COMUNE DI ALASSIO

Provincia di Savona

RELAZIONE URBANISTICA

PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
AI SENSI EX ART 13 DELLA l.r. 32/2012 E S.M.I.

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: Luglio 2024

Sommario

INTRODUZIONE 3
EVOLUZIONE URBANISTICA 3
ANALISI E PROPOSTA DEL NUOVO AGGIORNAMENTO 4

Documento con Contrassegno Elettronico - Pag 2/6 - 03/04/2025 13:58:56 - Delibera di Consiglio N.18/2025 - Data 27/03/2025

INTRODUZIONE

La presente relazione ha lo scopo di illustrare l'aggiornamento al PUC ai sensi dell'art.26 L.R. n.38/2007 e s.m.i. per individuare ambiti di atterraggio dove sono consentiti esclusivamente interventi di nuova edificazione, anche previa ristrutturazione urbanistica, nonché 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.

Nello specifico è stata individuata un'area, di proprietà del Comune di Alassio ricadente nell'ambito C1.1 del DT1 che andrà ad integrare quanto già realizzato nell'area IC40 (Ambito Ar3).

EVOLUZIONE URBANISTICA

Il Comune di Alassio è attualmente dotato di PUC, approvato con *decreto del Presidente della Giunta Regionale n.81 del 22/05/2001.*

La Legge Regionale 3 dicembre 2007, n. 38 e s.m.i. disciplina il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo promuovendo in particolare il complesso dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) definito dalla norma richiamata agli art. 14, 15 e 16,17 realizzato da soggetti pubblici o privati e volto a garantire il diritto ad un'abitazione adeguata a soggetti che non sono in grado di accedere al libero mercato.

Ai fini del perseguimento degli obiettivi dell'art.26 della L.R. 38/2007 il Comune di Alassio (nell'attesa della redazione del nuovo Piano di cui sono stati avviati i termini con *Determina Dirigenziale n 308 del 18/06/2024*) deve procedere all'adeguamento del vigente Piano, mediante adozione di apposito aggiornamento soggetto ad approvazione regionale.

In data 23/04/2024, con *Deliberazione di Giunta Comunale n.117*, la giunta ha deciso di voler proseguire con la procedura intrapresa a maggio 2023 integrando la documentazione inviata alla Regione ed assunta con protocollo n.366980, con il prescritto Rapporto Preliminare avente i contenuti dell'All.B lett.B) della L.R.n° 32/2012 e ss.mm.ee per lo svolgimento della Verifica di Assoggettabilità a Vas ex art.13 comma 1 della stessa L.R. n°32/2012.

Tale scelta deriva dalla necessità di dover individuare, con tempistiche ristrette, nuove aree da destinare ad ERS in quanto, di anno in anno, la domanda risulta essere in costante aumento.

Una quota parte di aree per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e sociale è già stata approvata in fase di aggiornamento cartografico al PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36/1997 e ss.mm.ii., e conseguente procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 32/2021 e ss.mm.ii., la cui procedura è stata avviata con nota del 03.11.2021 Prot. n° 34408, 34412 e conclusa con Determina Dirigenziale n° 19 del 20.01.2022, che decreta la non Assoggettabilità a VAS.

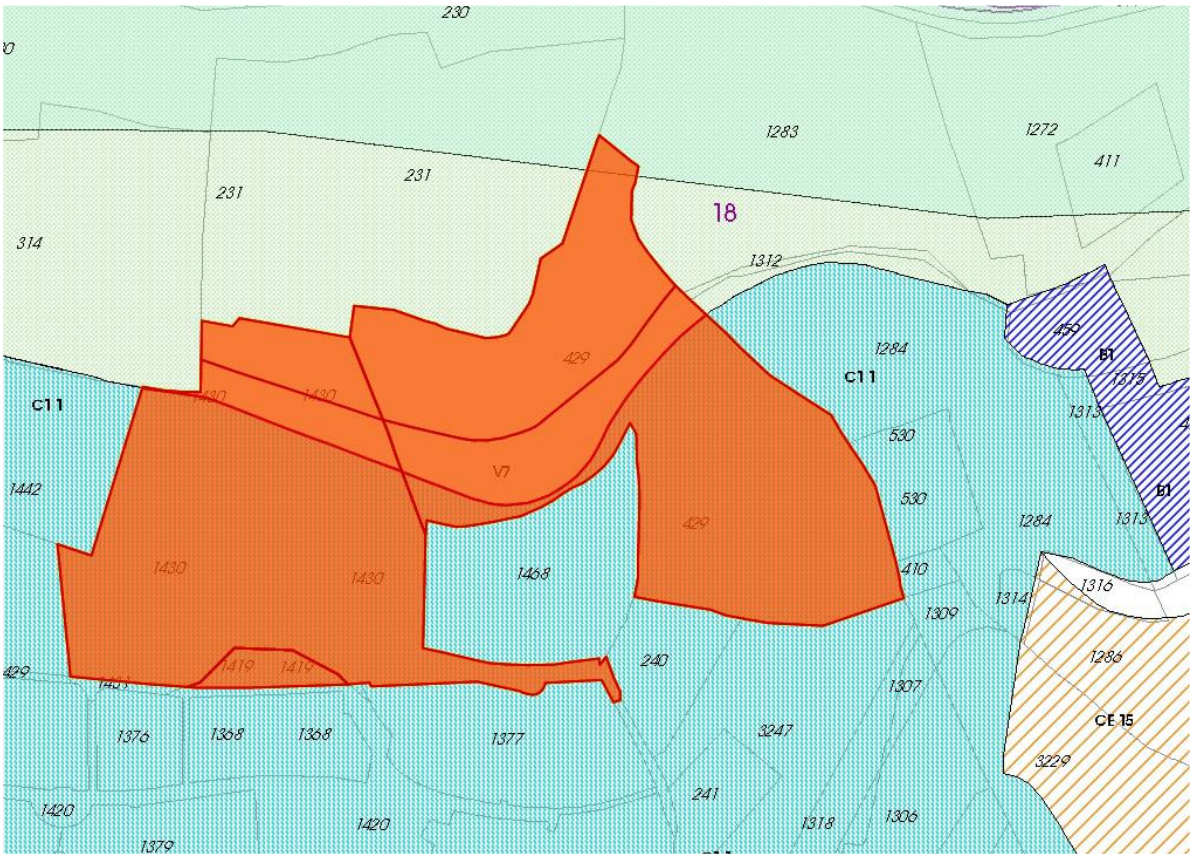
Tale aggiornamento ha provveduto a rendere le classificazioni delle zone urbanistiche più coerenti con lo stato di fatto, a seguito della trasformazione del territorio attuata in applicazione del P.U.C. e nello specifico è stata inserita all'interno dell'ambito Ar3 l'area

Documento con Contrassegno Elettronico - Pag 3/6 - 03/04/2025 13:58:56 - Delibera di Consiglio N.18/2025 - Data 27/03/2025

IC40 su cui insiste un edificio ERS già realizzato e quello gemello in fase di realizzazione (progetto febbraio 2021).

ANALISI E PROPOSTA DEL NUOVO AGGIORNAMENTO

La proposta di aggiornamento al Piano attuale prevede invece alcune aree identificate al foglio 18 mappali 429-1419 e 1430 per un totale di 7428 mq classificati in parte in area a verde (V7) ed in parte in zona C1.1 (zona di espansione semintensiva) dell'ambito Dt1.
La superficie utilizzabile sarà esclusivamente all'interno dell'ambito C1.1 e verrà indicata come C1.1* per una superficie di circa 4.949 mq.



L'ambito in cui si colloca fa parte del Dt1 posto nella vallecola della Fenarina, definita a Nord-Est dal crinale di Costa Lupara. Nella parte bassa della vallecola l'edificato ha caratteri di tipo intensivo, con edifici che si sviluppano su 4 o 5 piani e dove si concentrano alcuni servizi pubblici, tra cui un campo sportivo, diversi istituti scolastici di proprietà comunale e provinciale ed aree destinate a parco pubblico.

Man mano che si sale di quota l'edificato diventa di tipo estensivo, formatosi in modo frammentario e spontaneo, lasciando aree residuali dove si prevede appunto la collocazione dei nuovi edifici ERP.

La zona C1.1 del PUC è regolata dall'art.12 delle norme che cita:

"le destinazioni prevalenti ammesse sono la residenza (RP), le destinazioni turistiche (TA-alberghi) e (TV-residenza turistico alberghiera), i plessi polifunzionali di servizi (PL) e le

Documento con Contrassegno Elettronico - Pag 4/6 - 03/04/2025 13:58:56 - Delibera di Consiglio N.18/2025 - Data 27/03/2025

autorimesse (AU); tra le destinazioni accessorie sono escluse destinazioni produttive AI (Artigianato piccola industria depositi).

Le schede di Ambito o di Distretto disciplinano i casi in cui, per particolari soluzioni di pubblico interesse, è possibile superare la soglia massima di incremento volumetrico prevista" nello specifico si rimanda al paragrafo h) delle Norme di Congruenza del distretto Dt1 per cui *"in caso di interventi rientranti nell'edilizia sociale ovvero nel caso si attuino situazioni 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 accettata la disciplina paesistica puntuale."*

Nell'ambito C1.1* è prevista 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.

Tale area, come indicato nel documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS non risulta assoggettata a vincolo paesaggistico o altri che ne limitino l'edificabilità.

Documento con Contrassegno Elettronico - Pag 5/6 - 03/04/2025 13:58:56 - Delibera di Consiglio N.18/2025 - Data 27/03/2025

Contrassegno Elettronico

TIPO CONTRASSEGNO: QR Code

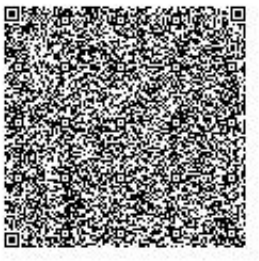
IMPRONTA (SHA-256): a1d1ac9a1ddf4c4970308f1d5ab71ade22b10b317c447dbf24a7883a1142f66a

Firme digitali presenti nel documento originale

roberto burlando

Dati contenuti all'interno del contrassegno elettronico

Delibera di Consiglio N.18/2025
Data: 27/03/2025
Oggetto: Adozione del Rapporto Preliminare per verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell’art. 13 comma 1 della L.R. n. 32/2012 e ss.mm.ii. relativo alla Variante al vigente strumento urbanistico comunale P.U.C. per la definizione delle condizioni urbanistiche volte al soddisfacimento del fabbisogno di Edilizia Residenziale Primaria e Sociale ai sensi dell’art. 26 della Legge Regionale del 3 dicembre 2007, n° 38 e s.m.i. “Organizzazione dell’intervento regionale nel settore abitativo”, precedentemente adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 24 novembre 2022.



Ai sensi degli articoli 23-bis e 23-ter del d.lgs.vo n. 82/2005 e s.m.i., si attesta che il presente documento, estratto in automatico dal sistema gestione documentale del COMUNE DI ALASSIO, è conforme al documento elettronico originale, predisposto e conservato in conformità alle regole tecniche di cui all'articolo 71.

Credenziali di accesso per la verifica del contrassegno elettronico



URL: http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=833518c9bf689ce3_p7m&auth=1

ID: 833518c9bf689ce3