 metri, crea una barriera fisica di eccessivo impatto che incombe nei rapporti con il confinante.

...mentare come controllo di importanza del paesaggio che anticamente, osservandone la visibilità nelle v
più punti di vista e strade pubbliche, nonché dall'Aurelia, alterando inoltre in maniera negativa i rapporti
vuoti.

- Il nuovo fabbricato altera in misura paesaggisticamente percepibile lo stato dei luoghi e modifica
significativo la morfologia e le sistemazioni del terreno per gli scavi, per le masse costruite e per l'alt
supera gli edifici circostanti;

- La presenza di altri edifici di edilizia recente non giustifica alcuna ulteriore compromissione dell
Ai sensi del codice infatti si ricorda che quanto affermato all'art.131 si traduce nell'articolato degli artt.1
143 nell'esplicito richiamo alla riqualificazione delle aree compromesse o degradate.

- Per i motivi sopracitati il progetto presentato non consente di raggiungere gli obiettivi di uso con
del territorio, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e realizzazione di nuovi valori paesaggistici i
e coerenti, rispondenti a criteri di qualità così come indicato dall'art. 131 del Codice.

A titolo collaborativo si comunica che il superamento dei motivi ostativi comporta il mantenimento dei
paesaggistici indicati e la conservazione della percezione del corridoio paesistico esistente nonché le pre
testimoniali che qualificano il contesto.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 10 bis della L 241/90 è possibile per il richiedente pr
osservazioni scritte a questa Soprintendenza, ai motivi che ostano all'accoglimento della domanda, eventi
corredate da documenti, nel termine di 10 (dieci) giorni dal ricevimento della presente;

Il termine per la conclusione del procedimento inizia nuovamente a decorrere dalla data di presentazio
osservazioni o, in mancanza di esse, dalla scadenza del termine di 10 (dieci) giorni concesso al richiedente.
Si rammenta che le osservazioni e i documenti sopracitati dovranno riguardare esclusivamente le mo
espresse nel presente preavviso di provvedimento negativo;

Il presente atto potrà subire variazioni o annullamento (principio di autotutela) ove la documentazione
imprecisa, oppure successivamente si riscontrino situazioni o ritrovamenti non accertabili preliminarmente.

IL SOPRINTENDENTE
Vincenzo Tiné

Il Responsabile del procedimento
Architetto Comino Lorenza
SVOV_PAES – Savona Ovest Paesaggio
E-mail: lorenza.comino@beniculturali.it