

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
DI AGGIORNAMENTO AL P.U.C.  
AI SENSI DELL'ART. 43 commi 2 e 3 lett. c) L.R. 36/1997**

**Immobile sito in Alassio via Adelasia n.57/59/61  
corrispondente all'ex Struttura Sanitaria – RSA e fisiatrica**

Data: 16 novembre 2022

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI AGGIORNAMENTO AL P.U.C. AI SENSI DELL'ART. 43 commi 2 e 3 lett. c) L.R. 36/1997**

Oggetto	Modifiche al PUC costituenti aggiornamento, relativamente all'immobile ricadente in zona FH di interesse generale urbanistico e comprensoriale ai sensi del R.R. 2/2017 relativamente all'ex Struttura Sanitaria – RSA e fisiatria in Via Adelasia n. 22 del PUC vigente, ai sensi dell'art. 43 comma 2 e comma 3 lettera c) della L.R. 36/1997 e s.m. ed i.
Proponente	La Ducale S.p.A. con sede in Rozzano, via Monte Bianco 60/a
Autorità Procedente	Comune di Alassio (SV)

## Sommario

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ANALISI DELLO STATO ATTUALE</b> .....	<b>5</b>
2.1.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	5
2.2.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	5
<b>3</b>	<b>QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>RETTIFICA DEL PERIMETRO DELL'AMBITO</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>MODIFICA ALLA SCHEDA D'AMBITO: P.U.C. VIGENTE / P.U.C. IN AGGIORNAMENTO DEL PUC</b> .....	<b>9</b>
5.1.	ESTRATTO SCHEDA D'AMBITO P.U.C. VIGENTE .....	10
5.2.	ESTRATTO SCHEDA D'AMBITO P.U.C. AGGIORNATA .....	11
<b>6</b>	<b>ANALISI STRUMENTI URBANISTICI E RAPPORTO CON L'AGGIORNAMENTO DEL PUC</b> .....	<b>12</b>
6.1.	PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (PTCP) .....	12
6.2.	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO (PTC) - PROVINCIA DI SAVONA .....	14
6.3.	DESCRIZIONE FONDATIVA DEL P.T.C. - PROVINCIA DI SAVONA .....	17
6.4.	PIANO DI BACINO E DEMANIO FLUVIALE .....	18
6.5.	VINCOLI PAESAGGISTICI .....	19
<b>7</b>	<b>VERIFICA DEL MANCATO AGGRAVIO DEL CARICO URBANISTICO</b> .....	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>21</b>

# 1 PREMESSA

La presente Relazione Illustrativa, redatta al fine della richiesta di Aggiornamento del PUC del Comune di Alassio fa riferimento al comparto situato nel Comune di Alassio in via Adelasia n. 55/57/61, ex civico 22, ricadente in zona FH di interesse generale urbanistico e comprensoriale ai sensi del R.R. 2/2017, relativamente all'ex Struttura Sanitaria – RSA e fisiatrica.

Il plesso è attualmente di proprietà della società La Ducale S.p.A., con sede in Rozzano Via Monte Bianco, 60/a, che si configura quale proponente dell'Aggiornamento del PUC in conformità a quanto definito dall'art. 43 della L.R. 36/1997.

A tal fine si procederà altresì alle seguenti verifiche:

- assenza di incidenza sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC
- assenza di incidenza sul fabbisogno di standard urbanistici
- assenza di incremento del carico urbanistico

All'Aggiornamento del PUC farà seguito la presentazione del

- rapporto per la verifica di non assoggettabilità a VAS di cui alla L.R. 32/2012 e s.m.i.

Si specifica che le modifiche proposte si ritengono conformi alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali sotto gli aspetti di:

- compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo
- congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area
- coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica

## 2 ANALISI DELLO STATO ATTUALE

### 2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area è collocata nel Comune di Alassio in prima fascia collinare alle pendici dominate dagli abitati storici di Moglio e Vegliasco e dal Santuario della Madonna della Guardia in cima al Monte Tirasso, a poche centinaia di metri dal litorale e dal centro storico, facilmente raggiungibile anche a piedi con una passeggiata pedonale a lato del rio Castello.



Stralcio Carta Tecnica Regionale (C.T.R.)

Superata la ferrovia che separa l'abitato del nucleo cittadino, all'altezza del noto "muretto di Alassio", dalla collina retrostante, oltre il Monastero di Santa Chiara, via Adelasia si snoda tra residenze e giardini fino a raggiungere l'area che ospitava la Residenza Sanitaria Assistenziale – Fisiatria e la vicina Dialisi.

Si tratta di una superficie delimitata sul fronte nord-est dalla via Adelasia, su cui si affacciano gli ingressi carrai e pedonali degli edifici.

Il lato sud ovest è posto a quota inferiore rispetto a quella di via Adelasia ed è delimitato dall'alveo del rio Castello.

A nord ovest è situato il parcheggio pubblico e la strada che ne consente l'accesso da via Adelasia.

### 2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobile "Ex RSA-Fisiatria" in via Adelasia n.57/59/61 (ex 22) identificato catastalmente al Fg. 19 mapp. 98 sub. 3



### 3 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il P.U.C. approvato con DPGR n. 81 del 22.5.2001 la cui ultima modifica risale all'agosto 2021, individua l'area come "Zona FH" di interesse generale urbano e comprensoriale ai sensi del DM 1444/68.

La Società A.R.T.E. di Genova ha presentato in data 26/05/2012 una richiesta di cambio d'uso dell'intero comparto.

La domanda è stata accolta e formalizzata dalle successive delibere di cui si riportano i riferimenti:

- La D.G.C. n° 38 del 26/04/2012 ha stabilito la possibilità di effettuare un intervento di tipo residenziale nell'area su cui insiste l'edificio "Ex Dialisi" (area adiacente a quella oggetto della presente richiesta) secondo le modalità indicate nell'allegato 2 della Delibera
- La D.G.C. n° 37 del 26/04/2012 ha stabilito la possibilità di effettuare un intervento di tipo residenziale nell'area su cui insiste l'edificio "Ex RSA-Fisiatria" (oggetto della presente richiesta) secondo le modalità indicate nell'allegato A della proposta presentata della Delibera
- La D.G.R. n° 1167 del 05/10/2012 ha sostanzialmente approvato la Aggiornamento del PUC urbanistica proposta, a seguito dell'orientamento favorevole già espresso dal Consiglio Comunale

L' Aggiornamento del PUC viene formulato ai sensi dell'art.43 della L.R.36/1997 commi 2 e 3 lettera c). e riguarda:

- la rettifica del perimetro dell'ambito, nei margini della flessibilità indicati al comma 2
- la modifica della scheda dell'ambito, all'interno della disciplina urbanistica del lotto, così come previsto dal comma 3.

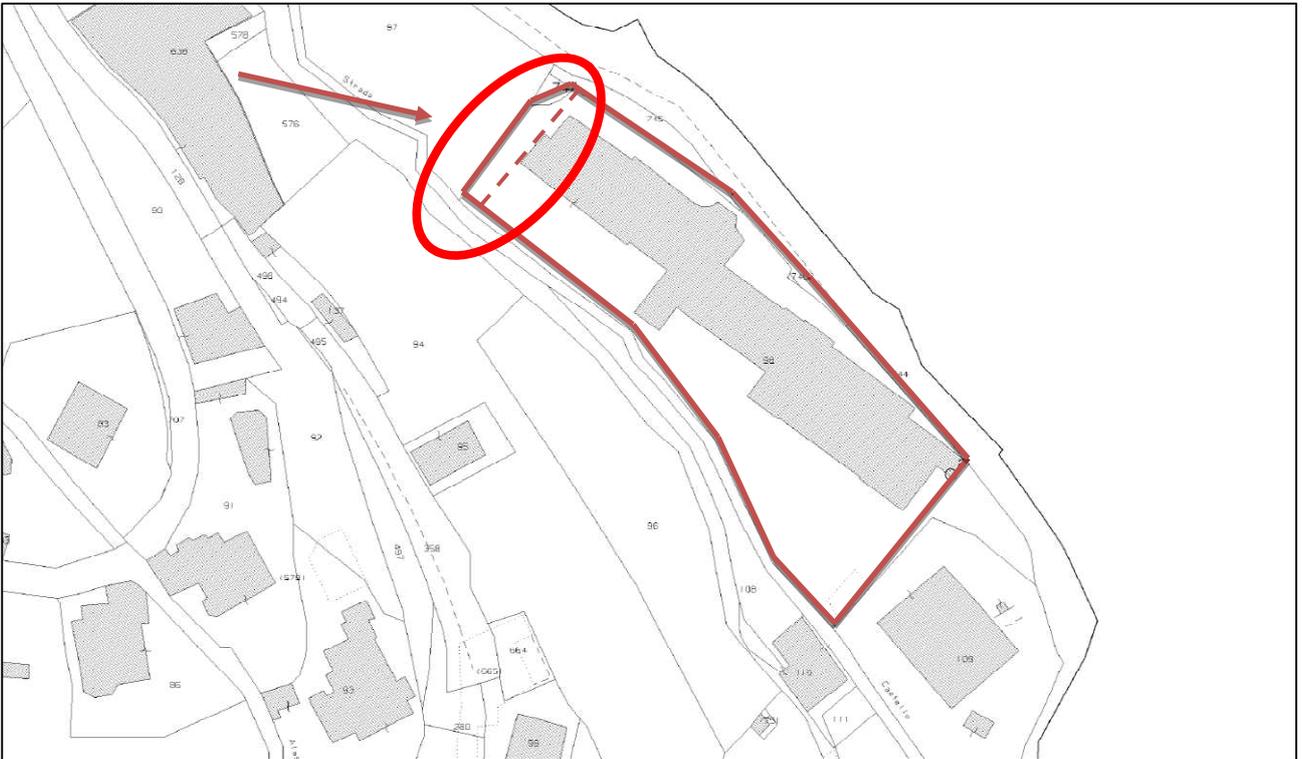
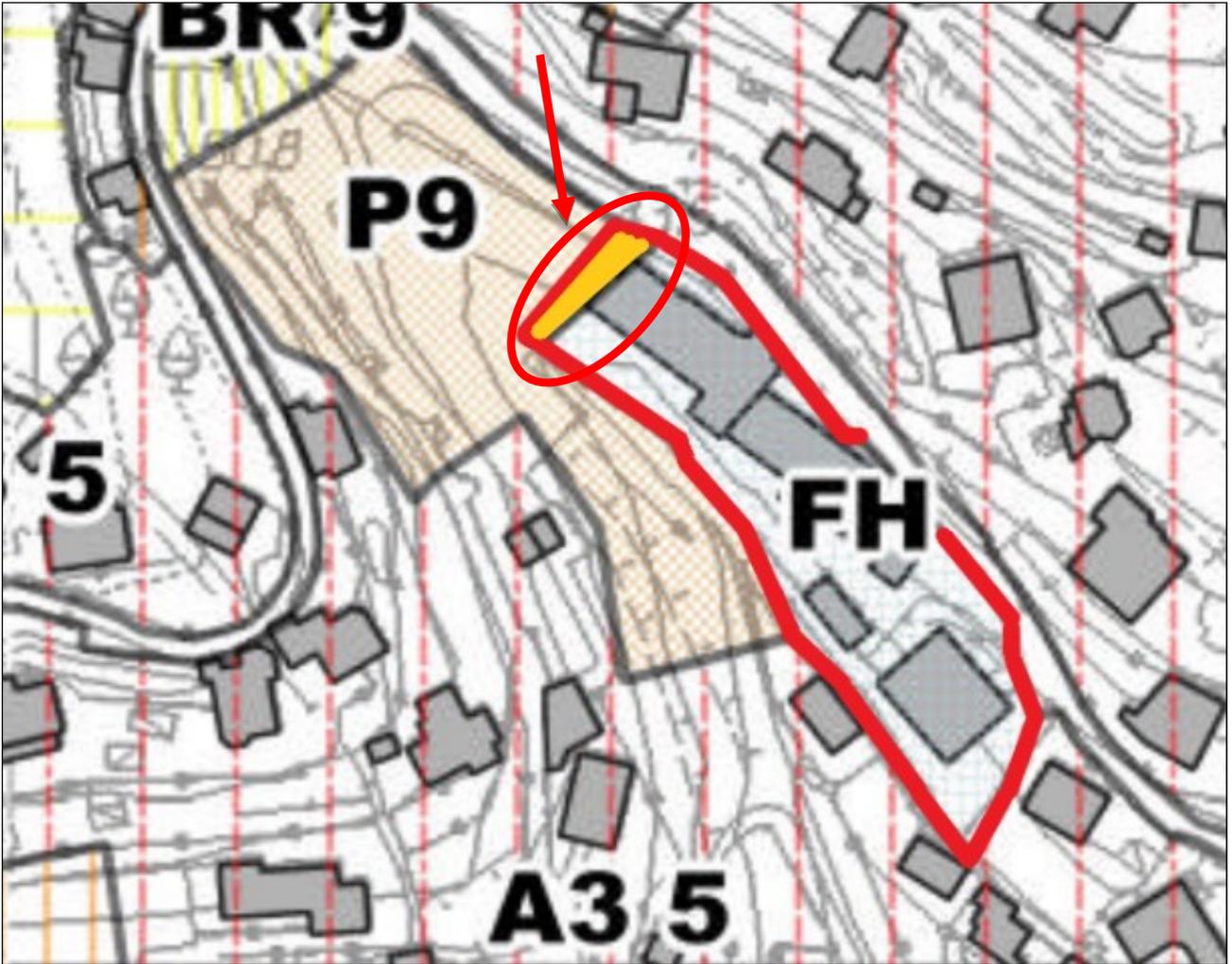
#### **Articolo 43 (Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato)**

1. *Le norme del PUC definiscono i margini di flessibilità entro cui le relative previsioni possono essere attuate senza ricorso né alla procedura di aggiornamento di cui al comma 3, né alla procedura di Aggiornamento del PUC di cui all'articolo 44. Nei distretti di trasformazione i margini di flessibilità sono costituiti da [...] mentre negli **ambiti di conservazione**, di riqualificazione e di completamento i margini di flessibilità sono costituiti da indicazioni alternative rispetto ai contenuti stabiliti all'articolo 28, comma 4, che non incidano sul carico urbanistico e sul fabbisogno di standard urbanistici.*
2. *Sono comunque ricomprese nei margini di flessibilità le rettifiche del perimetro degli ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento e dei distretti di trasformazione che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio.*
3. *Costituiscono aggiornamento le seguenti modifiche al PUC in quanto non incidenti sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC e sempreché conformi ai 15 piani territoriali e di settore di livello sovraordinato e nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative: [...]*
  - c) *modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione, di riqualificazione, di completamento e dei distretti di trasformazione nonché dei relativi perimetri purché non comportanti l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC; [...]*

## **4 RETTIFICA DEL PERIMETRO DELL'AMBITO**

Negli elaborati grafici di PUC il confine tra la zona FH e l'adiacente zona destinata a parcheggio denominata P9 risulta erroneamente coincidente con la facciata del fabbricato e quindi difforme dal confine catastale delle proprietà pubblica e privata. Risulta necessario adeguare le tavole del PUC al confine catastale di proprietà, ripermetrando il confine tra la zona FH e la zona P9. Tale rettifica del perimetro degli ambiti rientra all'interno della flessibilità e delle procedure di aggiornamento del PUC definite dall'art. 43 comma 2 della L.R. 36/1997:

*“Sono comunque ricomprese nei margini di flessibilità le rettifiche del perimetro degli ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento e dei distretti di trasformazione che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio.”*



*Individuazione della porzione di perimetro dell'area oggetto di rettifica*

## 5 MODIFICA ALLA SCHEDA D'AMBITO: P.U.C. VIGENTE / P.U.C. IN AGGIORNAMENTO DEL PUC

La motivazione essenziale alla richiesta di modifica è dovuta ai mutati interessi della Pubblica Amministrazione rispetto a quanto emerso nel 2012, anno in cui il Comune aveva palesato la necessità di dotare il proprio territorio comunale con tale servizio.

A questo riguardo la stessa Amministrazione aveva accolto la richiesta di aggiornamento della "Scheda Urbanistica" dell'Immobile ex RSA e fisioterapia - Via Adelasia 57 (ex 22) "da parte di ARTE GENOVA Azienda territoriale per la provincia di Genova proprietaria dell'immobile nel 2020.

In particolare la lettera del Comune datata 03/12/2020 protocollo N° 33897 in risposta alla richiesta di ARTE GENOVA in data 23/11/2020 Prot. N°326004/2020 recita:

*"considerato che le previsioni di realizzazione e cessione al Comune, da parte del soggetto attuatore, di struttura o infrastruttura in misura non inferiore a mq 450,00 da destinarsi a RSA ed Asilo per anziani, prevista dal Programma delle alienazioni e valorizzazione ai sensi dell'Art. 29 della L.R. n°37/2011 di cui alla DGR N° 280/2012, risultano già attuate autonomamente dall'Amministrazione Comunale di Alassio con la realizzazione della Residenza Dott. Giacomo Natale, del centro diurno SOLE D'AUTUNNO e centro anziani L'ISOLA CHE C'E'.*

*L'Amministrazione Comunale, fermo restando a carico del Soggetto Attuatore le opportune procedure di modifica, si esprime FAVOREVOLMENTE, al fine di sopperire alla riduzione del fabbisogno di servizi (Zona FH), prioritariamente ad una monetizzazione ad equivalente valore dell'opera oggetto di cessione da parte dell'operatore al comune, ed in subordine, alla realizzazione da parte del soggetto attuatore di una struttura in misura non inferiore a mq, 450,00 di superficie netta con i relativi spazi esterni pertinenziali sistemati a verde, con destinazione ad edilizia sociale, considerata dalla normativa vigente standard urbanistico."*

Sulla base di quanto citato, l'Amministrazione ha in corso un programma di Rigenerazione Urbana, Edilizia Residenziale Sociale e valorizzazione del Patrimonio Pubblico - Complesso Ex Mattatoio che si vorrebbe rafforzare traslando i 450 mq da destinarsi ad "Asilo del nonno" di cui il Comune non ha più necessità e, per questo motivo, richiede di implementare l'offerta di ERS in un'area sopra citata.

Maggiori dettagli riferiti al nuovo standard urbanistico richiesto dalla P.A. verrebbero definiti in occasione della stipula della Convenzione che obbligatoriamente dovrà essere sottoscritta tra le parti in occasione dell'emanazione del Permesso di Costruire ad iniziativa privata che interesserà l'area in oggetto.

In conseguenza a quanto premesso si è proceduto alla modifica delle schede d'ambito del PUC per quanto concerne la Dotazione di Servizi e Infrastrutture, e a piccole correzioni della Disciplina puntuale, da ritenersi semplici adeguamenti del testo alle condizioni attuali del contesto: non esiste alcuna specifica indicazione che identifichi l'"impianto dei villini storici" pertanto si rimandano le valutazioni sulla lettura dell'inserimento ambientale alle procedure di richiesta di autorizzazione paesaggistica dei singoli progetti.

Si indicano di seguito i contenuti della scheda d'Ambito nel PUC vigente e quelli dell'Aggiornamento del PUC evidenziando in grassetto le modifiche apportate

### **5.1. ESTRATTO SCHEDA D'AMBITO P.U.C. VIGENTE**

*(scheda d'Ambito approvata con DCC 37/2012 e DGR 1187/2012):*

*Immobile ex RSA e fisioterapia - Via Adelasia 57 (ex 22)*

<i>Destinazione d'uso:</i>	<i>Residenza – Struttura Ricettiva Alberghiera e R.T.A. – R.S.A.</i>
<i>Modalità di intervento:</i>	<i>ristrutturazione edilizia del corpo principale, mentre per i corpi più bassi si potrà procedere anche tramite sostituzione, demolizione e ricostruzione al fine di valorizzare il corpo principale e realizzare nuovi volumi armonizzati con il contesto circostante.</i> <i>Nel caso di demolizione e ricostruzione dei corpi bassi le opere di ristrutturazione del fabbricato principale dovranno essere contestuali. In via transitoria sono ammessi interventi sino al restauro e al risanamento conservativo.</i>
<i>Parametri urbanistici:</i>	<i>non è consentito l'aumento volumetrico del corpo principale, fatta eccezione per quanto riguarda un eventuale trasferimento di una quota delle volumetrie demolite (corpi bassi) al fine di raggiungere una configurazione architettonica armonica con il corpo principale (parte storica e sua superfetazione). L'incremento è ovviamente consentito solo a seguito della completa demolizione dei corpi bassi esistenti.</i>
<i>Flessibilità:</i>	<i>solo nel caso di demolizione e ricostruzione sarà ammesso un aumento massimo del 10% del volume demolito.</i>
<i>Modalità di attuazione:</i>	<i>gli interventi saranno attuabili tramite permesso di costruire convenzionato.</i>
<i>Norme transitorie:</i>	<i>sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.</i>
<i>Dotazione Servizi e Infrastrutture:</i>	<i>Nel caso di intervento di mera ricostruzione edilizia e/o sostituzione di edilizia in sito si preveda la cessione mediante ristrutturazione funzionale della porzione colorata individuata nelle allegate planimetrie a destinazione RSA ed asilo del nonno.</i> <i>Fatto salvo il reperimento e/o monetizzazione degli standard secondari di cui agli artt.7 e 25 del P.U.C., in rapporto al pertinente intervento edilizio al fine di sopperire alla riduzione del fabbisogno di servizi (Zona FH), il Soggetto Attuatore sarà obbligato a realizzare e cedere al Comune una struttura da destinare ad attrezzature di interesse comune (RSA e asilo per anziani) in misura non inferiore a 450 mq netti con i relativi spazi esterni sistemati a verde.</i>
<i>Prestazioni edilizie ambientali:</i>	<i>gli interventi sul corpo principale dovranno garantire il raggiungimento della classe energetica più elevata possibile rispetto alle normative vigenti in materia. Per le nuove costruzioni, anche parziali, occorre conseguire la classe A.</i>
<i>Disciplina Puntuale:</i>	<i>le opere di ristrutturazione del corpo principale, parte esterna ed interna, devono essere volte ad assicurare una configurazione architettonica tale da raggiungere una completa armonizzazione dell'edificio con il contesto paesistico ambientale e con l'impianto urbano di riferimento (impianto ville storiche). Nel caso di demolizione dei corpi bassi è necessaria la ricomposizione del corrispondente prospetto del corpo principale.</i> <i>Le nuove costruzioni devono essere tipologicamente adeguate all'impianto urbano esistente (villini storici) e correttamente inserite rispetto al contesto ambientale. Le alberature ad alto fusto presenti devono essere conservate anche tramite loro spostamento e/o sostituzione.</i>

*N.B. - Dotazione Servizi e infrastrutture -prescrizioni: il testo della scheda d'ambito è stato coordinato con le prescrizioni ricevute dalla Regione.*

## 5.2. ESTRATTO SCHEDA D'AMBITO P.U.C. AGGIORNATA

Immobile ex RSA e fisioterapia - Via Adelasia 57/59/61 (ex 22)

Destinazione d'uso:	Residenza – Struttura Ricettiva Alberghiera e R.T.A. – R.S.A.
Modalità di intervento:	ristrutturazione edilizia del corpo principale, mentre per i corpi più bassi si potrà procedere anche tramite sostituzione, demolizione e ricostruzione al fine di valorizzare il corpo principale e realizzare nuovi volumi armonizzati con il contesto circostante. Nel caso di demolizione e ricostruzione dei corpi bassi le opere di ristrutturazione del fabbricato principale dovranno essere contestuali. In via transitoria sono ammessi interventi sino al restauro e al risanamento conservativo.
Parametri urbanistici:	non è consentito l'aumento volumetrico del corpo principale, fatta eccezione per quanto riguarda un eventuale trasferimento di una quota delle volumetrie demolite (corpi bassi) al fine di raggiungere una configurazione architettonica armonica con il corpo principale (parte storica e sua superfetazione). L'incremento è ovviamente consentito solo a seguito della completa demolizione dei corpi bassi esistenti.
Flessibilità:	solo nel caso di demolizione e ricostruzione sarà ammesso un aumento massimo del 10% del volume demolito.
Modalità di attuazione:	gli interventi saranno attuabili tramite permesso di costruire convenzionato.
Norme transitorie:	sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.
Dotazione Servizi e Infrastrutture:	<del>Nel caso di intervento di mera ricostruzione edilizia e/o sostituzione di edilizia in sito si preveda la cessione mediante ristrutturazione funzionale della porzione colorata individuata nelle allegate planimetrie a destinazione RSA ed asilo del nonno.</del> Fatto salvo il reperimento e/o monetizzazione degli standard secondari di cui agli artt.7 e 25 del P.U.C., in rapporto al pertinente intervento edilizio al fine di sopperire alla riduzione del fabbisogno di servizi (Zona FH), il Soggetto Attuatore sarà obbligato a realizzare e cedere al Comune una struttura da destinare ad <del>attrezzature di interesse comune (RSA e asilo per anziani) in misura non inferiore a 450 mq netti con i relativi spazi esterni sistemati a verde.</del> <b>Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di n.8 appartamenti nell'ambito del Programma di Rigenerazione Urbana dell'ex Mattatoio IC-40, gemello del costruendo edificio ERS alle condizioni che saranno stabilite nella Convenzione del Permesso di Costruire.</b> <b>La superficie dei 450 mq rimasti liberi potranno essere utilizzati a parcheggio pertinenziale (nessun aumento di carico urbanistico).</b>
Prestazioni edilizie ambientali:	gli interventi sul corpo principale dovranno garantire il raggiungimento della classe energetica più elevata possibile rispetto alle normative vigenti in materia. Per le nuove costruzioni, anche parziali, occorre conseguire la classe A.
Disciplina Puntuale:	le opere di ristrutturazione del corpo principale, parte esterna ed interna, devono essere volte ad assicurare una configurazione architettonica tale da raggiungere una completa armonizzazione dell'edificio con il contesto paesistico ambientale e con l'impianto urbano di riferimento, <b>in grado di valorizzare al meglio la reinterpretazione dei volumi esistenti e delle parti ricomposte di riferimento (impianto ville storiche).</b> Nel caso di demolizione dei corpi bassi è necessaria la ricomposizione del corrispondente prospetto del corpo principale. Le nuove costruzioni devono essere tipologicamente adeguate all'impianto urbano di riferimento <b>in grado di valorizzare al meglio la reinterpretazione dei volumi esistenti e delle parti ricomposte esistente (villini storici)</b> e correttamente inserite rispetto al contesto ambientale. Le alberature ad alto fusto presenti devono essere conservate <b>se in buono stato</b> anche tramite loro spostamento e/o sostituzione.

## 6 ANALISI STRUMENTI URBANISTICI E RAPPORTO CON L'AGGIORNAMENTO DEL PUC

### 6.1. PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (PTCP)

L'art.1 delle Norme Tecniche di Attuazione (approvate con D.C.R. n.6 del 26/02/1990 e s.m.i.) cita: "Le Norme regolano l'attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico in funzione del perseguimento degli obiettivi fondamentali della tutela e del rafforzamento dell'identità del paesaggio, della fruizione dei suoi valori e della stabilità ecologica.

Il Piano rappresenta il quadro delle compatibilità paesistico-ambientali nel cui ambito gli atti di pianificazione territoriale introducono le prescrizioni di loro competenza."

L'area è così individuata dalla Tavola PTCP 49 CR 245.2 relativa all'Assetto Insediativo: ID-MA, ovvero

1. ID: INSEDIAMENTO DIFFUSO (componenti)
2. MA: regime normativo di MANTENIMENTO
3. MO-A: regime normativo MODIFICABILITA' TIPO A

ASSETTO INSEDIATIVO: Tav. PTCP 49 CR 245.2 (aggiornamento del 15.05.2019)

COMPONENTI		Area non insediata	Insediamen- sparsa	Insediamen- diffuso	Nucleo isolato	Area urbana	Attrezzature impianti	Manufatti emergenti e sistemi
		ANI	IS	ID	NI	AU	AI	ME
CONSERVAZIONE	CE	ANI CE	IS CE	ID CE	NI CE	PU		ME SMEh
MANTENIMENTO	MA	ANI MA	IS MA sat IS MA CPA IS MA	ID MA	NI MA	SU IU	AI MA	
CONSOLIDAMENTO	CO			ID CO	NI CO		AI CO	
MODIFICABILITA' TIPO A	MO-A			ID MO-A	NI MO-A			
MODIFICABILITA' TIPO B	MO-B	ANI MO-B	IS MO-B					
TRASFORMABILITA'	TR	ANI TR-ID, NI, TU, AI	IS TR-NI, TU, AI, ID	ID TR-TU				

Gli immobili ricadono:

- in parte in ambito classificato **ID-MA** (Insediamenti Diffusi – regime normativo di Mantenimento) dell'Assetto Insediativo, disciplinato dall'art. 44 delle Norme di Attuazione del PTCP in cui sono compresi assetti insediativi che hanno conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.
- in parte in ambito classificato **ID-MO-A** (Insediamenti Diffusi – regime normativo di Modificabilità di tipo A) disciplinato dall'art. 46 delle stesse NTA in cui ricadono insediamenti dove con presenza di aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico - ambientale.

**L'Aggiornamento del PUC proposto non contrasta con quanto disciplinato dalle N.T.A. del P.T.C.P. Non comporta modifiche al regime normativo del vigente PTCP assetto insediativo, in quanto l'immobile ricade in parte in ambito classificato ID-MA (insediamenti diffusi - regime normativo di mantenimento) ed in parte in ambito classificato ID-MO.A (insediamenti diffusi – regime normativo di modificabilità di tipo A), in cui l'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico ambientale.**

In relazione al “regime normativo” identificato dal PTCP, gli articoli delle N.T.A. del P.U.C. a cui riferirsi sono i seguenti:

## **ASSETTO INSEDIATIVO**

### **Art. 10: Indirizzo generale di MANTENIMENTO (MA)**

*1. L'indirizzo generale di MANTENIMENTO si applica:*

*a) nelle situazioni in cui l'assetto territoriale ha raggiunto soddisfacenti condizioni di equilibrio tra fattori antropici ed ambiente naturale, tali da escludere l'opportunità di significative trasformazioni pur ammettendosi marginali potenzialità di completamento; [...]*

*2. L'obiettivo è quello, nel primo caso di tutelare le situazioni di particolare pregio paesistico presenti alla scala territoriale [...]*

*3. In entrambi i casi la pianificazione dovrà pertanto essere informata a criteri di sostanziale conferma dell'assetto attuale, con una più marcata attenzione agli aspetti qualitativi e strutturali nel primo caso [...]*

**Art. 12: Indirizzo generale di MODIFICABILITA' (MO)**

1. *L'indirizzo generale di MODIFICABILITA' si applica:*

a) *nelle situazioni in cui i livelli di compromissione paesistico-ambientale attuali sono tali da indurre a non subordinare i nuovi interventi a criteri di conformità rispetto all'esistente; [...]*

2. *L'obiettivo è quello di rendere possibili quegli interventi che, seppure motivati da esigenze diverse da quelle proprie del Piano, siano comunque occasione per addivenire ad un assetto più soddisfacente sotto il profilo paesistico.*

3. *La pianificazione dovrà pertanto assicurare agli sviluppi insediativi gli opportuni livelli di qualificazione ambientale, in forme compatibili con le esigenze urbanistiche e coerenti con il contesto d'ambito.*

**L'Aggiornamento del PUC proposto non contrasta con quanto disciplinato dalle N.T.A. del P.U.C. in materia paesaggistica per quanto riguarda l'assetto insediativo.**

**6.2. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO (PTC) - PROVINCIA DI SAVONA**

*La Legge Urbanistica Ligure n. 36/97 disciplina contenuti, struttura, efficacia e procedimento di formazione del PTC. La Legge Urbanistica Regionale definisce i diversi livelli di governo del territorio coerentemente con quanto disposto nella Legge nazionale 142/90, oggi D.L. 18/08/2000 - Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali, e, quindi, individua e riorganizza i poteri e gli strumenti di pianificazione degli Enti territoriali: fra questi ultimi è da annoverare il PTC.*

*La disciplina normativa di riferimento è costituita dall'art. 15 della Legge nazionale 8 giugno 1990, n. 142 (oggi sostituito, con identica formulazione, dall'art. 20 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267), dai quali possono essere ricavate alcune indicazioni circa i contenuti del PTC: con un riferimento particolare all'art. 57 del Decreto legislativo n. 112 del 1998, circa la funzione di raccordo organico tra pianificazione urbanistico-territoriale e piani di tutela settoriali che la Provincia, attraverso l'elaborazione del PTC, è in ogni caso chiamata a garantire. I piani di settore approvati successivamente alla formazione del PTC "costituiscono specificazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale".*

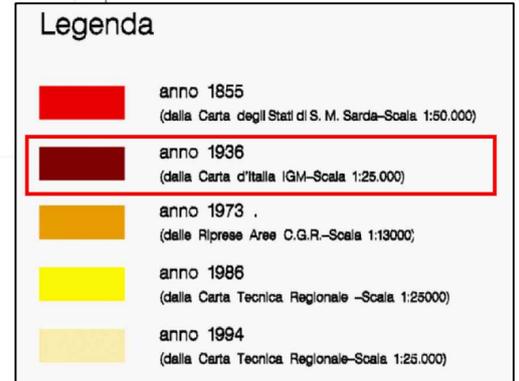
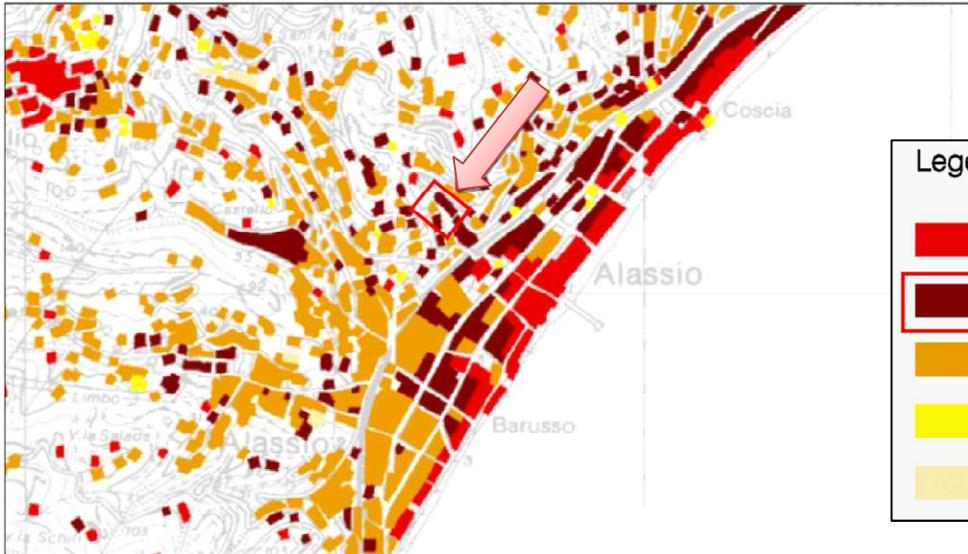
Il PTC descrive nelle proprie tavole cartografiche l'area oggetto di intervento come meglio evidenziato nella "Tavola di inquadramento" allegata alla presente richiesta autorizzativa.

Nello specifico gli elaborati sopra richiamati sono di seguito elencati con evidenziazione dell'area e suddivisi nei diversi assetti di riferimento:

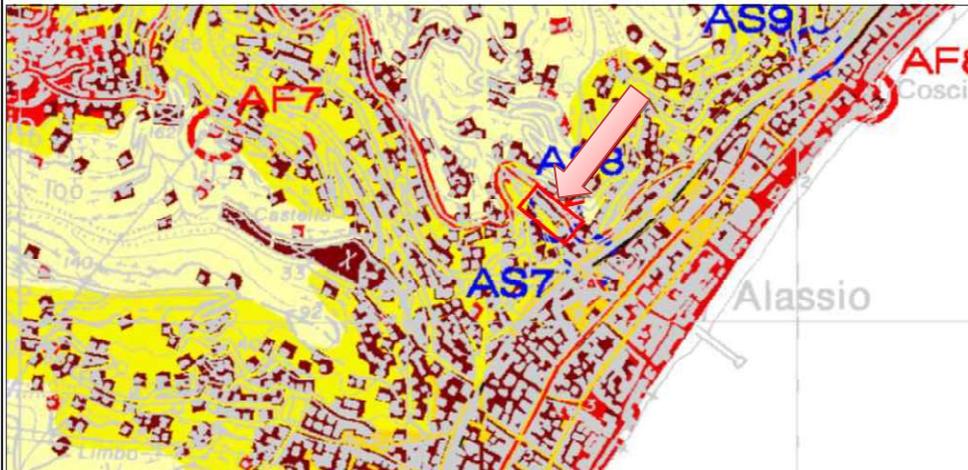
ASSETTO INSEDIATIVO:

- Tav. AI3.7 – Evoluzione storica degli insediamenti
- Tav. AI4.7 – Assetto insediativo attuale
- Tav. AI6 – Mosaico degli strumenti urbanistici generali e legenda unificata
- Tav. AI7 – Mosaico degli strumenti urbanistici generali e legenda unificata Zone residenziali

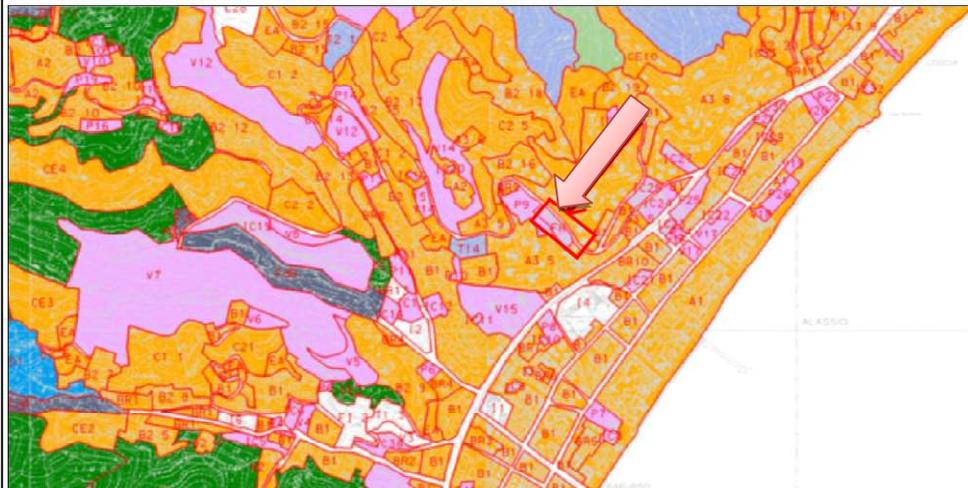
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO - ASSETTO INSEDIATIVO  
TAV. AI3.7 EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI



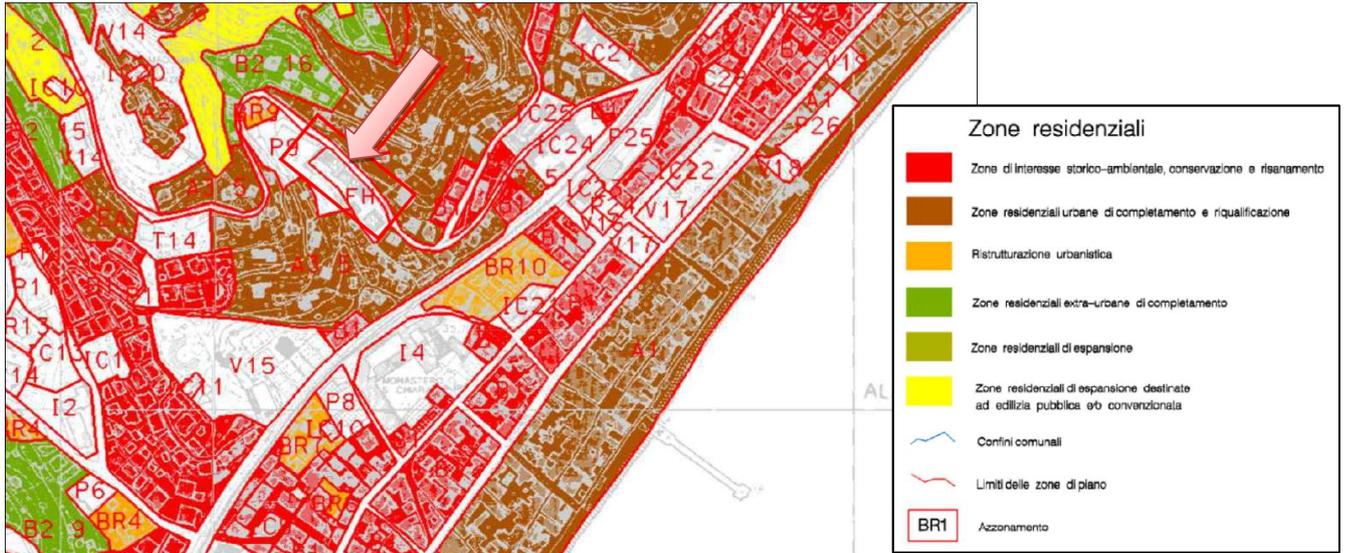
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO - ASSETTO INSEDIATIVO  
TAV. AI4.7 ASSETTO INSEDIATIVO ATTUALE



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO - ASSETTO INSEDIATIVO  
TAV. AI6 MOSAICO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI E LEGENDA UNIFICATA



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO - ASSETTO INSEDIATIVO  
TAV. AI7 MOSAICO DEGLI STR. URB. GEN. E LEGENDA UNIFICATA - ZONE RESIDENZIALI



Negli elaborati relativi ai progetti integrati:

1. Tav. 3.b – Rappresentazione dei progetti integrati per l'organizzazione del territorio
2. ASSETTO PAESISTICO:
  - Tav. SAP3.b – Valutazione ambientale strategica – verifica delle previsioni del PI3a
3. ASSETTO AMBIENTALE:
  - Tav. SAA3.b – Valutazione ambientale strategica – verifica delle previsioni del PI3b
4. ASSETTO IDROGEOLOGICO:
  - Tav. SAI3.b – Valutazione ambientale strategica – verifica delle previsioni del PI3a
5. ASSETTO ECOLOGICO:
  - Tav. AE3.b – Carta dei Vincoli paesistici

In relazione a quanto sopra enunciato, si vuole porre evidenza riguardo ai seguenti aspetti:

1. Il PTC indica la presenza dell'emergenza AS8 "Emergenza di tipo SACRO" (Tav. AI4.7) evidentemente non presente all'interno dell'area.

Infatti quanto indicato non trova riscontro con i contenuti del PTCP che, al contrario, non indica nell'elenco dei "Manufatti emergenti e sistemi di manufatti emergenti" contenuto nella Tav. PTCP 49 CR 245.2 e nelle N.T.A. del Piano alcuna emergenza riferita all'area di intervento.

2. Il PTCP (ed il PUC), individua l'area come Zona FH di interesse generale urbano e comprensoriale ai sensi del DM 1444/68 la cui disciplina urbanistica è stata modificata a seguito del cambio d'uso del comparto approvato con i seguenti atti :
  - D.G.C. n° 38 del 26/04/2012
  - D.G.C. n° 37 del 26/04/2012
  - D.G.R. n° 1167 del 05/10/2012

**L'Aggiornamento del PUC proposto non contrasta con quanto disciplinato dalle N.T.A. del P.T.C. in materia urbanistica e paesaggistica per quanto riguarda gli assetti paesistico, ambientale, idrogeologico ed ecologico.**

### 6.3. DESCRIZIONE FONDATIVA DEL P.T.C. - PROVINCIA DI SAVONA

La Descrizione Fondativa, su cui si basano gli obiettivi e le scelte del Piano:

- analizza il territorio della Provincia di Savona, le sue identità socio-culturali e le sue risorse economiche e ambientali
- fornisce una sintesi di tali politiche per i seguenti ambiti territoriali: l'Albenganese, il Finalese, il Savonese, le Bormide

L'Art. 18 primo comma della L.R. 36/1997 recita *“la descrizione fondativa si articola in analisi conoscitive e sintesi interpretative di pertinente livello che servono a:*

- *sviluppare ed integrare il quadro descrittivo del PTR (leggi PTCP), con riferimento alle peculiarità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio provinciale; fra suddetti ambiti il PTC deve individuare quelli caratterizzati da ridotta complessità dei processi urbanistici ed insediativi, dall'omogeneità degli aspetti fisici e paesistici dei siti, dalla sostanziale identità dei processi storici di formazione delle organizzazioni territoriali ed insediative, dall'affinità dei processi socioeconomici in atto e da un assetto delle reti di infrastrutture di urbanizzazione, appoggiate su un impianto principale di scala sovracomunale;*
- *individuare gli strumenti urbanistici che costituiscono il sistema dei vincoli vigenti sul territorio;*
- *sviluppare indagini analitiche e tematiche volte a costituire la necessaria documentazione conoscitiva delle peculiarità del territorio provinciale a servizio delle Amministrazioni locali*
- *illustrare il grado di stabilità ambientale e la suscettività alle trasformazioni (es: tramite la valutazione degli indicatori e degli elementi di pressione agenti sui diversi comparti).”*

La descrizione fondativa del PTC ha quindi assolto il compito di sviluppare una serie di analisi finalizzate alla conoscenza degli aspetti paesistici ed insediativi e all'identificazione delle diverse parti di territorio.

Questa base conoscitiva consentirà alla struttura del piano di definire la Struttura del piano, affida al PTC il compito di definire i criteri di identificazione delle risorse territoriali da destinare ad attività agricole ed alla fruizione attiva, anche a fini di presidio ambientale e ricreativi, inoltre il PTC deve individuare le preminenti caratteristiche dimensionali e tipologiche, nonché i principali livelli di prestazione funzionale da attribuire alla struttura insediativa in generale ed alle strutture urbane ad alta densità abitativa in particolare, con riferimento ad ambiti territoriali omogenei di livello sovracomunale stabilendo in tale contesto l'organizzazione complessiva:

- del sistema del verde a livello provinciale;
- delle attrezzature e degli impianti pubblici e di interesse pubblico di scala sovracomunale;
- dei sistemi di rilievo sovracomunale delle strutture produttive agricole, industriali, direzionali terziarie e commerciali;
- degli ambiti turistici omogenei, dettando gli indirizzi di programmazione circa il ruolo ed il carattere specifico dell'offerta turistica in ciascun ambito;
- della viabilità sovracomunale e delle altre infrastrutture per la mobilità di analogo rilievo, specificandone i requisiti.

Inoltre la Struttura del Piano dovrà individuare i bacini d'utenza entro i quali la valutazione del fabbisogno e le caratteristiche delle aree da riservare alla realizzazione di attrezzature per l'istruzione, per aree a verde e gli impianti sportivi, per le attrezzature socio-sanitarie e per quelle di interesse comune, sono riferite all'intera estensione del bacino, al fine di assicurare i livelli prestazionali pertinenti all'intero sistema dei servizi; a tal fine il PTC può dettare criteri per il soddisfacimento della domanda di servizi da parte dei Comuni.

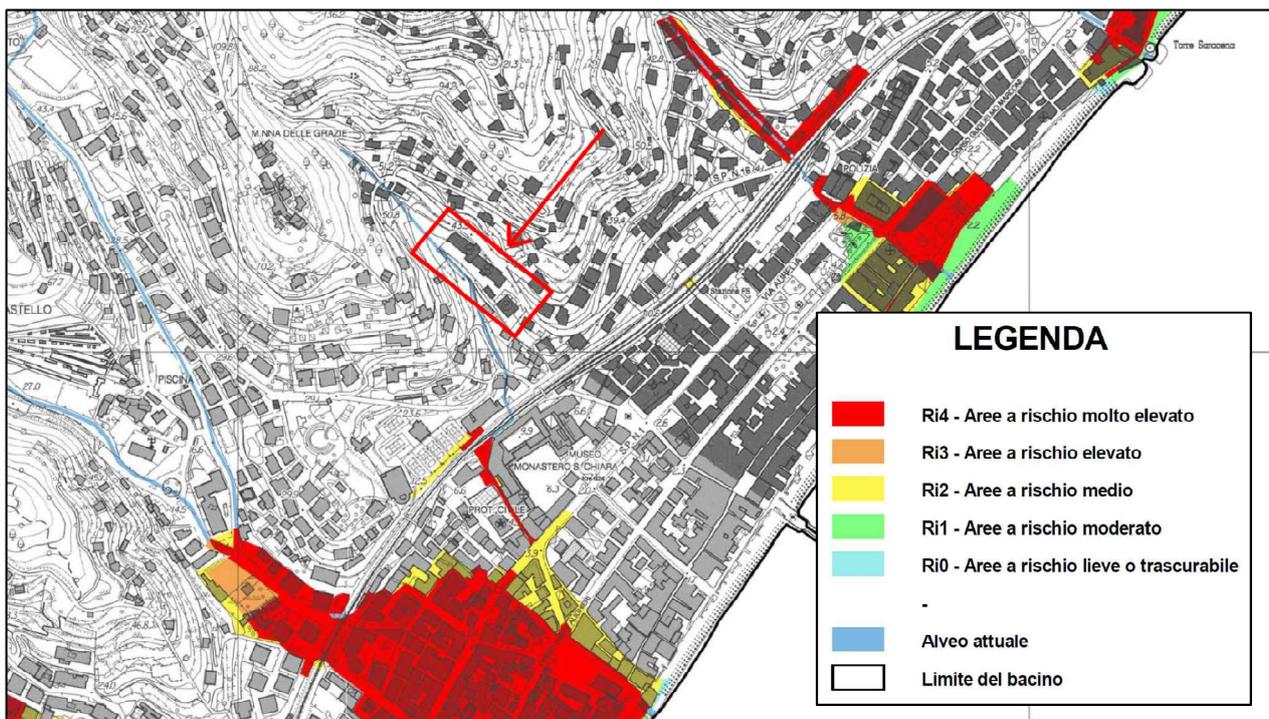
**L'Aggiornamento del PUC proposto non contrasta con i contenuti della descrizione fondativa del P.T.C.**

#### 6.4. PIANO DI BACINO E DEMANIO FLUVIALE

##### Piano di Bacino

L'area di intervento si trova nelle vicinanze del Rio Castello, il cui corso è individuato sia catastalmente che all'interno del Piano di Bacino denominato "La Liggia" cod. bacino 437 Ambiti Merula-Centa.

L'area non è assoggettata ad alcun tipo di rischio idraulico come emerge dalla Tav. 2 di 4 "Carta del rischio idraulico" di cui si riporta estratto:



##### Demanio Fluviale

Gli "Indirizzi applicativi in materia di Polizia Idraulica" (documento approvato con DGR 1205/2019) riguardano le modalità di attuazione con riferimento al rilascio di autorizzazioni e/o nulla-osta idraulici, ai sensi del Regio Decreto (R.D.) 523/1904 ad oggetto "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie", che ad oggi rappresenta ancora il riferimento nazionale in materia, nonché del regolamento regionale n. 3/2011, ad oggetto "Disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua", che ha fissato la disciplina delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua e ha fornito indicazioni omogenee in merito all'esercizio dell'attività di polizia idraulica sul territorio regionale.

### Modifica al regolamento Regione Liguria del 23 dicembre 2015

Per i corsi d'acqua ricadenti nel reticolo idrografico di primo, secondo e terzo livello è stabilita una fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 metri.

La disciplina delle **fasce di inedificabilità assoluta** deve essere applicata di concerto alla disciplina relativa alle aree connesse alla pericolosità idraulica e idrogeologiche definite nei corrispondenti piani di bacino (Legge n. 183 del 18 maggio 1989).

Il Rio Castello dal Piano di Bacino risulta:

- Descritto nella carta dei tratti d'alveo indagati (Tav.Unica Ambito 9 Centa La Liggia)
- A Rischio idraulico ASSENTE (Tav.2 Ambito 9 Merula-Centa La Liggia)

**L'Aggiornamento del PUC proposto non interferisce con quanto disciplinato dal Piano di Bacino e dal Demanio Fluviale.**

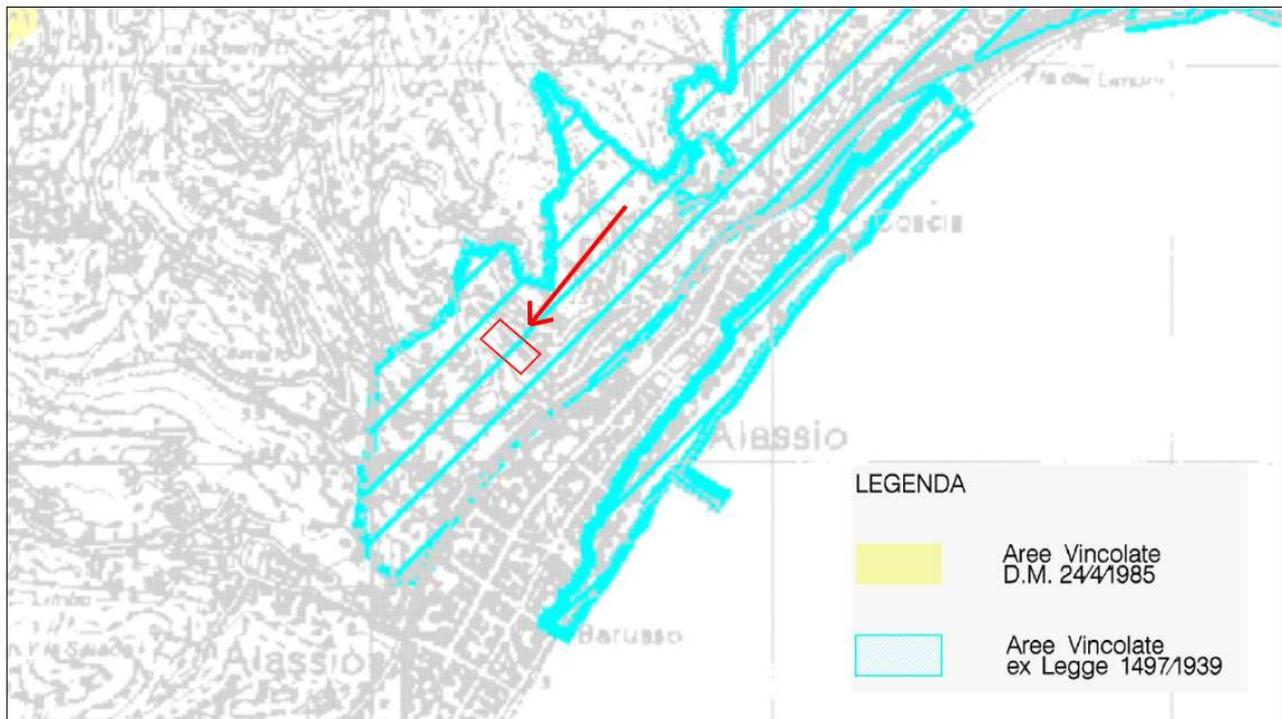
### 6.5. VINCOLI PAESAGGISTICI

L'area oggetto di intervento ed i manufatti che su di essa insistono sono interessati da vincolo paesaggistico, come bellezza di insieme, come si evince da:

#### PTC – Assetto Ecologico Tav. AE3.b – Carta dei Vincoli paesaggistici

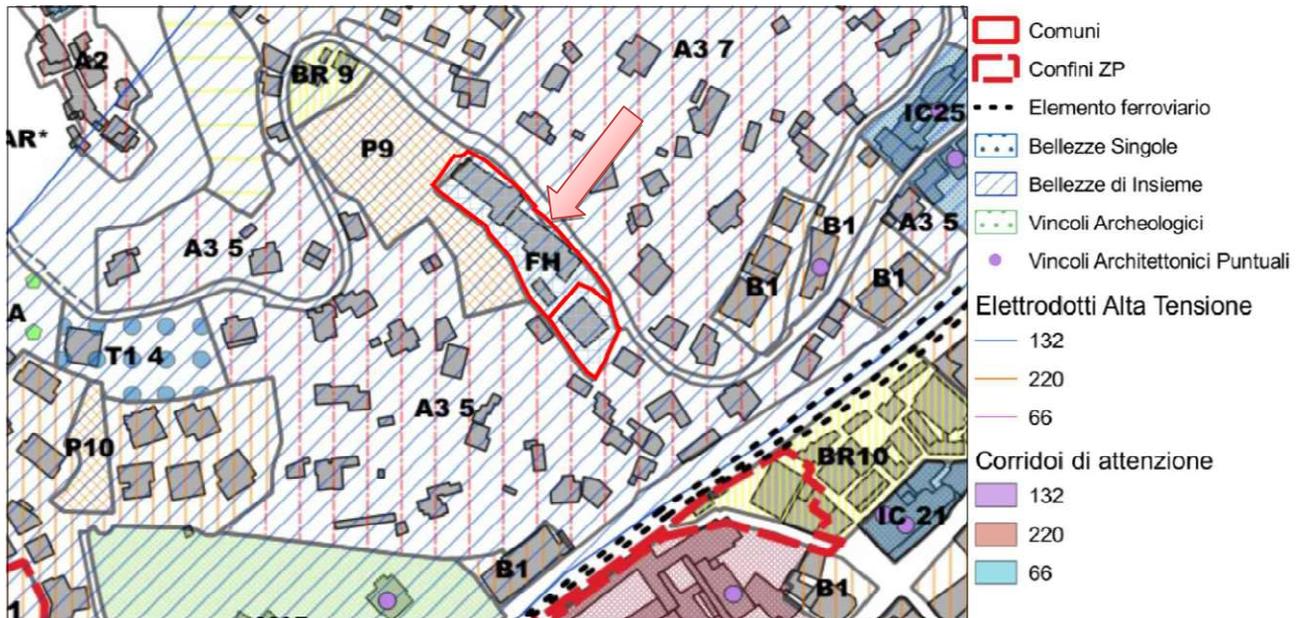
Il PTC all'interno dell'Assetto Ecologico nella Tav. AE3.b "Carta dei vincoli paesistici" definisce l'area come "vincolata ex Legge 1497/1939" come pubblicato dalla Gazzetta Ufficiale n.193 del 25/08/1953 relativa alla dichiarazione di interesse pubblico della zona denominata "Paradiso".

#### PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO - ASSETTO ECOLOGICO TAV. AE3.b - CARTA DEI VINCOLI PAESISTICI



**PUC Tavola n.3 “Sovrapposizione Ambiti PUC – vincoli”**

PUC COMUNE DI AI ASSIO  
TAV. 03 - SOVRAPPOSIZIONE AMBITI PUC - VINCOLI



**L' Aggiornamento del PUC proposto non contrasta con i vincoli individuati dal P.T.C. e dal P.U.C.**

**7 VERIFICA DEL MANCATO AGGRAVIO DEL CARICO URBANISTICO**

La condizione di traslazione della struttura da cedere al Comune all'esterno del comparto (espressamente da destinarsi ad ERS) è correlata alla scelta di mantenere la volumetria che sarebbe stata destinata all'asilo per anziani con una destinazione d'uso che non incrementi il carico urbanistico dell'area.

Di fatto all'interno di volumi massimi consentiti in base ai parametri urbanistici dell'area e alla loro flessibilità, si stabilisce che i 450 mq di superficie che sarebbero stati destinati a servizi, siano convertiti in autorimessa pertinenziale alle residenze del comparto. E' ovviamente consentita tale individuazione all'interno di qualsiasi fabbricato realizzato a seguito della ristrutturazione edilizia.

In sintesi:

- l'intera volumetria massima consentita dalle schede d'ambito non è stata modificata dalla presente relazione:  
 $V_{MAX} = \text{Volume Massimo di Progetto} = V_e (\text{corpo principale}) + [V_e (\text{corpo basso}) + 10\% (\text{se demolito e ricostruito})]$
- $V_{MAX}$  è ed era riconvertibile totalmente in residenza privata ad eccezione di un volume corrispondente a 450 mq destinati a R.S.A. (cessione pubblica)
- La superficie inclusa nella  $V_{MAX}$  e non più destinata a RSA (cessione pubblica) può essere utilizzata dalla proprietà solo per attività che non generano aumento di carico urbanistico (ad esempio autorimesse)

Ne consegue che se all'interno di un  $V_{MAX}$  non modificato e potenzialmente destinabile interamente a residenza e R.S.A. si determina una nuova struttura che mantiene immutato il  $V_{MAX}$  e mantiene al proprio interno una superficie pari ad almeno 450 mq destinati a funzioni che non generano aggravio di carico urbanistico.

**Per quanto sopra specificato ed in considerazione di quanto determinato dalla D.G.R. n. 321 dell'11/05/2018 Allegato 3 (ovvero che i "servizi territoriali aggiuntivi" concorrono nella determinazione di un valore di carico urbanistico stimato "attraverso apposite analisi" da effettuarsi in sede di redazione del P.U.C. mentre attività quali parcheggi privati non generano alcun aggravio di carico urbanistico) ne deriva che, essendo il  $V_{MAX}$  il parametro da rispettare nella progettazione, l'U.C.U. (Unità di Carico Urbanistico) essendo dato dal prodotto di una superficie per il numero teorico di abitanti a mq, risulta diminuito.**

## 8 CONCLUSIONI

Come sopra illustrato, l'aggiornamento al PUC consentirebbe un coordinamento tra gli obiettivi della Pubblica Amministrazione e quelli della società LA DUCALE S.p.A.

Le argomentazioni sopra esposte e le verifiche effettuate testimoniano l'aderenza dell'Aggiornamento del PUC oggetto della presente richiesta con quanto previsto dall'art.43 commi 2 e 3 lett. c) CAPO III della L.R. 36/1997 e s.m.i. per le motivazioni di seguito sinteticamente riportate:

1. non risultano incidenti sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC;
2. non comportano l'individuazione di nuovi distretti, ma si prevede il mantenimento del distretto attuale;
3. non comportano l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC;
4. riguardano un "ambito di conservazione" ove il prevalente indirizzo di pianificazione è la riqualificazione;
5. non comportano alcuna incidenza sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC
6. non comportano alcuna incidenza sul fabbisogno di standard urbanistici (poiché questi vengono semplicemente traslati)
7. il Soggetto Attuatore dovrà realizzare e cedere al Comune una struttura destinata ad Edilizia Residenziale Sociale di n.8 appartamenti nell'ambito del Programma di Rigenerazione Urbana dell' ex Mattatoio IC-40, gemello del costruendo edificio ERS
8. la superficie precedentemente prevista per RSA o "asilo del nonno" sarà destinata a parcheggio privato.

  
**LA DUCALE S.p.A.**  
Il Presidente del Consiglio  
di Amministrazione

  
Arch. Carlo Berio  
**DOTT. ARCHITETTO CARLO BERIO**  
Dist.P.zza Marsala 4/2 - Tel.010 8398483  
16122 GENOVA  
c.f.: BRE CRL 45C18 F205F  
P.IVA 00561340100

## Contrassegno Elettronico

TIPO

QR Code

IMPRONTA (SHA-256): b8ebf16f4fc3cad0ef14e13b5d98f9f5dd001dc8942ed0f11f450678cb8b3c6e

### Firme digitali presenti nel documento originale

Carlo Berio

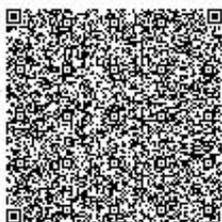
LUIGI CAVUOTO

### Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Delibera di Consiglio N.69/2022

Data: 24/11/2022

Oggetto: Adozione di aggiornamento al P.U.C. ex art. 43 L.U.R. n° 36/97 e ss.mm.ii. comprensivo del relativo rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla L.R. n° 32/2012 e ss.mm.ii. relativamente all'immobile ricadente in Zona FH costituito dall'ex Struttura Sanitaria – RSA e fisiatria in via Adelasia n. 57 (ex 22), Foglio 19 mappale 98 sub. 3



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.



ica del Contrassegno Elettronico

URL: [http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=ab41d7bca39a7b00\\_p7m&auth=1](http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=ab41d7bca39a7b00_p7m&auth=1)

ID: ab41d7bca39a7b00