Numero atto 7385 - 2025
Sottoscritto il 15/10/2025
Protocollo Prot-2025-487624

Regione Liguria – Giunta Regionale

Oggetto	Comune di Alassio (Sv). Approvazione di variante urbanistica per l'adeguamento del vigente PUC alle disposizioni della lr 38/2007 e contestuale procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 13 della lr 32/2012 (esclusione)
Tipo Atto	Decreto del Direttore Generale
Struttura Proponente	Servizio Urbanistica
Dipartimento Competente	Direzione generale Politiche abitative, territorio e demanio costiero
Soggetto Emanante	Alessandro CROCE
Responsabile Procedimento	Francesca SICLARI
Soggetto Responsabile	Luana LAPINI

Struttura Coproponente	Servizio Pianificazione territoriale e Vas
Soggetto Responsabile Coproponente	Alessandro CROCE
Responsabile Procedimento Coproponente	Claudio BERARDI

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett.D) punto 41) dell'allegato alla Delibera di Giunta Regionale n. 1166/2023

Elementi di corredo all'Atto:

- Allegati, che ne sono parte integrante e necessaria

Firmato digitalmente da: ALESSANDRO CROCE
Regione Liguria
Firmato il: 15-10-2025 11:26:32
Certificato valido dal 15-04-2024 al 15-04-2027

IL DIRETTORE GENERALE

Vista la legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge Urbanistica Regionale);

Vista la legge regionale 3.12.2007 n. 38 recante “Organizzazione dell’intervento regionale nel settore abitativo”;

Vista la l.r. 10 agosto 2012, n. 32, recante “Disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30.12.1998, n. 38 (Disciplina della Valutazione di Impatto Ambientale)”;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 6 in data 26 febbraio 1990;

Vista la legge regionale 6 aprile 2022, n. 4 (Disciplina dell’organizzazione amministrativa e della dirigenza della Regione Liguria) e, in particolare, l’articolo 4, comma 5, come da ultimo modificato dall’articolo 3 della legge regionale 3 febbraio 2025, n. 1 (Interventi di adeguamento all’ordinamento regionale);

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 1166 dell’1° dicembre 2023 recante il riparto delle competenze tra organi e uffici regionali diversi da quelli consiliari, come da ultimo modificata con deliberazione della Giunta regionale n. 27 del 16 gennaio 2025;

Visto il decreto del Direttore Generale dell’Area Sviluppo e Tutela del Territorio, Infrastrutture e Trasporti n. 2551 del 4 aprile 2025, avente ad oggetto “L.r. n. 4/2022 art. 4, comma 5. Prima individuazione degli atti rientranti nella competenza dei Dirigenti e dei Direttori Generali”;

Vista la circolare del Segretario Generale della Giunta regionale prot. n. 2022-1412448 del 6/12/2022 recante “Aggiornamento delle disposizioni concernenti la verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali”;

PREMESSO

Che il Comune di Alassio è dotato di Piano Regolatore Generale avente valore ed effetti di PUC approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 81 del 22.5.2001;

Che l’Amministrazione Comunale, con deliberazione consiliare n. 67 del 24.11.2022, ha adottato la variante al vigente PUC ai sensi dell’art. 26 della l.r. n. 38/2007, finalizzata all’introduzione della disciplina urbanistica dell’edilizia residenziale sociale, tramettendola alla Regione con nota n. 14562 del 3.5.2023 assunta a protocollo regionale 366980 in pari data;

Che la Regione, con nota prot. 1003494 del 13.7.2023, ha richiesto approfondimenti di dettaglio circa l’esatta definizione della variante ed indicato il corretto iter procedimentale da svolgersi ai fini della procedura di verifica ambientale;

Che la Civica Amministrazione, con nota assunta a protocollo regionale 191415 dell’8.4.2025, ha trasmesso la DCC n. 18 del 27.3.2025 di adozione del Rapporto Preliminare di cui all’art. 8 della l.r. 32/2012 e s.m., nonché gli elaborati tecnici allegati allo stesso ai fini dell’avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

Che la Regione con nota prot. 273531 del 29.5.2025 ha richiesto ulteriori specificazioni per il prosieguo della procedura;

Che il Comune, con nota n. 19678 del 23.6.2025, assunta a protocollo regionale 310648 in pari data, ha trasmesso le specificazioni come sopra richieste;

Che il Servizio regionale Pianificazione Territoriale e VAS, in qualità di autorità competente, con nota prot. 336291 dell'8.7.2025, ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 13 della l.r. n. 32/2012 e s.m., sulla variante urbanistica in oggetto;

Che il Comune di Alassio, con nota prot. 22347 del 16.7.2025, assunta a protocollo regionale 349805 in pari data, ha attestato l'avvenuta effettuazione degli adempimenti di pubblicità/partecipazione degli atti di variante, senza seguito di osservazioni;

Che, in considerazione della necessaria sottoposizione delle varianti urbanistiche alle procedure ambientali, a norma della sopravvenuta legislazione statale e regionale in materia, non è più operante l'effetto approvativo della variante in oggetto per formazione del silenzio assenso, stabilito dall'art. 26, comma 2, della l.r. n. 38/2007;

CONSIDERATO

Che, sotto il profilo urbanistico, l'area oggetto di variante ricade, nel vigente PUC, in zona di espansione C1.1, a sua volta ricompresa nel distretto Dt1 e disciplinata dalla Scheda del Distretto Dt1 allegata alle Norme di Attuazione;

Che, sotto il profilo territoriale, l'area in argomento risulta classificata dal PTCP, sub assetto insediativo del livello locale, nel regime normativo "IS-MO-B Insediamenti Sparsi – Regime di Modificabilità di tipo B", disciplinata dall'art. 50 delle relative Norme di Attuazione;

Che detta variante, come in dettaglio descritto nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 36 del 16.9.2025 e nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 37 del 16.9.2025, allegate al presente decreto quali parti integranti e sostanziali, consiste nella riperimetrazione di una porzione della zona di espansione C1.1 in nuova zona C1.1* destinata ad Edilizia Sociale, con l'inserimento della relativa disciplina normativa, nonché nella concentrazione dell'edificabilità residua della zona C1.1 all'interno della nuova zona C1.1*, con la conseguente modifica della disciplina del distretto DT1;

Che la Regione:

- è l'Autorità competente alla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'articolo 5 della l.r. n. 32/2012;
- è competente all'approvazione della variante al vigente PUC ai sensi dell'art. 26, comma 2, della l.r. 38/2007;

DATO ATTO

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle Strutture competenti, in dettaglio illustrati nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 36 del 16.9.2025 e nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 37 del 16.9.2025, in ordine alla variante al vigente PUC, è emerso quanto segue:

- sotto il profilo ambientale, sia da escludere l'assoggettamento a VAS per le motivazioni in dettaglio specificate nella Relazione Istruttoria n. 36/2025;
- sotto il profilo urbanistico, sia da approvarsi la variante al PUC, per le motivazioni e con le prescrizioni contenute nella Relazione Tecnica n. 37/2025;

Che gli elaborati relativi alla variante oggetto di approvazione sono in dettaglio indicati nella sopra citata Relazione tecnica n. 37/2025;

RITENUTO, pertanto

Sotto il profilo ambientale, di escludere la variante in oggetto dall'assoggettamento a VAS, come specificato nella Relazione Istruttoria n. 36/2025;

Sotto il profilo urbanistico, di approvare la variante al PUC per le motivazioni e con le prescrizioni contenute nella Relazione Tecnica n. 37/2025;

DECRETA

Per le motivazioni indicate in premessa, che si richiamano integralmente:

1) ai sensi dell'art. 13, comma 6, della l.r. n. 32/2012, di escludere dall'assoggettamento a VAS la variante al vigente PUC del Comune di Alassio in oggetto indicata, per le ragioni in dettaglio specificate nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 36 del 16.9.2025, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) di approvare - ai sensi dell'art. 26, comma 2, della legge regionale n. 38/2007 - la variante al PUC del Comune di Alassio in oggetto indicata, nei termini e con le prescrizioni indicate nella Relazione Tecnica n. 37 del 16.9.2025, allegata al presente decreto come parte integrante e sostanziale;

Il presente decreto sarà reso noto mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, anche ai sensi e per gli effetti della l. r. 24.12.2004 n. 32 e, in forma integrale, nel sito informatico regionale.

Avverso il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7.8.1990 n. 241 è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui al D.Lgs 2.7.2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione del decreto stesso.

Allegato numero 1

PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
ART. 13 l.r. n. 32/2012 smi.

Relazione istruttoria n.36 del 16 settembre 2025

Piano	Comune di Alassio (SV). Variante al PUC per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 26 della l.r. n. 38/2007.
Proponente	Comune di Alassio
Responsabile del Procedimento	Arch. Claudio Berardi
Data di avvio	8 luglio 2025

Premessa e sintesi del procedimento

Con D.C.C. n. 67 del 24 novembre 2022 il Comune di Alassio ha adottato la variante per l'adeguamento del vigente PUC ai sensi dell'art.26 della l.r. n.38/2007 e s.m.i. "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo";

Successivamente l'Amministrazione comunale, ai fini dell'approvazione della modifica al vigente PUC, con nota Prot-2023-0366980 del 3 maggio 2023 ha trasmesso allo scrivente Settore la sopra citata D.C.C. allegando i relativi elaborati, e l'attestazione degli avvenuti adempimenti di pubblicità-partecipazione previsti all'art. 26, c. 2 della l.r. 38/2007, senza che siano pervenute osservazioni in merito;

Con nota Prot-2023-1003494 del 13 luglio 2023 i Servizi Urbanistica e Pianificazione Territoriale e VAS, oltre a rammentare all'amministrazione comunale la necessità di richiedere il parere di compatibilità delle previsioni della variante sotto il profilo geomorfologico ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 e s.m.i., hanno richiesto approfondimenti di dettaglio relativi all'esatta definizione della variante urbanistica e indicato il corretto iter procedimentale da svolgersi ai fini della procedura di verifica ambientale;

In accoglimento dei contenuti della nota regionale, con successiva D.C.C. n. 18 del 27 marzo 2025 il Comune di Alassio, ai sensi dell'art.8 della l.r. n.32/2012 e s.m.i., ha adottato il Rapporto Preliminare e ha presentato attraverso il portale regionale, con Prot-2025-0191415 dell'8 aprile 2025, l'istanza di avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS corredata dei relativi elaborati;

Con nota Prot-2025-0273531 del 29 maggio 2025 i Servizi Urbanistica e Pianificazione Territoriale e VAS hanno chiesto ulteriori specificazioni di carattere urbanistico e ambientale alle quali è stato dato riscontro con nota Prot-2025-0310648 del 23 giugno 2025;

Il Settore Pianificazione Territoriale e VAS, in data 8 luglio 2025 ha quindi avviato con nota Prot-2025-0336291 la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 32/2012 e s.m.i., dopo aver concordato con il Comune di Alassio l'elenco di soggetti competenti in materia ambientale da consultare.

Sono pervenuti i seguenti contributi:

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale	Prot-2025-0389759 del 08 agosto 2025
ARPAL	Prot-2025-0388245 del 07 agosto 2025

Pareri pervenuti dalle Strutture interne:

Settore Ecologia	Prot-2025-0372015 del 29 luglio 2025
Settore Ecosistema costiero e acque	Prot-2025-0365726 del 25 luglio 2025
Settore Politiche della natura e delle aree interne, protette e marine, parchi e biodiversità	Prot-2025-0361810 del 23 luglio 2025
Unità Organizzativa Assetto del Territorio Parere ex art.89 DPR 380/2001	Prot-2025-0396792 del 13 agosto 2025 Prot-2025-1440191 del 19 settembre 2024
Settore Programmi Urbani Complessi ed Edilizia	Prot-2025-0379183 del 01 agosto 2025

ANALISI DEI PROFILI URBANISTICI

Descrizione dell'area e del contesto

L'areale in questione risulta localizzato nell'immediato entroterra del centro cittadino, e posto a mezzacosta del versante esposto a sud-ovest della Costa Lupara che, sovrastando la vallecola denominata Fenarina, degrada verso il litorale e l'abitato del capoluogo.
Il contesto di fondovalle è caratterizzato dalla presenza di un tessuto edilizio denso costituito prevalentemente da edifici residenziali eterogenei e servizi pubblici di quartiere che lasciano spazio, risalendo il versante, ad alcune aree libere residuali di proprietà comunale sulle quali la Civica Amministrazione, a seguito della variante adottata, intende realizzare edifici da destinare a edilizia residenziale pubblica.

Contenuto della variante

Il Comune di ALASSIO è dotato di **PUC** approvato con DPGR n. 81 in data 22.05.2001.
La variante urbanistica adottata riguarda, sotto il profilo cartografico, la riclassificazione del lotto di proprietà comunale di 4.949 mq (la porzione richiesta in variante è una parte della zona C1.1 e riguarda solo l'area di 4.949 mq all'interno di un più ampio lotto di proprietà comunale che comprende anche parte del parco urbano V7), da **Zona di espansione C1.1** (art.12 delle NdC del vigente PUC e scheda DT1) a nuova **Zona di espansione C1.1***, destinato a ERS con inserimento di specifica disciplina urbanistica all'interno della *Scheda del Distretto Dt1* allegata alle Norme di Attuazione ed è volta a consentire la realizzazione di 64 alloggi per 96 UCU ovvero 3.500 mq massimi di SLA.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Il **P.T.C.P.** Vigente sub-assetto insediativo del livello locale, comprende l'area all'interno del seguente regime normativo: **(IS-MO-B) Insediamenti Sparsi in regime di Modificabilità di tipo B** disciplinato dall'Art. 50 delle NTA;

Il **Settore Programmi Urbani Complessi ed Edilizia** interpellato in ordine al presente procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ha fornito il proprio contributo esprimendo parere favorevole, per quanto di competenza, sui contenuti della variante al PUC proposta.

ANALISI DEI PROFILI AMBIENTALI

Valutazione del carico insediativo e del Consumo di suolo

Per le aree oggetto di variante il PUC vigente prevede, come destinazioni prevalenti ammesse, la residenza, le destinazioni turistiche-alberghiere, i plessi funzionali di servizi e le autorimesse, con l'esclusione delle destinazioni produttive. La consistenza edificatoria prevista, finalizzata al soddisfacimento della domanda di edilizia residenziale pubblica (ERP), appare quindi compatibile con il contesto territoriale completamente urbanizzato e mediamente edificato. Pertanto si può ragionevolmente ritenere che l'aumento di **carico insediativo** indotto, peraltro trascurabile in termini di valore assoluto e il **consumo di suolo** derivante siano da ritenersi non significativi.

Biodiversità

Per **ARPAL** la variante non comporta detrimento a specie ed habitat di interesse conservazionistico noti. Tuttavia evidenzia che il Rapporto Preliminare non approfondisce le possibili ricadute che la variante potrebbe comportare sulla biodiversità e sulle connessioni ecologiche urbano/rurali e suggerisce l'introduzione delle seguenti previsioni nella normativa d'ambito:

- Minimizzazione del consumo di suolo;
- Limitazione dell'impermeabilizzazione dei suoli adottando tecniche costruttive e soluzioni progettuali che garantiscano la massima permeabilità;
- Tutela della vegetazione di interesse conservazionistico, attraverso la salvaguardia delle essenze autoctone di pregio e l'utilizzo esclusivo di specie vegetali autoctone coerenti con il contesto biogeografico ligure nel caso di nuove piantumazioni, e la predisposizione di un pian di gestione e smaltimento delle specie vegetali aliene invasive.

Per il **Settore Politiche della Natura e delle Aree interne, protette e marine, Parchi e Biodiversità** la variante non ricade in alcuna zona ricompresa dalla Rete Natura 2000, né risulta

interessata da elementi della Rete Ecologica Regionale o da segnalazioni puntuali derivanti dall'osservatorio Ligure per la Biodiversità.
Pertanto il Settore coinvolto **non evidenzia potenziali pressioni o minacce sulle componenti della biodiversità** che richiedano la propria attenzione.

Paesaggio

In merito alla presenza di aree tutelate dal Codice dei Beni Culturali e del paesaggio ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, si conferma quanto affermato nel Rapporto Preliminare dove si esclude, per l'area interessata dalla variante, la presenza di Vincolo Paesaggistico o altri vincoli architettonici e archeologici.

Inquinamento acustico

Allineati i contributi del **Settore Ecologia** regionale e dell'Agenzia **ARPAL**, che esaminata la documentazione presentata prendono atto che l'area in questione, risultando classificata in classe III (Aree di tipo misto) della classificazione acustica comunale, risulta idonea agli interventi delineati e non interferisce con la presenza di recettori sensibili o con zone critiche dal punto di vista acustico.

Inquinamento elettromagnetico

Il Settore **Ecologia regionale** non prevede aumento della popolazione esposta all'inquinamento elettromagnetico generato da elettrodotti, cabine di trasformazione e impianti a radiofrequenza, a seguito degli interventi conseguenti alla variante. Lo scrivente rileva che l'area in questione e le vicinanze non risultano interessate dalla presenza di elettrodotti né di antenne e impianti di radiofrequenza come peraltro evidenziato nei contenuti del Rapporto Preliminare.

Aspetti energetici

Nel Rapporto Preliminare vengono indicati i requisiti energetici ed ambientali su cui dovranno basarsi le successive fasi progettuali al fine di ottimizzare la qualità degli edifici che dovranno conseguire la certificazione energetica non inferiore a quello previsto per la classe A.
Si prende atto di quanto sopra e si evidenzia che la trattazione e l'approfondimento di tali aspetti sarà oggetto delle successive fasi progettuali ed attuative.

Aria e mobilità

In accordo con quanto affermato da **ARPAL**, lo scrivente ritiene che la variante proposta non possa comportare sostanziali variazioni né carichi aggiuntivi significativi da riferirsi alle componenti aria e mobilità, in quanto l'intervento incide su una porzione di territorio urbanizzato e già servito da una viabilità adeguata.

Gestione delle acque

In merito al tema, nel seguito si riportano i contenuti del contributo fornito dal **Settore Ecosistema Costiero e Acque**:
…Nel Rapporto Preliminare Ambientale (RPA) viene considerato correttamente, tra gli strumenti di pianificazione, anche il Piano Regionale di Tutela delle Acque vigente-PTA (approvato con DCR n.11/2016).
A tale proposito si evidenzia che l'area oggetto di intervento non incide su corpi idrici, né superficiali e né sotterranei, individuati nel PTA, così come non sono presenti derivazioni, in particolare ad uso idropotabile, interferenti con l'area medesima.
In ordine alla tutela quantitativa della risorsa idrica, si prende atto della prevista realizzazione di sistemi di regimazione delle acque piovane atti a rallentarne lo smaltimento, impiegando, nella sistemazione egli spazi aperti, modalità costruttive che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (pavimentazioni drenanti e permeabili, verde pensile, ecc.), realizzando idonee reti di regolazione e drenaggio con la previsione del riutilizzo in sito delle acque raccolte.
Il tema del Servizio Idrico Integrato (SII), per quanto relazionato in particolare al Cap. "2.2 Acque Superficiali, Sotterranee e Ciclo Idrico Integrato" del RPA, risulta che ***sia stato debitamente considerato per tutti e tre i segmenti (acquedotto, fognatura e depurazione)****, anche grazie al contributo del Gestore Unico del SII (Acque Pubbliche Savonesi) per l'ATO Centro Ovest 1.*
Emerge in particolare, per quanto attiene il segmento della depurazione delle acque reflue urbane, che ***le proposte previsioni recepiscono correttamente quanto dispone l'art.38 delle Norme di Attuazione del PTA.***

Rifiuti

In accordo con i contenuti del Rapporto Preliminare lo scrivente servizio non ravvisa impatti significativi in merito al tema, in quanto ritiene che la variante non sia in grado di incidere con rilevanza sui servizi di gestione e trattamento dei rifiuti solidi urbani operanti sul territorio comunale.

Aspetti idrogeologici e sismici

L'**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale** ricorda che la vigente pianificazione di bacino non prevede, per quanto di competenza dell'Ente, il rilascio di parere o nullaosta sugli strumenti di pianificazione o loro varianti, ed al fine di verificarne la coerenza con i contenuti dei piani di bacino distrettuali fa rimando alla consultazione dei seguenti strumenti pianificatori:

- Piano di Gestione del rischio di Alluvioni 2021-2027 del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale **PGRA**, approvato con DPCM 1.12.2022;
- Piano di Gestione delle Acque 2021-2027 del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale **PGA** approvato con DPCM 7.06.2023;
- Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale per la gestione del rischio da dissesti da natura geomorfologica **PAI** dissesti adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n.39 del 28.03.2024.

Evidenzia infine, con specifico riferimento alla tutela degli stati di qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuati dal PGA, che *qualora la previsione comporti il rilascio/rinnovo di concessione di derivazione di acque pubbliche, … nelle fasi attuative dovrà essere richiesto il parere di questo ente previsto dall'art.7 del TU 1775/1933, così come modificato dall'art.3 del D.lgs. 275/1993 e dall'art.96 del D.lgs. 152/2006.*

L'**Unità Organizzativa Assetto del Territorio**, esaminato il Rapporto Preliminare e i relativi allegati, per gli aspetti di propria competenza **non rileva impatti ambientali significativi e negativi** con l'attuazione della variante urbanistica in questione, e richiama i contenuti del parere ex art.89 del DPR 380/2001 rilasciato al Comune di Alassio e trasmesso per conoscenza allo scrivente Servizio, nel quale specifica che in riferimento ai vincoli dettati dalla pianificazione di bacino ed al comportamento dei terreni in prospettiva sismica **esprime parere favorevole ai sensi dell'ex art.89 del DPR 380/2001**, precisando che in attuazione delle previsioni della variante urbanistica, nella fase progettuale legata ai futuri titoli edilizi, dovranno comunque essere approfonditi gli studi di carattere sismico in relazione alla pericolosità da amplificazione locale, tenuto conto dell'appartenenza del Comune di Alassio alla classe sismica 2 ai sensi della DGR 216/2017.

Con specifico riferimento alla componente suolo, **ARPAL** e il **Servizio Ecologia** regionale confermano quanto dichiarato nella documentazione presentata agli atti in merito all'affermazione che nell'area di intervento non sono presenti siti iscritti nell'Anagrafe regionale dei siti contaminati o siti con attività potenzialmente contaminanti, e che la stessa area non è interessata dalla presenza di pietre verdi.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Gli elementi forniti consentono una valutazione complessiva delle possibili ricadute ambientali e della sostenibilità della variante.

Alla luce dell'istruttoria svolta e dei pareri pervenuti dai soggetti competenti nelle diverse materie ambientali si ritiene che la variante al PUC di Alassio in oggetto indicata, **non debba essere assoggettata alla procedura di VAS** ai sensi degli artt.9 e sgg della l.r.n.32/2012 in quanto non sono stati riscontrati impatti ambientali significativi, ferme restando le prescrizioni impartite al Comune con il parere ex art. 89 del DPR 380/2001 dall'Unità Organizzativa Assetto del Territorio regionale.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Claudio Berardi)

F.to Il Direttore
Servizio Pianificazione Territoriale e VAS
(Ing. Alessandro Croce)

Allegato numero 2

REGIONE LIGURIA

SERVIZIO URBANISTICA

RELAZIONE TECNICA
n. 37 del 16.9.2025

Class. 11.6.3
Fascicolo n. 78/2023

Oggetto: Comune di Alassio (SV) – Variante al PUC per l'adeguamento ai disposti dell'art. 26 della lr 38/2007 e s.m. in materia di edilizia residenziale sociale.

PREMESSE

Individuazione della competenza regionale

Il Comune di Alassio è dotato di PUC (PRG con effetti di PUC) approvato con DPGR n.81 del 22/05/2001. La variante al PUC in oggetto indicata è finalizzata all'adeguamento ai disposti di cui all'art. 26 della lr 38/2007; la relativa approvazione è di competenza regionale a norma del comma 2 del medesimo art. 26.

La Civica Amministrazione, con nota prot. 366980 del 3.5.2023, ha trasmesso la DCC n.67 del 24.11.2022, con la quale ha adottato la variante al PUC di cui all'art. 26 della L.R. 03.12.2007 n. 38 e s.m. finalizzata all'introduzione della disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale.

La Regione, con nota prot. 1003494 del 13.7.2023 ha sospeso il procedimento in assenza dell'espletamento delle necessarie procedure ambientali, chiedendo al Comune di valutare se proseguire la procedura intrapresa, integrando la documentazione con il prescritto Rapporto Preliminare di cui alla l.r. 32/2012, ovvero attivare una procedura di scoping su un nuovo schema di PUC. Con la medesima nota, la Regione ha anche chiesto al Comune di integrare la documentazione con una relazione urbanistica di chiarimento sugli aspetti cartografici, normativi e di carico insediativo introdotti dalla variante, oltre alla richiesta del parere di compatibilità delle previsioni della variante sotto il profilo geomorfologico ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001.

Con nota prot. 191819 del 8.4.2025 la C.A. ha comunicato di voler proseguire la procedura intrapresa per l'approvazione della variante di che trattasi e ha integrato la documentazione con il Rapporto Preliminare ex l.r. 32/2012.

Con nota prot. 273531 del 29.5.2025 la Regione ha comunicato al Comune la necessità di ulteriori chiarimenti e specificazioni per il prosieguo della procedura.

Con nota prot. 310648 del 23.6.2025 il Comune ha inviato le specificazioni richieste.

Con nota prot. 336291 del 8.7.2025 il Servizio Pianificazione Territoriale e VAS ha avviato il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.13 della l.r. 32/2012 e s.m., relativamente alla variante in oggetto.

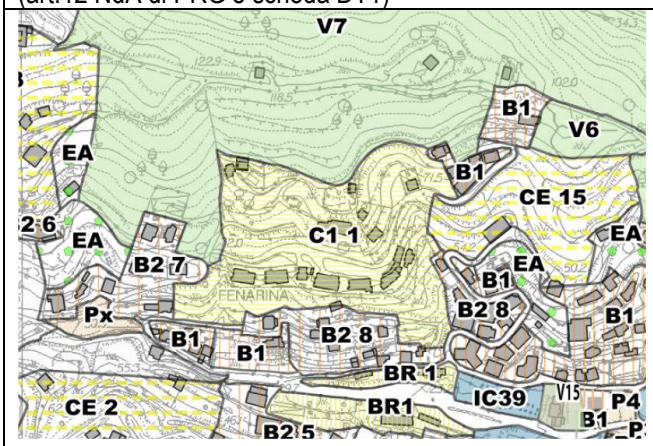
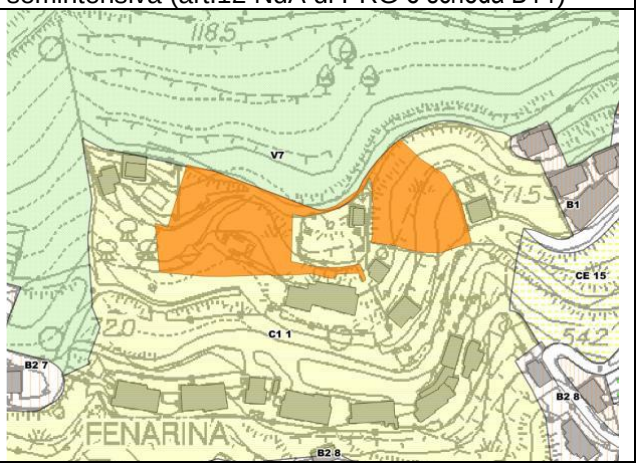
Con nota 349805 del 16.7.2025 il Comune ha inviato ulteriori specificazioni nonché l'attestazione della mancata presentazione di osservazioni in esito alla fase di pubblicazione.

Si precisa che, in considerazione della necessaria sottoposizione delle varianti urbanistiche alle procedure ambientali, a norma della sopravvenuta legislazione statale e regionale in materia, non è più operante l'effetto approvativo della variante in oggetto per formazione del silenzio assenso, stabilito dall'art. 26, comma 2, della l.r. n. 38/2007;

Descrizione dell'area

La zona interessata dalla variante è un'area inedificata, localizzata nella "vallecola della Fenarina", a sud del crinale di Costa Lupara al confine di un'area urbana a destinazione residenziale intensamente edificata. Il lotto in esame, di proprietà comunale, distinto catastalmente dal foglio 18, mapp. 1419, 1430 e 429, è costituito da due lembi che intercludono un lotto privato con alcune costruzioni.
Nel vigente PUC il lotto ricade all'interno della **zona di espansione C1.1**; la zona C1.1 è a sua volta ricompresa nel distretto **Dt1** del vigente PUC e disciplinata dalla *Scheda del Distretto Dt1* allegata alle Norme di Attuazione. In tale zona C1.1 le destinazioni d'uso ammesse sono: "*residenza (RP), le destinazioni turistiche (TA-alberghi e TV-residenza*

turistico alberghiera), i plessi polifunzionali di servizi (PL) e le autorimesse (AU); tra le destinazioni accessorie sono escluse destinazioni produttive AI (Artigianato piccola industria depositi). È prevista nuova edificazione con unità minima di intervento di 15.000 mq, obbligo di schema di assetto urbanistico esteso all'intera area, rapporto di incidenza volumetrica RV=4,00mc/mq, h max 10,5 m (3 piani), sviluppo massimo dei fronti Fmax=30m con un rapporto di copertura RC del 25%.

PUC vigente: Zona C1 1 zona di espansione semintensiva (art.12 NdA di PRG e scheda DT1)	PUC in variante: Zona **C1 1*** zona di espansione semintensiva (art.12 NdA di PRG e scheda DT1)
	

Variante urbanistica adottata al vigente PUC sottesa al progetto:

La variante urbanistica adottata riguarda, sotto il profilo cartografico, la riclassificazione del lotto di proprietà comunale di 4.949 mq (la porzione richiesta in variante è una parte della zona C1.1 e riguarda solo l'area di 4.949 mq all'interno di un più ampio lotto di proprietà comunale che comprende anche parte del parco urbano V7), da **Zona di espansione C1.1** (art.12 delle NdC del vigente PUC e scheda DT1) a nuova **Zona di espansione C1.1***, destinato a ERS con inserimento di specifica disciplina urbanistica all'interno della *Scheda del Distretto Dt1* allegata alle Norme di Attuazione come di seguito riportato.

La variante comporta inoltre la concentrazione dell'edificabilità residua della zona C1.1 all'interno della nuova zona di espansione C1.1*, con la conseguente modifica normativa della disciplina del distretto DT1.

Dall'analisi del fabbisogno abitativo del Comune (Relazione: Caratteristiche del fabbisogno ed indicatori del disagio abitativo; Relazione: Determinazione del fabbisogno abitativo e modalità di soddisfacimento) si evidenzia come nonostante sia in atto una decrescita della popolazione residente il fabbisogno di residenza primaria distinto per le varie categorie definite dall'art. 3 della l.r. 38/2007 si possa stimare in aumento.

Conseguentemente, la variante è volta a consentire "*la realizzazione di 64 alloggi per 96 UCU ovvero 3.500 mq massimi di SLA. Ciò risulta attuabile in quanto la superficie residuale dell'indice territoriale dell'ambito C1.1 risulta essere di 11.357 mc, equivalenti a 3.785 mq di SLA, come da normativa vigente, pertanto trasferibile nel lotto edificabile consumandone, per 3.500 mq, la disponibilità edificatoria. In sintesi, la previsione del C1.1* si deve considerare a parità di carico insediativo, essendo l'ambito C1.1 a consumo e quindi ininfluente sulle previsioni di Piano*" (dalla Relazione Urbanistica).

NORMA ADOTTATA:

"Relazione Urbanistica"

Zona	superficie	SLA massimo	H	RV	RC	Fmax	Destinazione
C1.1*	4.949	3.500	15,00	4	30%	30	Residenza Pubblica

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Il P.T.C.P. vigente, sub–assetto insediativo, comprende l'area di che trattasi all'interno del regime normativo **IS-MO-B** (insediamenti sparsi, modificabilità di tipo B), disciplinato dall'art.50 delle relative NTA.

Pianificazione di Bacino

In data 19.9.2024, con nota 1440191, l'Unità Organizzativa Assetto del Territorio della Regione ha espresso, per gli aspetti di competenza, parere favorevole, ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 e s.m., ferma restando la necessità che siano *"approfonditi gli studi di carattere sismico in relazione alla pericolosità da amplificazione locale, tenuto conto dell'appartenenza del Comune di Alassio alla classe sismica 2 ai sensi della DGR 216 del 17.3.2017"*.

Valutazioni

Sotto il profilo paesistico, è da rilevare che la variante in oggetto interessa un lotto situato nella "vallecola della Fenarina", a sud del crinale di Costa Lupara e del parco urbano omonimo (V7 di 182.000mq), classificato quest'ultimo come IS-MA cpa dal Piano Paesistico ma non interessato dalla richiesta di variante. Sul confine sud si sviluppa un'area urbana intensamente edificata, con edifici residenziali di 4 e 5 piani. Il vigente regime paesistico **IS-MO-B** (art.50 delle NTA) è attribuito dal Piano Paesistico ad un'area corrispondente sia al lotto interessato dalla richiesta di variante che alla porzione edificata posta a sud di quest'ultimo.
L'obiettivo della disciplina è quello di non contrastare tendenze evolutive che possano dare luogo ad un assetto più strutturato della zona, compatibile con una sua corretta configurazione paesistica e funzionale ad una più efficiente gestione delle risorse.
Si può pertanto considerare il regime normativo della "modificabilità" adeguato a governare la realizzazione di 64 alloggi per 3.500 mq massimi di SLA anche grazie alla necessaria elaborazione di uno **Studio Organico di Insieme** (SOI) in conformità all'art. 32bis delle NdA del PTCP. Tale SOI, che andrà elaborato in fase progettuale degli interventi previsti, è infatti preordinato a garantire il rispetto dei valori paesaggistici sotto i profili dei caratteri linguistici e/o tipologici assunti come riferimento, delle interferenze con le visuali panoramiche nonché delle connessioni con l'intorno immediato.

Sotto il profilo urbanistico, la variante, consistente nella riperimetrazione di una porzione della **Zona di espansione C1.1** in nuova **Zona di espansione C1.1***, destinata a Edilizia Sociale con inserimento di specifica disciplina urbanistica, risponde sostanzialmente agli obiettivi di cui all'art. 26 della l.r. 38/2007. La variante può inoltre essere considerata coerente, da un lato, con la necessità del Comune di soddisfare la crescente domanda di ERS documentata e, dall'altro, con la disponibilità edificatoria della zona C1.1 del PUC che, come dichiarato nella Relazione Urbanistica, manteneva ancora una superficie residuale dell'indice territoriale di 11.357 mc, equivalenti a 3.785 mq di SLA. Con la variante di che trattasi tale disponibilità edificatoria viene trasferita nel lotto edificabile fino ad un massimo di 3.500 mq di SLA per consentire la realizzazione di 64 alloggi per 96 UCU.
In ottemperanza alle finalità della l.r. 38/2007, l'attuazione delle previsioni oggetto di variante, pur essendo riferite a interventi di ERS che, per la tipologia ERP, si configurano quali urbanizzazioni secondarie a norma della l.r. n. 25/1995, dovranno peraltro assicurare gli standard residenziali necessari alla nuova edificazione di edilizia residenziale primaria prevista.
Inoltre, la normativa adottata in forma di tabella schematica dovrà essere inserita all'interno della scheda DT1 del vigente PUC con le integrazioni riportate come da allegato A, volte queste ultime a rendere coerente il testo della norma con l'inserimento della nuova zona e a recepire le prescrizioni del parere di cui all'art. 89 del DPR 380/2001 e s.m..

PROPOSTA CONCLUSIVA

Per quanto sopra premesso, considerato e valutato si ritiene che la variante al PUC, come sopra descritta, possa essere approvata, ai sensi dell'art. 26, comma 2, della legge regionale n. 38/2007 e s.m. con le prescrizioni sopra indicate e riportate nell'allegato A alla presente relazione.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Francesca Siclari)

F.to Il Dirigente del Servizio Urbanistica
(Arch. Luana Lapini)

Elaborati da approvare:
- allegato A: Norma modificata scheda DT1 del vigente PUC;
- allegato B: Stralcio cartografico del PUC con riclassificazione del lotto.

Allegato A

Le integrazioni/modifiche da apportare alla norma sono riportate "in grassetto".

- Norma da inserire all'interno della scheda del ***DISTRETTO Dt1*** :

Zona di espansione C1.1* destinata a ERS.

Destinazioni d'uso:
edilizia Residenziale Sociale.

Modalità di attuazione:
permesso di costruire convenzionato.

Parametri urbanistico - edilizi:

Zona	superficie	SLA massimo	H max	RV	RC	F max sviluppo dei fronti	Destinazione
C1.1*	4.949 mq	3.500 mq	15,00 m	4 mc/mq	30% mq/mq	30 m	ERS

Norma idrogeologica
in fase progettuale dovranno essere approfonditi gli studi di carattere sismico in relazione alla pericolosità da amplificazione locale, tenuto conto dell'appartenenza del Comune di Alassio alla classe sismica 2 ai sensi della DGR 216 del 17.3.2017".

Standard urbanistici
l'intervento deve assicurare il reperimento degli standard urbanistici di cui all'art.3 del D.M.1444/68.

Interventi edilizi ammessi ad avvenuta attuazione del progetto di ERS
interventi di cui all'art.3 comma 1, lett. a) b) e c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, nel rispetto della disciplina urbanistica e paesistica vigente.

Requisiti paesistico-ambientali
il progetto, da corredarsi del prescritto SOI, dovrà darsi carico di:

- **minimizzare per quanto possibile l'impermeabilizzazione dei suoli, prevedendo pavimentazioni in materiale drenante, ottimizzazione dell'uso della luce naturale e del calore solare;**
- **utilizzo di materiali e sistemi costruttivi ad alta sostenibilità al fine di migliorare l'efficientamento energetico e limitare al minimo il consumo energetico degli edifici;**
- **prevedere, ove possibile, adeguate schermature verdi (siepi, alberature) con funzione di mitigazione visiva, fonoassorbente e per la qualità dell'aria utilizzando essenze autoctone.**

- Modifiche alla scheda del ***DISTRETTO Dt1*** :

[…] omissis […]

b.3. dotazione parcheggi pubblici e pertinenziali.
Il distretto, per il suo ruolo di nuovo polo urbano con consolidamento di servizi pubblici e privati, dovrà essere dotato di una quantità adeguata di parcheggi pubblici al servizio non solo delle utenze proprie, ma anche per alleggerire il forte deficit delle zone centrali di Alassio.
A questa particolare dotazione di parcheggi pubblici, dovranno concorrere oltre alle zone P3 e P4, soprattutto le previsioni di trasformazione urbanistica della zona D1.
Oltre al parcheggio esistente all'aperto P3 di 420 mq, si prevede l'ampliamento dell'altro parcheggio esistente P4, con possibilità di autorimessa interrata, per un totale di 810 mq, previa verifica vincoli subordinati (vincolo idrogeologico fascia A). Per la zona D1 è prevista la realizzazione di autorimesse interrate e fuori terra.
Le zone** di espansione residenziale C1,1* **e C1.1 *per le condizioni di accessibilità non **possono** concorrere direttamente al sistema dei servizi del fondovalle, pertanto è prevista la semplice dotazione di parcheggi pertinenziali e pubblici nei limiti di legge.*

C) Tipologie dell'intervento e requisiti qualitativi (esiti operativi della disciplina paesistica puntuale)

c.1. morfologia e tipologia degli interventi edilizi di nuova costruzione o di riuso.
Il tessuto urbano del distretto, sia per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione, sia per quanto riguarda interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche a seguito della Disciplina Paesistica puntuale, non è condizionato da uno stretto rapporto di coerenza con i caratteri tradizionali del tessuto insediativo originario di Alassio.
Pur avendo attenzione a non creare fattori di impatto fisico con l'ambiente (altezze, rapporti di copertura, eccessive concentrazioni volumetriche, ecc..), non risulta opportuno che l'insediamento della Fenarina, compreso nel distretto, si sviluppi per "clonazione" di episodi edilizi tradizionali, riscontrabili nel territorio urbano o extraurbano di Alassio.

In questo caso la prevista zona urbana di nuova fondazione dovrà distaccarsi dalla tradizione e ricercare la qualità in soluzioni architettoniche nuove.
I punti di maggior attenzione sotto il profilo dell'impatto fisico sull'assetto paesistico-ambientale sono:
a) la zona produttiva D1 che dovrà avere una tipologia a limitato impatto, preferendo interventi in seminterrato o comunque con limitate altezze e rapporti di copertura non eccessivi; le costruzioni dovranno essere impostate a quota inferiore a 92 m. slm in modo da salvaguardare l'integrità percettiva del colle di S. Nicola;
b) ***le zone*** *di nuova edificazione C1,1* **e C1.1*** ***dovranno*** *avere tipologie limitate a 2 o 3 piani e rappresentare un tessuto edilizio di margine con il parco urbano di Costa Lupara;*
Allo scopo di salvaguardare la leggibilità del crinale di Costa Lupara, l'edificazione non potrà svilupparsi oltre una fascia di 40 metri a monte della prevista strada di Piano.

[…] omissis […]

E) Altri parametri urbanistici essenziali per la determinazione e il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali (complessivi a livello di distretto e articolati per singola zona).

I parametri urbanistici ed edilizi volti a determinare la morfologia e la tipologia dell'insediamento in relazione ai suoi effetti ambientali (cfr. paragrafo c), sono contenuti nella tabella allegata.
Per le zone B2, di completamento collinare, la nuova edificazione avrà un rapporto di incidenza volumetrica RV=4,5mc/mq, un distacco dalle strade Ds=3m. ed uno sviluppo massimo dei fronti Fmax che varia da 12 a 20 m.
Per la zona C1,1 di espansione semintensiva, la nuova edificazione avrà un rapporto di incidenza volumetrica RV= 4,00 mc/mq, H max 10,5 (3 piani) metri nella parte sotto strada e 7,5 m.(2 piani) nella parte sopra strada, un distacco dalle strade Ds=5m., uno sviluppo massimo dei fronti Fmax =30m ed un rapporto di copertura RC del 25%.
Per la zona C1,1* di espansione semintensiva, la nuova edificazione avrà un rapporto di incidenza volumetrica RV= 4,00 mc/mq, H max 15 metri, un distacco dalle strade Ds=5m., uno sviluppo massimo dei fronti Fmax =30m ed un rapporto di copertura RC del 30%, assorbendo 3.500 mq di SLA della potenzialità edificatoria di C1.1.
Per la zona D1 produttive, commerciali ed artigianali, gli interventi avranno un rapporto di incidenza volumetrica RV= 6mc/mq, un distacco dalle strade Ds=5m., uno sviluppo massimo dei fronti Fmax 50 metri ed un rapporto di c. Rc = 50%.
[…] omissis […]

G) Modalità gestionali ed operative del distretto di trasformazione:

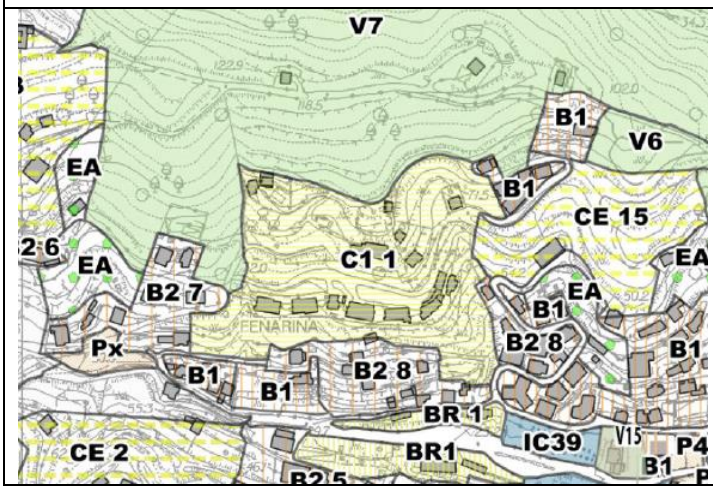
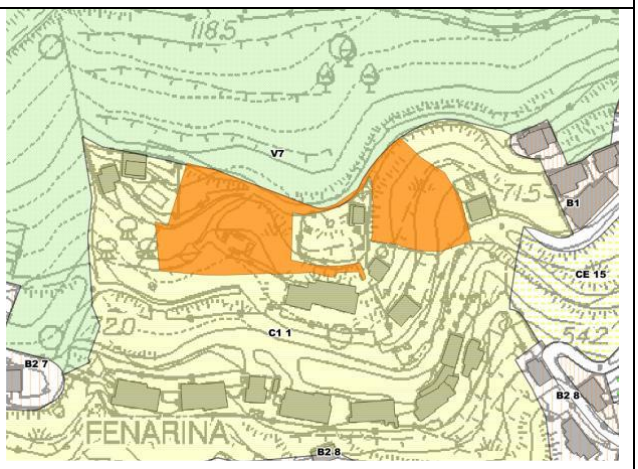
g.1. individuazione di sub-distretti aventi valore di unità minima di intervento da definire eventualmente anche in sede di PA;
Nel Distretto di trasformazione Dt1 si individuano 3 2 sub-distretti che potranno eventualmente essere ridefiniti in sede di formazione del PA di cui all'art. 4 NdA, con possibilità in tal caso di variare la dimensione del PUO o dell'unità minima di intervento da assoggettare a c.ec..
I due sub-distretti sono :
1) ***le zone*** *C1,1* **e C1.1*** *di espansione, in prevalenza residenziale, collocata a Nord del distretto in adiacenza al parco di Costa Lupara; l'unità minima di intervento è di 15.000 mq con l'obbligo di formazione preventiva di uno schema di assetto urbanistico esteso all'intera zona;*
2) il comparto D1 a destinazione produttiva;
[…] omissis […]

H) Margini di flessibilità delle indicazioni del distretto e casi in cui le stesse possono essere soggette ad aggiornamento art. 43 LUR o variazione parziale art.44.

Per ogni singola zona e comparto di intervento, valgono le disposizioni specifiche contenute nell'allegata tabella, comunque nei limiti della densità territoriale massima e fino alla concorrenza dei dati complessivi per destinazione riportati al paragrafo d). Per ***le zone*** *C1.1* **e C1,1*,** *in caso di interventi rientranti nell'edilizia sociale ovvero nel caso si attuino soluzioni che prevedono cessione di aree verdi non inferiori a 100 mq/ab è possibile mediante aggiornamento di Piano un incremento del 20% della volumetria massima prevista purché venga rispettata la disciplina paesistica puntuale.*
[…] omissis […]

INFRASTRUTTURE E SERVIZI
Nel Distretto Dt1 è prevista l'attuazione delle seguenti infrastrutture e servizi:
a) Realizzazione strada interna alla zona C1,1 a carico dei privati;
b) Potenziamento fognatura comunale per i nuovi carichi ***delle zone*** *C1,1* ***– C1.1**** *e della zona D1;*
[…] omissis […]

Allegato B - Stralcio cartografico del PUC con riclassificazione del lotto.

PUC vigente: Zona C1 1 zona di espansione semintensiva (art.12 NdA di PRG e scheda DT1)	**PUC in variante:** Zona **C1 1*** zona di espansione con destinazione ERS (art.12 NdA di PRG e scheda DT1)
	

Identificativo atto:	2025-AM-8135
Area tematica:	Territorio e Ambiente > Urbanistica e Pianificazione Territoriale ,

Iter di approvazione del decreto

Compito	Assegnatario	Note	In sostituzione di	Data di completamento
*Approvazione soggetto emanante (regolarità amministrativa, tecnica)	Alessandro CROCE Dirigente Responsabile di Giunta		-	15-10-2025 11:25
*Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa, tecnica e contabile)	Luana LAPINI Dirigente Responsabile di Giunta		-	15-10-2025 11:20
*Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa, tecnica e contabile)	Alessandro CROCE Dirigente Responsabile di Giunta		-	14-10-2025 12:31
Approvazione legittimità	Maria Paola TORRE		Daniele CASANOVA	14-10-2025 09:50
*Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Francesca SICLARI		-	14-10-2025 08:51
*Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Claudio BERARDI		-	13-10-2025 13:03

L’apposizione dei precedenti visti attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell’atto sotto il profilo della legittimità nell’ambito delle rispettive competenze

Trasmissione provvedimento:

Bollettino Ufficiale della Regione Liguria per la sua pubblicazione integrale/per estratto
Sito web della Regione Liguria

Firmato digitalmente, ai sensi del D.lgs. 82/2005