COMUNE DI ALASSIO

Provincia di Savona



TAVOLE

NORME e LOCALIZZAZIONE

OGGETTO: Adeguamento del PUC ai sensi dell'art. 26 L.R. n. 38/2007 e s.m.i

Progettista incaricato: Arch. Roberto Burlando

Collaboratore: Dott. Arch. Martina Delfino

Data redazione: Ottobre 2022

Art. bis - Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

1. Ai sensi della LR 38/2007, il PUC definisce il fabbisogno per l'edilizia residenziale sociale e per l'edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, in misura pari al a 80 alloggi pari a 160 UCU avendo verificato che il fabbisogno riguarda anziani soli e giovani coppie principalmente ovvero alloggi bilocali. Rientrano tra i programmi di Edilizia Residenziale Sociale quelli destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti e di particolari categorie sociali, ampliando l'offerta di alloggi in locazione e/o favorendo l'acquisto della prima casa di abitazione.

2. Il PUC individua pertanto ambiti principali di nuova edificazione la cui localizzazione si allega al presente documento, considerando comunque la possibilità di sviluppare tipologie di Edilizia Pubblica previste dalla normativa, su tutto il territorio comunale, su edifici esistenti.

3. Qualora, per la trasformazione degli alloggi esistenti si proceda con interventi di edilizia manutentiva, sarà necessaria la stipula di convenzione col Comune, per la realizzazione di alloggi di ERS con specifica delle tipologie, così come definite dalla LR 38/2007 agli artt. 15, 16 e 17, e specifica della dimensione degli alloggi da realizzare, della modalità di individuazione degli assegnatari, della durata dei vincoli, dei prezzi di locazione o vendita per il convenzionamento, nonché delle altre specifiche dettagliate all'art. 23 della legge citata.

4. Qualora, all'atto di presentazione del PUO relativo ai DTR di cui sopra, risulti già soddisfatta la quota di alloggi ERP stabilita dal PUC, si potrà procedere con la monetizzazione alternativa.

5. Il PUC individua ambiti dove sono consentiti interventi di nuova costruzione anche previa ristrutturazione urbanistica nonchè di manutenzione e recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini dell'ERS e specialmente al fine di favorire la locazione a canone moderato a categorie speciali (anziani, giovani coppie, single, separati, lavoratori precari), e al fine di ampliare l'offerta di alloggi in proprietà a prezzi convenzionati. Nello specifico tali ambiti sono ambiti a standard allegati al presente documento. Per le distanze minime ammissibili si fa riferimento al Codice Civile ed alle norme sovraordinate di carattere nazionale. Per i parametri edilizi si fa riferimento alle schede allegate degli ambiti:

Zona	Superficie	SLA massimo	H	RV	RC	F max	Destinazione
C1.1-E	4.949	3.500	15,00	4	30%	30	Residenza Pubblica
IC40	1.437	1.000	15,00		50%	50	Residenza Pubblica derivante da Aggiornamento ex ZP2

La potenzialità edificatoria dell'ambito C1.1 risulta essere di totali 11.357 mc ovvero 3.785 mq di SLA, pertanto la previsione del C1.1-E si deve considerare a parità di carico insediativo, essendo l'ambito C1.1 a consumo. Non si prevede pertanto aumento di carico insediativo. La zona IC40 è già prevista nell'aggiornamento della ex ZP2 e pertanto già inserita nel PUC vigente.

6. Negli ambiti e distretti suddetti è prevista la realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale (ERS) e di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, secondo le quote di legge.

7. Il PUC, al fine di incentivare tali interventi e specialmente la formazione di alloggi per una e due persone, consente che in tutti i distretti e ambiti dove si attuino interventi di ERS, si possa derogare dalla SA minima per alloggio stabilita dalle presenti norme per ciascuna tipologia di ambito di riqualificazione e si possa eventualmente realizzare un piano in più rispetto a quello stabilito dalle norme di ambito, previa convenzione che dettagli quanto sopra e che vincoli gli alloggi così realizzati al mantenimento nella categoria dell'ERS.

8. Al fine di favorire, altresì, la realizzazione di ERS senza impegno di risorse pubbliche, rimane comunque possibile in tutti gli ambiti di riqualificazione complessa destinati alla realizzazione di sola residenza per una SA superiore ai 1.000 m2, la realizzazione di interventi di recupero, acquisto e recupero, nuova costruzione di alloggi di ERS mediante programmi misti, ovvero di edilizia privata a libero mercato contemporaneamente agli interventi di ERS e per proprietà a prezzo convenzionato previa stipula di convenzione col Comune nei termini di legge.

9. In ogni caso, all'interno di ogni ambito e distretto con quote di ERS, al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale, i nuovi alloggi per ERS e per la vendita a prezzi convenzionati, devono essere distribuiti nei nuovi edifici sia in base alla superficie utile riconoscibile (SUR) che per tipo di convenzionamento, eventualmente anche con quote diverse per ciascun edificio, escludendo la realizzazione di specifici edifici solo per alloggi di ERS, eccetto che sulle aree cedute e riservate a quote ERP.

10. Per la realizzazione degli interventi di cui alla LR 38/2007 artt. 15, 16 e 17 (alloggi in locazione a canone moderato, interventi per categorie speciali, interventi per favorire l'accesso alla proprietà della prima casa) gli operatori, come definiti dall'art. 7 della legge stessa, stipulano un atto convenzionale col Comune con le caratteristiche di cui al punto 6., che provvederà alla sua trascrizione nella Conservatoria dei registri immobiliari a spese dell'operatore medesimo.

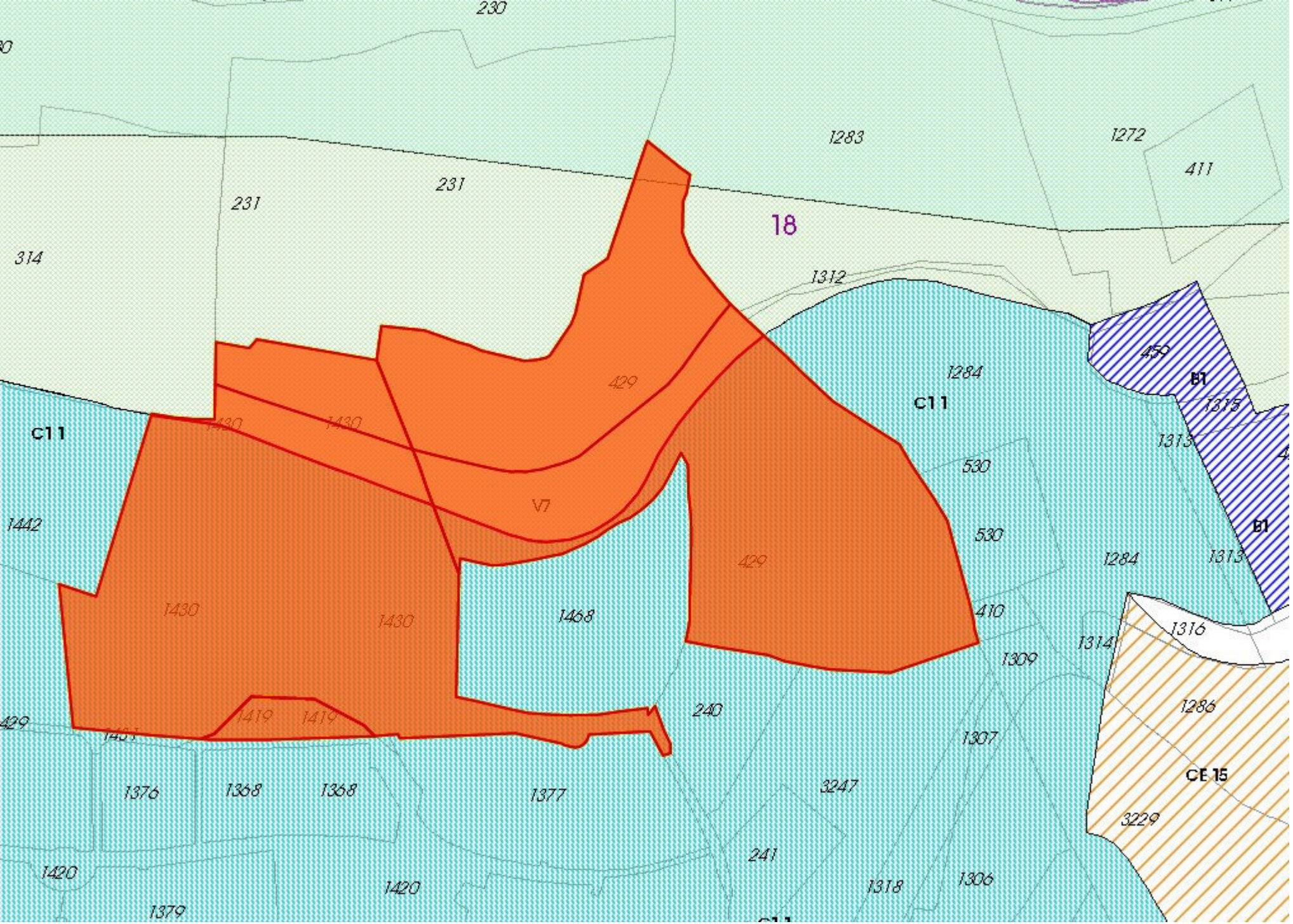
11. In tutti i casi, per gli interventi con destinazione d'uso residenziale, se il richiedente si impegna nella convenzione da stipulare col Comune ad applicare la disciplina per gli alloggi di ERS, il contributo di costruzione può essere ridotto secondo i criteri disciplinati da apposito provvedimento della Giunta Regionale. Le superfici edilizie di ERP e di ERS non direttamente realizzate, ma monetizzate, vengono realizzate dal Comune e/o dalle ARTE.

13. Qualora il soggetto attuatore dei distretti citati al comma 2 non provveda direttamente alla realizzazione della quota ERP, questa verrà monetizzata ai sensi di legge. La realizzazione dell'ERP potrà conseguentemente avvenire a cura del Comune o dell'ARTE nelle aree pubbliche Ap dei distretti stessi. Il Comune e l'ARTE potranno, altresì, costruire alloggi ERP anche nelle aree di cessione degli altri ambiti di riqualificazione complessi (ARC).

14. Gli assegnatari degli alloggi di ERS devono rispondere ai requisiti definiti dall'art.24 della LR 28/2007 e avere residenza nel Comune di Alassio da almeno cinque anni e non risultare titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito regionale, nonché avere luogo di lavoro nel territorio comunale o in territori comunali limitrofi nel raggio di 30 km. Il Comune dovrà certificare la sussistenza di tali requisiti prima dell'assegnazione degli alloggi a canone moderato o prima del rogito notarile per l'acquisto degli alloggi a prezzo convenzionato.

15. Si allegano le zone di Piano individuate per l'atterraggio volumetrico che, per dimensione e tipologia, risultano abili per soddisfare il bisogno individuato dalle analisi. La prima planimetria individua ambiti conformi e di proprietà pubblica. Vengono allegate visure catastali a dimostrazione dei mappali individuati. **Su tale area è possibile realizzare 64 alloggi per 96 UCU ovvero 3.500 mq massimi di SLA. La seconda individua nell'ambito IC40 l'area destinata a Edilizia Pubblica di cui è possibile realizzare 16 alloggi per 24 UCU ovvero 1.000 mq massimi di SLA.**

Le aree quindi soddisfano il fabbisogno del comune.


230
1283
1272
411
231
231
18
314
1312
450
B1
1284
C11
1315
C11
1313
530
V7
1442
530
B1
429
1284
1313
1430
1430
429
1468
410
1316
1314
1309
1286
240
1307
1419
1419
CE 15
1376
1368
1368
1377
3247
3229
241
1420
1420
1318
1306
1379

Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **10/10/2022**
Ora: **08:57:27**
Numero Pratica: **T16447/2022**
Pag: **1 - Fine**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **10/10/2022**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/10/2022

Dati identificativi: Comune di **ALASSIO (A122) (SV)**
Foglio **18** Particella **429**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 8,28 Lire 16.040**
agrario **Euro 9,32 Lire 18.045**
Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**
Superficie: **4.010 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 06/06/1977

Dati identificativi

Comune di **ALASSIO (A122) (SV)**
Foglio **18** Particella **429**
Partita: **3643**

Impianto meccanografico del 06/06/1977

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 8,28 Lire 16.040**
agrario **Euro 9,32 Lire 18.045**
Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**
Superficie: **4.010 m²**

Impianto meccanografico del 06/06/1977

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. COMUNE DI ALASSIO (CF 00277920096)
Sede in ALASSIO (SV)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 18/02/2010 Pubblico ufficiale VALENTINO ELPIDIO Sede ALASSIO (SV) Repertorio n. 49085 registrato in data - TRASFERIMENTO IN ESECUZIONE DI OBBLIGO Nota presentata con Modello Unico n. 1962.1/2010 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 02/03/2010

Visura telematica esente per fini istituzionali

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **10/10/2022**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/10/2022

Dati identificativi: Comune di **ALASSIO (A122) (SV)**
Foglio **18** Particella **1419**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,50**
agrario **Euro 0,39**
Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**
Superficie: **139 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 23/10/2009 Pratica n. SV0194383 in atti dal 23/10/2009 presentato il 23/10/2009 (n. 194383.1/2009)

Dati identificativi

Comune di **ALASSIO (A122) (SV)**
Foglio **18** Particella **1419**

FRAZIONAMENTO del 23/10/2009 Pratica n. SV0194383 in atti dal 23/10/2009 presentato il 23/10/2009 (n. 194383.1/2009)

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,50**
agrario **Euro 0,39**
Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**
Superficie: **139 m²**

FRAZIONAMENTO del 23/10/2009 Pratica n. SV0194383 in atti dal 23/10/2009 presentato il 23/10/2009 (n. 194383.1/2009)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. COMUNE DI ALASSIO (CF 00277920096)
Sede in ALASSIO (SV)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 18/02/2010 Pubblico ufficiale VALENTINO ELPIDIO Sede ALASSIO (SV) Repertorio n. 49085 registrato in data - TRASFERIMENTO IN ESECUZIONE DI OBBLIGO Nota presentata con Modello Unico n. 1962.1/2010 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 02/03/2010

Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **10/10/2022**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/10/2022

Dati identificativi: Comune di **ALASSIO (A122) (SV)**
Foglio **18** Particella **1430**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 6,77**
agrario **Euro 7,62**
Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**
Superficie: **3.279 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 23/10/2009 Pratica n. SV0194383 in atti dal 23/10/2009 presentato il 23/10/2009 (n. 194383.1/2009)

Dati identificativi

Comune di **ALASSIO (A122) (SV)**
Foglio **18** Particella **1430**

FRAZIONAMENTO del 23/10/2009 Pratica n. SV0194383 in atti dal 23/10/2009 presentato il 23/10/2009 (n. 194383.1/2009)

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 6,77**
agrario **Euro 7,62**
Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**
Superficie: **3.279 m²**

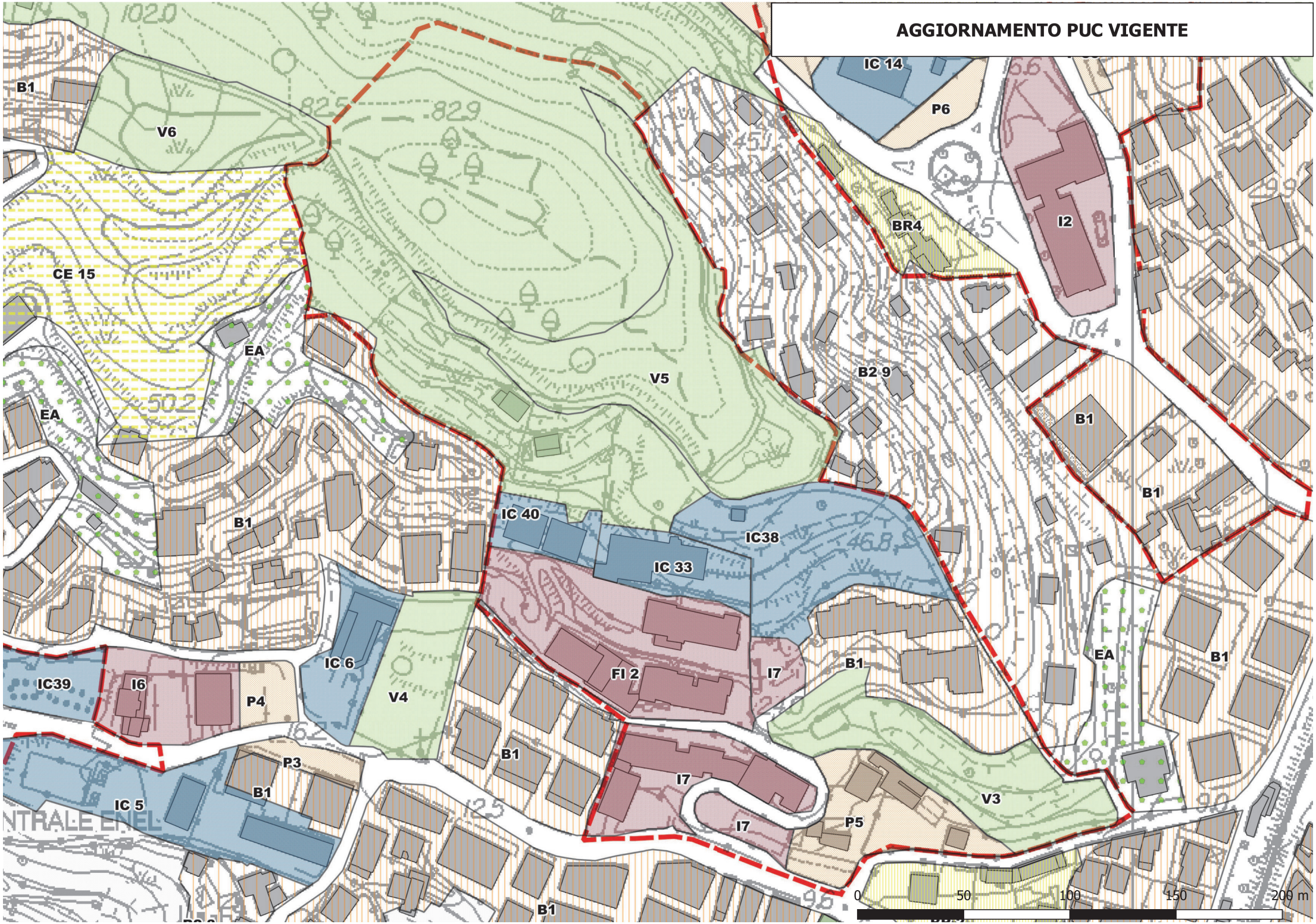
FRAZIONAMENTO del 23/10/2009 Pratica n. SV0194383 in atti dal 23/10/2009 presentato il 23/10/2009 (n. 194383.1/2009)

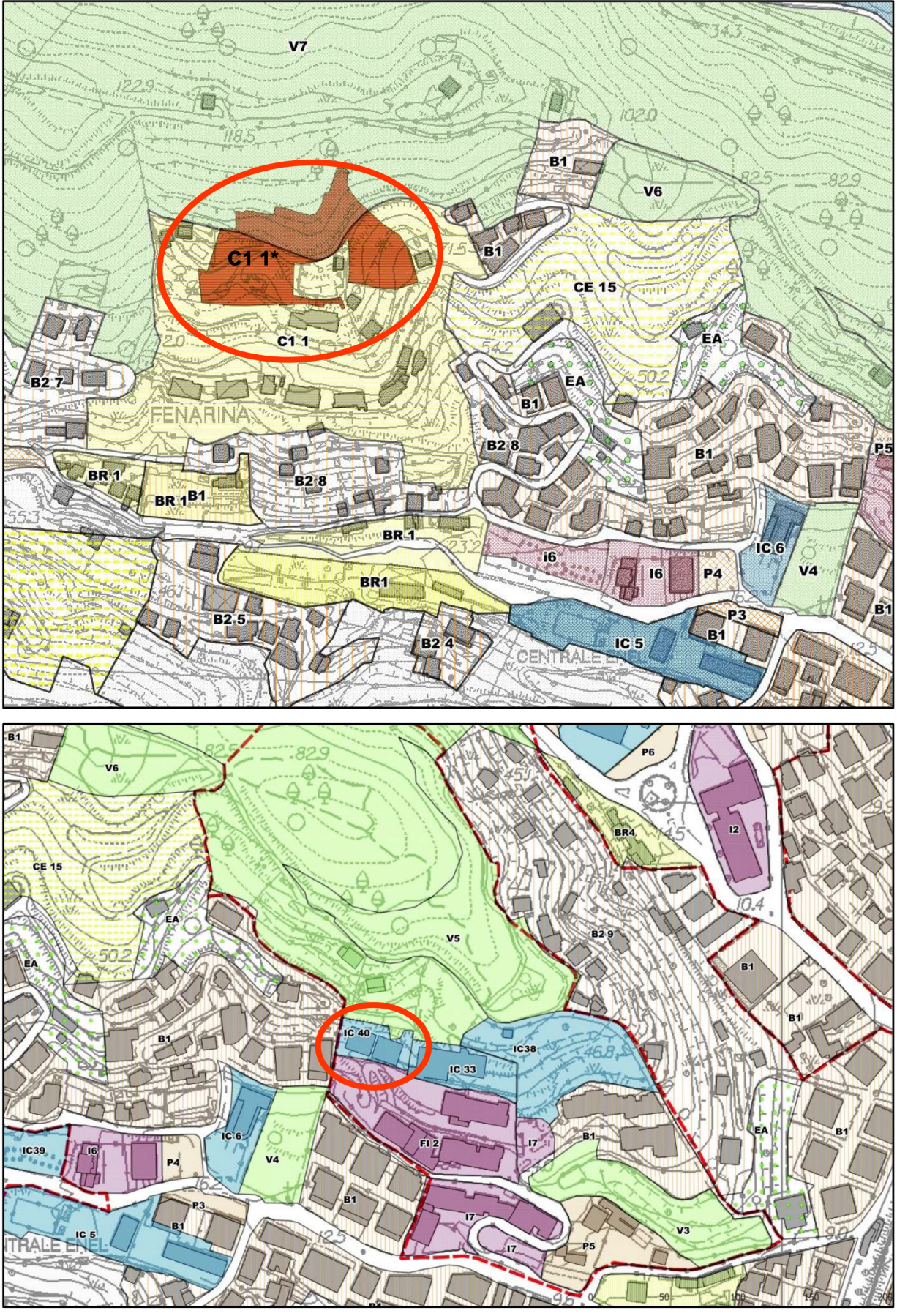
Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. COMUNE DI ALASSIO (CF 00277920096)
Sede in ALASSIO (SV)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 18/02/2010 Pubblico ufficiale VALENTINO ELPIDIO Sede ALASSIO (SV) Repertorio n. 49085 registrato in data - TRASFERIMENTO IN ESECUZIONE DI OBBLIGO Nota presentata con Modello Unico n. 1962.1/2010 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 02/03/2010

Visura telematica esente per fini istituzionali


AGGIORNAMENTO PUC VIGENTE
B1
V6
CE 15
EA
EA
V5
B1
IC 40
IC 33
IC38
IC 14
P6
BR4
I2
B2 9
B1
B1
IC39
I6
P4
IC 6
V4
FI 2
I7
B1
EA
B1
P3
B1
IC 5
B1
I7
I7
V3
P5
B1
0
50
100
150
200 m



Nuova perimetrazione C1 1*