



# Comune di Alassio

## Riviera dei Fiori

### Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

N° 2 di Registro

Seduta del 12/01/2018

**OGGETTO :** Aggiornamento del PUC vigente ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii. relativo al Distretto di trasformazione Dt 3 ed ambito di riqualificazione Ar4 per la zona V12, sito di realizzazione del nuovo plesso scolastico di Via Loreto.

L'anno duemiladiciotto il giorno dodici del mese di gennaio alle ore 13:30, nella solita sala delle adunanze aperte al pubblico, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica di prima convocazione, per determinazione del Presidente del Consiglio Comunale, nei modi e termini di cui all'art.7, comma 9 dello Statuto Comunale.

Risultano presenti i seguenti Consiglieri :

Nome	Pres	Ass
CANEPA ENZO	SI	
ROCCA PIERO	SI	
ROSSI SIMONE	SI	
VINAI ANGELO	SI	
AICARDI GIOVANNI	SI	
LEONE LUCIA	SI	
NATTERO PATRIZIA	SI	
RUGGERI FULVIA	SI	
SIGNORIS CESARE	SI	
ZIONI MONICA		SI
INVERNIZZI ROCCO	SI	
BONAVIA ALESSANDRO	SI	
OLIVIERI PIERA	SI	
ARRIGHETTI PAOLA	SI	
NATTERO GIACOMO	SI	
GALTIERI ANGELO	SI	
PARASCOSSO GIOVANNI	SI	

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Monica Di Marco

Assume la presidenza Rocco Invernizzi in qualità di Presidente, il quale riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

**Il Presidente invita a trattare il punto n. 2 all'ordine del giorno:**

**Aggiornamento del PUC vigente ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii. relativo al Distretto di trasformazione Dt 3 ed ambito di riqualificazione Ar4 per la zona V12, sito di realizzazione del nuovo plesso scolastico di Via Loreto.**

**Presidente Rocco Invernizzi**

Relaziona il signor Sindaco, prego.

**Sindaco Enzo Canepa**

Con deliberazione della Giunta comunale del 15 giugno 2017 si è dato indirizzo per procedere ad uno studio di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione del nuovo plesso scolastico in via Loreto, nel sito oggi occupato dal campo di calcio e servizi accessori. Dalle indagini che i nostri uffici hanno portato avanti emerge che sul grado di sicurezza sismica e sui livelli di rischio sismico c'è una grave carenza di sicurezza nelle nostre scuole tuttora esistente soprattutto in via Gastaldi.

Un intervento per raggiungere l' adeguamento sismico sarebbe nelle scuole di via Gastaldi antieconomico rispetto alla realizzazione di un nuovo edificio, in considerazione anche del fatto che quello che è il plesso in via Gastaldi era stata realizzata come soluzione provvisoria, è un prefabbricato, secondo le normative del tempo. Sono trascorsi circa quarant' anni dall' epoca.

Si è ritenuto quindi di voler provvedere alla realizzazione di un nuovo polo scolastico per la scuola secondaria di primo grado e dell'infanzia, dotato di spazi adeguati per una moderna didattica, aree esterne ampie e curate, spazi per lo sport, attività complementari e soprattutto progettato e realizzato con i nuovi criteri della più recente normativa antisismica, che consenta quindi il maggior grado possibile di sicurezza per ragazzi, e l'eventuale utilizzo come edificio strategico. Dalla dimostrazione e dall'esplicazione fatta dai tecnici si è evidenziato che l'anti-sismicità di questo nuovo plesso sarà superiore agli standard che sono richiesti per gli edifici scolastici e sarà pari al massimo livello che è quello degli edifici ospedalieri.

La ricognizione sul territorio effettuata dall' ufficio tecnico ha individuato, tra le aree già in disponibilità del Comune, la zona più idonea in termini di superficie e sensibilità per la realizzazione di un nuovo plesso nella zona del campo sportivo di Regione Loreto, la quale ha delle caratteristiche confacenti alle richieste delle normative relative all' edilizia scolastica ed inoltre risulta essere la più idonea per caratteristiche dimensionali, accessibilità, irraggiamento ed esposizione per la realizzazione del nuovo plesso scolastico.

Gli impianti sportivi attualmente presenti nell' area necessiterebbero di ingenti interventi di manutenzione straordinaria, pertanto l'Amministrazione si adopererà per realizzare un nuovo impianto sportivo in un sito idoneo in tempi brevi.

Previa gara per l'individuazione del progettista esterno, è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico economica per i lavori di realizzazione del nuovo polo scolastico in via Loreto. Questo il 3/11 del 2017.

Dopo un confronto dialettico con la Direzione Didattica e con il comitato dei genitori si è arrivati ad una soluzione progettuale definitiva, in larga parte condivisa, che è stata predisposta dalla società EUTECNE S.R.L. di Perugia, vincitrice della gara di progettazione ed illustrate in una riunione con la dirigenza scolastica e il comitato dei genitori. E successivamente ne abbiamo fatto anche una insieme alle minoranze oggi presenti.

L'approvazione del progetto definitivo implica l'aggiornamento, ex articolo 43 della legge regionale 36/97, della destinazione d' uso della zona su cui sorgerà il plesso, così come ampiamente esposto nel testo della seguente deliberazione proposta. E precisamente il mutamento di destinazione d'uso della parte di zona V12 ricompresa nel Dt 3 destinata a verde e allo sport in zona I7 – istruzione e interesse comune, ricompresa nella zona omogenea G di P.U.C., con conseguente

modifica anche delle schede di attuazione dell'Ambito di riqualificazione Ar4 e del Distretto di trasformazione Dt 3. Grazie.

**Presidente Rocco Invernizzi**

Grazie signor Sindaco. Apriamo gli interventi. Per Insieme X, consigliere Parascosso, prego.

**Consigliere Giovanni Parascosso**

Sì grazie. Oggi dobbiamo deliberare un aggiornamento del PUC. Passaggio obbligato di un iter procedimentale che, giustamente nella premessa che ha fatto il relatore il signor Sindaco, individua il punto di partenza dell'iter nella deliberazione di Giunta comunale del 15 giugno del 2017. Questo atto è definito un atto di indirizzo. Ora fermo restando che l'intervento consiliare arriva a iter già ampiamente avviato, volevo fare qualche considerazione proprio su questo iter. Cioè il principio di condivisione è arrivato dopo, è arrivato nella fase - per quanto ci riguarda - due o tre giorni fa, quando è stata apprezzabilmente convocata questa Commissione, comunque questa riunione, con tutti i consiglieri e con l'Ingegnere della EUTECNE, persona assolutamente apprezzabile. Così come apprezzabile è il progetto. Io francamente sono rimasto molto positivamente impressionato da questo progetto. Quindi *nulla quaestio* sul discorso progettuale come *nulla quaestio* sul discorso dello sblocco delle somme da un punto di vista contabile, diciamo di bilancio. L'operazione economicamente è vantaggiosa per questi 3 milioni 440, se non ricordo male, del primo stralcio tra l'altro, perché poi ci hanno spiegato che saranno tre lotti per realizzare questo progetto. Però ecco volevo fare qualche considerazione sul metodo, proprio. Perché sì in corso d'opera il metodo è stato giustamente, ritengo correttamente condiviso. La premessa: cioè effettivamente io ritengo che rientri nelle competenze e nelle attribuzioni della Giunta comunale quella di fare delle scelte di questo tipo. Però trattandosi di un'opera e di una scelta che impatta in maniera notevolissima sulla città, perché non farla nascere condivisa? Cioè intendo dire, giustamente mi smentirete, non era obbligatorio interessare i consiglieri o il consiglio, però anche il fatto che poi sia arrivata la Preside, la direttrice didattica insomma come correttamente si deve qualificare... cioè dimostra come si poteva pensare a questa cosa della condivisione fin dall'inizio. E questa è una critica che vuole essere costruttiva, soprattutto per l'entità e l'importanza dell'intervento. Cioè nella premessa ho sentito che è stata giustificata la scelta da un punto di vista di locazione da un punto di vista... però è una giustificazione successiva, noi la recepiamo come una giustificazione successiva. La valutazione di individuazione poteva essere anche questa condivisa! Ecco queste sono le considerazioni che mi sento di fare rispetto a questo punto a cui siamo arrivati. Ora giustamente ci sottoponete, al Consiglio comunale, l'approvazione di un aggiornamento, che è evidentemente funzionale alla realizzazione di quello che avete - però ripeto questo è l'elemento che io noto come critica - scelto voi e messo di fronte all'evidenza. Un po' con un metodo che non trovo corretto. Grazie.

**Presidente Rocco Invernizzi**

Grazie Consigliere Parascosso. Altri interventi? Progetto Alassio, consigliere Olivieri, prego .

**Consigliere Piera Olivieri**

Innanzitutto io vorrei fare un ringraziamento all'assessore Leone perché ha voluto presentarci il progetto, anche ai Capigruppo di minoranza. A ma è sembrato una buonissima idea, sono convinta che se si fosse operato così anche su altre cose sicuramente si sarebbe andati avanti molto meglio. Io l'ho già ringraziata personalmente, ci tengo a farlo nuovamente. E questo ha anche un pochino cambiato diciamo quelli che potevano essere le idee nel nostro gruppo in merito a questo progetto. Progetto che devo dire è stato presentato in maniera splendida dall'Ingegnere Frappi e io

devo dire che il progetto mi è piaciuto veramente tanto. Non ho figli, non ho nipoti, sono contenta di questo, però sono altrettanto contenta dell'idea che bambini di Alassio possano poi frequentare una scuola di questo tipo, perché mi è sembrata veramente un' idea molto bella.

Io trovo però, ecco la mancanza che vado a rilevare, è che non ci sia una progettualità... che questa Amministrazione è andata avanti navigando un pochino a vista. Quindi inizialmente anche tra le priorità c'era passeggiata Ciccione... l' abbiamo tolta, abbiamo inserito il parcheggio di via Pera, che sembrava che a questo punto cioè a marzo dovesse già essere pronto.... poi a giugno adesso non ricordo con precisione che data, abbiamo deciso di chiedere lo sblocco del Patto per quanto riguarda la scuola.... Ora: che la scuola debba essere antisismica è un dato. Che la vecchia scuola fosse un prefabbricato probabilmente non idoneo è altrettanto vero. Che in questi anni siano stati spesi per questa scuola un sacco di soldi, che sono poi i soldi dei cittadini è anche vero. Che la zona che è stata scelta - che peraltro non condivido però indipendentemente da questo voglio dire - è una zona dove la passata amministrazione, poco prima della campagna elettorale, aveva dato vita ad un campetto di calcio, campetto di calcio che sappiamo che sicuramente per i nostri ragazzi è veramente importante. Ho sentito una cosa detta dall' Ingegnere in questa riunione che mi ha preoccupato: cioè che il campetto ha già dei grossi problemi e che probabilmente non è neanche proprio a norma. Ora io non so se ho capito male, mi auguro di sì. Però indipendentemente da questo è evidente che non c'è un progetto. Non c'è un progetto, anche perché nel momento in cui si fa una struttura così bella, perché è veramente molto bella, io mi chiedo che cosa pensa questa Amministrazione di fare della vecchia scuola. Cioè ci ha fatto, ribadisco, un sacco di lavori... dovrebbe sapere più o meno che cosa ci vuole fare. Inoltre si fa un polo scolastico e si intende anche la zona... da quello che sicuramente però ho capito perché me lo son fatta rispiegare... il primo stralcio, che è l'80 per cento e la scuola secondaria...

#### **Presidente Rocco Invernizzi**

Scusami Piera se ti interrompo e poi puoi continuare e ti recupero i secondi: stiamo parlando dell' aggiornamento al PUC. Quindi sulla progettazione magari avremo poi un consiglio da fare e sui punti però adesso trattiamo il punto che stiamo facendo. Ti faccio recuperare i minuti. Scusami Piera.

#### **Consigliere Piera Olivieri**

Ma no, figuriamoci. Però non avrei tirato fuori questo argomento se anche il Sindaco non avesse parlato. E mi è sembrato tutto sommato anche giustamente, perché poi questo aggiornamento va in una certa ottica... se no ci stiamo raccontando un po' delle fandonie. Allora io mi chiedo che cosa si pensa di fare dell'altra scuola? Non era anche più logico pensare di accorpare in una zona che il discorso del nido? Cioè veramente mi sembra che tutto questo sia carente. Dopodiché per quanto riguarda il progetto attuale ribadisco: niente da dire. Grazie.

#### **Presidente Rocco Invernizzi**

Grazie mille, consigliere Olivieri. Mi scuso ancora di averti interrotto, ma era doveroso chiarire il punto. Chi parla? Agorà, il consigliere Bonavia, prego.

#### **Consigliere Alessandro Bonavia**

Buongiorno a tutti. Io non entro nel merito della scuola in sé, nel senso che è una scelta... assolutamente anche condivisibile. Più che altro io entro nel merito proprio di questo punto che stiamo portando oggi. Allora condivido che sia un aggiornamento, perché la nuova legge regionale parla di aggiornamento, ha esteso molto il campo degli aggiornamenti, per cui...L' unica cosa che non mi convince del tutto è che non sia necessaria una verifica di assoggettabilità a valutazione

ambientale strategica. O meglio: nei tre punti dell' attestazione dell' Ingegnere, il secondo punto che non ci sia incremento di carico insediativo mi lascia un pelino perplesso. Nel senso che si che è vero che trasferiamo gli alunni della vecchia scuola nella nuova scuola, ma se non demoliamo la vecchia scuola, nella vecchia scuola insiederemo degli abitanti. Per cui il carico insediativo non è pari, aumenta. E se aumenta il carico insediativo forse non è che non sia assolutamente verificabile questo intervento, ma la verifica andrebbe fatta. Bisognerebbe verificare che non c'è bisogno di fare la VAS. Per carità è un prodotto che anche noi come studio abbiamo fatto... è chiaro che è questione... io ricordo che per punta Murena è venuto fuori un faldone di 65 pagine... però si fa, è una cosa fattibile. Però secondo me che non ci sia proprio bisogno della verifica mi lascia perplesso.

### **Presidente Rocco Invernizzi**

Grazie consigliere Bonavia. Insieme X, prego Consigliere Galtieri.

### **Consigliere Angelo Galtieri**

Quello che discutiamo oggi apparentemente sembra un passaggio quasi tecnico. Di politico non c'è niente, oggettivamente sul punto ovviamente tecnico c'è poco. C'è poco, ma che tanto. Nel senso che, come ha rilevato chi ha parlato prima di me, soprattutto l'ultimo intervento, se quell' area lì adesso verrà destinata chiaramente con questa variante in questo aggiornamento a un insediamento abitativo... non ci dite e non sappiamo quali sono le intenzioni di questa Amministrazione, qual è il disegno generale su quello che succederà nella vecchia scuola. Non sappiamo cosa succederà nella piazza di via Pera, dove il signor Sindaco annunciò trionfalmente un parcheggio pluripiano. Non sappiamo se c'è un' analisi, una valutazione concreta, oggettiva, di quello che sarà la viabilità dell' area... Cioè, noi non siamo dei tecnici qua, siamo in un ruolo politico. Neanche voi siete dei tecnici, siete anche voi politici, che avreste l' obbligo e l' onere di disegnare il futuro di questa città. Quando uno pensa a una parte di questa città, inevitabilmente va a toccare tutto un territorio, perché le ricadute saranno a cascata. La viabilità su quell' area lì avrà delle criticità inevitabili, che sono legate all' afflusso che sarà portato su quella nuova struttura. Cosa succederà nella vecchia non ce lo dite. Avete abrogato e avete rinunciato a fare il parcheggio di via Pera: non ce lo dite. Ci chiedete un passaggio tecnico. A proposito ringrazio anch'io, mi unisco perché è la prima volta che succede che riusciamo ad avere con la maggioranza, in virtù della gentilezza e disponibilità dell'assessore, un incontro che ci permette di evitare di pensare e di fare soprattutto un sacco di domande... accesso agli atti... cose anche per noi pesanti e stucchevoli, ma necessarie per chi vuole votare cosciente di quello che vota. Quindi tornando al punto, noi possiamo discutere quanto vogliamo tecnicamente se è necessario un passaggio tecnico in più o in meno, però onestamente signor Sindaco mi aspettavo nella sua relazione anche un passaggio un po' più complementare. Ovvero le motivazioni, che sono quelle che ha enunciato sul fatto che ci sia un problema reale, concreto, che la scuola oggi non garantisce in caso di scosse telluriche una sicurezza ed è un obiettivo che tutti quanti condividiamo pienamente, garantire ai ragazzi la massima sicurezza. Abbiamo apprezzato moltissimo la relazione che ci è stata fornita perché l' Ingegnere è stato molto esaustivo, e credo che quel problema lo abbiamo risolto.

Ci manca il disegno globale di tutta quell' area. Un disegno che dice se verranno fatti degli altri campi da calcio per i nostri ragazzi, dove, come, quando e perché. Un disegno che ci dice se verrà fatto, o non verrà fatto, il parcheggio di via Pera, dove, quando e perché. Un progetto o un ragionamento che ci dice se il mercato reggerà l' urto anche di quello sviluppo, dove, come quando, e perché, non sappiamo niente. E infine cosa succede di quel plesso che adesso verrà abbandonato. Quindi come ho sempre ribadito, come sempre mi auguro, vorrei rivestire il ruolo politico, non quello né tecnico né quello di PM, come qualcheduno dice che io voglio avere. Il

ruolo politico è deliberare, ragionare, su un progetto, su un progetto complessivo; non andare ad affrontare un problema separato da tutto il contesto. L' area ha già i suoi problemi, è un' area strategica, importante, ci dovrebbe venire anche la Protezione civile in quell' area, ci dovrebbero essere portati il comando vigili... insomma l' aria... si direbbe l' area di sviluppo di tutto il territorio alassino. Affrontarlo così, a pezzi e pezzettini, non è corretto né per questa Amministrazione, né per quello che verrà dopo, perché si troverà un progetto monco. Se nel frattempo gentilmente ci volete dare due aggiornamenti, a noi e ai cittadini, su quello che è il disegno che lasciate in atto, oggettivamente apprezzeremo molto. Sul punto invece specifico, quello tecnico, annuncio già, e non ci torno dopo, che ci asterremo, ovvero sul passaggio di condividere o meno questo aggiornamento, perché quelle osservazioni appena fatte poco fa dal mio collega sono le preoccupazioni che fanno parte del ragionamento globale e che oggettivamente non ci hanno ancora convinto. E siccome votare e condividere è un atto di responsabilità motivato, oggi, per gli elementi che abbiamo in mano e i due giorni che abbiamo riflettuto su tutto, non sono stati sufficienti per sviscerare la materia, ci asterremo. Grazie.

### **Presidente Rocco Invernizzi**

Grazie al Consigliere Galtieri. Altri interventi? Consiglieri Nattero, prego

### **Consigliere Giacomo Nattero**

La mia perplessità più che altro è anche per una questione che attualmente dove si trova la scuola Margherita Morteo Ollandini, che oltretutto è stata anche inaugurata da me quando facevo le medie intitolata al conte Morteo, la troverei come viabilità più idonea rispetto alla nuova scuola che andiamo a costruire. Perché ci arriva comoda l' Aurelia bis, c'è la strada dietro che porta diciamo dalla piscina che ha i parcheggi, mentre dove andiamo a costruire la scuola nuova la carreggiata sarebbe da una parte un po' più ristretta, quella che sfocia poi in via Michelangelo, quindi c'è anche un discorso di viabilità.

### **Presidente Rocco Invernizzi**

Io la lascio finire l' intervento. però io ribadisco che il punto è l' aggiornamento al PUC. però ti lascio finire. te lo dico.

### **Consigliere Giacomo Nattero**

Però nel PUC ci sarà anche la viabilità e quindi, perché appunto c'è. Però riallacciandomi al discorso del collega Consigliere Bonavia, su quel complesso delle scuole Margherita Morteo Ollandini, che andremo a dismettere, costruendone una nuova, veramente fatela questa VAS perché se poi non si sa ancora come va a finire, se verranno fatte abitazioni o quant' altro, bisogna vedere se appunto la struttura...è pericoloso secondo me. Anche perché con la creazione del nuova Polo lassù, una nuova zona di Alassio, se non ha un progetto ben definito è monco! Cioè ci manca qualche cosa! Quando c'è da fare un progetto si deve a mio avviso avere, lo dice la parola stessa, una progettazione di tutto quell' insediamento di quella zona di Alassio che è fondamentale. Grazie mille.

### **Presidente Rocco Invernizzi**

Grazie al consigliere Nattero. Altri interventi? signor Sindaco? signor Sindaco vuole mica che facciamo intervenire l' Ingegnere, che così spiega anche per chi ci sta seguendo l' iter procedurale di questa variante e poi risponde? Ok perfetto prego.

### **Sindaco Enzo Canepa**

Volevo prima dare due risposte dell' Amministrazione e poi fare intervenire il tecnico per poter dare altre risposte più tecniche di quello che avevo intenzione di dare io.

Innanzitutto, relativamente al primo intervento per la mancata condivisione antecedente a questo progetto tardiva perlomeno come è stata rilevata dal Consigliere Parascosso, l' Assessore oggi alle scuole ha condiviso questo progetto prima non era stato condiviso. Ma al di là di quello, il problema sulla scelta del luogo era stata una scelta obbligata dagli uffici, perché gli uffici hanno analizzato tutto quello che erano le proprietà comunali, dove poter andare a realizzare un nuovo insediamento e l'unica fattibile era questa. Poi ce n' era un altro che era su un terreno molto impervio per cui solo lo spianamento e la messa in sicurezza di quel posto avrebbe richiesto tutti i soldi del contributo che il Governo ci ha autorizzato a prelevare dal nostro fondo. Quindi questo era il primo aspetto. In più poi c'è una notevole corsa contro il tempo, perché questi aspetti sono stati molto molto, cioè il tempo dato dal Governo è stato veramente molto molto esiguo.

Sugli aumenti abitativi nel vecchio polo scolastico: non sarà una cosa da realizzare domani perché la realizzazione della scuola sarà un lavoro che richiederà non poco tempo, perché anche solo la gara, essendo una gara a livello europeo, avrà dei tempi più lunghi rispetto alle gare normali e oltretutto non c'era una possibilità diversa, perché andare a incidere su una scuola già così vecchia com'era il plesso di via Gastaldi, non solo ma una scuola che aveva richiesto notevoli interventi, che noi li abbiamo fatti e li abbiamo fatti perché dall' inizio, da quando ci siamo insediati, abbiamo visto le problematiche quella scuola. Poi ci è arrivato questo contributo, che è stato inatteso. Sinceramente non ce lo saremmo aspettati prima, per cui abbiamo cercato di sfruttare al meglio questo contributo da parte del Governo. Ma quello che abbiamo speso non va vanificato, quella rimarrà in quei plessi. Noi abbiamo intenzione, stiamo studiando, non abbiamo ancora deciso nulla, però quello rimarrà una cosa al servizio della città e valuteremo e vedremo come poter realizzare qualche struttura che sia strumentale alla città, nell' insediamento del vecchio plesso scolastico. Però al momento non abbiamo ancora deciso nulla, ripeto, perché i tempi saranno molto lunghi, ritengo.

Per quanto riguarda il plesso del campo da calcio di Loreto per cui si teme che non siano a norma, il problema è inerente al manto erboso che richiederebbe degli interventi di sostituzione che sono onerosi. Allora li abbiamo bloccati per evitare di fare una spesa che dopo di lì a poco tempo sarebbe stata vanificata. Non penso assolutamente che ci sarà un ulteriore carico insediativo in quella zona, non lo penso. Qualora poi fosse verificabile questo, c'è sempre tempo a fare una VAS in un tempo successivo.

Il parcheggio di via Pera è stato purtroppo accantonato perché abbiamo dovuto destinare le risorse ad altre situazioni più contingenti, per cui la coperta è sempre molto corta e abbiamo dovuto fare un passo indietro e l' abbiamo poi messo nella programmazione futura.

Non credo che ci sia una differenziazione quando verrà portata la Protezione civile i vigili rispetto al carico attuale la zona è già stata oggetto di studio da parte della polizia municipale per appunto il carico derivante dall' insediamento della protezione civile e della Polizia Municipale, per cui allo stato attuale non risulta nessun altro fattore negativo. Adesso posso lasciare la parola all' Ingegnere Paliotto per darvi i dettagli tecnici. Grazie

### **Presidente Rocco Invernizzi**

Sì grazie, era opportuno anche per capire come mai siamo arrivati alla variante del PUC così anche gli Alassini capiscono l' iter, grazie.

### **Dirigente Enrico Paliotto**

Buongiorno. Intanto vorrei specificare per chiarezza che impropriamente, a volte capita anche a noi tecnici, la chiamiamo variante ma non è una variante è un aggiornamento al PUC. Faccio

questa distinzione perché è una procedura di esclusiva approvazione comunale, cioè è il Consiglio comunale che oggi decide se adottare e successivamente dopo trenta giorni di pubblicazione ed eventuali controdeduzioni con accettazione o respingimento o diniego delle osservazioni approvare l'aggiornamento al PUC. Ringrazio anche l'architetto Bonavia perché come collega ha fatto, diciamo dal punto di vista tecnico, l'unica obiezione al punto dell'ordine del giorno che è quello dell'aggiornamento della zona ricompresa nel Distretto di trasformazione DT 3 quella parte di V 12 un'area destinata oggi necessariamente dal piano regolatore a Verde e Sport - la conferma è che c'è un campo di calcio, un campetto di calcetto. Perché ha evidenziato un problema, un legittimo dubbio che ai non addetti ai lavori effettivamente può sembrare preoccupante. La risposta però di questo argomento, che a dire il vero abbiamo anche dibattuto con la Regione Liguria, è abbastanza semplice. Cioè: il carico insediativo, l'aumento di carico insediativo, è legato dall'aumento di edifici o di strutture che siano destinate a civile abitazione, a ricettivo e commerciale ma non a standard urbanistici e quindi il realizzare un nuovo edificio che rappresenta un aumento di standard urbanistici per l'istruzione nella città di Alassio, che da PUC come dice la relazione fondativa e come lo dimostrano le tabelle allegate al PUC, è carente di standard urbanistici destinati all'istruzione, va tutto a vantaggio dell'equilibrio degli standard sul PUC. E quindi di per sé stesso ovviamente non può rappresentare, non può significare, un aumento di carico insediativo, ma anzi aumenta un soddisfacimento maggiore per gli abitanti equivalenti oggi presenti nel Comune di Alassio di standard legati a istruzione. Voglio ricordare, e qui poi finisco la dissertazione sugli standard, che l'unica carenza che negli standard urbanistici c'è nel Comune di Alassio, nel PUC vigente, era proprio quella legata allo standard urbanistico per l'istruzione, perché potevano farsi valere soltanto gli edifici esistenti, sia di livello comunale che di livello provinciale, come l'alberghiero o come altri istituti. Discorso diverso sarebbe stato se contemporaneamente all'aggiornamento della zona DT 3, del Distretto di trasformazione DT 3, si fosse operata, come a volte succede, un aggiornamento o meglio, probabilmente in quel caso lì servirebbe addirittura una variante ex articolo 44, della zona attuale di dove è insediata la Morteo Ollandini. Cioè che oggi ha una destinazione a standard istruzione e se si volesse effettivamente trasformare in qualcosa che non rappresenti più uno standard, ma presenti una destinazione d'uso che implica un insediamento, un aumento insediativo, necessiterebbe di un'approfondita valutazione dal punto di vista di valutazione ambientale strategica, cioè di VAS, e quindi una procedura che prima passa attraverso la procedura di verifica di assoggettabilità, dal risultato della verifica di assoggettabilità, la assoggettabilità o la non assoggettabilità a VAS. Credo che ad esempio, lo faccio come esempio accademico-scolastico, però, ad esempio, si fosse fatta la scelta di sostituire l'attuale Morteo Ollandini, l'edificio del Morteo Ollandini, con una residenza in senso lato, anche di tipo convenzionale, di tipo sociale, eccetera eccetera, questo avrebbe rappresentato un aumento di carico insediativo e addirittura, a mio avviso, dopo la procedura di assoggettabilità a VAS, si sarebbe resa necessaria creare la VAS. Perché voglio ricordare che il PUC di Alassio è stato approvato e deliberato poi approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale in un momento in cui gli strumenti urbanistici generali non necessitavano di VAS e quindi una modifica così sostanziale sarebbe necessario assoggettarla addirittura a VAS. Ma oggi, e concludo, le due zone sia quella dove è l'attuale Morteo Ollandini sia quella che viene trasformata come cambio di destinazione d'uso da verde-sport a istruzione, come destinazione, chi ha avuto modo di leggere le schede credo che sia molto ben chiarito, a istruzione come destinazione principale e ad interesse comune come destinazione accessoria - e abbiamo fatto questo per non impedire un utilizzo anche delle aree esterne di corollario al nuovo plesso scolastico con impianti di interesse comune. Lo traduco in un esempio pratico: se fosse soltanto per l'istruzione, il campetto oggi che è ai margini di questa zona, che è anche abbandonato che non è utilizzato, non potrebbe essere stato insediato come zona sportiva in una zona di istruzione. Mentre ammettendo la zona con il

nuovo aggiornamento anche, come destinazione accessoria, l'interesse comune, nell'ambito dell'interesse comune rientrano tutte quelle destinazioni di standard urbanistici o di impianti o di attrezzature che sono complementari all'utilizzo della scuola e quindi lì si potrebbe mettere in funzione il campetto, così come la palestra che non sia soltanto di utilizzo scolastico. Perché altrimenti ci sarebbe anche l'incongruità di realizzare una palestra, che come è stato ricordato da tutti, anch'io ringrazio ufficialmente l'Ingegnere Frappi perché ha fatto un'esposizione molto chiara e molto lucida anche di questa che sarà una scuola a livello top rispetto all'esigenza degli istituti odierni, però sarebbe stato impossibile insediare lì una palestra che non avesse soltanto una valenza scolastica come questa non avrà, ma che è stato chiesto. Sarebbe stato impossibile insediare degli spazi che vadano al di là dell'utilizzo prettamente didattico scolastico. Ad esempio come l'utilizzo della sala di musica anche al di fuori degli orari scolastici. Mentre tutte queste strutture rientrando nell'interesse comune saranno conformi al piano. Grazie

### **Presidente Rocco Invernizzi**

Altre domande all'Ingegnere per chiarire l'iter? possiamo andare avanti allora? Grazie Ingegnere è stato gentilissimo. Quindi possiamo passare alle dichiarazioni di voto: gruppo Agorà, prego Consigliere Bonavia.

### **Consigliere Alessandro Bonavia**

Ringrazio l'Ingegnere perché mi ha chiarito il dubbio che avevo. E' chiaro che la palla a questo punto torna di nuovo indietro sugli interventi politici fatti dai colleghi, perché è vero che non c'è un aumento del carico insediativo, ma è anche pur vero che resta una struttura enorme, dove oggi c'è una scuola, che è e rimane a servizi, perché se no c'è tutto un ragionamento da fare molto complesso. Per cui è una scelta pesante costruire un nuovo plesso scolastico e mantenere poi una struttura sulla quale sono stati spesi tanti soldi chiusa e poi vedremo. E' un po' una scelta, trovo, zoppa. Per quanto riguarda il nostro voto come il collega di Insieme X noi ci asterremo.

### **Presidente Rocco Invernizzi**

Grazie al consigliere Bonavia. Dichiarazione di voto di Progetto Alassio.

### **Consigliere Piera Olivieri**

Ringrazio l'Ingegnere Paliotto perché è stato veramente molto molto chiaro e penso che abbia come diceva l'architetto Bonavia chiarito veramente alcuni dubbi molto anche grossi che c'erano. Però quello che io lamento è proprio questa carenza complessiva di progettualità da parte dell'Amministrazione comunale. L'Amministrazione comunale non può dire però sì va beh c'è stata una corsa contro il tempo, vero, ma perché anche lì mancava una progettualità. Che sia necessario garantire l'antisismicità alle strutture dove vanno soprattutto dei ragazzi, credo che tutti siamo d'accordo. Tra l'altro vorrei ricordare che di recente c'è stata anche una sentenza che ha condannato un Sindaco proprio perché la scuola non era a norma, per cui per carità, va benissimo. Però manca un progetto globale: non si sa che cosa si vuole fare con precisione di quella zona, non si sa quanto potrà andare ad incidere in una zona già congestionata, perché non ce lo possiamo dimenticare, c'è anche un mercato in quella zona, e le scuole soprattutto poi le materne sono aperte il sabato e quindi io voglio dire: è veramente necessario un progetto complessivo. E' per questo motivo che noi, pur ringraziando fortemente, lo ribadisco, l'assessore Leone, perché è per la prima volta in cinque anni di questa amministrazione che siamo coinvolti e ci vengano spiegate alcune cose e credo che la pacatezza di questo Consiglio comunale e anche sostanzialmente l'astensione, dipendano proprio dal fatto che Lei ci ha coinvolto, quindi ancora grazie, per questo motivo noi ci asteniamo.

**Presidente Rocco Invernizzi**

Grazie al consigliere Olivieri. Altri interventi per dichiarazione di voto? signor Sindaco prego.

**Sindaco Enzo Canepa**

Il nostro voto non può essere che favorevole. E' chiaro che questo è un lavoro che andrà a incidere notevolmente sul futuro della nostra città e sul futuro dei nostri ragazzi. E la prossima Amministrazione avrà l'onere di portare a compimento questo iter, e portare a compimento anche tutto questo progetto, che sarà veramente riqualificante per tutta la nostra città. Come avete avuto modo di vedere sarà veramente un piccolo campus scolastico che andrà ad essere realizzato, credo come una delle più belle strutture del Nord Italia, con innovazioni assolutamente notevoli. Rispedisco al mittente le critiche di mancanza di progettualità. Questa è stata - ripeto - è stata una possibilità di usufruire di fondi che è giunta inattesa, ad essere sinceri. E quindi noi abbiamo fatto i salti mortali. E ringrazio l' Ufficio tecnico, ringrazio il Segretario generale per averci appoggiato in tutti questi mesi che hanno significato veramente molto per noi e credo anche per la città. E quindi ripeto il nostro voto non può essere che favorevole, grazie.

**Presidente Rocco Invernizzi**

Grazie al signor Sindaco.

Nessun altro consigliere avendo chiesto di intervenire

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

SENTITA la relazione e proposta del Sindaco e la discussione che ne è seguita;

PREMESSO:

- che con Deliberazione di Giunta Comunale n.155 del 15/06/2017 sono stati dettati gli indirizzi per procedere ad approfondito studio di fattibilità tecnica ed economica e successiva progettazione definitiva ed esecutiva per la realizzazione di un nuovo plesso scolastico in reg. Loreto, nell'area di proprietà del Comune e precisamente fg.18 mapp.178, 175, 108, 176, 107, 106, 1480, 1482, 1476;
- che in esecuzione della stessa gli Uffici Comunali hanno provveduto a espletare gara ad evidenza pubblica per l'“**AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA, DEFINITIVA ED ESECUTIVA E DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE DEI LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVO POLO SCOLASTICO IN VIA LORETO**”;
- che con Determinazione Dirigenziale n.446 del 15/09/2017 la progettazione di cui trattasi è stata definitivamente aggiudicata alla ditta EUTECNE S.R.L. di Perugia, risultata vincitrice della gara ad evidenza pubblica;
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n.287 del 03/11/2017 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica dei lavori per la realizzazione del nuovo polo scolastico di via Loreto;

VISTO che la zona V12 è estesa anche nell'Ambito di riqualificazione Ar4, confinante con il Dt 3, ambito di riqualificazione che nella relativa scheda richiama anche la porzione di V12 appartenente al contiguo distretto Dt 3;

PRESO ATTO che si rende necessario, ai sensi dell'art.43 LUR LR.36/1997 e smi, operare per il distretto di trasformazione DT 3 e per l'Ambito di riqualificazione Ar4, per quanto concerne la zona V12 un aggiornamento al PUC di competenza comunale ai sensi del comma 3 che prevede:

*“Costituiscono aggiornamento le seguenti modifiche al PUC in quanto non incidenti sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC e sempreché coerenti con le indicazioni e prescrizioni dei 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 :*

- a) *modifiche della tipologia dei servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale localizzati dal PUC ove i relativi vincoli siano operanti a norma dell'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e successive modificazioni e integrazioni, nonché la localizzazione di nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale;*

DATO ATTO che l'U.T.C. ha predisposto la documentazione di aggiornamento del vigente S.U.G. composto da:

- Relazione urbanistica
- Fascicolo aggiornamento normativo:
  - ✓ Disposizione normativa Dt 3 vigente
  - ✓ Disposizione normativa Dt 3 proposta
  - ✓ Disposizione normativa Ar4 (non oggetto di aggiornamento)
  - ✓ Scheda Distretto Dt 3 vigente
  - ✓ Scheda Distretto Dt 3 proposta
  - ✓ Scheda Ambito AR4 vigente
  - ✓ Scheda Ambito AR4 proposta
- Tavole grafiche:
  - ✓ Tavola 1:1000 stato attuale
  - ✓ Tavola 1:1000 proposta di aggiornamento
  - ✓ Tavola 1:5000 stato attuale/proposta

E che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

PRESO ATTO che l'intervento in progetto indicato, ai fini dell'applicazione della L.R. n. 36/1997 e smi art.43, non rientra tra quelli soggetti alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), come da attestazione del Dirigente del 1° Settore, in data 08/01/2018 allegata alla presente deliberazione;

PRESO ATTO dell'attestazione prevista dalla L.R. n. 36/1997 art.43 comma 5. della compatibilità delle relative modifiche rispetto alla descrizione fondativa, agli obiettivi del piano, alle indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nonché della sussistenza delle condizioni di esclusione dell'applicazione della l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni, come da attestazione del Dirigente del 1° Settore, in data 08/01/2018 allegata alla presente deliberazione;

RITENUTO pertanto, al fine di legittimare l'intervento proposto ed in considerazione di quanto in precedenza indicato, di procedere all'adozione di un aggiornamento al P.U.C. per quanto riguarda: il mutamento di destinazione d'uso della parte di zona V12 ricompresa nel Dt 3 destinata a verde e allo sport in zona I7 – istruzione e interesse comune – ricompresa nella zona omogenea G di P.U.C., zona I7 normata nella scheda modificata del Dt 3, con conseguente modifica della scheda di attuazione dell'Ambito di riqualificazione Ar4;

ACCERTATO che ai sensi dell'art. 43 del LEGGE URBANISTICA REGIONALE 4 SETTEMBRE 1997 N. 36 e s.m., il Consiglio Comunale può, procedere all'aggiornamento del PUC, per operare modifiche della tipologia dei servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale localizzati dal PUC ove i relativi vincoli siano operanti a norma dell'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e successive modificazioni e integrazioni, nonché la localizzazione di nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale;

RITENUTO che l'intervento proposto risulta condivisibile in quanto l'aggiornamento consente, l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria di interesse pubblico;

DATO ATTO che ricorre la fattispecie dell'art. 43, poiché trattasi di infrastrutture di servizi pubblici e nella fattispecie di scuola pubblica comunale;

VISTI gli elaborati grafici facenti parte dell'aggiornamento ex art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n° 36/97, a firma dell'Arch. Raffaella Bonfiglio e Ing. Enrico Paliotto del Comune di Alassio;

CONSIDERATO che l'area oggetto di aggiornamento è di proprietà del Comune di Alassio ed i terreni sono censiti al Catasto Terreni con il fg.18 mapp.178, 175, 108, 176, 107, 106, 1480,1482, 1476;

VISTO il PUC approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 81 del 22.05.2001 e successive varianti;

VISTA la Legge 07/08/1990 n. 241;

VISTA la Legge Regionale n. 36 del 04/09/1997;

VISTA la Legge Regionale n. 16 del 06/06/2008 e s.m.i.;

VISTO l'art. 42 del testo unico sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTO lo Statuto comunale;

DATO ATTO che il parere per la regolarità tecnica di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18/08/2000 è stato espresso preventivamente all'approvazione del presente provvedimento ed è riportato a tergo e si intende quindi inserito ad ogni effetto nella presente deliberazione;

Con votazione resa per alzata di mano e con voti favorevoli n. 9, contrari nessuno, astenuti 7 (Sigg.ri P. Arrighetti, A. Bonavia, A. Galtieri, R. Invernizzi, G. Nattero, P. Olivieri, G. Parascosso), su n. 16 consiglieri presenti (compreso il Sindaco),

### **DELIBERA**

1. DI DARE ATTO che l'aggiornamento proposto è propedeutico alla realizzazione di un nuovo plesso scolastico dichiarato di interesse pubblico, dotato di spazi adeguati per la moderna didattica, aree esterne ampie e curate, spazi per lo sport ed attività complementari e, soprattutto progettato e realizzato con i nuovi criteri della più recente normativa antisismica e che consenta quindi l'utilizzo come edificio strategico;
2. DI ADERIRE all'attestazione di esclusione dalla verifica di assoggettabilità a VAS del Dirigente 1° Settore, Ing.Enrico Paliotto, di cui all'art. 13 L.R. 32/2012 e ss. mm. ii. in data 08/01/2018 allegata alla presente deliberazione;
3. DI PRENDERE ATTO dell'attestazione prevista dalla L.R. n. 36/1997 art.43 comma 5. della compatibilità delle relative modifiche rispetto alla descrizione fondativa, agli obiettivi del piano, alle indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nonché della sussistenza delle condizioni di esclusione dell'applicazione della l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni, come da attestazione del Dirigente del 1° Settore Ing.Enrico Paliotto, in data 08/01/2018 allegata alla presente deliberazione;
4. DI ADOTTARE l'aggiornamento al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n° 36/97, per i motivi letti in relazione e quelli in premessa indicati e qui integralmente richiamati, con gli elaborati che la contengono a firma dell'Ing. Enrico Paliotto e dell'Arch. Raffaella Bonfiglio, che si allegano alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, dell'Ambito di riqualificazione Ar4 e del Distretto di trasformazione Dt 3 e che consiste nel mutamento di destinazione d'uso della parte di zona V12 ricompresa nel Dt 3 destinata a verde e allo sport in zona I7 – istruzione e interesse comune – ricompresa nella zona omogenea G di P.U.C., zona I7 normata nella scheda modificata del Dt 3 e con conseguente modifica della scheda di attuazione dell'Ambito di riqualificazione Ar4;
5. DI DARE ATTO che l'aggiornamento adottato, unitamente al relativo atto deliberativo, è pubblicato mediante inserimento nel sito informatico comunale per un periodo di trenta giorni consecutivi, durante il quale chiunque può prenderne visione, estrarne copia e presentare osservazioni, previo avviso, contenente l'indicazione della data di inserimento nel ridotto sito informatico e di messa a disposizione a libera visione presso la segreteria comunale, da pubblicarsi nel BURL e nel medesimo sito informatico nonché, in via facoltativa, divulgato con manifesti od altro mezzo di diffusione ritenuto idoneo;
6. DI DEMANDARE al Dirigente del 1° Settore l'adozione di tutti i provvedimenti necessari e consequenziali all'applicazione del presente atto;
7. DI DARE ATTO che la presente deliberazione non è soggetta a controllo ai sensi dell'articolo 9 - comma 2 - della Legge Costituzionale 18.10.2001 n. 3;

Successivamente, su proposta del Presidente,

ATTESA l'urgenza, a provvedere nei successivi adempimenti

VISTO l'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267;

Con votazione resa per alzata di mano e con voti favorevoli n. 16, contrari nessuno, astenuti nessuno, su n. 16 consiglieri presenti (compreso il Sindaco),

**DELIBERA**

DI RENDERE la presente deliberazione immediatamente eseguibile

Per il contenuto particolareggiato degli interventi si rimanda al supporto audio N. 1 del 12/01/2018, depositato presso l'ufficio segreteria del consiglio comunale, e alla trascrizione effettuata da ditta esterna incaricata, conservata con il presente atto.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
Rocco Invernizzi

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Monica Di Marco



# Comune di Alassio

Riviera dei Fiori

www.comune.alassio.sv.it – comune.alassio@legalmail.it

**Settore 1° -**

*Ufficio Tecnico*

**AGGIORNAMENTO DEL PUC VIGENTE AI SENSI DELL'ART.43 DELLA L.R. 36/97 E SS.MM.II.  
RELATIVO AL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dt3 ED AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Ar4 PER  
LA ZONA V12 , SITO DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO PLESSO SCOLASTICO DI VIA LORETO**

## **FASCICOLO AGGIORNAMENTO NORMATIVO**

- ✓ Disposizione normativa Dt3 vigente
- ✓ Disposizione normativa Dt3 proposta
- ✓ Disposizione normativa Ar4 (non oggetto di aggiornamento)
- ✓ Scheda Distretto Dt3 vigente
- ✓ Scheda Distretto Dt3 proposta
- ✓ Scheda Ambito AR4 vigente
- ✓ Scheda Ambito AR4 proposta

Il Dirigente 1° Settore  
Ing.Enrico Paliotto

Il Responsabile del Procedimento  
*Arch.Raffaella Bonfiglio*

## DISPOSIZIONE NORMATIVA DISTRETTO Dt3 - VIGENTE

### **A) Individuazione e caratteri del distretto sotto il profilo paesistico ambientale. (anche in riferimento al PTCP).**

L'estensione del distretto è di circa 33 ettari, con una volumetria esistente di circa 126.000 mc ed una densità media di circa 3.800 mc/ha.

Il distretto di trasformazione si estende lungo la strada provinciale per Moglio, oltre Madonna delle Grazie, fino alla regione S. Anna ed è delimitato a Ovest per un lungo tratto dal Rio della Liggia, che fa parte delle acque pubbliche e scorre fino alla zona di Loreto (C1,2) a cielo libero, mentre nella parte a valle è tombinato. Il nucleo antico di Madonna delle Grazie è collocato a valle del distretto, ma è comunque un elemento di riferimento di questo ambito paesistico.

L'espansione urbana è di tipo estensivo, si sviluppa principalmente lungo la viabilità per Moglio ed è caratterizzata da una morfologia rada, con tipologie a ville unifamiliari di 2-3 piani fuori terra e con pertinenze a giardino e a parco.

Sono frequenti le inclusioni di edifici degli anni '50- '60, con tipi edilizi di 4-5 piani.

Nella parte Nord-Est del distretto l'insediamento si appoggia su di una trama viaria tortuosa, con forti pendenze e carreggiate limitate.

A valle del distretto si ha la presenza dell'insediamento di villa di impianto storico, della seconda metà dell'800 ed i primi decenni del '900; si tratta di ville turistiche e mantengono ancora una loro riconoscibilità nel paesaggio di Alassio.

Parte del distretto, in particolare nelle zone più alte (V13, C2,3, C2,8), è coltivato ad uliveto ed in queste aree è diffusa la presenza di fabbricati precari per ricovero attrezzi o simili.

Si segnala la presenza di alcune emergenze vegetazionali, una in adiacenza a Madonna delle Grazie ed un'altra, di dimensioni più modeste ma interamente collocata nel distretto, in prossimità della ex 167 di Loreto.

### **B) Obiettivi della trasformazione sotto il profilo delle prestazioni funzionali (infrastrutture, dotazione servizi e sviluppo o trasformazione dell'insediamento);**

#### **b.1. infrastrutture:**

La viabilità principale resta la strada per Moglio alla quale si aggiunge un nuovo tratto di viabilità che, attraverso la 167 di Loreto (C1,2), si collega al Distretto Dt2 con nuove possibilità di connessione al centro di Alassio e all'Aurelia Bis.

Nel versante Nord-Est del distretto sono previsti alcuni nuovi tratti stradali di connessione e "ricucitura" della viabilità preesistente che realizzano un sistema di collegamenti minori al servizio delle zone B2,18; B2,17 e C2,3.

~~Da questo nuovo anello stradale minore, all'altezza della zona V13, inizia un tracciato stradale interpodereale che si collega alla frazione di Solva. Il Piano prevede il potenziamento e la ristrutturazione di tale strada.~~

Nel complesso le condizioni di mobilità e di accessibilità del Distretto sono notevolmente potenziate.

#### **b.2. servizi.**

Il distretto non prevede una particolare concentrazione di servizi pubblici o ad uso pubblico, gravitando direttamente sul nuovo sistema di servizi previsto nel Distretto Dt2 e nell'Ambito Ar3 (Parco di Costa Lupara).

Nel distretto è previsto un parco con attrezzature sportive all'aperto ad uso pubblico di 41.525 mq (V13) ed una porzione di 9.675 mq di verde attrezzato V12.

#### **b.3. dotazione parcheggi pubblici e pertinenziali.**

Nel Distretto è consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse a servizio delle zone di espansione e di completamento collinare, in base alle NdA del Piano, oltre ad un parcheggio all'aperto di 4.000 mq (P14).

Inoltre nella zona turistica ricettiva di nuovo impianto T2,1 come destinazione accessoria, è consentita la realizzazione di autorimesse.

Al di sotto del campo sportivo in zona V12 è prevista un autorimessa interrata privata convenzionata di oltre 5.000 mq.

Non è prevista una particolare concentrazione di parcheggi pubblici considerato il ruolo prevalentemente residenziale privato del Distretto.

#### **b.4. insediamento e sue funzione prevalenti.**

Le destinazioni prevalenti del distretto sono la residenza e il turismo (TA-TV).

E' presente il comparto turistico di nuovo impianto T2,1 per nuove strutture turistico ricettive e per plessi di servizi integrativi all'offerta turistica.

Le funzioni accessorie ammesse sono i servizi, i plessi polifunzionali (PL) e le autorimesse (AU). Non sono ammesse destinazioni commerciali di tipo CO3.

### **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.**

I nuovi interventi dovranno tenere conto dei caratteri dell'insediamento circostante per la presenza del nucleo antico della Madonna delle Grazie e della zona di insediamento di villa, nelle pendici immediatamente a valle del distretto.

Pertanto i nuovi fabbricati dovranno coordinarsi con i tipi edilizi di riferimento interni al distretto ovvero situati nelle aree confinanti, assumendo parametri edilizi che non creino fattori di contrasto ed eccessive concentrazioni volumetriche.

La morfologia dell'insediamento dovrà essere di tipo rado ad edifici isolati, inseriti sul terreno naturale senza eccessive opere di sistemazione o di modifica dei profili esistenti, con tipologia a 2/3 piani fuori terra.

Per le zone C2,3 e C2,4 è vietato servire direttamente i singoli fabbricati dalla strada per Moglio; si dovrà invece riutilizzare la viabilità esistente interna alla zona C2,3 e V13 e la connessione stradale da sopra Madonna delle Grazie per la zona C2,4.

L'area verde V13 sarà pubblica e mantenuta allo stato naturale con divieto di realizzazione di autorimesse interrato. Analogo divieto vige per l'"areale di sistema emergente" attorno al complesso della Madonna delle Grazie.

Per le due zone l'insediamento dovrà essere di tipo diffuso con tipologie edilizie da 2-3 piani fuori terra, caratteri architettonici e costruttivi di tipo tradizionale, mutuati dagli esempi più significativi dell'intorno. E' da escludere un'eccessiva polverizzazione dei fabbricati che, di massima, dovranno avere una volumetria minima di 1.000 mc ciascuno.

Per la zona C2,4 l'insediamento dovrà essere organizzato, di massima, nella fascia altimetrica intermedia servita dalla strada da Madonna delle Grazie e connessa con la nuova viabilità che attraversa la zona V13.

Zona **C2,8** con riferimento alla qualità degli interventi con particolare riguardo alla disposizione degli edifici nel comparto e allo schema degli accessi, l'insediamento avrà carattere diffuso organizzato in modo tale da lasciare libera una fascia di almeno 25 metri lungo la strada provinciale e riutilizzando, con eventuali ampliamenti, le infrastrutture vicinali già presenti. Gli accessi saranno dalla viabilità del PdZ di Loreto e quello esistente dalla strada provinciale.

L'insediamento dovrà evitare un'eccessiva polverizzazione e, di massima, la tipologia edilizia, a 2 piani fuori terra con Fmax 20 metri e RV=4, non dovrà comportare la realizzazione di singoli fabbricati con volume inferiore a 750 mc.

Per la zona B2 14, vista l'esigua estensione del lotto, la volumetria realizzabile dovrà essere preferibilmente compattata in un unico edificio con tipologia edilizia in linea, a 2/3 piani fuori terra, F max 40 m e RV 4,5 e con caratteri architettonici e costruttivi di tipo tradizionale, mutuati dagli esempi più significativi dell'intorno.

Per la stessa zona B2 14, essendo la morfologia dell'area costituita in massima parte da terreno di riporto, non esistendo un profilo naturale del pendio, si intendono consentiti limitati spostamenti di terra finalizzati al rimodellamento del fronte. Pertanto limitatamente a questa zona, sarà consentito valutare le porzioni interrate delle volumetrie realizzabili rispetto alla sistemazione finale del terreno.

**Disposizioni geologiche relative alle zone B2,15, T2,1, C2,5:**

In questi come in altri casi è chiaro che, trovandosi in situazioni geologiche che presentano una qualche problematicità, alle disposizioni urbanistiche si affiancano le specifiche disposizioni geologiche.

Si tratta comunque di zone dove convergono più zone geologiche e solo alcune di queste presentano elementi di problematicità. L'avvertenza in fase attuativa dovrà essere quella di non investire - per quanto possibile - con le trasformazioni le zone più critiche allo scopo di rimuovere i fattori di impatto.

Le esigenze geotecniche per la sicurezza dei versanti e dell'insediamento non potranno in alcun modo portare a forme di elusione dei caratteri paesistici previsti

### **c.2. caratteri ambientali degli interventi infrastrutturali.**

I nuovi tratti stradali di previsione dovranno adeguarsi per quanto possibile all'andamento naturale del terreno; di massima non sono ammessi scavi e reinterri che richiedano muri di sostegno più alti di cm. 250, con l'eccezione della connessione sulla strada provinciale per Moglio della nuova strada della 167 di Loreto.

I progetti degli interventi infrastrutturali dovranno contenere anche le disposizioni di ripristino della vegetazione, nel caso in cui la realizzazione di infrastrutture di rete e viabilità modifichino l'assetto vegetazionale, sostituendo ogni albero d'alto fusto abbattuto con due nuovi alberi di altezza ed essenza adeguate.

I nuovi tratti stradali di "ricucitura" previsti nel distretto avranno larghezza massima di metri 6.

### **D) Densità territoriale del distretto (eventualmente anche in termini alternativi min/max) e sua articolazione a livello di singola area (fondiario)**

Il volume esistente complessivo del distretto è di 110.000 mc circa, pari ad una capacità insediativa di circa 1.100 unità.

La previsione di incremento residenziale è di 55.000 mc, con una nuova capacità insediativa di circa 550 unità.

L'incremento extraresidenziale previsto, esclusi i servizi e le autorimesse, è:

- zona T2,1 comparto turistico di nuovo impianto è pari a 2.700 mq di SLA.

Sull'esistente, in riferimento alle zone di completamento non sature B2,15; B2,17; B2,18 sono previsti incrementi di circa 9.000 mc con densità fondiaria di 0,10 mq/mq.

Nella zona B214 sono previsti incrementi di circa 2.520 mc con densità fondiaria di 0,50 mq/mq

La densità territoriale dell'intero distretto, senza tenere conto delle aree asservite ad opere pubbliche esistenti, varia da un minimo di 1.000 mq/ha ad un massimo di 1.500 mq/ha, in relazione alle destinazioni d'uso, alle prestazioni e alla dotazione di spazi per servizi pubblici dei singoli interventi.

#### **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 il comparto T2,1 turistico di nuovo impianto non viene definito un indice di utilizzazione fondiaria ma il valore assoluto dell'incremento volumetrico consentito (8.000 mc) corrispondente ad una soglia dimensionale e funzionale di un'azienda ricettiva.

La zona C1,2 prevede la riassunzione del PdZ ex 167 di Loreto con una soglia di incremento volumetrico per la sua conclusione di 7.000 mc.

#### **F) Dotazione di servizi anche per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi, espressa in percentuale sulla superficie territoriale o in relazione alla SLU edificata o edificabile.**

Il carico insediativo risulta di circa 1.800 abitanti, con un fabbisogno di 16.200 mq di verde e 4.500 mq di parcheggi.

Per quanto riguarda il verde, il distretto prevede l'attuazione di due zone (V13 parco con attrezzature sportive all'aperto di 41.525 mq e una porzione del verde attrezzato V12 di 9.675 mq) per un totale di mq. 50.000 circa.

Il parcheggio pubblico all'aperto di progetto P14 prevede una superficie di 4.000 mq a cui si aggiungono le quote di parcheggio pubblico delle zone di nuova costruzione.

La quantità di superficie di suolo da destinare a servizi pubblici e di uso pubblico ed a infrastrutture pubbliche, rispetto alla superficie territoriale, varia da un minimo del 10 % a un massimo del 15 %.

Tale percentuale deve essere garantita nella programmazione dell'attuazione degli interventi del Distretto, nell'ambito del PA.

#### **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 Dt3 si individuano 4 sub-distretti aventi valore di unità minima di intervento da definire eventualmente anche in sede di PA di cui all'art.4 delle NdA, con possibilità in tal caso di variare la dimensione degli ambiti operativi.

I quattro sub-distretti sono :

- 1) la zona C2,3 e V13 comprensiva del nuovo tratto stradale di collegamento, soggetta a PUO unitario;
- 2) la zona C2,4 per la quale è ammessa anche l'attuazione con CEC previa predisposizione di uno schema di assetto urbanistico unitario;
- 3) la zona C2,8 per la quale è ammessa anche l'attuazione con CEC unitaria
- 4) la zona C2,5 comprensiva dei nuovi tratti stradali e della razionalizzazione di un tratto di via Rangé, soggetta a PUO o a CEC in caso di formazione di schema di assetto urbanistico unitario..
- 5) la zona T2,1 soggetta a CEC unitaria.

##### **g.2. individuazione delle zone urbanistiche non soggette a PUO o CEC**

Le aree residue, vista la marginalità degli interventi rispetto al contesto delle trasformazioni previste nel distretto, sono sottratte ad obbligo di SUA e procedono per interventi diretti.

Gli interventi singoli all'interno delle zone B2,15 e B2, 18 sono soggetti a concessione edilizia convenzionata con l'obiettivo di realizzare i previsti tratti stradali di connessione o di ampliamento e ristrutturazione.

Nell'attuazione della zona B2.18 la nuova edificazione non deve comportare strade di accesso dalla rete esistente di lunghezza superiore a 30 metri.

##### **g.3. individuazione dei criteri per il convenzionamento dei servizi privati di interesse pubblico.**

I servizi previsti nel Distretto potranno essere attuati da privati nella misura massima del 50%. Tutti i parcheggi (P) previsti potranno essere attuati da privati nei rispetto dei criteri di cui all'articolo 6 e 23 e a condizione che le coperture o le parti all'aperto siano pubbliche. Le convenzioni dovranno stabilire:

- quota minima dei parcheggi a rotazione aperti al pubblico 50%
- nell'ambito delle zone verdi almeno il 70 % del territorio dovrà essere scoperto allo stato naturale allo scopo di garantire la permeabilità del suolo.

**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).

La suddivisione delle singole zone urbanistiche interne all'Ambito **Dt3** può essere modificata, in sede di formazione del PA, con il procedimento dell'aggiornamento di cui all'art.43 LUR, nel rispetto della Disciplina Paesistica puntuale e dello studio geologico e solamente ove non comporti incremento del carico insediativo, provvedendo se del caso a compensazioni della potenzialità insediativa fra le varie zone da ripermire. Le modifiche apportabili in sede di aggiornamento possono riguardare i parametri urbanistici di cui al paragrafo e) ma devono comunque rispettare la soglia di incremento prevista per l'Ambito e la disciplina paesistica vigente e sempre che non interessino aree soggette al regime paesistico del MANTENIMENTO. In sede di aggiornamento in caso di particolari soluzioni che comportino l'attuazione di servizi in misura superiore al 100% di quanto previsto dalle vigenti normative per la zona C2.3 potrà essere previsto un aumento delle volumetrie previste fino a un massimo del 15%.

Sono altresì modificabili in sede di variante parziale di PUC le aree ed i vincoli destinati a servizi pubblici, oltre alla natura e al tipo di servizio.

**Flessibilità:**

Il perimetro del Distretto potrà subire modeste modificazioni per adeguarlo allo stato dei luoghi e alle risultanze catastali.

In caso di particolari soluzioni che comportino l'attuazione di servizi e infrastrutture pubbliche in misura superiore di almeno il 100% di quanto previsto dalle vigenti normative, per le zone C2,8; C2,5 potrà essere previsto un aumento delle volumetrie previste fino a un massimo del 15%.

## DISPOSIZIONE NORMATIVA DISTRETTO Dt3 – PROPOSTA AGGIORNAMENTO

### A) Individuazione e caratteri del distretto sotto il profilo paesistico ambientale. (anche in riferimento al PTCP).

L'estensione del distretto è di circa 33 ettari, con una volumetria esistente di circa 126.000 mc ed una densità media di circa 3.800 mc/ha.

Il distretto di trasformazione si estende lungo la strada provinciale per Moglio, oltre Madonna delle Grazie, fino alla regione S. Anna ed è delimitato a Ovest per un lungo tratto dal Rio della Liggia, che fa parte delle acque pubbliche e scorre fino alla zona di Loreto (C1,2) a cielo libero, mentre nella parte a valle è tombinato. Il nucleo antico di Madonna delle Grazie è collocato a valle del distretto, ma è comunque un elemento di riferimento di questo ambito paesistico.

L'espansione urbana è di tipo estensivo, si sviluppa principalmente lungo la viabilità per Moglio ed è caratterizzata da una morfologia rada, con tipologie a ville unifamiliari di 2-3 piani fuori terra e con pertinenze a giardino e a parco.

Sono frequenti le inclusioni di edifici degli anni '50- '60, con tipi edilizi di 4-5 piani.

Nella parte Nord-Est del distretto l'insediamento si appoggia su di una trama viaria tortuosa, con forti pendenze e carreggiate limitate.

A valle del distretto si ha la presenza dell'insediamento di villa di impianto storico, della seconda metà dell'800 ed i primi decenni del '900; si tratta di ville turistiche e mantengono ancora una loro riconoscibilità nel paesaggio di Alassio.

Parte del distretto, in particolare nelle zone più alte (V13, C2,3, C2,8), è coltivato ad uliveto ed in queste aree è diffusa la presenza di fabbricati precari per ricovero attrezzi o simili.

**Si segnala la presenza di alcune emergenze vegetazionali, una in adiacenza a Madonna delle Grazie ed un'altra, di dimensioni più modeste ma interamente collocata nel distretto, in prossimità della ex 167 di Loreto.**

### B) Obiettivi della trasformazione sotto il profilo delle prestazioni funzionali (infrastrutture, dotazione servizi e sviluppo o trasformazione dell'insediamento);

#### b.1. infrastrutture:

La viabilità principale resta la strada per Moglio alla quale si aggiunge un nuovo tratto di viabilità che, attraverso la 167 di Loreto (C1,2), si collega al Distretto Dt2 con nuove possibilità di connessione al centro di Alassio e all'Aurelia Bis.

Nel versante Nord-Est del distretto sono previsti alcuni nuovi tratti stradali di connessione e "ricucitura" della viabilità preesistente che realizzano un sistema di collegamenti minori al servizio delle zone B2,18; B2,17 e C2,3.

~~Da questo nuovo anello stradale minore, all'altezza della zona V13, inizia un tracciato stradale interpodereale che si collega alla frazione di Solva. Il Piano prevede il potenziamento e la ristrutturazione di tale strada.~~

Nel complesso le condizioni di mobilità e di accessibilità del Distretto sono notevolmente potenziate.

#### b.2. servizi.

Il distretto non prevede una particolare concentrazione di servizi pubblici o ad uso pubblico, gravitando direttamente sul nuovo sistema di servizi previsto nel Distretto Dt2 e nell'Ambito Ar3 (Parco di Costa Lupara).

Nel distretto è previsto un parco con attrezzature sportive all'aperto ad uso pubblico di 41.525 mq (V13) ~~ed una porzione di 9.675 mq di verde attrezzato V12.~~

~~Nel distretto è prevista la realizzazione di un nuovo plesso scolastico comunale, su una porzione di mq.9.675 zona I 7 a destinazione Istruzione e Interesse Comune.~~

#### b.3. dotazione parcheggi pubblici e pertinenziali.

Nel Distretto è consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse a servizio delle zone di espansione e di completamento collinare, in base alle NdA del Piano, oltre ad un parcheggio all'aperto di 4.000 mq (P14). Inoltre nella zona turistica ricettiva di nuovo impianto T2,1 come destinazione accessoria, è consentita la realizzazione di autorimesse.

~~Al di sotto del campo sportivo in zona V12 è prevista un'autorimessa interrata privata convenzionata di oltre 5.000 mq.~~

Non è prevista una particolare concentrazione di parcheggi pubblici considerato il ruolo prevalentemente residenziale privato del Distretto.

#### b.4. insediamento e sue funzione prevalenti.

Le destinazioni prevalenti del distretto sono la residenza e il turismo (TA-TV).

E' presente il comparto turistico di nuovo impianto T2,1 per nuove strutture turistico ricettive e per plessi di servizi integrativi all'offerta turistica.

Le funzioni accessorie ammesse sono i servizi, i plessi polifunzionali (PL) e le autorimesse (AU). Non sono ammesse destinazioni commerciali di tipo CO3.

### **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.**

I nuovi interventi dovranno tenere conto dei caratteri dell'insediamento circostante per la presenza del nucleo antico della Madonna delle Grazie e della zona di insediamento di villa, nelle pendici immediatamente a valle del distretto.

Pertanto i nuovi fabbricati dovranno coordinarsi con i tipi edilizi di riferimento interni al distretto ovvero situati nelle aree confinanti, assumendo parametri edilizi che non creino fattori di contrasto ed eccessive concentrazioni volumetriche.

La morfologia dell'insediamento dovrà essere di tipo rado ad edifici isolati, inseriti sul terreno naturale senza eccessive opere di sistemazione o di modifica dei profili esistenti, con tipologia a 2/3 piani fuori terra.

Per le zone C2,3 e C2,4 è vietato servire direttamente i singoli fabbricati dalla strada per Moglio; si dovrà invece riutilizzare la viabilità esistente interna alla zona C2,3 e V13 e la connessione stradale da sopra Madonna delle Grazie per la zona C2,4.

L'area verde V13 sarà pubblica e mantenuta allo stato naturale con divieto di realizzazione di autorimesse interrata. Analogo divieto vige per l'"areale di sistema emergente" attorno al complesso della Madonna delle Grazie.

Per le due zone l'insediamento dovrà essere di tipo diffuso con tipologie edilizie da 2-3 piani fuori terra, caratteri architettonici e costruttivi di tipo tradizionale, mutuati dagli esempi più significativi dell'intorno. E' da escludere un'eccessiva polverizzazione dei fabbricati che, di massima, dovranno avere una volumetria minima di 1.000 mc ciascuno.

Per la zona C2,4 l'insediamento dovrà essere organizzato, di massima, nella fascia altimetrica intermedia servita dalla strada da Madonna delle Grazie e connessa con la nuova viabilità che attraversa la zona V13.

Zona **C2,8** con riferimento alla qualità degli interventi con particolare riguardo alla disposizione degli edifici nel comparto e allo schema degli accessi, l'insediamento avrà carattere diffuso organizzato in modo tale da lasciare libera una fascia di almeno 25 metri lungo la strada provinciale e riutilizzando, con eventuali ampliamenti, le infrastrutture vicinali già presenti. Gli accessi saranno dalla viabilità del PdZ di Loreto e quello esistente dalla strada provinciale.

L'insediamento dovrà evitare un'eccessiva polverizzazione e, di massima, la tipologia edilizia, a 2 piani fuori terra con  $F_{max}$  20 metri e  $RV=4$ , non dovrà comportare la realizzazione di singoli fabbricati con volume inferiore a 750 mc.

Per la zona B2 14, vista l'esigua estensione del lotto, la volumetria realizzabile dovrà essere preferibilmente compattata in un unico edificio con tipologia edilizia in linea, a 2/3 piani fuori terra,  $F_{max}$  40 m e  $RV$  4,5 e con caratteri architettonici e costruttivi di tipo tradizionale, mutuati dagli esempi più significativi dell'intorno.

Per la stessa zona B2 14, essendo la morfologia dell'area costituita in massima parte da terreno di riporto, non esistendo un profilo naturale del pendio, si intendono consentiti limitati spostamenti di terra finalizzati al rimodellamento del fronte. Pertanto limitatamente a questa zona, sarà consentito valutare le porzioni interrate delle volumetrie realizzabili rispetto alla sistemazione finale del terreno.

#### **Disposizioni geologiche relative alle zone B2,15, T2,1, C2,5:**

In questi come in altri casi è chiaro che, trovandosi in situazioni geologiche che presentano una qualche problematicità, alle disposizioni urbanistiche si affiancano le specifiche disposizioni geologiche.

Si tratta comunque di zone dove convergono più zone geologiche e solo alcune di queste presentano elementi di problematicità. L'avvertenza in fase attuativa dovrà essere quella di non investire - per quanto possibile - con le trasformazioni le zone più critiche allo scopo di rimuovere i fattori di impatto.

Le esigenze geotecniche per la sicurezza dei versanti e dell'insediamento non potranno in alcun modo portare a forme di elusione dei caratteri paesistici previsti

#### **c.2. caratteri ambientali degli interventi infrastrutturali.**

I nuovi tratti stradali di previsione dovranno adeguarsi per quanto possibile all'andamento naturale del terreno; di massima non sono ammessi scavi e reinterri che richiedano muri di sostegno più alti di cm. 250, con l'eccezione della connessione sulla strada provinciale per Moglio della nuova strada della 167 di Loreto.

I progetti degli interventi infrastrutturali dovranno contenere anche le disposizioni di ripristino della vegetazione, nel caso in cui la realizzazione di infrastrutture di rete e viabilità modifichino l'assetto vegetazionale, sostituendo ogni albero d'alto fusto abbattuto con due nuovi alberi di altezza ed essenza adeguate.

I nuovi tratti stradali di "ricucitura" previsti nel distretto avranno larghezza massima di metri 6.

### **D) Densità territoriale del distretto (eventualmente anche in termini alternativi min/max) e sua articolazione a livello di singola area (fondiario)**

Il volume esistente complessivo del distretto è di 110.000 mc circa, pari ad una capacità insediativa di circa 1.100 unità.

La previsione di incremento residenziale è di 55.000 mc, con una nuova capacità insediativa di circa 550 unità.

L'incremento extraresidenziale previsto, esclusi i servizi e le autorimesse, è:

- zona T2,1 comparto turistico di nuovo impianto è pari a 2.700 mq di SLA.

Sull'esistente, in riferimento alle zone di completamento non sature B2,15; B2,17; B2,18 sono previsti incrementi di circa 9.000 mc con densità fondiaria di 0,10 mq/mq.

Nella zona B214 sono previsti incrementi di circa 2.520 mc con densità fondiaria di 0,50 mq/mq

La densità territoriale dell'intero distretto, senza tenere conto delle aree asservite ad opere pubbliche esistenti, varia da un minimo di 1.000 mq/ha ad un massimo di 1.500 mq/ha, in relazione alle destinazioni d'uso, alle prestazioni e alla dotazione di spazi per servizi pubblici dei singoli interventi.

#### **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 il comparto T2,1 turistico di nuovo impianto non viene definito un indice di utilizzazione fondiaria ma il valore assoluto dell'incremento volumetrico consentito (8.000 mc) corrispondente ad una soglia dimensionale e funzionale di un'azienda ricettiva.

La zona **C1,2** prevede la riassunzione del PdZ ex 167 di Loreto con una soglia di incremento volumetrico per la sua conclusione di 7.000 mc.

#### **F) Dotazione di servizi anche per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi, espressa in percentuale sulla superficie territoriale o in relazione alla SLU edificata o edificabile.**

Il carico insediativo risulta di circa 1.800 abitanti, con un fabbisogno di 16.200 mq di verde e 4.500 mq di parcheggi.

Per quanto riguarda il verde, il distretto prevede l'attuazione di ~~due zone una zona~~ (V13 parco con attrezzature sportive all'aperto di 41.525 mq) ~~e una porzione del verde attrezzato V12 di 9.675 mq) per un totale di mq. 50.000 circa.~~

Il parcheggio pubblico all'aperto di progetto P14 prevede una superficie di 4.000 mq a cui si aggiungono le quote di parcheggio pubblico delle zone di nuova costruzione.

La quantità di superficie di suolo da destinare a servizi pubblici e di uso pubblico ed a infrastrutture pubbliche, rispetto alla superficie territoriale, varia da un minimo del 10 % a un massimo del 15 %.

Tale percentuale deve essere garantita nella programmazione dell'attuazione degli interventi del Distretto, nell'ambito del PA.

#### **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 Dt3 si individuano 4 sub-distretti aventi valore di unità minima di intervento da definire eventualmente anche in sede di PA di cui all'art.4 delle NdA, con possibilità in tal caso di variare la dimensione degli ambiti operativi.

I quattro sub-distretti sono :

- 1) la zona C2,3 e V13 comprensiva del nuovo tratto stradale di collegamento, soggetta a PUO unitario;
- 2) la zona C2,4 per la quale è ammessa anche l'attuazione con CEC previa predisposizione di uno schema di assetto urbanistico unitario;
- 3) la zona C2,8 per la quale è ammessa anche l'attuazione con CEC unitaria
- 4) la zona C2,5 comprensiva dei nuovi tratti stradali e della razionalizzazione di un tratto di via Rangé, soggetta a PUO o a CEC in caso di formazione di schema di assetto urbanistico unitario..
- 5) la zona T2,1 soggetta a CEC unitaria.

##### **g.2. individuazione delle zone urbanistiche non soggette a PUO o CEC**

Le aree residue, vista la marginalità degli interventi rispetto al contesto delle trasformazioni previste nel distretto, sono sottratte ad obbligo di SUA e procedono per interventi diretti.

Gli interventi singoli all'interno delle zone B2,15 e B2, 18 sono soggetti a concessione edilizia convenzionata con l'obiettivo di realizzare i previsti tratti stradali di connessione o di ampliamento e ristrutturazione.

Nell'attuazione della zona B2.18 la nuova edificazione non deve comportare strade di accesso dalla rete esistente di lunghezza superiore a 30 metri.

##### **g.3. individuazione dei criteri per il convenzionamento dei servizi privati di interesse pubblico.**

I servizi previsti nel Distretto potranno essere attuati da privati nella misura massima del 50%. Tutti i parcheggi (P) previsti potranno essere attuati da privati nei rispetto dei criteri di cui all'articolo 6 e 23 e a condizione che le coperture o le parti all'aperto siano pubbliche. Le convenzioni dovranno stabilire:

quota minima dei parcheggi a rotazione aperti al pubblico 50%

- nell'ambito delle zone verdi almeno il 70 % del territorio dovrà essere scoperto allo stato naturale allo scopo di garantire la permeabilità del suolo.

**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).

La suddivisione delle singole zone urbanistiche interne all'Ambito **Dt3** può essere modificata, in sede di formazione del PA, con il procedimento dell'aggiornamento di cui all'art.43 LUR, nel rispetto della Disciplina Paesistica puntuale e dello studio geologico e solamente ove non comporti incremento del carico insediativo, provvedendo se del caso a compensazioni della potenzialità insediativa fra le varie zone da riperimetrare. Le modifiche apportabili in sede di aggiornamento possono riguardare i parametri urbanistici di cui al paragrafo e) ma devono comunque rispettare la soglia di incremento prevista per l'Ambito e la disciplina paesistica vigente e sempre che non interessino aree soggette al regime paesistico del MANTENIMENTO. In sede di aggiornamento in caso di particolari soluzioni che comportino l'attuazione di servizi in misura superiore al 100% di quanto previsto dalle vigenti normative per la zona C2.3 potrà essere previsto un aumento delle volumetrie previste fino a un massimo del 15%.

Sono altresì modificabili in sede di variante parziale di PUC le aree ed i vincoli destinati a servizi pubblici, oltre alla natura e al tipo di servizio.

**Flessibilità:**

Il perimetro del Distretto potrà subire modeste modificazioni per adeguarlo allo stato dei luoghi e alle risultanze catastali.

In caso di particolari soluzioni che comportino l'attuazione di servizi e infrastrutture pubbliche in misura superiore di almeno il 100% di quanto previsto dalle vigenti normative, per le zone C2,8; C2,5 potrà essere previsto un aumento delle volumetrie previste fino a un massimo del 15%.

## DISPOSIZIONE NORMATIVA AMBITO Ar4 – VIGENTE/NON OGGETTO DI AGGIORNAMENTO

### A) Individuazione e caratteri unitari dell'ambito sotto il profilo morfologico e paesistico ambientale (anche in riferimento al PTCP).

L'ambito **Ar4** è collocato a monte del rilevato ferroviario e si sviluppa, ortogonalmente alla costa, fino sotto all'abitato di Moglio, in una striscia di territorio compresa fra la vallecchia della Bellorina e il distretto di trasformazione sopra Madonna delle Grazie (**Dt3**).

Il tessuto urbano, in prossimità della ferrovia, è di tipo compatto con limitati spazi liberi e denota un'utilizzazione intensiva del suolo mentre ad Ovest, lungo i tornanti della strada secondaria per il Cimitero di Moglio, l'espansione urbana è di tipo estensivo e, in un primo tratto, si rileva l'esistenza di una zona di contrasto per la presenza di una serie di muri di contenimento in cemento armato, serre e precari commisti all'abitato.

Nella parte più alta dell'ambito, in adiacenza alla 167 di Loreto si sviluppa una lunga striscia verde con terrazzamenti in parte ancora coltivati.

A valle del Piano della 167 di Loreto (**C1,2** in **Dt3**) il sistema delle urbanizzazioni è in corso di completamento e, pertanto, sono ancora presenti elementi di contrasto paesistico-ambientale (cfr. Tavola n. 4 della Disciplina paesistica).

Con l'esclusione delle zone destinate a servizi pubblici, l'ambito comprende le seguenti zone urbanistiche:

- zone di completamento **B1**
- zone di completamento collinari **B2,12** e **B2,13** non sature;
- zona **BR8**;
- zona **V8** verde e sport;
- zona turistica di consolidamento di **T1,4**;
- Zona **DE1** destinata ad attività floro-vivaistiche.

### B) Obiettivi e modalità della riqualificazione sotto il profilo delle prestazioni funzionali (infrastrutture, dotazione servizi e prestazioni funzionali dell'insediamento; eventuali completamenti):

#### b.1. infrastrutture

Si prevedono le seguenti opere infrastrutturali:

- nuovo tratto stradale di collegamento con l'Aurelia Bis che, congiuntamente alle opere dei distretti **Dt2** e **Dt3**, costituirà una *linea di gronda* tra le viabilità collinari per Moglio, esistenti e nuove.
- nuovo tratto stradale della viabilità per Moglio (reg. Sotto Chiesa) che proseguendo linearmente taglia un tratto di tornanti per collegarsi direttamente alla zona del cimitero di Moglio.

La nuova strada di collegamento per Moglio verrà realizzata mediante il recupero e l'ampliamento di tratti di strada esistenti e la realizzazione di nuovi tratti di connessione ed avrà ampiezza massima di metri 6.

Da questo asse si dirama un innesto con l'Aurelia-bis. Inoltre dalla nuova strada per Moglio si dirama un collegamento viario, in parte già esistente da potenziare, con la zona della 167 di Loreto.

#### b.2. servizi

L'ambito graviterà in parte sui plessi principali di servizi della Fenarina e della Bellorina. All'interno dell'ambito sono previste nuove zone destinate a parcheggio e la parte principale della zona destinata a verde (**V12**), in parte pubblica e in parte privata, di circa 50.000 mq che comprenderà impianti sportivi, verde attrezzato.

Nell'ambito è compreso il Cimitero (**IC15**) con i parcheggi e il verde ad esso connessi (**P15** e **V8**).

La dotazione complessiva di servizi dell'ambito è di 10,8 ettari circa di cui mq. 58.000 circa destinati a verde sport e 3,7 ettari destinati al Cimitero e alla sua espansione.

#### b.3. dotazione parcheggi pubblici e pertinenziali

Sono previste n.3 aree destinate a parcheggio in struttura pluripiano (zone **P10**; **P13**; **P17**); sono previsti inoltre parcheggi pubblici, pertinenziali del Cimitero (**P15**, oltre a **P15** in **Dt2**). per una superficie complessiva di mq. 10.000. La capacità di parcheggio sarà di circa 450 posti auto.

Tali parcheggi potranno essere attuati da privati purché venga garantita una quota di dotazione pubblica a rotazione (cfr. art. 23 Nda).

Infine è consentita la realizzazione di autorimesse pubbliche, private e di parcheggi pertinenziali nelle singole zone urbanistiche disciplinate dall'art.24.

#### b.4. insediamento e sue funzione prevalenti

La funzione prevalente dell'ambito è la residenza e le destinazioni turistico ricettive TA/TV. Nell'ambito è compresa una zona di consolidamento turistico (**T14**) di circa 3.560 mq dove è consentita la trasformazione in villaggio albergo. La zona **DE1** a destinazione produttiva floro-vivaistica è collegata funzionalmente con il **Dt2** e, pertanto, non sono consentite destinazioni accessorie di tipo residenziale o commerciale. E' consentita la realizzazione di serre e di locali tecnici accessori all'attività agricola, con rapporto di copertura massimo del 60%. L'altezza massima delle serre alla gronda non può superare i 300 cm.

**C) Tipologie degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e requisiti qualitativi dei nuovi fabbricati (esiti operativi della disciplina paesistica puntuale)**

Nelle zone B1 di completamento sature sono consentiti esclusivamente interventi su fabbricati esistenti; in tali zone non sono previsti aumenti della capacità insediativa, fatti salvi quelli derivanti dalla Disciplina urbanistico-edilizia delle strutture turistico ricettive per i fabbricati a tipologia TA e TV.

Nelle zone B2 di completamento collinare non sature (B2,12, B2,13), oltre agli interventi di nuova costruzione sui lotti liberi, sono consentiti interventi sui fabbricati esistenti fino alla categoria "d2" con mantenimento dei valori ambientali e con il regime della singola concessione edilizia; inoltre è consentita la realizzazione di autorimesse interrato pertinenziali, nel rispetto della vegetazione esistente ad alto fusto.

La zona BR8 richiede una progettazione unitaria a livello di intero comparto volta a una maggiore concentrazione dei volumi per il recupero delle dotazioni pertinenziali e per migliorare la funzionalità degli innesti della nuova strada per Moglio. La tipologia edilizia, pur con un numero maggiore di piani fuori terra, dovrà richiamarsi ai caratteri tradizionali dell'insediamento collinare di Alassio.

Nelle zone V8 e IC15 è ammessa la ristrutturazione urbanistica sui fabbricati esistenti con incremento massimo del 20% del volume a condizione che i nuovi volumi vengano spostati all'esterno della fascia di rispetto cimiteriale o in zona CE4, che le aree destinate alla nuova viabilità, a Verde e a Interesse comune vengano cedute al Comune per la realizzazione dei servizi.

Nel complesso, nonostante gli elementi di contrasto ambientale rilevati dalla Disciplina Paesistica, l'Ambito Ar4 presenta caratteristiche di pregio paesistico-ambientale da tutelare e mantenere, pertanto gli interventi di nuova costruzione e di recupero dei fabbricati esistenti dovranno conformarsi ai criteri di cui al Capo IV delle NdA.

**D) Limiti delle variazioni del carico insediativo in relazione alle funzioni urbanistiche previste.**

I principali incrementi della capacità insediativa riguardano:

- le zone B2 con un incremento volumetrico di mc. 3.600 a destinazione residenziale
- la zona BR8 con un incremento volumetrico di 1.200 mc a destinazione residenziale;
- la zona T1,4 con un incremento di mc. 590 a destinazione alberghiera (TA/TV).

Nelle zone di completamento B, in base all'art.26 comma 1 delle NdA, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti limitati incrementi di volume utili ad incentivare azioni di recupero funzionale e riqualificazione dei fabbricati esistenti.

Altri limitati incrementi di volume dei fabbricati esistenti sono quelli derivanti dalla Disciplina Urbanistico Edilizia delle strutture turistiche ricettive, per i fabbricati a tipologia TA e TV (n. 35; 93; 125; 144 cfr, Tavola n.12 Disciplina strutture turistico ricettive).

In sintesi l'Ambito di riqualificazione Ar4 prevede aumenti della capacità insediativa esistente fino a un massimo del 10%, con una soglia massima in valore assoluto di 2.000 mq di SLA.

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

I parametri urbanistici ed edilizi a livello di singola zona sono definiti dalle Tabelle e dalle Norme di Attuazione. Per i fabbricati alberghieri i parametri sono definiti dalla Disciplina urbanistico edilizia di settore. Per la zona DE1 è consentita la realizzazione di serre con un rapporto di copertura massimo del 60%.

**F) Modalità gestionali ed operative dell'ambito di riqualificazione:**

**f.1. individuazione delle aree e dei casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di concessione edilizia convenzionata da definire eventualmente anche in sede di PA.**

Le zone BR8; T1,4 sono soggette a CEC con progetto unitario.

Sono altresì soggette a CEC gli interventi in attuazione della Disciplina delle strutture turistiche e gli interventi privati nel settore dei servizi di interesse pubblico (parcheggi P10; P13 e P17).

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione per le zone BR8 potranno essere attuati su lotto minimo di mq.2.000 previa formazione di un SAU.

**f.2. individuazione dei criteri per il convenzionamento dei servizi privati di interesse pubblico.**

I servizi previsti nell'ambito potranno essere attuati da privati nella misura massima del 50%. Tutti i parcheggi potranno essere attuati da privati nei rispetto dei criteri di cui all'articolo 6 e 23 delle NdA. Le convenzioni dovranno stabilire:

- quota minima dei parcheggi a rotazione aperti al pubblico 30%
- nell'ambito delle zone verdi almeno il 50 % del territorio dovrà essere scoperto allo stato naturale

allo scopo di garantire la permeabilità del suolo.

**G) Margini di flessibilità delle indicazioni dell'ambito di riqualificazione e casi in cui le stesse possono essere soggette ad aggiornamento, variazione parziale o variazione di natura strutturale.**

Flessibilità del 20% degli incrementi volumetrici previsti per le zone **BR8** in caso di soluzioni fortemente migliorative della nuova viabilità per Moglio, con particolare riguardo agli innesti e allo sviluppo della tratta stradale attuata dai privati.

La suddivisione delle singole zone urbanistiche all'interno dell'Ambito **Ar4** può essere modificata, al di là delle modeste correzioni rientranti nella flessibilità del Piano, con il procedimento dell'aggiornamento di cui all'art.43 LUR in sede di formazione del PA, nel rispetto delle disposizioni di cui al paragrafo C) e delle risultanze della Disciplina Paesistica puntuale e solamente ove non comporti incremento del carico insediativo, provvedendo se del caso a compensazioni della potenzialità insediativa fra le varie zone da riperimetrare. Le modifiche apportabili in sede di aggiornamento possono riguardare i parametri urbanistici di cui al paragrafo e) ma devono comunque rispettare la soglia di incremento prevista per l'Ambito e la disciplina paesistica vigente e sempre che non interessino aree soggette ai regimi paesistici della CONSERVAZIONE e del MANTENIMENTO.

Sono altresì modificabili in sede di variante parziale di PUC le aree ed i vincoli destinati a servizi pubblici, oltre alla natura e al tipo di servizio.

**SCHEDA DI ATTUAZIONE PUC VIGENTE - DISTRETTO DI TRASORMAZIONE N.3 (D13)**

ZONA	DATI DELLA SINGOLA ZONA										DESTINAZIONE USO PREVALLENTE ED ACCESS.	IU FOND. mg/mq	IUT TERR. mg/ha	REGIME INTERV.	PARAMETRI EDILIZI TIPOLOGICI PER NUOVE COSTRUZIONI							INTERVENTI SUI FABBRICATI ESISTENTI	NOTE
	RIF. PIAN PAES	SUPERF. STANDARD	SUPERF. CALCOLO STANDARD	ZONA OMOGENEA RIFERIM.	VOLUME ESIST.	ZONA GEOL.	it ESIST. mg/mq	INCREMENT. VOLUMES MAX	H	RV					RC	F MAX	Ds	Ri	S MIN				
B2.14	ID-MO-A	1.650			0 C2		2.520		CFR. ART.11	0,5	CE	7,5	4,5	25%	40	3	1/1	U		NUOVA COSTRUZIONE			
B2.15	ID-MO-A	32.850			B/C2/F	0,7	1.000		CFR. ART.11	0,10	CE	7,5	4	15%	15	5	1/1	1.500		NON SATURA			
B2.17	ID-MO/S-MA	31.450			A1/B/D	0,64	4.000		CFR. ART.11	0,10	CE	9	4,5	15%	20	5	1/1	1.000		NON SATURA			
B2.18	ID-MA/S-MA/ID-MO-A	45.090			B/C2/D	0,62	4.000		CFR. ART.11	0,10	CE	7,5	4,5		15	3		2.000		NON SATURA			
C1.2	ID-MO-A	50.925			C2/H/B/F		7.000		CFR. ART.12		CEC									RIASSUNZIONE P4Z EX-167 DI LORETO			
C2.3	IS-MA	22.675			B/C2/D	0,16	8.000		CFR. ART.12		PUO	7,5	4,5	20%	20	5	1/1	U		COLLEGATA A V13 LE NUOVE COSTRUZ. SONO CONDIZIONATE ALL'ATTUAZIONE DI UN TRATTO DELLA STRADA DI PRG			
C2.4	ID-MO/S-MA	12.875			B/F		3.500		CFR. ART.12		CEC	7,5	4,5	20%	20	5	1/1	5.000		Obbligo di presentazione di schema di assetto urbanistico unitario in base alle indicazioni paesistiche puntuali			
C2.5	ID-MO-A	42.750			D	0,014	12.000		CFR. ART.12	1.000	PUO/CEC	7,5	4,5	20%	15	5	1/1	5000		LE NUOVE COSTRUZ. SONO CONDIZIONATE ALLA ATTUAZIONE DI UN TRATTO DELLA STRADA DI PRG. Obbligo di SAU unitario.			
C2.8	ID-MA	18.000			A1/C2/F		5.000		CFR. ART.12		CEC	7,5	4	20%	20	10	1/1	U		ALL'APERTO			
P14	ID-MO-A	4.000	4.000	C					parcheggio		CE												
V12	ID-MA/ID-MO-A	9.675	9.675	C					IMPIANTI SPORTIVE VERDE ATTREZZA U INTERATA SOTTO CAMPO SPORTIVO		CEC	9	5%					30.000		ZONA INDICE TRASFER. PER PARTE A MONTE DELLA STRADA CORNICE. L'AU SOTTO CAMPO SPORT. INTERRATA. CFR ART. 24. IN PARTE IN ZONA AR4			
V13	IS-MA-ID-MO-A	41.525	45.700	C			8.000		PARCO CON ATTREZZ. SPORT. ALL'APERTO. TAV/PL		CEC	4,5	2%							ZONA AD INDICE TRASF. CFR ART.12			
T21	ID-MO-A	7.755			A1/F						CEC	10	4,5	15%	25	10	1/1	U		ALMENO IL 30% DEL VOLUME PREVISTO PER DESTINAZIONI PL			
B1		2.550					5.400					12,0											
EA		8.600					3.000					7,5											
<b>TOTALE</b>		<b>332.170</b>	<b>59.375</b>				<b>110.065</b>																

SUPERFICIE TOTALE SERVIZI MQ. 55.200  
La colonna relativa ai riferimenti al P.T.C.P. ha valore indicativo. Il riscontro deve essere effettuato su ciascuna zona con la tavola di azionamento.

**SCHEDA DI ATTUAZIONE PROPOSTA AGGIORNAMENTO PUC - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N.3 (D13) (IN ROSSO LE MODIFICHE PROPOSTE)**

ZONA	DATI DELLA SINGOLA ZONA										DESTINAZIONE USO PREVAL ED ACCESS.	IU FOND. mg/mq	IUT TERR. mg/ha	REGIME INTERV.	PARAMETRI EDILIZI TIPOLOGICI PER NUOVE COSTRUZIONI							INTERVENTI SUI FABBRICATI ESISTENTI	NOTE
	RIF. PIAN PAES	SUPERF. STANDARD	SUPERF. CALCOLO STANDARD	ZONA OMogenea RIFERIM.	VOLUME ESIST.	ZONA GEOL.	'it ESIST. m <sup>2</sup> /mq	INCREMENTI VOLUMI MAX	H	RV					RC	F MAX	Ds	Ri	S MIN				
B2.14	ID-MO-A	1.650			0 C2		2.520		CFR. ART.11	0,5		CE	7,5	4,5	25%	40	3	1/1	U		NUOVA COSTRUZIONE		
B2.15	ID-MO-A	32.850		22.055	B/C2/F	0,7	1.000		CFR. ART.11	0,10		CE	7,5	4	15%	15	5	1/1	1.500		NON SATURA		
B2.17	ID-MO-A/IS-MA	31.450		18.175	A1/B/D	0,64	4.000		CFR. ART.11	0,10		CE	9	4,5	15%	20	5	1/1	1.000		NON SATURA		
B2.18	ID-MA/IS-MA/ID-MO-A	45.090		54.535	B/C2/D	0,62	4.000		CFR. ART.11	0,10		CE	7,5	4,5		15	3		2.000		NON SATURA		
C1.2	ID-MO-A	50.925			C2/H/B/F		7.000		CFR. ART.12			CEC									RIASSUNZIONE P42 EX-167 DI LORETO		
C2.3	IS-MA	22.675		1.600	B/C2/D	0,16	8.000		CFR. ART.12	1.000		PUO	7,5	4,5	20%	20	5	1/1	U		COLLEGATA A V13 LE NUOVE COSTRUZ. SONO CONDIZIONATE ALL'ATTUAZIONE DI UN TRATTO DELLA STRADA DI PRG		
C2.4	ID-MO-A/IS-MA	12.675			B/F		3.500		CFR. ART.12	1.000		CEC	7,5	4,5	20%	20	5	1/1	5.000		Obbligo di presentazione di schema di assetto urbanistico unitario in base alle indicazioni paesistiche puntuali		
C2.5	ID-MO-A	42.750		600	D	0,014	12.000		CFR. ART.12	1.000		PUO/CEC	7,5	4,5	20%	15	5	1/1	5000		LE NUOVE COSTRUZ. SONO CONDIZIONATE ALLA ATTUAZIONE DI UN TRATTO DELLA STRADA DI PRG. Obbligo di SAU unitario.		
C2.8	ID-MA	18.000		4.700	A1/C2/F		5.000		CFR. ART.12	1.000		CEC	7,5	4	20%	20	10	1/1	U				
P14	ID-MO-A	4.000	4.000		C				parcheggio			OE									ALL'APERTO		
I7	ID-MA/ID-MO-A	9.675	9.675		G				DESTINAZIONE PREVALENTE: ISTRUZIONE DESTINAZIONE ACCESSORIA: INTERESSE COMUNE			AUT	12	4,5	40%	5			U		CHIESA LORETO CATEG."C2"		
V13	IS-MA-ID-MO-A	41.525	45.700		C				PARCO CON ATTIVITA' SPORT. ALL'APERTO TA/TV/PL			CEC	4,5	2%		5			U		ZONA AD INDICE TRASF. CFR ART.12		
T21	ID-MO-A	7.755			A1/F		8.000					CEC	10	4,5	15%	25	10	1/1	U		ALMENO IL 30% DEL VOLUME PREVISTO PER DESTINAZIONI PL		
B1		2.550		5.400									12,0										
EA		8.600		3.000									7,5										
<b>TOTALE</b>		332.170	59.375	110.065			55.020																

SUPERFICIE TOTALE SERVIZI MQ. 55.200  
La colonna relativa ai riferimenti al P.T.C.P. ha valore indicativo. Il riscontro deve essere effettuato su ciascuna zona con la tavola di azzeamento.

## SCHEDA DI ATTUAZIONE PUC VIGENTE - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.4 (Ar4)

ZONA	DATI DELLA SINGOLA ZONA										DESTINAZIONE USO PREVAL ED ACCESS.	IU FOND. mg/mq	IUT TERR. mg/ha	REGIME INTERV.	PARAMETRI EDILIZI TIPOLOGICI PER NUOVE COSTRUZIONI							INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI O INTERVENTI PREVISTI	NOTE
	RIF. PIANO PAESIST.	SUPERF. STANDARD	SUPERF. CALCOLO OMOGENEA	ZONA RIFERIM.	VOLUME ESIST.	ZONA GEOL.	ZONA ESIST.	it mc/mq	INCREMENTI VOLRES MAX	H					RV	RC	F MAX	Ds	Ri	S MIN			
B2.12	ID-MA/S-MA	52.980			38.900	A1/F	0,75	2.600			A1/F	0,15	CE	7,5	4,5	15%	15	3	1/1	2.000	CATEG. D2Z	NON SATURA: NUOVE COSTRUZIONI E INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI. CON AUMENTO SLA. ART. 26 Nda.	
B2.13	ID-MA/D-MOA	17.575			9.250	A1	0,52	1.000			A1	0,10	CE	7,5	4,5	15%	15	3	1/1	800	CATEG. D2Z RECUPERO PARCH PERTINENZ	NON SATURA: NUOVE COSTRUZIONI E INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI. CON AUMENTO SLA. ART. 26 Nda.	
BR8	ID MOa / ID MA	4.060			7.020	C1/A1	1,7	1.200			C1/A1	6.000	CEC	12,5	4,5	30%				2.000	Per interventi di categ. (fino a d2) con singola c.e. Categ. E) (con aumento SLA +100 mq.	Recupero parcheggi pertinenziali e pubblici.	
(C2.2)	ID CO	12.500				A1/C2					A1/C2												
T1.4	ID-MOA	3.560				B		580			B		CEC	6	4,0	20%				U	CATEG. D2Z ED "E" CON INCREMENTO DI CUI ALL'ART.6	ADEGUAMENTO ALLA TIPOLOGIA FUNZ. DI CUI ALL'ART.6	
P10	ID-MOA	1.550	3.100	B									CEC	6	75%					U	POSSIBILITA' AU IN STRUTTURA ART.23	PARCH IN STRUTT. INTERR. UNICO ACCESSO DA STRADA SOTTOSTANTE. LIVELLO 2 ACCESSO DA STRADA SUPERIORE	
P13	ID-MOA	2.600	2.600	C									CEC		80%					U	AU INTERRATA CON COPERTURA A VERDE PUBBLICO E PARCHEGGIO PUBBLICO	E' consentita la realizzazione di una superficie commerciale fino al max del 20%	
P17	ID-MA	2.150	2.150	C									CEC										
V12	ID-MA/D-MOA	49.920	49.920	C									CEC	9	5%					10	30.000	ZONA INDICE TRASFER PER PARTE A MONTE DELLA STRADA CORNICE L'AU SOTTO CAMPO SPORT. INTERRATA CFR. ART. 24 PARTE IN D13.	
DE1	ID-MA	3.000				A1/A2					A1/A2	0,15	CEC	6	60%							CHIESA LORETO CATEG. "C2"	Zona trasferita da D2.
P15	ID-CO	3.750	3.750	C									CE									Zona trasferita da D2.	
V8	ID-CO	9.875	9.875	C									CE									Zona trasferita da D2. Zona a indice trasferibile.	
IC15	ID-CO	36.920	36.920	C									CE									PROGETTO UNITARIO DI AMPIAMENTO IN RELAZIONE ALLA NUOVA VIABILITA'.	Zona trasferita da D2, collegata con P12, P15, V8.

N.B.

1) L'ambito comprende anche zone B1 ed una zona EA, disciplinate a livello di

norma generale

2) SUPERFICIE TOTALE SERVIZI MQ. 108.315

3) SUPERFICIE TOTALE AMBITO 30.4 ETTARI.

4) Nelle zone B1, H5, H6, H7, H8, H9, H10, H11, H12, H13, H14, H15, H16, H17, H18, H19, H20, H21, H22, H23, H24, H25, H26, H27, H28, H29, H30, H31, H32, H33, H34, H35, H36, H37, H38, H39, H40, H41, H42, H43, H44, H45, H46, H47, H48, H49, H50, H51, H52, H53, H54, H55, H56, H57, H58, H59, H60, H61, H62, H63, H64, H65, H66, H67, H68, H69, H70, H71, H72, H73, H74, H75, H76, H77, H78, H79, H80, H81, H82, H83, H84, H85, H86, H87, H88, H89, H90, H91, H92, H93, H94, H95, H96, H97, H98, H99, H100, H101, H102, H103, H104, H105, H106, H107, H108, H109, H110, H111, H112, H113, H114, H115, H116, H117, H118, H119, H120, H121, H122, H123, H124, H125, H126, H127, H128, H129, H130, H131, H132, H133, H134, H135, H136, H137, H138, H139, H140, H141, H142, H143, H144, H145, H146, H147, H148, H149, H150, H151, H152, H153, H154, H155, H156, H157, H158, H159, H160, H161, H162, H163, H164, H165, H166, H167, H168, H169, H170, H171, H172, H173, H174, H175, H176, H177, H178, H179, H180, H181, H182, H183, H184, H185, H186, H187, H188, H189, H190, H191, H192, H193, H194, H195, H196, H197, H198, H199, H200, H201, H202, H203, H204, H205, H206, H207, H208, H209, H210, H211, H212, H213, H214, H215, H216, H217, H218, H219, H220, H221, H222, H223, H224, H225, H226, H227, H228, H229, H230, H231, H232, H233, H234, H235, H236, H237, H238, H239, H240, H241, H242, H243, H244, H245, H246, H247, H248, H249, H250, H251, H252, H253, H254, H255, H256, H257, H258, H259, H260, H261, H262, H263, H264, H265, H266, H267, H268, H269, H270, H271, H272, H273, H274, H275, H276, H277, H278, H279, H280, H281, H282, H283, H284, H285, H286, H287, H288, H289, H290, H291, H292, H293, H294, H295, H296, H297, H298, H299, H300, H301, H302, H303, H304, H305, H306, H307, H308, H309, H310, H311, H312, H313, H314, H315, H316, H317, H318, H319, H320, H321, H322, H323, H324, H325, H326, H327, H328, H329, H330, H331, H332, H333, H334, H335, H336, H337, H338, H339, H340, H341, H342, H343, H344, H345, H346, H347, H348, H349, H350, H351, H352, H353, H354, H355, H356, H357, H358, H359, H360, H361, H362, H363, H364, H365, H366, H367, H368, H369, H370, H371, H372, H373, H374, H375, H376, H377, H378, H379, H380, H381, H382, H383, H384, H385, H386, H387, H388, H389, H390, H391, H392, H393, H394, H395, H396, H397, H398, H399, H400, H401, H402, H403, H404, H405, H406, H407, H408, H409, H410, H411, H412, H413, H414, H415, H416, H417, H418, H419, H420, H421, H422, H423, H424, H425, H426, H427, H428, H429, H430, H431, H432, H433, H434, H435, H436, H437, H438, H439, H440, H441, H442, H443, H444, H445, H446, H447, H448, H449, H450, H451, H452, H453, H454, H455, H456, H457, H458, H459, H460, H461, H462, H463, H464, H465, H466, H467, H468, H469, H470, H471, H472, H473, H474, H475, H476, H477, H478, H479, H480, H481, H482, H483, H484, H485, H486, H487, H488, H489, H490, H491, H492, H493, H494, H495, H496, H497, H498, H499, H500, H501, H502, H503, H504, H505, H506, H507, H508, H509, H510, H511, H512, H513, H514, H515, H516, H517, H518, H519, H520, H521, H522, H523, H524, H525, H526, H527, H528, H529, H530, H531, H532, H533, H534, H535, H536, H537, H538, H539, H540, H541, H542, H543, H544, H545, H546, H547, H548, H549, H550, H551, H552, H553, H554, H555, H556, H557, H558, H559, H560, H561, H562, H563, H564, H565, H566, H567, H568, H569, H570, H571, H572, H573, H574, H575, H576, H577, H578, H579, H580, H581, H582, H583, H584, H585, H586, H587, H588, H589, H590, H591, H592, H593, H594, H595, H596, H597, H598, H599, H600, H601, H602, H603, H604, H605, H606, H607, H608, H609, H610, H611, H612, H613, H614, H615, H616, H617, H618, H619, H620, H621, H622, H623, H624, H625, H626, H627, H628, H629, H630, H631, H632, H633, H634, H635, H636, H637, H638, H639, H640, H641, H642, H643, H644, H645, H646, H647, H648, H649, H650, H651, H652, H653, H654, H655, H656, H657, H658, H659, H660, H661, H662, H663, H664, H665, H666, H667, H668, H669, H670, H671, H672, H673, H674, H675, H676, H677, H678, H679, H680, H681, H682, H683, H684, H685, H686, H687, H688, H689, H690, H691, H692, H693, H694, H695, H696, H697, H698, H699, H700, H701, H702, H703, H704, H705, H706, H707, H708, H709, H710, H711, H712, H713, H714, H715, H716, H717, H718, H719, H720, H721, H722, H723, H724, H725, H726, H727, H728, H729, H730, H731, H732, H733, H734, H735, H736, H737, H738, H739, H740, H741, H742, H743, H744, H745, H746, H747, H748, H749, H750, H751, H752, H753, H754, H755, H756, H757, H758, H759, H760, H761, H762, H763, H764, H765, H766, H767, H768, H769, H770, H771, H772, H773, H774, H775, H776, H777, H778, H779, H780, H781, H782, H783, H784, H785, H786, H787, H788, H789, H790, H791, H792, H793, H794, H795, H796, H797, H798, H799, H800, H801, H802, H803, H804, H805, H806, H807, H808, H809, H810, H811, H812, H813, H814, H815, H816, H817, H818, H819, H820, H821, H822, H823, H824, H825, H826, H827, H828, H829, H830, H831, H832, H833, H834, H835, H836, H837, H838, H839, H840, H841, H842, H843, H844, H845, H846, H847, H848, H849, H850, H851, H852, H853, H854, H855, H856, H857, H858, H859, H860, H861, H862, H863, H864, H865, H866, H867, H868, H869, H870, H871, H872, H873, H874, H875, H876, H877, H878, H879, H880, H881, H882, H883, H884, H885, H886, H887, H888, H889, H890, H891, H892, H893, H894, H895, H896, H897, H898, H899, H900, H901, H902, H903, H904, H905, H906, H907, H908, H909, H910, H911, H912, H913, H914, H915, H916, H917, H918, H919, H920, H921, H922, H923, H924, H925, H926, H927, H928, H929, H930, H931, H932, H933, H934, H935, H936, H937, H938, H939, H940, H941, H942, H943, H944, H945, H946, H947, H948, H949, H950, H951, H952, H953, H954, H955, H956, H957, H958, H959, H960, H961, H962, H963, H964, H965, H966, H967, H968, H969, H970, H971, H972, H973, H974, H975, H976, H977, H978, H979, H980, H981, H982, H983, H984, H985, H986, H987, H988, H989, H990, H991, H992, H993, H994, H995, H996, H997, H998, H999, H1000.

(\*) RICLASSIFICATA IN ZONA V8.

La colonna relativa ai riferimenti al P.T.C.P. ha valore indicativo. Il riscontro deve essere effettuato su ciascuna zona con la tavola di zonamento.

## SCHEDA DI ATTUAZIONE PROPOSTA AGGIORNAMENTO PUC - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.4 (Ar4) - (IN ROSSO LE MODIFICHE PROPOSTE)

ZONA	DATI DELLA SINGOLA ZONA										DESTINAZIONE USO PREVAL. ED ACCESS.	IU FOND. mg/mq	IUT TERR. mg/ha	REGIME INTERV.	PARAMETRI EDILIZI TIPOLOGICI PER NUOVE COSTRUZIONI							INTERVENTI SUI FABBRICATI ESISTENTI O INTERVENTI PREVISTI	NOTE
	RIF. PIANO PAESIST.	SUPERF. SUPERF. STANDARD	SUPERF. CALCIO STANDARD	ZONA OMogenea RIFERIM.	VOLUME ESIST.	ZONA GEOL.	ESIST. mc/mq	INCREMENT. VOL. RES. MAX.	H	RV					RC	F. MAX.	Ds	Ri	S. MIN				
B2.12	ID-MA/IS-MA	52.980			38.300	A1/F	0,75	2.600		CFR ART.11	0,15		CE	7,5	4,5	15%	15	3	1/1	2.000	CATEG."D2"	NON SATURA; NUOVE COSTRUZIONI E INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI CON AUMENTO SLA. ART.28 NDA.	
B2.13	ID-MA/ID-MOA	17.575			9.250	A1	0,52	1.000		-	0,10		CE	7,5	4,5	15%	15	3	1/1	800	CATEG."D2" RECUPERO PARCH.PERTINENZ.	NON SATURA NUOVE COSTRUZIONI E INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI. CON AUMENTO SLA. ART.28 NDA.	
BR8	ID-MON / ID-MA	4.060			7.020	C1/A1	1,7	1.200		Cfr. Art.11		6.000	CEC	12,5	4,5	30%		5		2.000	Interventi categ. fino a d2) con singola c.a. Categ. E1 con aumento SLA. +400 ms.	Par Interventi di categ. d) obbligo di SAU unitario. Recupero parcheggi pertinenziali e pubblici.	
(C2.2)	ID-CO	12.500				A1/C2							CEC										
T1.4	ID-MOA	3.560				B		580		TV			CEC	6	4,0	20%						ADEGUAMENTO ALLA TIPOLOGIA FUNZ. SLA. 10% SLA. 10% SLA. 10% SLA.	
P10	ID-MOA	1.550				B				PARCHEGGIO ART.6/23/24			CEC	6	75%			5	1/1	U		PARCHEGGIO INTER. UNICO ACCESSO DA STRADA SOTTOSTANTE. LIVELLO 2 ACCESSO DA STRADA SUPERIORE	
P13	ID-MOA	2.600				C				AU INTERRATA ART.6/23 COPERTURA VERDE PARCH.PUBBL.E PERTINENZ. SU 2 LIVELLI			CEC		80%			5	U		E' consentita la realizzazione di una superficie commerciale fino al max del 20%		
P17	ID-MA	2.150				C				IMPIANTI SPORT E VERDE A TREZZ			CEC										
V12	ID-MA/ID-MOA	40.920				C								9	5%			10		30.000		ZONA INDICE TRASFER PER PARTE A MONTE DELLA STRADA CORNICE.	
DET	ID-MA	3.000				A1/A2				ATTIVITA' FLOROVIVAISTICHE ART.13. PARCHEGGIO	0,15		CEC	6	60%							Zona trasferita da D12.	
P15	ID-CO	3.750				C				VERDE ATTREZZATO			CE									Zona trasferita da D12.	
V8	ID-CO	9.875				C																Zona trasferita da D12. Zona a indice trasferibile.	
IC15	ID-CO	36.920				C				Cimitero esistente e ampliamento.			CE									Zona trasferita da D12, collegata con P12, P15, V8.	



# Comune di Alassio

Riviera dei Fiori

www.comune.alassio.sv.it – comune.alassio@legalmail.it

**Settore 1° -**

*Ufficio Tecnico*

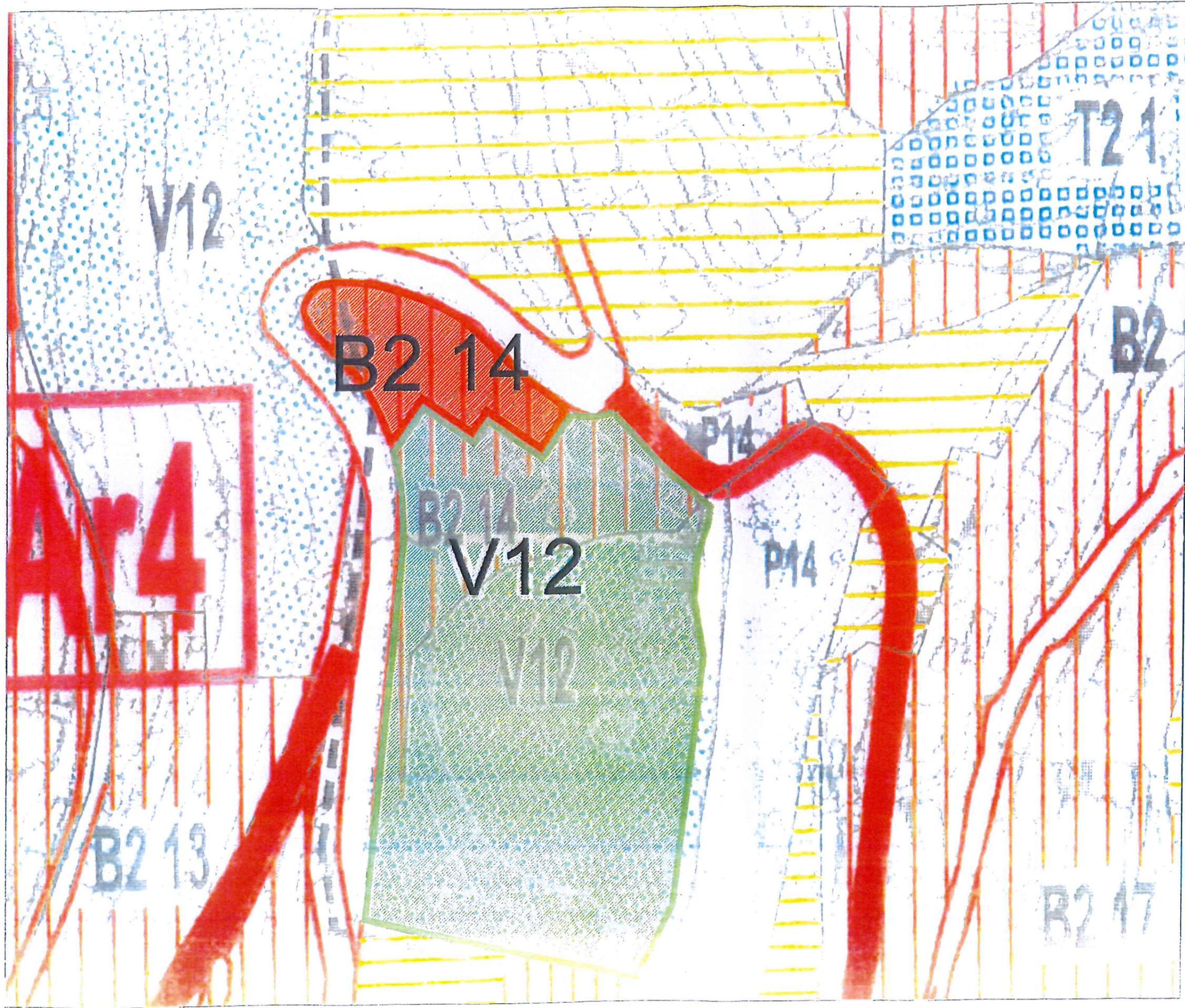
**AGGIORNAMENTO DEL PUC VIGENTE AI SENSI DELL'ART.43 DELLA L.R. 36/97 E SS.MM.II.  
RELATIVO AL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dt3 ED AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Ar4 PER  
LA ZONA V12 , SITO DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO PLESSO SCOLASTICO DI VIA LORETO**

## TAVOLE GRAFICHE

- ✓ Tavola 1:1000 stato attuale
- ✓ Tavola 1:1000 proposta di aggiornamento
- ✓ Tavola 1:5000 stato attuale/proposta

Il Dirigente 1° Settore  
Ing.Enrico Paliotto

Il Responsabile del Procedimento  
*Arch.Raffaella Bonfiglio*



Area V12 DT3



**Comune di Alassio**

Riviera dei Fiori

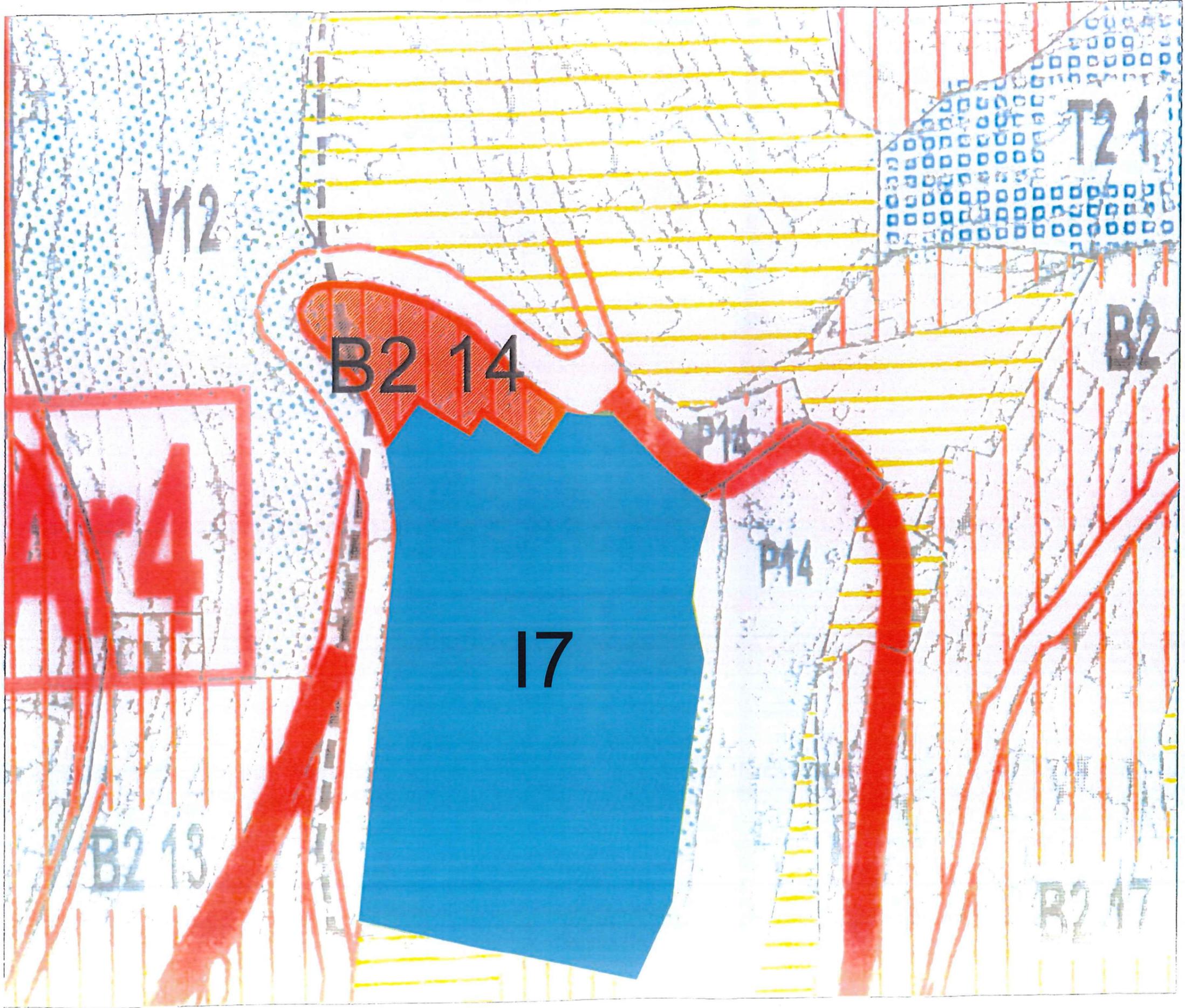
Settore 1° - Ufficio Tecnico

Arch. Raffaella Bonfiglio

LAVORI DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO PLESSO SCOLASTICO IN REG. LORETO  
 PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO DEL PUC

STATO ATTUALE

SCALA 1:1000



Area 17 Dt3



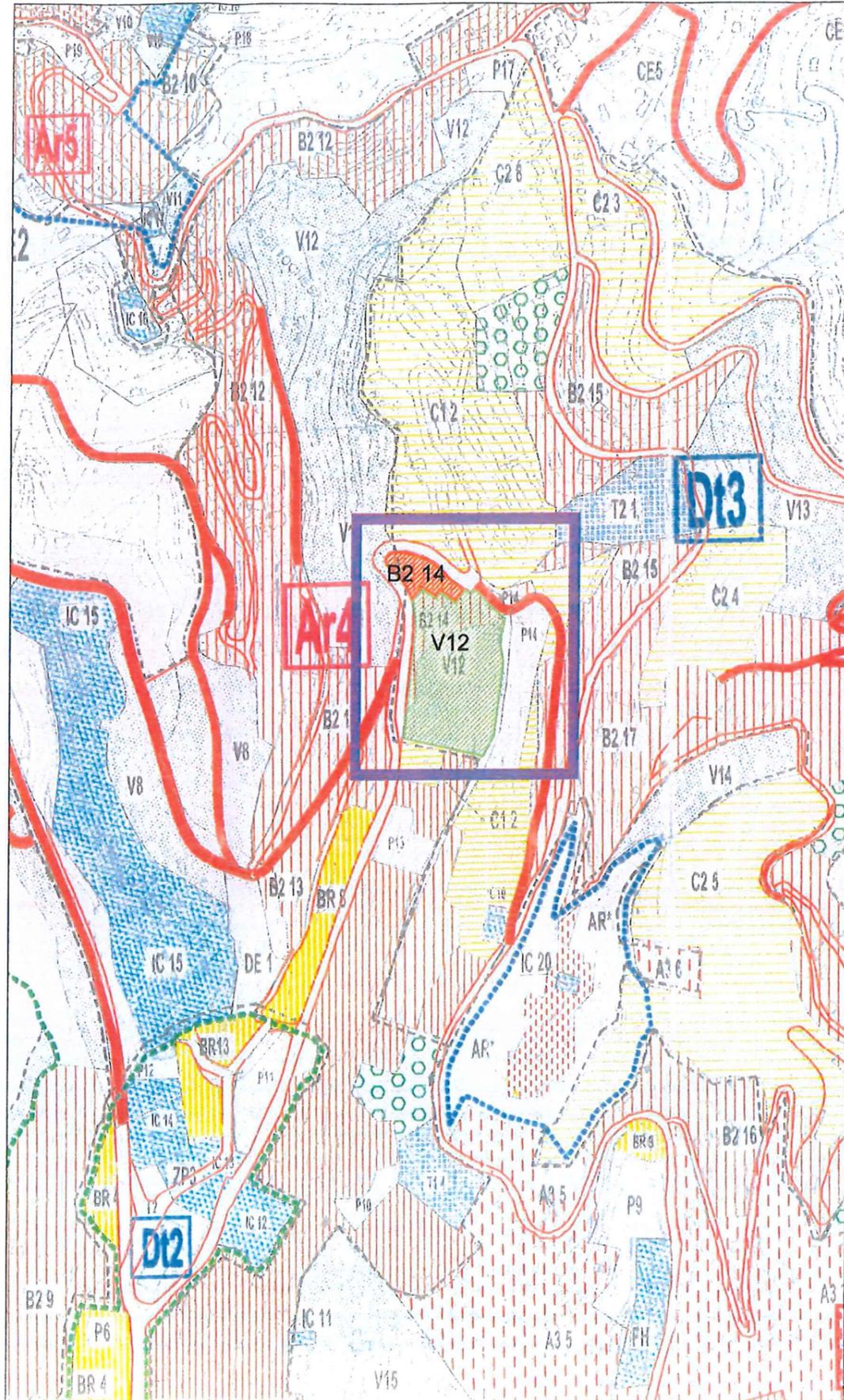
**Comune di Alassio**  
Riviera dei Fiori  
Settore 1° - Ufficio Tecnico  
Arch. Raffaella Bonfiglio

LAVORI DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO PLESSO SCOLASTICO IN REG. LORETO  
PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO DEL PUC

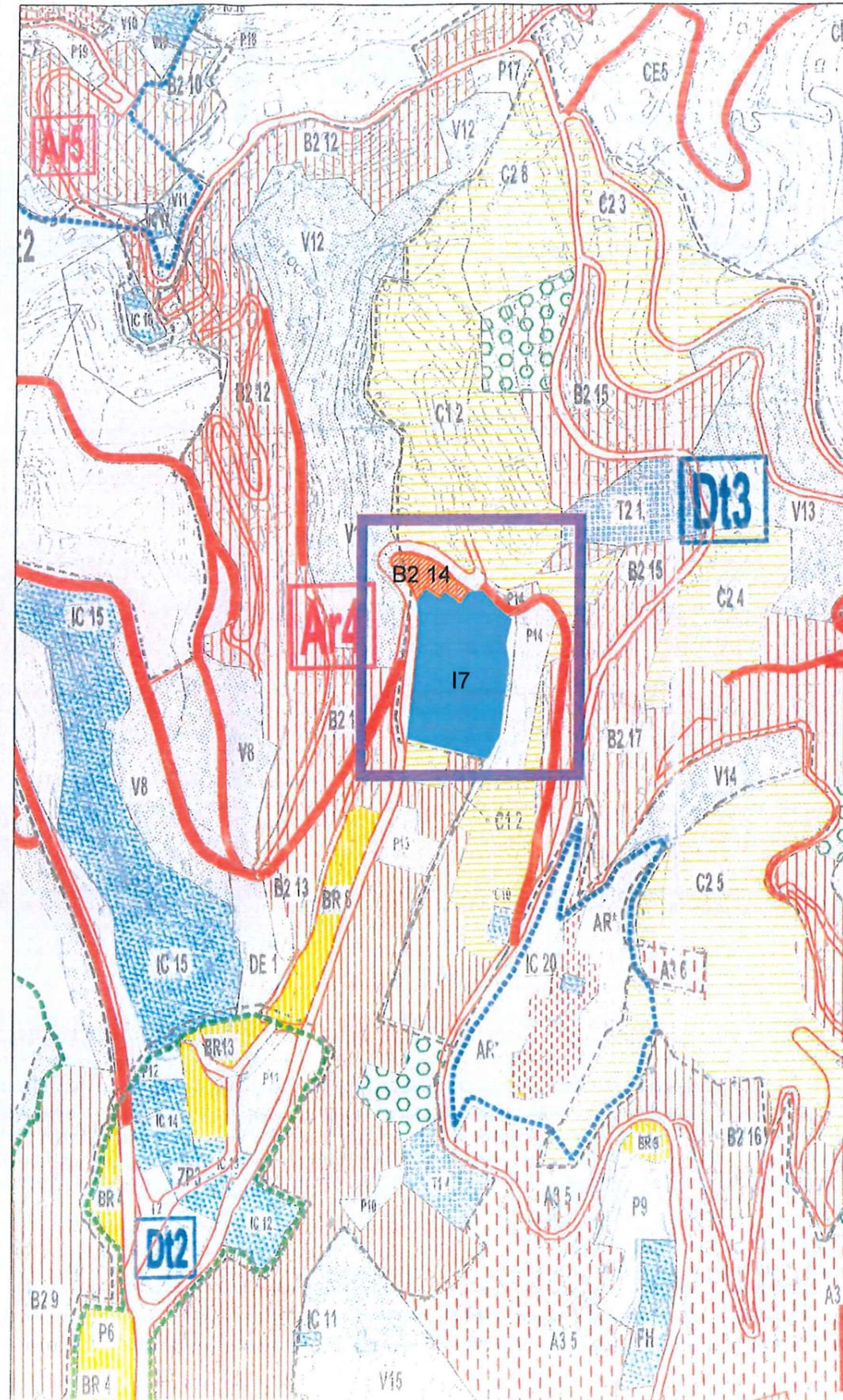
PROPOSTA

SCALA 1:1000

PUC VIGENTE SU CTR



AGGIORNAMENTO PUC SU CTR



Legenda

- Zona A1 centro storico espulso
- Zona A2 nuclei e agglomerati interni
- Zona A3 sistema delle vie di impianto storico
- Zona B1 di completamento saturo
- Zona B2 completamento collinare non saturo
- Zona BR riqualificazione urbanistica
- Zona BRa riqualificazione urbanistica e controllo ambientale
- Zona C1 espansione contenuta
- Zona C2 espansione estensiva
- Zona CE aggregazione insediamento interno e di presidio ambientale
- Zona T1 consolidamento complessi turistici esistenti
- Zona T2 nuovi complessi turistici
- Zona E1 agricole produttive
- Zona E2 agricole generiche
- Zona E3 agricole generiche di valore ambientale
- Ambiti di conservazione
- Ambiti di riqualificazione
- Ambiti agricoli
- Distretti di trasformazione
- Zona TC riqualificazione campi esistenti
- interno di presidio ambientale
- Zona TE sistema turistico-residenziale
- Zone produttive e artigianali
- Zone serbatoio
- Emergenze paesistico-ambientali
- Zone destinate al verde e allo sport
- Zone destinate ai parcheggi
- Zone per attrezzature di interesse comune
- Zone destinate all'istruzione
- Servizi di interesse generale
- Parco urbano e parco archeologico
- Fasce di rispetto stradali e distrettuali
- SS linee scrosciate e a forte attrazione
- Aree dei nuclei storici e dei sistemi emergenti
- Ambiti 'ZP' a dettaglio planivolumetrico
- Zone M per la tutela e la fruizione della fascia costiera

LAVORI DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO PLESSO SCOLASTICO IN REG. LORETO  
 PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO DEL PUC

SCALA 1:5000

**Comune di Alasio**  
 Riviera dei Fiori  
 Settore 1° - Ufficio Tecnico  
 Arch. Raffaella Bonfiglio





# Comune di Alassio

SETTORE TECNICO  
SERVIZIO URBANISTICA

## AVVISO

**AGGIORNAMENTO DEL PUC VIGENTE AI SENSI DELL'ART.43 DELLA L.R. 36/97 E SS.MM.II. RELATIVO AL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dt 3 ED AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Ar4 PER LA ZONA V12, SITO DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO PLESSO SCOLASTICO DI VIA LORETO**

SI COMUNICA CHE

ai sensi dell'Art.43 comma 6) della LUR 36/97 e ss.mm.ii. sarà pubblicato sul sito informatico comunale e messo a disposizione a libera visione presso la segreteria comunale, l'aggiornamento al PUC in oggetto e il relativo atto deliberativo C.C. n.2/2018 di adozione da parte del Consiglio Comunale per trenta giorni consecutivi a far data dal 18 Gennaio 2018.

IL DIRIGENTE  
(Ing. Enrico PALIOTTO)



# Comune di Alassio

Riviera dei Fiori

www.comune.alassio.sv.it – comune.alassio@legalmail.it

**Settore 1° -**

*Ufficio Tecnico*

## **RELAZIONE URBANISTICA RELATIVA AGGIORNAMENTO DEL PUC VIGENTE AI SENSI DELL'ART.43 DELLA L.R. 36/97 E SS.MM.II. RELATIVO AL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dt3 ED AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Ar4 PER LA ZONA V12 , SITO DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO PLESSO SCOLASTICO DI VIA LORETO**

L'aggiornamento del PUC ai sensi dell'art.43 LUR n.36 del 1997 e smi interessa il Distretto di trasformazione Dt3 e l'Ambito di riqualificazione Ar4 del S.U.G. vigente e riguarda in particolare il cambio di destinazione d'uso della parte di Zona V12 compresa nel Dt3 da Verde e sport a Istruzione-Interesse comune, identificata con la sigla I7.

L'Area oggetto di aggiornamento al PUC riguarda le seguenti particelle n.178, 175, 176, 108, 1476, 1482, 1480, 107, 106 del Fg.18 pari a mq.9.675 circa che costituisce la nuova Zona I7, ed è interessata dai seguenti vincoli:

1. Vincolo Ambientale ex Decreto Galasso (150 m. Rio Liggia);
2. Vincolo Idrogeologico R.D. 30/01/23 n° 3267, L.R. 24/01/99 n° 4;
3. Piani di Bacino (distanza dal Rio Liggia e Rio S.Gerolamo 10 m.);
4. Presenza in adiacenza della Chiesetta di Loreto (Immobile con Vincolo monumentale ex legis interesse culturale del art.12 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio);

### **Piano di Bacino Stralcio sull'assetto idrogeologico**

I piani stralcio per l'assetto idrogeologico sono stati approvati aggiornati e variati fino al 1 luglio 2015 (Allegato A alla Deliberazione N.38 del 30/06/2015) dalle quattro Province quali organi dell'Autorità di bacino regionale, data in cui la Regione è subentrata nella competenza ed i piani sono stati in vari casi ulteriormente articolati in singoli bacini.

L'area ricade all'interno del **Bacino de La Liggia**, che comprende una numerosa serie di rii minori afferenti direttamente a mare nel territorio dei Comuni di Andora, Laigueglia, Alassio e Albenga lato idrografico destro al Centa e che consta di un'area, misurata alla sezione di chiusura allo sbocco a mare, di circa 3,80 kmq.

L'asta principale del bacino è costituita dal rio Liggia a monte e dal rio Tienna a valle, il corso d'acqua è stato indagato fino all'inizio della tombinatura, quindi in una sezione di monte rispetto all'area di intervento.

In particolare la nuova I7 è interessata dal Torrente la Liggia e Rio S. Gerolamo, che risultano entrambi tombinati.

Il Torrente La Liggia è iscritto, nell'elenco delle acque pubbliche della Provincia di Savona, mentre il Rio S. Gerolamo è classificato come corso d'acqua demaniale del reticolo significativo definito come minore poiché caratterizzato da un bacino imbrifero sotteso di superficie inferiore a 0,25 Km<sup>2</sup>.

Per tali corsi d'acqua si ha, secondo quanto prescritto nel Regolamento Regionale n. 3/2011 e nell'Allegato A alla Deliberazione N.38 del 30/06/2015, **una fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 metri.**

Dallo studio della **carta della suscettibilità al dissesto**, emerge che la nuova I7 ricade all'interno di una zona classificata come Pg1 a suscettività bassa, cioè priva di movimenti gravitativi e/o quiescenti sui versanti e lungo i corsi d'acqua in cui sono presenti, però, indicatori indiretti di suscettività valutabili dalla combinazione di elementi geomorfologici, litologici, strutturali e di uso del suolo.

Inoltre emerge che la nuova I7 è compresa in un'area speciale di tipo B2 - Discariche dismesse e Riporti antropici, in cui vi è la presenza di indicatori geomorfologici diretti, quali le frane quiescenti o di segni precursori o premonitori di movimenti gravitativi sui versanti e sui corsi d'acqua.

Anche dallo studio della **Carta del rischio idraulico** si evidenzia che la nuova I7 non ricade all'interno delle fasce di rischio individuate dal Piano di Bacino.

Dalla **carta della franosità reale** si evince che la nuova I7 non è interessata da dissesti e frane.

#### **PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Provincia di Savona**

La nuova I7 ricade all'interno dell'**ambito 29 - Alassio - Laigueglia.**

Dal punto di vista dell'**assetto insediativo** l'area ricade all'interno del regime normativo di **Insedimento diffuso con modificabilità di tipo A (ID-MO-A).**

Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.

Per quanto riguarda l'**assetto geomorfologico** la nuova I7 ricade all'interno del regime normativo **MO - B di MODIFICABILITA' di tipo B** si applica in tutte le parti del territorio non assoggettate ai regimi normativi riguardanti la sezione n.2 - disposizioni particolari relative all'assetto geomorfologico. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

In merito all'**assetto vegetazionale** la zona I7 ricade all'interno del regime normativo **COL - ISS - MA**, Con la sigla COL vengono designate zone antropizzate per le quali non valgono le categorie normative adottate per i boschi e per le praterie assoggettate ad un regime normativo di mantenimento.

**Vincoli sovraordinati.**

### **Vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/23)**

Il Vincolo Idrogeologico, istituito con il R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267, ha come scopo principale quello di preservare l'ambiente fisico e quindi di impedire forme di utilizzazione che possano determinare denudazione, innesco di fenomeni erosivi, perdita di stabilità, turbamento del regime delle acque ecc., con possibilità di danno pubblico. Partendo da questo presupposto detto Vincolo, in generale, non preclude la possibilità di intervenire sul territorio.

### **Vincolo ambientale**

L'art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 2004, dispone che "sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo titolo ... i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal ... regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri".

### **Vincolo monumentale**

Nella zona I7 è presente una piccola Chiesa, "Cappella N.S. di Loreto", un immobile con vincolo monumentale, ex lege art.12 del Dlgs.42/2004.

### **Piano Urbanistico Comunale di Alassio - Aggiornamento**

L'aggiornamento interessa il distretto di trasformazione Dt3 e l'ambito di riqualificazione Ar4, con modifica della quota parte di zona V12 destinata a verde- sport ricompresa in Dt3 ed estesa per mq.9675 in zona I7 destinata ad istruzione (con destinazione accessoria interesse comune), ambedue appartenenti alla zona omogenea G di cui all'art.15 del vigente PUC.

L'aggiornamento propone di apportare alcune modifiche ai parametri urbanistico edilizi delle zone V12 all'interno del Dt3 e Ar4.

La scheda normativa attuale relativa alla zona V12 in Dt3, indica quanto segue:

**Zona:** V12

**Zona omogenea di riferimento:** C

**Destinazione d'uso prevalenti ed accessorie:** Impianti sport e verde attrezz. Au interrata sotto campo sportivo.

**Regime interv.:** CEC

**H:** 9 metri

**RV:** //

**RC:** 5%

**DS:** 10 metri

**Smin:**30.000 mq.

**NOTE:** Zona indice trasf per parte a monte della strada cornice. L'AU sotto campo sport. Interrata CFR art.24.  
in parte in zona Ar4.

L'aggiornamento proposto è il seguente:

**Zona :** I7

**Zona omogenea di riferimento:** G

**Destinazione d'uso prevalenti ed accessorie:** "DESTINAZIONE PREVALENTE: ISTRUZIONE" , DESTINAZIONE ACCESSORIA:INTERESSE COMUNE"

**Regime interv.:** AUT

**H:** 12 metri

**RV:** 4,5

**RC:** 40%

**DS:** 5 metri

**Smin:** unico

**NOTE://.**

La scheda normativa relativa alla zona V12 ricompresa nell'ambito Ar4 , indica quanto segue:

**Destinazione d'uso prevalenti ed accessorie:** Impianti sport e verde attrezz. Au interrata sotto campo sportivo.

**Interventi su fabbricati esistenti:** Chiesa Loreto categ. "C2"

**NOTE:** Zona indice trasf per parte a monte della strada cornice. L'AU sotto campo sport. Interrata CFR art.24.  
in parte in Dt3.

L'aggiornamento proposto è il seguente:

**Destinazione d'uso prevalenti ed accessorie:** Impianti sport e verde attrezz.

**Interventi su fabbricati esistenti: //**

**NOTE:** Zona indice trasf per parte a monte della strada cornice.

In relazione alla modifica dello standard da Aree per il verde attrezzato e per lo Sport in Servizi per l'istruzione, si specifica che entrambi sono compresi in Zona omogenea G del Puc vigente e quindi il bilancio finale della zona omogenea risulta immutato.

Inoltre, come si evince dalla descrizione fondativa facente parte della relazione illustrativa allegata al PUC vigente, al punto 10) che descrive la Verifica degli standard urbanistici, si specifica che la dotazione totale degli standard previsti, tenuto conto del dimensionamento del Piano, è ampiamente soddisfatta anche tenendo conto del presente adeguamento.

In particolare le aree adibite a Verde e Sport, passano, dopo la presente modifica, da mq.630.290 a mq.620.615 e le aree Istruzione da mq.67.190 a mq.76.865.

Alassio, li 8/1/2018

Il Responsabile del Procedimento

Arch.Raffaella Bonfiglio

Il Dirigente 1° Settore

Ing.Enrico Paliotto

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate.*



# Comune di Alassio

Riviera dei Fiori

## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

N° 13 di Registro

Seduta del 23/02/2018

**OGGETTO :** **Aggiornamento del P.U.C. vigente ai sensi dell'art. 43 della L.R. n° 36/97 e ss.mm.ii relativo al Distretto di Trasformazione 3 (Dt3) ed Ambito di Riqualificazione 4 (Ar4) per la zona V12, sito di realizzazione del nuovo plesso scolastico di via Loreto – Pronuncia sulle osservazioni pervenute ed approvazione aggiornamento**

L'anno duemiladiciotto il giorno ventitre del mese di febbraio alle ore 18:30, nella solita sala delle adunanze aperte al pubblico, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica di prima convocazione, per determinazione del Presidente del Consiglio Comunale, nei modi e termini di cui all'art.7, comma 9 dello Statuto Comunale.

Risultano presenti i seguenti Consiglieri :

Nome	Pres	Ass
CANEPA ENZO	SI	
ROCCA PIERO	SI	
ROSSI SIMONE	SI	
VINAI ANGELO	SI	
AICARDI GIOVANNI	SI	
LEONE LUCIA	SI	
NATTERO PATRIZIA	SI	
RUGGERI FULVIA	SI	
SIGNORIS CESARE	SI	
ZIONI MONICA		SI
INVERNIZZI ROCCO	SI	
BONAVIA ALESSANDRO	SI	
OLIVIERI PIERA	SI	
ARRIGHETTI PAOLA	SI	
NATTERO GIACOMO		SI
GALTIERI ANGELO	SI	
PARASCOSSO GIOVANNI	SI	

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Monica Di Marco

Assume la presidenza Rocco Invernizzi in qualità di Presidente, il quale riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

## **Il Presidente invita a trattare il punto n. 1 all'ordine del giorno: Comunicazioni**

### **Presidente Rocco Invernizzi**

Comunicazioni non ce n'è, molto bene, quindi possiamo passare al secondo punto all'ordine del giorno.

## **Il Presidente invita a trattare il punto n. 2 all'ordine del giorno:**

**Aggiornamento del P.U.C. vigente ai sensi dell'art. 43 della L.R. n° 36/97 e ss.mm.ii relativo al Distretto di Trasformazione 3 (Dt3) ed Ambito di Riqualificazione 4 (Ar4) per la zona V12, sito di realizzazione del nuovo plesso scolastico di via Loreto – Pronuncia sulle osservazioni pervenute ed approvazione aggiornamento**

### **Presidente Rocco Invernizzi**

Relazione il signor Sindaco, prego.

### **Sindaco Enzo Canepa**

Come già relazionato nella precedente seduta del 12.01.2018, con Deliberazione della Giunta Comunale del 15.06.2017 la stessa ha dato indirizzo per procedere alla realizzazione del nuovo plesso scolastico in via Loreto, nel sito oggi occupato dal campo di calcio e servizi accessori.

Prioritariamente all'approvazione del progetto si è reso necessario l'aggiornamento, ex articolo 43 della Legge Regionale n° 36/97 e ss.mm.ii, della zonizzazione dell'area su cui sorgerà il plesso, così come ampiamente esposto nel testo della Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 12.01.2018, precisamente la trasformazione della parte della zona V12 ricompresa del Distretto di Trasformazione 3 (Dt3), destinata a verde ed allo sport, in zona Istruzione 7 (I7), aree ricomprese ambedue nella zona omogenea "G" del Piano Urbanistico Comunale vigente.

La Deliberazione Consiliare di adozione dell'aggiornamento suddetto ed i relativi allegati, sono stati pubblicati nel sito informatico comunale dal 18.01.2018 per un periodo di trenta giorni consecutivi, durante il quale chiunque ha potuto prenderne visione, estrarne copia e presentare osservazioni.

Nel periodo di pubblicazione sono pervenute n° 6 osservazioni di cui n° 5 a firma del Gruppo Consiliare Agorà redatte in un'unica nota datata 16.02.2018 ed acclarata al Protocollo in data 19.02.2018 al n° 5545 e n° 1 a firma del Consigliere Angelo Galtieri quale capogruppo di Insieme X acclarata al Protocollo in data 20.02.2018 al n° 5658.

Per procedere con la conclusione della procedura di aggiornamento ai sensi della L.R. n° 36/97 ss.mm.ii., occorre che il Consiglio Comunale decida sulle osservazioni pervenute, pertanto preso atto della Relazione Urbanistica di controdeduzioni alle osservazioni protocollate, redatta dall'U.T.C., chiamo il Dirigente del 1° Settore a darne lettura e spiegazione.

Essendo un fatto molto tecnico è chiaro che ci vuole la presenza e la partecipazione del nostro dirigente tecnico ingegner Paliotto, grazie.

### **Dirigente Enrico Paliotto**

Grazie Presidente buonasera do lettura della relazione urbanistica. Presidente devo dare lettura delle singole osservazioni o essendo state trasmesse a tutti i Consiglieri le diamo per lette?

### **Presidente Rocco Invernizzi**

Le singole osservazioni no, avevamo concordato che le davamo per lette, quindi diamo solo la risposta dell'ufficio tecnico, grazie, poi apriamo una breve discussione.

## **Dirigente Enrico Paliotto**

Grazie Presidente allora do lettura delle controdeduzioni che l'ufficio tecnico propone alla votazione del Consiglio.

RELAZIONE URBANISTICA - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. N° 2 DEL 12.01.2018 AD OGGETTO: "AGGIORNAMENTO DEL P.U.C. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.U.R. N° 36/97 S.M.I., RELATIVO AL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE 3 (DT3) ED AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE 4 (AR4) PER LA ZONA V12, SITO DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO PLESSO SCOLASTICO DI VIA LORETO COMUNE DI ALASSIO, PERVENUTE AI SENSI DELL'ART. 43 COMMA 6 DELLA L.R. N° 36/97 SS.MM.II.

### **CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N° 1**

L'osservazione n° 1 è formulata con più contestazioni, la prima delle quali inerente la non applicabilità dell'art. 43 comma 2 lettera a) della L.U.R. n° 36/97 ss.mm.ii., adducendo la motivazione che l'area non è assoggettata a vincolo operante a norma dell'art. 9 del D.P.R. n° 327/2001, in quanto di proprietà Comunale e non soggetta ad esproprio.

In realtà il punto non è pertinente alla procedura invocata nella Deliberazione di adozione dell'aggiornamento al P.U.C. del 12.01.2018, in quanto tale aggiornamento è motivato ai sensi della seconda parte del comma 3 lettera a) e precisamente alla *"localizzazione di nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale"*. Il requisito richiesto di servizio pubblico o di interesse pubblico di livello comunale è soddisfatto dalla destinazione intrinseca della zona "I7" (Istruzione) in quanto finalizzata all'insediamento di plesso scolastico di livello comunale, quale scuola secondaria di primo livello e scuola dell'infanzia.

Tantomeno è pertinente la parte di osservazione sulla validità temporale del presunto vincolo preordinato all'esproprio, in quanto le zone destinate a verde e Sport di proprietà comunale quale la zona "V12", sono soggette a vincolo conformativo e non espropriativo, in quanto consistente nella zonizzazione di parte del territorio comunale e come tale non è soggetto a decadenza.

La seconda contestazione dell'osservazione n° 1 richiama il regime dell'art. 9 del D.P.R. n° 380/2001 ss.mm.ii., che in realtà trova la sua applicazione nell'attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica, normando gli interventi consentiti nei Comuni sprovvisti di Strumento Urbanistico Generale, mentre il Comune di Alassio è provvisto di Piano Urbanistico Comunale, e gli interventi nelle aree nelle quali non sono stati approvati gli Strumenti Urbanistici Attuativi previsti dallo Strumento Urbanistico Generale, non applicabile nella Zona V12 del Dt3 (Distretto di Trasformazione 3) per il quale era prevista l'attuazione con titolo abilitativo convenzionato (C.E.C.).

La terza contestazione dell'osservazione n° 1 è basata sulla supposta riduzione a livello di Distretto ed a livello di territorio comunale degli *standards* urbanistici necessari per verde, sport e per parcheggio pubblico. In realtà a livello del Distretto di Trasformazione 3 (Dt3) nella disposizione normativa del punto "F" *"Dotazione di servizi anche per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi espressa in percentuale sulla superficie territoriale od in relazione alla SLU edificata od edificabile"*, in rapporto al carico insediativo risultante di circa 1800 abitanti è calcolato un fabbisogno di mq. 16.200 di verde e mq. 4.500 di parcheggio pubblico. Lo stesso punto "F" illustra chiaramente che il fabbisogno di verde è ampiamente soddisfatto dalla zona V13 per mq. 41.525 e dalla zona V12 di mq. 9.675 con un totale di mq. 50.000 circa. L'operata riduzione, conseguente all'aggiornamento del P.U.C., con trasformazione della zona V12 in zona I7, di pari estensione, non inficia il fabbisogno di mq. 16.200 di verde, ampiamente soddisfatto da mq. 41.525 della zona V13. Analogamente lo standard a parcheggio rimane immutato con l'aggiornamento operato, in quanto la prevista area di parcheggio pubblico P14, che è a monte circa della Chiesa di Madonna di Loreto, di superficie di mq. 4.000, a cui si aggiungono le quote di parcheggio pubblico delle zone di nuova

costruzione, sono esclusi dall'aggiornamento, e quindi il bilanciamento degli standard rimane verificato, a livello di distretto.

A livello di intero territorio comunale, come espressamente illustrato nella relazione urbanistica relativa all'aggiornamento del P.U.C. allegata alla D.C.C. n° 2 del 12.01.2018, la modifica dello standard da aree per il verde attrezzato e per lo sport V12 a servizi per l'istruzione I7, non muta il bilancio complessivo finale della zona omogenea "G" nella quale sono ambedue ricomprese, perché le aree V e aree I fanno parte tutte della zona G.

Inoltre, come si evince dalla descrizione fondativa facente parte della relazione illustrativa allegata al P.U.C. vigente, al punto 10, che descrive la verifica degli *standards* urbanistici a livello comunale, si specifica che la dotazione totale degli *standards* previsti, tenuto conto del dimensionamento del Piano, è ampiamente soddisfatta, anche dopo l'aggiornamento proposto. In particolare nell'ipotesi del P.U.C. di un carico insediativo per la Città di Alassio di 31.957 abitanti, che non sono ancora stati raggiunti perché il PUC non è ancora completamente saturo, contro un fabbisogno di aree verdi per mq. 287.613 sono comunque garantiti mq. 620.615, incrementando le aree di Istruzione, che nel PUC originale erano scarse rispetto al fabbisogno delle previsioni di carico insediativo, da mq. 67.190 a mq. 76.865 a favore delle indicazioni del D.M. 1444/68 e ss.mm.ii. che prescrive le quantità di aree necessarie a standard in rapporto agli abitanti.

Con riguardo alla richiamata prescrizione del punto "H" del Distretto di Trasformazione 3, che ricomprende nelle varianti parziali di P.U.C. le modifiche di aree e vincoli destinati a servizi pubblici, si riporta, a dimostrazione del corretto svolgimento dell'aggiornamento, quanto esplicitato al punto 8 della descrizione fondativa circa l'aggiornamento periodico di cui all'art. 43 della L.U.R. che al punto a) aggiornamenti periodici di cui all'art. 43 della L.U.R. prevede *"modificazioni localizzative delle singole infrastrutture e servizi pubblici che non incidano sulla dotazione complessiva a livello di Ambito e/o Distretto"*; anticipando il vigente novellato comma 3 dell'art. 43 della L.U.R. n° 36/97 ss.mm.ii., modificata dalla L.R. n° 29/2016, normativa regionale sovraordinata, prevede proprio per questo tipo di localizzazione di impianti scolastici di edifici scolastici o di zone di interesse scolastico per l'istruzione come la presente l'utilizzo dell'aggiornamento di cui all'articolo 43.

La quarta contestazione dell'osservazione n° 1, riguarda una presunta trasposizione della zona V12 dal Distretto di Trasformazione 3 all'Ambito di Riqualficazione 4 (Ar4), con contestuale riduzione della zona B2 14 erroneamente identificata nell'osservazione come zona B2 18. E' per intenderci quella zona oggetto prima del *social housing* e poi della realizzazione dell'intervento di edilizia convenzionata da parte delle cooperative al fondo di via Pera.

La contestazione è infondata in quanto la zona V12 incide nel P.U.C. vigente, ante aggiornamento in quota parte per mq. 9.675 in Distretto di Trasformazione 3 e per mq. 49.920 in Ambito di Riqualficazione 4. La cartografia allegata all'aggiornamento proposto, indica chiaramente la sostituzione della quota di V12 in Dt3 in I7 (Istruzione) senza incidere sulla quota di V12 ricompresa in Ar4. Quindi non c'è stata nessuna trasposizione di V12, ma la V12 essendo già inizialmente divisa parte in Dt3 e parte in Ar4, è stata modificata solo per quello che riguarda il distretto di trasformazione.

Per quanto riguarda poi la presunta modifica della zona B2 14 di pertinenza del programma *Social Housing* si specifica che l'aggiornamento recepisce la variante contestuale operata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 92/2007 ad oggetto: *"Programma residenziale per il Social Housing – Progetto nuova costruzione in località Loreto in variante contestuale tramite conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 59 della L.U.R. n° 36/97 – atto di assenso – Richiedente: Comune di Alassio"*. Praticamente quello che viene detto nella osservazione non tiene conto della cartografia e della perimetrazione di questa B 2 14 dopo la variante che è stata operata al PUC per

la realizzazione della stessa zona del *social housing* infatti la perimetrazione e le caratteristiche gli asservimenti della zona D 2 14 non sono state toccate dalla dall' aggiornamento proposto. Inoltre l'edificio della Chiesa di Nostra Signora di Loreto era già ricompreso in zona V12 oggi proposta I7, e sull'aggiornamento in esame non sono state presentate osservazioni da parte della proprietà. Si precisa che dalla visura e planimetria catastale la particella "A" del Foglio n° 18 identifica unicamente l'edificio destinato al culto, privo di aree di pertinenza. Infine il regime attuativo AUT abbreviazione di Autorizzazione è espressamente previsto dal D.L. n° 222/2016 allegato A Sezione II Edilizia, e trattandosi di opera pubblica di urbanizzazione secondaria a standard urbanistico il titolo abilitativo è costituito dall'approvazione in Giunta del relativo progetto, ai sensi dell'art. 7 comma c) del D.P.R. n° 380/2001 ss.mm.ii.. che prevede come sono da autorizzare le opere pubbliche.

**In considerazione di quanto sopra descritto l'osservazione non è pertanto accoglibile.**

### **CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N° 2**

L'area oggetto della variante risulta lambita dal rio "Liggia" e l'osservazione numero 2 molto sinteticamente verteva quasi esclusivamente sulle problematiche idrauliche e sulle problematiche delle aree esondabili, nel quale dichiarava doveva essere ricompresa l'area di insediamento del polo scolastico e quindi l'area di trasformazione da V 12 A I 7.Ll'area oggetto della variante risulta lambita dal rio "Liggia" che va ad intubati proprio nei pressi dell' appezzamento di terreno e qui comincia l'osservazione 2 appunto parlando dei problemi idraulici.

L'osservazione è totalmente non pertinente al tema dell'aggiornamento al P.U.C. Art. 43 L.U.R. n° 36/97 ss.mm.ii., in quanto disquisisce circa i vincoli di edificazione previsti in rapporto alla normativa di Piani di Bacino - Stralcio e Regio Decreto del 25.07.1904 n° 523 del rio Liggia nel quale è ricompreso oltre allo stesso il rio Lacheta, ambedue riportati sul Reticolo Idrografico Regionale. In realtà la discriminante per poter rientrare nell'aggiornamento al P.U.C. è il rispetto delle disposizioni dei Piani di Settore di livello sovraordinato ai quali appartiene il Piano di Bacino – Stralcio. Le limitazioni citate nell'osservazione appartengono alla sfera delle Norme di Attuazione dei Piani di Bacino – Stralcio, quali ad esempio fasce di inedificabilità assoluta, fasce di rispetto, distanze dai corsi d'acqua che incidono sulla progettazione dell'intervento possibile all'interno della zona di P.U.C. oggetto di aggiornamento e non sulla procedura urbanistica di aggiornamento stesso.

Tanto meno è prevista una variazione od un regime normativo che consenta l'edificazione su aree demaniali o su fasce di inedificabilità previste dalla normativa di Piano di Bacino – Stralcio e dal relativo regolamento Regionale in rapporto alla classificazione dei corsi d'acqua.

**In considerazione di quanto sopra descritto l'osservazione non è pertanto accoglibile.**

### **CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N° 3**

Anche tale osservazione si ritiene non pertinente al tema dell'aggiornamento al P.U.C. Art. 43 della L.U.R. n° 36/97 ss.mm.ii., in quanto i vincoli di cui al Decreto Legislativo n° 42/2004 ss.mm.ii., per la distanza dai corsi d'acqua, incidono sulle possibilità edificatorie e non sulla destinazione d'uso della zona oggetto di aggiornamento, fermo restando che comunque è esclusa, contrariamente a quello che è detto nell'osservazione numero 3 dal ricorrente, dal Decreto di Notevole Interesse Pubblico della Zona di Restante Paradiso ai fini paesaggistici, probabilmente la scala dalla cartografia è abbastanza alta, c'è stato un fraintendimento tra la zona dove andiamo a fare l'aggiornamento del PUC e il limite del restante Paradiso che è un limite di tipo paesaggistico localizzato ma che è esterno alla zona di aggiornamento.

**In considerazione di quanto sopra descritto l'osservazione non è pertanto accoglibile.**

#### **CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N° 4**

L'Osservazione 4, a firma del Gruppo Consiliare Agorà, parla in particolare della chiesa di Loreto e dei vincoli che produce la chiesa di Loreto.

La Chiesa di Nostra Signora di Loreto è soggetta a Vincolo Monumentale ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo n° 42/2004 ss.mm.ii., tale vincolo non incide sulla destinazione d'uso della zona urbanistica in aggiornamento di P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36/97 ss.mm.ii, e le relazioni del manufatto tutelato *ex Lege* - perché ha un vincolo che è dettato dal fatto che è un manufatto pubblico che ha più di settant'anni di anzianità - con l'edificazione prevista saranno oggetto di valutazione da parte dell'Ente competente alla tutela del vincolo in fase di progettazione degli interventi edilizi. E' competente la Sovrintendenza ai beni paesaggistici ed ambientali, ma questi le relazioni tra il nuovo edificato e la tutela del ex articolo 12 dell'edificio della Chiesa sono ricomprese nella sfera della concessione edilizia o dell'autorizzazione edilizia che saranno valutati durante la Conferenza dei Servizi che è aperta dalla Sovrintendenza stessa che dovrà dare o negare la rispettiva autorizzazione.

Il P.U.C. vigente non identifica il manufatto in zona IC di Interesse Comune, ma lo ricomprende in zona V12 del Distretto di Trasformazione 3 (Dt3); parimenti con le stesse indicazioni degli interventi sui fabbricati esistenti "Categoria C2", è stato ricompreso in zona I 7, che è quella che ha sostituito la zona V 12. Questo perché l'osservazione richiama al fatto di dire se è una Chiesa sarebbe stato meglio probabilmente sia dal PUC vigente che dall'aggiornamento che viene proposto identificarlo come un manufatto di interesse comune.

Ma lo Strumento Urbanistico Comunale tratta in modo analogo altri edifici di culto non identificati con la sigla IC, vedi ad esempio la Chiesa di Santa Croce che non è un edificio identificato nel Piano come di interesse comune, ma appartiene alla zona V27 e Chiesa della Carità in Zona A1.

**In considerazione di quanto sopra descritto l'osservazione non è pertanto accoglibile.**

#### **CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N° 5**

L'osservazione numero 5 del gruppo Agorà dice che sostanzialmente la variante approvata aumenta il carico insediativo della zona poiché il Comune non ha inteso procedere alla modifica urbanistica dell'attuale scuola di Via Gastaldi. Siamo quindi in presenza dell'edificazione di un nuovo plesso scolastico comprensoriale e non una delocalizzazione di un servizio già esistente peraltro in altra zona urbanistica.

Con questa osservazione si pone la questione della verifica di assoggettabilità a VAS dell'aggiornamento adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 12.01.2018.

L'articolo 3 della L.R. 32/2012 ss.mm.ii. Ambito di applicazione comma 3 b) stabilisce:

*"che sono soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 13 i Piani o Programmi aventi potenziali effetti sull'ambiente nei casi indicati nell'allegato "A".*

L'Allegato "A" di cui all'art. 3 "Piani e Programmi e modifiche di Piani e Programmi soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 13 recita: *"richiedono l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 13 in quanto aventi potenziali effetti sull'ambiente, i piani e i programmi e le modifiche di piani e programmi, di cui all'art. 3, comma 3 lettera b) che prevedono:*

- 1) incremento di carico insediativo o modifica delle condizioni di deflusso all'interno di aree inondabili con tempo di ritorno fino a duecento anni o in aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata o interventi che interessino aree umide o carsiche o elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure;*
- 2) incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e /o di potenzialità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio;*

3) varianti al P.T.C.P., sub Assetto Insediativo delle indicazioni del livello locale, relative ai regimi normativi di Conservazione ed ai regimi normativi ANI-MA, IS-MA-CPA e IS-MA, che siano preordinate alla realizzazione di nuovi insediamenti o alla trasformazione di quelli esistenti”.

Con riferimento all'aggiornamento in approvazione, lo stesso non richiede l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 13 della L.R. n° 32/2012 ss.mm.ii., in quanto non avente potenziale effetto sull'ambiente nei casi indicati nell'Allegato "A" all'art. 3 e quindi escluso dall'applicazione della Legge Regionale n.32/2012, poichè:

1) L'area interessata dall'aggiornamento del P.U.C. non rientra tra quelle inondabili così come indicate nella carta delle aree inondabili pubblicata sul B.U.R.L. n° 5 Parte 2° del 01.02.2017 per l'ambito Merula – Centa nel piano di Bacino Stralcio per l'assetto idrogeologico "La Liggia" nella quale sono evidenziate le aree inondabili per T (Tempo di Ritorno) 50ennale – 200ennale – 500ennale; le aree storicamente inondate; le aree inondate dall'evento Novembre 2014 ex D.G.R. n° 59/2015; e neppure nella mappa della pericolosità idraulica aggiornata al Giugno 2015 per la direttiva Europea 2007/60/CE D.L. 49/2010 allo squadro n° 245140 Villanova D'Albenga che riporta le aree allagabili con tempo di ritorno 50ennale, 200ennale, 500ennale. In sintesi in nessuna delle carte ufficiali delle aree inondabili quest'area alla quale noi stiamo facendo l'aggiornamento è ricompresa e quindi non solo non c'è un incremento di carico insediativo o modifica all'interno di aree inondabili, ma addirittura l'area non è classificata come area inondabile.

L'area oggetto di aggiornamento non è ricompresa in aree a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata riportate nella carta di suscettività al dissesto pubblicata sul B.U.R.L. n° 51 del 21.12.2016 riferita all'Ambito 9 Centa La Liggia del Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

Parimenti l'area è esclusa dalle aree umide o carsiche o elementi di connessione ecologica di cui alla rete ecologica ligure così come riportato dalla cartografia di Regione Liguria, che è la cartografia ufficiale che si deve prendere a base per constatare se l'area appartiene non appartiene a questi tipi di vincoli.

2) L'aggiornamento non prevede incremento di carico insediativo, in quanto opera di urbanizzazione secondaria, e le opere di urbanizzazione non fanno carico ma fanno *Standard*, (plesso scolastico comunale) al servizio della stessa popolazione scolastica comunale, che avverrà comunque in assenza di condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, così come attestato dal competente gestore del servizio con nota del 08.01.2018 Prot. n° 407, attestazione che era già allegata alla deliberazione numero 2 del 12.01.2018 cioè quella di adozione dell'aggiornamento.

3) L'aggiornamento dello S.U.G. non implica alcuna variante al P.T.C.P. Regionale ed in particolare ai regimi normativi di conservazione ed ai regimi normativi ANI-MA; IS-MA SATURO; IS-MA-CPA; IS-MA.

Con riferimento alla segnalazione che l'area è interessata da un riempimento di materiale di risulta, senza alcuna consistenza, la carta di suscettività al dissesto evidenzia una zona B2 di riporto antropico nell'ambito di una pericolosità geomorfologica con suscettività bassa che non implica l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ma le opportune misure nell'edificazione, previo parere vincolante del Settore Difesa del Suolo Savona e Imperia di Regione Liguria. Quindi anche sotto questo aspetto il progetto sarà valutato dall'Ente che deve dare il nulla osta, il parere vincolante sul riporto antropico e sulle modalità costruttive di questa scuola, di questo riporto antropico, posso anticipare che il problema del riporto antropico segnalato della zona B 2 e segnalato in una zona di bassa pericolosità idrogeologica è risolto con fondazioni profonde palificate per gli edifici che saranno realizzati.

Per quanto riguarda la previsione della strada di collegamento tra la provinciale per Moglio e la zona oggetto di aggiornamento si rileva che il tracciato era completamente esterno alla stessa, ed

anche ai fini espropriativi il vincolo è decaduto. Perché questo invece è proprio un vincolo di quelli apposti del piano regolatore che se l'opera non è realizzata nell' area a cinque anni dalla approvazione del Piano regolatore decade ai fini espropriativi *ope legis*. Se si volesse rifare oggi questa strada prevista nel PUC sarebbe necessario andare in Consiglio Comunale riapporre il vincolo preordinato all'esproprio secondo le modalità del decreto 327 e successivamente approvare come opera pubblica la strada. L'accessibilità alla zona è adeguatamente garantita per la destinazione d'uso prevista dalla viabilità di Via Pera.

**In considerazione di quanto sopra descritto l'osservazione non è pertanto accoglibile.**

#### **CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N° 6**

E' un' osservazione, più che sulla sostanza dell'aggiornamento, di tipo procedurale. La leggo brevemente perché è molto breve e quindi si capisce la portata.

*Il Dirigente Enrico Paliotto legge l'osservazione n. 6 e prosegue l'intervento:*

L'osservazione presentata dal Consigliere Angelo Galtieri ed acclarata al Protocollo al n° 5658 del 20.02.2018 via Pec, lamenta la mancanza della pronuncia regionale in materia di VAS.

L'art. 43 comma 5 della L.R. n° 36/97 ss.mm.ii, in alternativa prevede l'attestazione della sussistenza delle condizioni di esclusione dell'applicazione della L.R. 32/2012 ss.mm.ii.. Tale attestazione, con la specificazione dei motivi di mancanza di potenziali effetti sull'ambiente, di cui all'allegato "A" (Articolo 3) della L.R. 32/2012 ss.mm.ii, è stata allegata, in quanto atto istruttorio di competenza comunale, alla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 12.01.2018.

E d' altra parte se fosse non alternativa sarebbe in contraddizione, perché ci citerebbe che ci vuole una attestazione sugli esiti di una pronuncia regionale in materia di VAS su un argomento che invece ha la sussistenza delle condizioni di esclusione dall' applicazione della legge 32 del 2012, ma le pronunce regionali in materia di VAS sono una delle competenze della Regione soltanto nell' applicazione della legge 32 2012.

**In considerazione di quanto sopra descritto l'osservazione non è pertanto accoglibile.**

Grazie, sono a disposizione per eventuali chiarimenti.

#### **Presidente Rocco Invernizzi**

Grazie all' ingegner Paliotto per la spiegazione, apro la discussione, oppure dichiarazioni di voto che facciamo prima. Prego il Consigliere Galtieri.

#### **Consigliere Angelo Galtieri**

Buonasera a tutti. Grazie Ingegnere, è stato molto gentile nell' esplicitare il tutto con notevole attenzione sia alle osservazioni con l'osservazione che ho posto io che quelle dei miei colleghi.

La materia è estremamente complessa, credo che l'approfondimento non abbia fatto assolutamente male, mi spiace che vi ha procurato del lavoro ma era per essere più che certi che la situazione non prevede delle questioni ostative in futuro.

Quindi il nostro voto sul punto sarà sempre di astensione, come era avvenuto già precedentemente e la ringrazio ancora per il lavoro svolto.

#### **Presidente Rocco Invernizzi**

Grazie al Consigliere Galtieri. Altri interventi? Prego Consigliere Olivieri, non le tolgo la parola grazie.

#### **Consigliere Piera Olivieri**

Non mi toglierà la parola anche perché sarò brevissima e avevo già detto tutto su questa pratica

nel precedente Consiglio Comunale.

Come l'altra volta il nostro Gruppo si asterrà, però volevo ringraziare l'ufficio tecnico per il lavoro che ha svolto in un tempo così breve. Mi auguro e vorrei che veramente ci fosse un impegno da parte della provincia di Savona a far partire la gara in tempi strettissimi, in modo da non farci arrivare agli ultimi giorni senza aver risolto il problema.

Per cui ribadisco che noi ci asterremo, grazie.

**Presidente Rocco Invernizzi**

Grazie al Consigliere Olivieri, si è prenotato il Consigliere Parascosso, prego.

**Consigliere Giovanni Parascosso**

In realtà inverte un po' l'ordine, nel senso che sono già state fatte le dichiarazioni di voto, ma è un intervento che non va ad inficiare ovviamente la dichiarazione di voto, che è già stata presentata dal Capogruppo. Volevo intervenire solo per una visione complessiva della questione. Oggi ci troviamo ad un passaggio molto tecnico, di competenza degli uffici, però è un momento di commistione tra quella che è questa separazione tra l'aspetto tecnico del Comune e l'aspetto politico. In relazione a questo oggi il Consiglio Comunale deve esprimersi, per cui dal punto di vista politico e non voglio ripetere quanto è già stato affermato e detto nella precedente sessione del Consiglio Comunale, è chiaro che le considerazioni in ordine alle controdeduzioni alle osservazioni presentate dall'ufficio non possono che essere di apprezzamento rispetto alla responsabilità che il Tecnico si è assunto attraverso le sue determinazioni e sul punto non credo che nessuno di noi abbia la competenza e la capacità di andare a confutare quanto asserito e controdedotto dall'ufficio. Il discorso, anche per esplicitare meglio la dichiarazione di astensione, è legato all'iter. Giustamente il Sindaco ha detto, e cito testualmente, "è un fatto molto tecnico oggi": è verissimo. La procedura come ha detto anche il Consigliere Galtieri è complessa, non tanto perché sia difficile, perché l'ingegner Paliotto l'ha masticata egregiamente, e quindi la complessità è piuttosto legata all'articolazione di tutti i passaggi.

Quindi la visione di insieme dal punto di vista politico è quella di un progetto che è stato voluto e deciso in autonomia. Poi successivamente è intervenuta la fase di condivisione, sicuramente apprezzabile nel secondo tempo, però quello che rimane a monte è innanzitutto la scelta della *location*, poi per carità anche successivamente giustificata però a posteriori, e secondo, questa è la considerazione politica, in relazione alla sorte non ancora ben chiarita e definita di quello che viene abbandonato cioè delle scuole di via Gastaldi. Questi sono aspetti sul quale la condivisione non c'è stata, o meglio forse non sapete bene neanche voi che quello che volete fare o comunque non è chiarito questo punto.

**Presidente Rocco Invernizzi**

Non parliamo fuori dal microfono. Era un intervento del Consigliere Parascosso, nel senso che secondo me è utile, è tecnico, però sta a sottolineare che la scelta poi, se c'è qualche cosa che non va, è stata fatta dalla Maggioranza e quindi noi ci asteniamo, però abbiamo puntualizzato determinate cose.

**Consigliere Giovanni Parascosso**

Ha esplicitato bene. La ringrazio e vi ringrazio tutti.

**Presidente Rocco Invernizzi**

Grazie. Si è prenotato il capogruppo di Agorà, prego, Consigliere Bonavia.

**Consigliere Alessandro Bonavia**

Ringrazio l'Ingegnere Paliotto per il lavoro prodotto in questi pochi giorni, direi esaustivo. Forse l'unico punto che mi lascia ancora un attimino perplesso è sull'interrogazione del gruppo Insieme X perché effettivamente, però comunque sia tralasciamo questo aspetto.

Concordo con l'avvocato Parascosso che effettivamente questo progetto l'avevo già detto la volta scorsa trovo che nasca un pochettino zoppo perché di quel fabbricato che rimarrà non sappiamo bene cosa farne. Dopo tutta questa dopo tutti questi chiarimenti tecnici, il nostro gruppo comunque si asterrà sul punto.

**Presidente Rocco Invernizzi**

Faccio rispondere l'Ingegnere sulle osservazioni di Bonavia.

**Dirigente Enrico Paliotto**

Solo per tranquillizzare su questo aspetto della procedura della interessante osservazione che era stata fatta, la sesta osservazione. Voglio dire per fugare, se ha ancora dei dubbi Architetto Bonavia, abbiamo interpellato la Regione Liguria su questa questione qua è l'Architetto Biondi ha confermato che in caso di non assoggettabilità, nel senso che non fa parte per gli aspetti che ho detto prima della legge 32, non c'è da parte della Regione nessuna necessità di dare nessun parere. In più mi ha detto che anche se, e non la è in questo caso, ma anche se fosse stata una variante ex articolo 44 e non articolo 43, l'aspetto che è una variante di interesse locale con la nuova modifica della L.U.R. 36 è di mero interesse comunale. Non sarebbe comunque andata neppure per la pronuncia della Regione, perché tutta la procedura anche in caso di verifica di assoggettabilità a VAS, per un intervento di questo tipo qua, fosse stato necessario, era solo di competenza comunale. E' di competenza regionale soltanto quelle valutazioni di valutazione di soggetti di assoggettabilità a VAS che danno come risultato finale la assoggettabilità a VAS e quindi la pronuncia regionale per la VAS, grazie.

**Presidente Rocco Invernizzi**

Grazie all'Ingegnere. Si è prenotato il Sindaco per la dichiarazione di voto, prego.

**Sindaco Enzo Canepa**

Ritorno un attimo su quanto detto dal Consigliere Parascosso, anche se abbiamo già parlato nell'altro Consiglio di quanto ha esternato ora. Quando abbiamo individuato quest'area non è stato un capriccio nostro. Abbiamo chiesto all'Ufficio Tecnico di esporre quali erano le aree di proprietà del Comune che potevano essere utilizzate per andare ad accogliere una struttura di questo tipo, non ce ne erano altre. C'era una area che aveva trovato la geometra Brianti ed era in una zona estremamente collinare, impervia, per cui è il contributo che noi avevamo ottenuto, sarebbe stato a malapena sufficiente per spianare e neanche per fare le strade di cantiere, per arrivare là. Per cui non avevamo altra scelta. Questa era l'unica area che c'è stata proprio suggerita dall'ufficio tecnico, dicendo secondo noi l'unica area in cui si può effettuare questa operazione è quella del campetto di Loreto.

Per quanto riguarda la destinazione della scuola di via Gastaldi abbiamo mille idee. Però non è una cosa che dobbiamo fare frettolosamente, perché ci vorrà qualche anno prima che si venga realizzata la nuova scuola. Sarà anche la prossima Amministrazione che potrà decidere cosa fare, che strada percorrere. Se fare una gara di idee o qualsiasi altra cosa, per poter coinvolgere la città, ed avere più opzioni possibili onde fare una valutazione complessiva che sia omogenea in quelle che sono le intenzioni e gli interessi e ciò che la Città si aspetta.

Ascoltata la relazione tecnica del nostro ufficio, ringrazio veramente l'ufficio tecnico, l'Ing. Paliotto

e tutti i suoi collaboratori per aver lavorato veramente duro, ma in maniera efficace, efficiente, in pochissimo tempo aver dato risposta in una materia che è molto articolata e complessa, soprattutto per noi non addetti ai lavori, ma per gli addetti ai lavori poter districarsi tra mille normative non è agevole.

Per cui noi votiamo per non accogliere le osservazioni presentate mentre votiamo a favore per l'aggiornamento del PUC, grazie.

**Presidente Rocco Invernizzi**

Grazie al Signor Sindaco, sì perché nella stessa delibera ci sono le osservazioni e poi c'è l'approvazione dell'aggiornamento al PUC e quindi si andrà a votare queste cose. Signor Sindaco aspetti che le do la parola, prego.

**Sindaco Enzo Canepa**

Un'ultima cosa. Come detto in Conferenza dei Capigruppo, si fa una votazione unica in quanto non c'è nessuna condizione ostativa o conflitto di interesse, essendo una zona totalmente pubblica, per cui possiamo andare a votare tutte insieme le sei osservazioni.

**Presidente Rocco Invernizzi**

Grazie Signor Sindaco per la precisazione.

Nessun altro Consigliere avendo chiesto di intervenire

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

ASCOLTATA la relazione e proposta e la discussione che ne è seguita;

VISTO il Piano Urbanistico Comunale approvato con Decreto del presidente della Giunta Comunale n° 81 del 22.05.2001 e successe varianti ed aggiornamenti;

PREMESSO che con Deliberazione della Giunta Comunale n° 155 del 15.06.2017 sono stati dettati gli indirizzi per procedere con l'indizione di gara di progettazione di approfondito studio di fattibilità tecnica ed economica e successiva progettazione definitiva ed esecutiva per la realizzazione di un nuovo plesso scolastico in via Loreto, nell'area di proprietà del Comune ed individuata con il Foglio n° 18 Mappali 178, 175, 108, 107, 106, 1480, 1482, 1476;

RICHIAMATA la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 12.01.2018 ad oggetto: Aggiornamento del P.U.C. vigente ai sensi dell'art. 43 della L.R. n° 36/97 ss.mm.ii relativo al Distretto di Trasformazione Dt3 ed ambito di Riqualficazione Ar4 per la zona V12, sito di realizzazione del nuovo plesso scolastico di via Loreto" per l'adozione dello stesso;

CONSIDERATO che dell'aggiornamento adottato ne è stato dato avviso, contenente la data di inserimento nel sito informatico del Comune di Alassio e di messa a disposizione a libera visione presso la Segreteria comunale, mediante pubblicazione sul B.U.R.L. n° 3 del 17.01.2018 Parte Quarta, Sezione Avvisi ed in pari data nel sito informatico comunale;

CONSIDERATO che l'aggiornamento adottato, unitamente al relativo atto deliberativo, è stato pubblicato mediante inserimento nel sito informatico comunale dal 18.01.2018 per un periodo di

trenta giorni consecutivi, durante il quale chiunque ha potuto prenderne visione, estrarne copia e presentare osservazioni;

PRESO ATTO che nel periodo di pubblicazione sono pervenute n°6 osservazioni di cui n° 5 a firma del Gruppo Consiliare Agorà redatte in un'unica nota datata 16.02.2018 ed acclamate al Protocollo in data 19.02.2018 al n°5545 e n° 1 a firma del Consigliere Angelo Galtieri quale capogruppo di Insieme X acclamata al Protocollo in data 20.02.2018 al n° 5658;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 43 comma 7 della L.U.R. n° 36/97 ss.mm.ii. il Comune decide in merito alle osservazioni pervenute con Deliberazione del Consiglio Comunale, da assumersi entro il termine di quarantacinque giorni dalla scadenza del periodo di pubblicità;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 43 comma 8 della L.U.R. n° 36/97 ss.mm.ii. il Comune entro sessanta giorni dalla conclusione della fase di pubblicità-partecipazione approva con Deliberazione del Consiglio Comunale l'aggiornamento;

VISTE le n°6 osservazioni pervenute entro i termini di pubblicità e partecipazione;

VISTA la Relazione Urbanistica di controdeduzioni alle osservazioni pervenute, redatta dall'U.T.C., datata 20.02.2018 che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

VISTA la Legge 07.08.1990 n° 241 ss.mm.ii.;

VISTA la Legge Regionale n° 36/97 ss.mm.ii.;

VISTO l'art. 42 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18.08.2000 ss.mm.ii. n° 267;

VISTO lo Statuto comunale;

DATO ATTO che la presente è corredata dal prescritto parere tecnico ai sensi dell'art. 49 della Legge 18.08.2000 n° 267 ss.mm.ii.;

Con votazione resa per alzata di mano e con voti favorevoli n. 9, contrari nessuno, astenuti 6 (Sigg.ri P. Arrighetti, A. Bonavia, A. Galtieri, R. Invernizzi, P. Olivieri, G. Parascosso), su n. 15 consiglieri presenti (compreso il Sindaco),

### **DELIBERA**

Per le motivazioni di cui in premessa indicate che si intendono qui integralmente riportate, quanto segue:

1. DI PRENDERE ATTO che durante il periodo di pubblicazione a libera visione al pubblico, nell'ambito dell'aggiornamento del P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della L.R. n° 36/97 ss.mm.ii., relativo al Distretto di Trasformazione 3 (dt3) ed Ambito di Riqualificazione 4 (Ar4) per la zona V12, sito di realizzazione del nuovo plesso scolastico di via Loreto sono pervenute n°6 osservazioni di cui n° 5 a firma del Gruppo Consiliare Agorà redatte in un'unica nota datata 16.02.2018 ed acclamate al Protocollo in data 19.02.2018 al n°5545 e n° 1 a firma del

Consigliere Angelo Galtieri quale capogruppo di Insieme X acclarata al Protocollo in data 20.02.2018 al n° 5658, che si allegano alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

2. DI FARE PROPRIE le controdeduzioni alle Osservazioni pervenute esplicitate nella Relazione Urbanistica, redatta dall'U.T.C., datata 20.02.2018 che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato A);
3. DI NON ACCOGLIERE le n°6 osservazioni di cui n° 5 a firma del Gruppo Consiliare Agorà redatte in un'unica nota datata 16.02.2018 ed acclamate al Protocollo in data 19.02.2018 al n°5545 e n° 1 a firma del Consigliere Angelo Galtieri quale capogruppo di Insieme X acclarata al Protocollo in data 20.02.2018 al n° 5658, per le motivazioni esplicitate nella Relazione Urbanistica di controdeduzioni alle Osservazioni, di cui al punto n° 2;
4. DI APPROVARE conseguentemente l'aggiornamento al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n° 36/97 ss.mm.ii. di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 12.01.2018;
5. DI DARE ATTO che ai sensi dell'art. 43 comma 9 della L.U.R. n° 36/97 ss.mm.ii., gli atti deliberativi unitamente agli elaborati dell'aggiornamento saranno inseriti nel sito informatico del Comune, depositati presso la segreteria comunale a libera e permanente visione del pubblico, e trasmessi alla Regione ed alla Provincia;
6. DI DEMANDARE al Dirigente del 1° Settore l'adozione di tutti i provvedimenti necessari al completamento dell'iter di formazione del presente atto;

#### **Presidente Rocco Invernizzi**

Per il punto non era necessaria la immediata eseguibilità, però visto che abbiamo convocato in urgenza, abbiamo una pratica che richiede l'urgenza, il Consiglio ha chiesto anche di votare l'immediata esecutività del punto.

Quindi, su proposta del Presidente,

ATTESA l'urgenza, a provvedere nei successivi adempimenti

VISTO l'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267;

Con votazione resa per alzata di mano e con voti favorevoli n. 15, contrari nessuno, astenuti nessuno, su n. 15 consiglieri presenti (compreso il Sindaco),

#### **DELIBERA**

DI RENDERE la presente deliberazione immediatamente eseguibile

**Presidente Rocco Invernizzi**

Bene Signori, ringrazio tutti della disponibilità.

*La seduta è tolta alle ore 19.27.*

Per il contenuto particolareggiato degli interventi si rimanda al supporto audio N. 3 del 23/02/2018, depositato presso l'ufficio segreteria del consiglio comunale, e alla trascrizione effettuata da ditta esterna incaricata, conservata con il presente atto.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
Rocco Invernizzi

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Monica Di Marco

Raccomandata via PEC

*Ill.mo Sig. Sindaco del Comune di Alassio*  
comune.alassio@legalmail.it

**E, p.c.**

*Spett. Regione Liguria  
Dipartimento Territorio, Ambiente, Infrastrutture e  
Trasporti  
Settore Pianificazione territoriale e VAS*

*Spett. Regione Liguria  
Settore Difesa del Suolo Savona – Imperia*

*Spett. Regione Liguria  
Settore Urbanistica*

*Spett. Regione Liguria  
Settore Tutela del Paesaggio*

Via PEC: [protocollo@pec.regione.liguria.it](mailto:protocollo@pec.regione.liguria.it)

*Spett. Provincia di Savona  
Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica*

Via PEC: [protocollo@pec.provincia.savona.it](mailto:protocollo@pec.provincia.savona.it)

*Spett. Segretariato regionale Liguria Ministero dei  
Beni Culturali*

Via PEC: [mbac-sr-lig@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sr-lig@mailcert.beniculturali.it)

*Spett. Soprintendente Archeologica, Belle Arti e  
Paesaggio  
per la città metropolitana di Genova e  
le province di Imperia, La Spezia e Savona*

Via PEC: [mbac-sabap-lig@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-lig@mailcert.beniculturali.it)

**Oggetto: Osservazioni alla Deliberazione Consigliare n. 2 del 12.01.2018 ad  
oggetto: Aggiornamento del PUC vigente ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e  
ss.mm.ii. relativo al Distretto di trasformazione Dt 3 ed ambito di riqualificazione Ar4  
per la zona V12, sito di realizzazione del nuovo plesso scolastico di Via Loreto. -  
COMUNE DI ALASSIO (SV).**

Lo scrivente capogruppo di “INSIEME X” presente in seno al Consiglio  
Comunale di Alassio con il presente documento esplica le osservazioni alla  
Deliberazione Consigliare in oggetto indicata.

<b>E</b>
Comune di Alassio
Protocollo N.0005658/2018 del 20/02/2018
Classifica 6.5
Documento Principale

## OSSERVAZIONE

Secondo l'art. 43 comma 5 l.r. 36/97

"5. L'aggiornamento del PUC è adottato con deliberazione del Consiglio comunale alla quale **deve essere allegata specifica attestazione della compatibilità delle relative modifiche rispetto** alla descrizione fondativa, **agli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS**, agli obiettivi del piano, alle indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, **nonché** della *sussistenza delle condizioni di esclusione dell'applicazione della [l.r. 32/2012](#)* e successive modificazioni e integrazioni".

Leggendo letteralmente l' art.43 comma 5 sembrerebbe quindi necessario sia la la pronuncia regionale in materia di VAS **nonché** la sussistenza delle condizioni di esclusione dall'applicazione della l.r.32/2012 .

Chiedo con la presente come mai non sia allegata alla delibera di consiglio Comunale gli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS previsti dal comma 5 L.R. 36/97 per la procedura di aggiornamento.

Angelo Galtieri

<b>E</b>
Comune di Alasio
Protocollo N.0005658/2018 del 20/02/2018
Classifica 6_5
Documento Principale

Raccomandata a mano

*Ill.mo Sig. Sindaco del Comune di Allassio*

**E, p.c.**

*Spett. Regione Liguria  
Dipartimento Territorio, Ambiente, Infrastrutture e  
Trasporti  
Settore Pianificazione territoriale e VAS*

*Spett. Regione Liguria  
Settore Difesa del Suolo Savona – Imperia*

*Spett. Regione Liguria  
Settore Urbanistica*

*Spett. Regione Liguria  
Settore Tutela del Paesaggio*

Via PEC: [protocollo@pec.regione.liguria.it](mailto:protocollo@pec.regione.liguria.it)

*Spett. Provincia di Savona  
Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica*

Via PEC: [protocollo@pec.provincia.savona.it](mailto:protocollo@pec.provincia.savona.it)

*Spett. Segretariato regionale Liguria Ministero dei Beni  
Culturali*

Via PEC: [mbac-sr-lig@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sr-lig@mailcert.beniculturali.it)

*Spett. Soprintendente Archeologica, Belle Arti e  
Paesaggio  
per la città metropolitana di Genova e  
le province di Imperia, La Spezia e Savona*

Via PEC: [mbac-sabap-lig@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-lig@mailcert.beniculturali.it)

**Oggetto: Osservazioni alla Deliberazione Consigliare n. 2 del 12.01.2018 ad oggetto: Aggiornamento del PUC vigente ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii. relativo al Distretto di trasformazione Dt 3 ed ambito di riqualificazione Ar4 per la zona V12, sito di realizzazione del nuovo plesso scolastico di Via Loreto. - COMUNE DI ALASSIO (SV).**

Lo scrivente Gruppo Consigliare “Agorà” presente in seno al Consiglio Comunale di Allassio con il presente documento esplica le osservazioni alla Deliberazione Consigliare in oggetto indicata.

**OSSERVAZIONE 1)**

Con deliberazione Consigliare n. 2 del 12.01.2018 l'Amministrazione Comunale ha inteso procedere alla variazione urbanistica di una zona di regione Loreto.

La variazione è propedeutica alla costruzione di un nuovo complesso scolastico in luogo di una zona destinata oggi al Verde e allo Sport - V12.

L'Amministrazione ha inteso che tale variazione sia possibile mediante l'art. 43 della Legge Regionale 36/1997.

Proprio per quanto attiene alla procedura scelta ed operata dal Consiglio Comunale si ritiene di contestare la fattispecie procedurale perseguita.

Il Comune ha inteso far ricadere nell'art. 43 la variazione approvata dal Consiglio Comunale in quanto sarebbe assimilabile alla fattispecie di cui al comma 3 lett a) *“modifiche della tipologia dei servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale localizzati dal PUC ove i relativi vincoli siano operanti a norma dell' articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e successive modificazioni e integrazioni, nonché la localizzazione di nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale;”*.

In realtà si travisa la portata della norma che consente una procedura semplificata di variazione del P.U.C. e lo si fa volutamente per aggirare il controllo di legittimità degli organi superiori.

Infatti la zona oggetto della costruzione della nuova scuola risulta essere destinata al Verde e allo Sport le aree sono di proprietà comunale, peraltro in regime di concessione alla Gesco srl. quindi non siamo in presenza di un vincolo preordinato all'esproprio in quanto l'area come detto è di proprietà pubblica.

Inoltre il vincolo di destinazione della zona V12 se da intendersi da parte del Comune operante ai fini dell'esproprio, cioè è assolutamente errato.

Infatti il vincolo urbanistico di destinazione d'uso a verde è stato imposto con l'approvazione del P.U.C nel 22.05.2001 la cui validità temporale è limitata a cinque anni. Quindi il vincolo risulta scaduto e il vincolo è assolutamente non operante. Peraltro nessun atto consigliare ne ha disposto il rinnovo con le procedure di cui all'art. 9 del D.P.R. 327/2001.

**Pertanto non ricorre la fattispecie dell'art. 43 comma 3 lett. a) invocata dal Consiglio Comunale.**

Sull'area oggetto di intervento (oggi inedificata) vige esclusivamente il regime dell'art. 9 del D.P.R. 380/2001 che non prevede assolutamente la fattispecie della nuova costruzione (art. 3 comma 1 lett. E1) e E3) del D.P.R. 380/2001).

La modifica operata dal Consiglio Comunale riguarda un Ambito di Riquadrificazione (4) e un distretto di trasformazione (3).

La variante inoltre non si fa carico della verifica del permanere delle condizioni circa il rapporto tra insediativo edificato e standard secondari (normativa DT3 punto F)) che impone una quantità destinata a Verde e Sport di 16.200 mq. e di parcheggi 4.500 mq.

La variazione votata dal Consiglio Comunale comporta una riduzione a livello di distretto e a livello di intero territorio comunale del verde e sport per mq. 9675 e di parcheggi per mq. 5.000.

E' del tutto evidente che vengono a mancare i necessari standard di verde e parcheggi per il solo edificato esistente si immagini nel caso di nuova edificazione consentita dal Distretto di Trasformazione.

Infatti il sottodimensionamento degli standard incidono negativamente anche sul nuovo carico insediativo del Distretto che è pari a 55.000 mc. per circa 550 nuove unità immobiliari andando a pregiudicare i diritti edificatori acquisiti nel Distretto. Di ciò l'aggiornamento al P.U.C. adottato dal Consiglio Comunale non si fa assolutamente carico.

La lettera H) della normativa di zona (da leggersi in combinato con l'art. 43 comma 1) della L.R. 36/1997) prescrive che le aree dei servizi pubblici sia modificabile con la variante parziale ex art. 44 L.U.R. e non l'art. 43 come operato dal Consiglio Comunale.

Adirittura da una lettura della normativa urbanistica oggetto di deliberazione consigliare parrebbe (non chiaro!) che la zona V12 venga persino trasportata nel distretto DT3 dal ambito di riqualificazione 4 e una contestuale riduzione della zona B2-18 (gli elaborati grafici sono assolutamente confusionali e non si può apprezzare la portata grafica delle modifiche adottate).

Se la riduzione della zona urbanistica B2-18 fosse accertata ciò comporterebbe un pregiudizio di legittimità dell'edificio di edilizia convenzionata appena terminato proprio nella zona B2-18 nell'ambito del programma Social Housing approvato dal Consiglio Comunale. Infatti il lotto che ha determinato l'indice edificatorio risulta venga ridotto dimensionalmente con un decremento di volumetria e superficie abitabile. Peraltro l'area è oggetto di atto notarile di asservimento all'edificazione e non di proprietà comunale. Di ciò non vi è traccia nella documentazione tecnica allegata alla Deliberazione Consigliare.

Inoltre la cartografia risulta sbagliata in quanto non si tiene conte che nella zona V12 è stata ricompresa anche la chiesa di Nostra Signora di Loreto! L'edificio e l'aria di pertinenza sono di proprietà diversa da quella comunale!. Peraltro non risulta agli atti dell'ufficio urbanistica comunale alcuna comunicazione di avvio del procedimento al proprietario dell'edificio di culto e della relativa area di pertinenza previsto dal D.P.R. 327/2001.

La costruzione di una nuova scuola di tale portata (si parla di un plesso di circa 500 alunni sede di istituto comprensoriale) incide inoltre sulla descrizione fondativa del P.U.C. e sul documento degli obiettivi.

Inoltre il regime attuativo non può essere AUT (che non trova definizione nella Legge Urbanistica o nella L.R. 16/2008) ma trattandosi di Distretto di Trasformazione il regime di attuazione non può che essere il P.U.O a norma dell'art. 48 comma 1 lett. B) della L.U.R. 36/1997.

Per quanto sopra esposto si ritiene che la localizzazione della nuova scuola nella ex zona V7 ora I7 sia da attuarsi ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. Pertanto la deliberazione Consigliare n. 2 del 18.01.2017 sia illegittima e quindi da revocare.

## **OSSERVAZIONE 2)**

L'area oggetto della variante risulta lambita dal rio "Liggia" che si va ad intubarsi proprio nei pressi dell'appezzamento di terreno per scorrere intubato sotto la strada che viene denominata via Pera. Inoltre è presente il rio "Laccheta" che seppur di importanza minore e di più modeste dimensioni ma pur sempre tale da essere esondato pericolosamente nelle ultime alluvioni attraverso intubato l'area oggetto di variante. Il Rio Liggia e il Rio Laccheta ricoprono una importanza fondamentale nello smaltimento delle acque di buona parte dell'edificato a monte che ricomprende la Frazione Moglio fino al crinale.

I danni dell'esondazione del rio Laccheta hanno determinato la necessita di procedere in somma urgenza alla ricostruzione dell'alveo e della strada comunale che sono state letteralmente spazzate via dalla furia dell'acqua e in ragione di una scarsa dimensione del collettore ove si intuba il rio proprio a monte dell'ipotizzato edificio scolastico. Di talchè vi è ampia documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli elaborati di variante non danno conto di questi corsi d'acqua per cui non vi è neppure una verifica idraulica ma inoltre non rendono pubblico il tracciato intubato dei rii e la proprietà demaniale, verosimilmente della Provincia, delle coperture.

L'art. 96 del Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523 *Testo unico sulle acque pubbliche* prevede l'**inedificabilità nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua**.  
**"In linea generale il divieto di costruzione di opere dagli argini dei corsi d'acqua,** previsto dall'art. 96, lett. f), del Testo Unico 25 luglio 1904, n. 523, ha carattere legale,

**assoluto e inderogabile**, ed è diretto al fine di assicurare non solo la possibilità di sfruttamento delle acque demaniali, ma anche e soprattutto il libero deflusso delle acque scorrenti nei fiumi, torrenti, **canali e scolatoi pubblici** (*Cassazione civile, sezioni unite, 30 luglio 2009, n. 17784*).

La norma suddetta risponde all'evidente finalità di interrompere **la pericolosa tendenza a occupare gli spazi prossimi al reticolo idrico, sia a tutela del regolare scorrimento delle acque sia in funzione preventiva rispetto ai rischi per le persone e le cose che potrebbero derivare dalle esondazioni.**

La natura degli interessi pubblici tutelati comporta, pertanto, che il vincolo operi con un effetto conformativo particolarmente ampio determinando l'inedificabilità assoluta della fascia di rispetto (*T.A.R. Toscana, sez. III, 8 marzo 2012, n. 439*).

Anche la legislazione regionale e il Piano di Bacino stralcio sul rischio idrogeologico impone l'inedificabilità assoluta sui sedimi e nei pressi delle sponde dei rii.

Nella variante approvata dal Consiglio Comunale non si fa cenno alcuno alla presenza di due rii e di uno studio idraulico che giustifichi e consenta la nuova edificazione.

E' inoltre illegittimo procedere ad una variante urbanistica che consenta l'edificazione su aree demaniali ed inedificabili e su fasce di rispetto anch'esse inedificabili.

### **OSSERVAZIONE 3**

Nella relazione di accompagnamento della variante non si esplicita che la zona risulti vincolata sotto il profilo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1°, lettera c, del decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i per 150 metri dall'imbocco del rio Liggia e per altrettanti 150 metri dall'imbocco del Rio Lacheta che quest'ultimo pur non essendo inserito nell'elenco delle acque pubbliche determina lo stesso il regime vincolistico paesaggistico come autorevolmente affermato dalla **sentenza Cons. Stato, Sez. VI, 27 giugno 2014, n. 326** indirizzo interpretativo importante per la salvaguardia di un elemento fondamentale quale il paesaggio ove l'Amministrazione Comunale intende edificare il nuovo plesso scolastico **comprensoriale**. Tale vincolo si sovrappone al decreto di notevole interesse pubblico della zona di Restante e Paradiso.

Se la variante fosse stata oggetto di valutazione di assoggettamento alla VAS tale argomento avrebbe necessariamente rivestito notevole importanza nella valutazione circa l'opportunità di una imponente edificazione in un contesto ampiamente inedificato caratterizzato da ampi spazi verdi di macchia mediterranea.

### **OSSERVAZIONE 4**

Come sopra detto l'area oggetto di variante ricomprende senza farne cenno nella documentazione allegata alla deliberazione Consigliare la presenza di un manufatto destinato al culto. Sito nella regione omonima, il luogo di culto fu edificato nella seconda metà del **XVI secolo** con il caratteristico sagrato in ciottoli bianchi-grigi datato al 1576.

La popolazione alassina e quella del quartiere di Loreto ha a cuore la conservazione del bene culturale che appartiene alla storia antichissima del culto cittadino.

L'edificazione del nuovo plesso scolastico, infatti, incide negativamente sul valore storico artistico della Chiesa di N.S. di Loreto oggetto di specifico vincolo monumentale.

Riteniamo, infatti, necessario che venga tutelato da parte del competente Ministero dei

Beni Culturali anche nelle sue articolazioni periferiche, l'edificio religioso con un'ampia zona di rispetto in edificata che non stravolga o peggiori sofferchi la pregevole architettura e il contesto naturalistico e paesaggistico in cui si trova oggi la chiesa di Loreto.

Peraltro occorre ricordare che negli anni passati era intenzione del ministero dei beni culturali imporre un vincolo di in edificabilità di 25 metri di raggio della torre campanaria della Chiesa. Purtroppo tale vincolo di assoluta importanza non venne mai codificato con specifico decreto. Si suggerisce infatti una rivalutazione attenta di detta tutela in primi da parte dell'Amministrazione Comunale con la variante oggetto di osservazione imponendo un vincolo di in edificabilità adeguato al monumento in parola. E naturalmente gli elaborati della variante devono essere rivisti con l'attribuzione corretta della destinazione urbanistica del pregevole monumento come sono classificate le altre chiese cittadine con l'indicazione "Interesse Comune" IC.

La documentazione di Variante nulla riporta e tratta a tutela dell'edificio storico peraltro se la variante fosse stata oggetto di valutazione di assoggettamento alla VAS tale argomento avrebbe necessariamente rivestito notevole importanza nella valutazione circa l'opportunità di una imponente edificazione a margine di un monumento.

#### **OSSERVAZIONE 5)**

Con questa osservazione si vuole porre la questione della verifica di assoggettamento della Variante alla VAS, perché questa è la definizione giusta ex art. 44 della L.U.R..

Che la verifica di assoggettamento alla VAS fosse necessaria non solo deriva da una corretta qualificazione giuridica della variante al P.U.C. (che essendo datato 2001 non riporta la specifica VAS) ma anche e soprattutto dalla esplicita previsione legislativa che ne impone la procedura.

Infatti l'art. 3 comma 2 della Legge Regionale 32/2012 prevede espressamente: "*I piani e i programmi di cui al comma 1 che hanno a oggetto l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 1 sono soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 13.*" Anche l'art. 13 comma 1 della precitata legge Regionale descritte con assoluta chiarezza che anche le varianti ai Piani Urbanistici Comunali (peraltro non vengono escluse nemmeno le varianti ex art. 43 L.U.R. benché nella fattispecie ricorra come sopra esposto il regime art. 44 L.U.R.) debbano essere sotto posti a verifica di assoggettabilità ben più articolata che una mera dichiarazione del Dirigente del Settore Tecnico allegata alla Deliberazione Consigliare.

Occorre infatti che il non assoggettamento alla VAS avvenga tenendo conto di tutti i fattori ambientali che l'intervento determina in campo paesaggistico, di utilizzo delle risorse naturali, dell'impatto negativo sulla viabilità inoltre in considerazione della mancanza di qualsiasi processo depurativo delle acque.

**Inoltre la variante approvata aumenta il carico insediativo della zona poiché il Comune non ha inteso procedere alla modifica urbanistica dell'attuale scuola di Via Gastaldi.**

**Siamo quindi in presenza dell'edificazione di un nuovo plesso scolastico comprensoriale e non una delocalizzazione di un servizio già esistente peraltro in altra zona urbanistica.**

Forse la verifica auspicata dovrebbe riguardare il più ampio Distretto di trasformazione 3 con i servizi, la viabilità provinciale e il fortissimo incremento di nuova edificazione rapportato al già elevato carico insediativo dell'ex zona di Loreto. Prendere solo il plesso scolastico quale oggetto di assoggettamento alla VAS è volutamente riduttivo un francobollo di estensione rispetto ad un più ampio distretto omogeneo che

comprende una zona vastissima e delicatissima sotto il profilo paesaggistico e dell'ambiente naturale della Città di Alassio.

Inoltre l'area oggetto di variante risulta attraversata da due rii di cui uno risulta già esondato mentre il Rio Liggià sta già comportando un vistoso cedimento per erosione della strada di Via Loreto bassa/Via Loreto Alta e le cui condotte interraste (proprio in corrispondenza dell'area oggetto di nuova edificazione del plesso scolastico) risultano assolutamente insufficienti al regolare smaltimento delle acque. Sarebbe infatti opportuno perfino una revisione del Piano di Bacino stralcio sul rischio idrogeologico della Provincia di Savona stante la delicatezza ambientale che riveste l'area.

Inoltre l'attuale sedime oggetto di variante è stato determinato da materiale di riempimento senza alcuna consistenza.

Sempre in ambito della verifica di assoggettamento alla VAS della Variante si deve rilevare come proprio a margine del terreno in cui si intende edificare il nuovo plesso scolastico era prevista la realizzazione di una strada che collega la Strada Provinciale per Moglio con la zona di edificazione della nuova scuola.

L'intento del redattore del Piano Urbanistico era quella di costruire una "bretezza" di scarico del traffico che oggi è rilevante sulla Strada Provinciale per Moglio.

E' evidente che il sistema viario che si determinerà con la nuova scuola solo esso meriterebbe uno studio ben più approfondito di una semplice dichiarazione del Dirigente.

Sotto il profilo della verifica di assoggettamento alla VAS la deliberazione assunta dal Consiglio Comunale risulta quasi inesistente tuttavia siamo in presenza della nuova edificazione di una infrastruttura di estrema importanza per dimensioni e per localizzazione.

%%%%%%%%%

Nei termini sopra esposti si formulano le osservazioni alla Variante adottata con deliberazione Consigliare n.2/2018 del Comune di Alassio (SV).

**Si trasmettono le presenti osservazioni anche agli organi sovraordinati per le necessarie analisi, emissione di provvedimenti di tutela, nonché di verifica legittimità, per quanto di competenza, della Deliberazione Consigliare n. 2/2018 e l'allegata variante al P.U.C. del Comune di Alassio (SV).**

Distinti saluti.

Alassio, 16/02/2018



RELAZIONE URBANISTICA - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. N° 2 DEL 12.01.2018 AD OGGETTO: "AGGIORNAMENTO DEL P.U.C. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.U.R. N° 36/97 S.M.I., RELATIVO AL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE 3 (DT3) ED AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE 4 (AR4) PER LA ZONA V12, SITO DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO PLESSO SCOLASTICO DI VIA LORETO COMUNE DI ALASSIO, PERVENUTE AI SENSI DELL'ART. 43 COMMA 6 DELLA L.R. N° 36/97 SS.MM.II..

Le osservazioni pervenute sono 6 di cui n° 5 a firma del Gruppo Consiliare Agorà redatte in un'unica nota datata 16.02.2018 ed acclamate al Protocollo in data 19.02.2018 al n° 5545 e n° 1 a firma del Consigliere Angelo Galtieri quale capogruppo di Insieme X acclamata al Protocollo in data 20.02.2018 al n° 5658 e precisamente:

**OSSERVAZIONE 1)** a firma del Gruppo Consiliare Agorà

Con deliberazione Consiliare n. 2 del 12.01.2018 l'Amministrazione Comunale ha inteso procedere alla variazione urbanistica di una zona di regione Loreto.

La variazione è propedeutica alla costruzione di un nuovo complesso scolastico in luogo di una zona oggi destinata al Verde e allo Sport - V12.

L'Amministrazione ha inteso che tale variazione sia possibile mediante l'art. 43 della Legge regionale 36/1997.

Proprio per quanto attiene alla procedura scelta ed operata dal Consiglio Comunale si ritiene di contestare la fattispecie procedurale perseguita.

Il Comune ha inteso far ricadere nell'art.43 la variazione approvata dal Consiglio Comunale in quanto sarebbe assimilabile alla fattispecie di cui al comma 3 lett a) *"modifiche della tipologia dei servizi pubblici o di interesse pubblico ai livelli comunale, provinciale, regionale e nazionale localizzati dal PUC ove i relativi vincoli siano operanti a norma dell'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n.327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazione per pubblica utilità) e successive modificazioni e integrazioni, nonché la localizzazione di nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico a livello comunale;"*.

In realtà si travisa la portata della norma che consente una procedura semplificata di variazione al P.U.C. e lo si fa volutamente per aggirare il controllo di legittimità degli organi superiori.

Infatti la zona oggetto della costruzione della nuova scuola risulta essere destinata al Verde e allo sport le aree sono di proprietà comunale, pertanto in regime di concessione alla Gesco srl quindi non siamo in presenza di un vincolo preordinato all'esproprio in quanto l'area come detto è di proprietà pubblica.

Inoltre il vincolo di destinazione della zona V12 se da intendersi da parte del Comune operante ai fini dell'esproprio, ciò è assolutamente errato.

Infatti il vincolo urbanistico di destinazione d'uso a verde è stato imposto con l'approvazione del P.U.C. nel 22.05.2001 la cui validità temporale è limitata a cinque anni. Quindi il vincolo risulta scaduto e il vincolo è assolutamente non operante.

Pertanto nessun atto consiliare ne ha disposto il rinnovo secondo le procedure dei cui all'art.9 del DPR 327/2001.

**Pertanto non ricorre la fattispecie dell'art. 43 comma 3 lett a) invocata dal Consiglio Comunale.**

Sull'area oggetto di intervento (oggi ineditata) vige esclusivamente il regime dell'art.9 del DPR 380/2001 che non prevede assolutamente la fattispecie della nuova costruzione (art.3 comma 1 lettE1) e E2) del DPR 380/2001.

La modifica operata dal Consiglio Comunale riguardo all'Ambito di Riqualificazione(4) e un distretto di trasformazione (3).

La variante inoltre non si fa carico della verifica del permanere delle condizioni circa il rapporto tra insediativo edificato e standard secondari (normativa DT3 punto F) che impone una quantità destinata a Verde e Sport di 16.200 mq e di parcheggi 4.500 mq.

La variazione votata dal consiglio Comunale comporta una riduzione a livello di distretto e a livello di intero territorio comunale del verde e sport per mq.9675 e di parcheggi per mq.5000.

E' del tutto evidente che vengono a mancare i necessari standards di verde e parcheggi per il solo edificato esistente si immagini nel caso di una nuova edificazione consentita dal Distretto di Trasformazione.

Infatti il sottodimensionamento degli standard incidono negativamente anche sul nuovo carico insediativo del Distretto che è pari a 55.000 mc. Per circa 550 nuove unità immobiliari andando a pregiudicare i diritti edificatori acquisiti nel Distretto. Di ciò l'aggiornamento al P.U.C. adottato dal Consiglio Comunale non si fa assolutamente carico.

La lettera H) della normativa di zona (da leggersi in combinato con l'art.43 comma1) della L.R. 36/1997 prescrive che le aree dei servizi pubblici sia modificabile con la variante parziale ex art.44 L.U.R. e non l'art.43 come operato dal consiglio Comunale.

Adirittura da una lettura della normativa urbanistica oggetto di deliberazione consigliere parrebbe (non chiaro!) che la zona V12 venga persino trasportata nel distretto DT3 dall'ambito di riqualificazione 4 e una contestuale riduzione della zona B2-18 (gli elaborati grafici sono assolutamente confusionale e non si può apprezzare la portata grafica delle modifiche adottate).

Se la riduzione della zona urbanistica B2-18 fosse accertata ciò comporterebbe un pregiudizio di legittimità dell'edificio di edilizia convenzionata appena terminato proprio nella zona B2-18 nell'ambito del programma Social Housing approvato dal Consiglio Comunale. Infatti il lotto che ha determinato l'indice edificatorio risulta venga ridotto dimensionalmente con un decremento di volumetria e superficie abitabile. Peraltro l'area è oggetto di atto notarile di asservimento all'edificazione e non di proprietà comunale. Di ciò non vi è traccia nella documentazione tecnica allegata alla deliberazione Consigliere.

Inoltre la cartografia risulta sbagliata in quanto non si tiene conto che nella zona V12 è stata ricompresa anche la Chiesa di Nostra Signora di Loreto! L'edificio e l'area di pertinenza sono di proprietà diversa da quella comunale! Peraltro non risulta agli atti dell'ufficio urbanistica comunale alcuna comunicazione di avvio del procedimento al proprietario dell'edificio di culto e della relativa area di pertinenza previsto dal DPR 327/2001.

La costruzione di una nuova scuola di tale portata (si parla di un plesso di circa 500 alunni sede di istituto comprensoriale) incide inoltre sulla descrizione fondativa del P.U.C. e sul documento degli obiettivi.

Inoltre il regime attuativo non può essere AUT (che non trova definizione nelle Legge Urbanistica o nelle L.R. 16/2008) ma trattandosi di Distretto di Trasformazione il regime di attuazione non può che essere il PUO a norma dell'art. 48 comma 1 lett. b) della L.U.R. 36/1997.

Per quanto sopra esposto si ritiene che la localizzazione della nuova scuola ex zona V7 ora I7 sia da attuarsi ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. Pertanto la deliberazione Consigliere n. 2 18.01.2017 sia illegittima e quindi da revocare.

## **CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N° 1**

L'osservazione n° 1 è formulata con più contestazioni, la prima delle quali inerente la non applicabilità dell'art. 43 comma 2 lettera a) della L.U.R. n° 36/97 ss.mm.ii., adducendo la motivazione che l'area non è assoggettata a vincolo operante a norma dell'art. 9 del D.P.R. n° 327/2001, in quanto di proprietà Comunale e non soggetta ad esproprio.

In realtà il punto non è pertinente alla procedura invocata nella Deliberazione di adozione dell'aggiornamento al P.U.C. del 12.01.2018, in quanto tale aggiornamento è motivato ai sensi della seconda parte del comma 3 lettera a) e precisamente alla *"localizzazione di nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale"*. Il requisito richiesto di servizio pubblico o di interesse pubblico di livello comunale è soddisfatto dalla destinazione intrinseca della zona "I7" (Istruzione) in quanto finalizzata all'insediamento di plesso scolastico di livello comunale, quale scuola secondaria di primo livello e scuola dell'infanzia.

Tantomeno è pertinente la parte di osservazione sulla validità temporale del presunto vincolo preordinato all'esproprio, in quanto le zone destinate a verde e Sport di proprietà comunale quale la zona "V12", sono soggette a vincolo conformativo e non espropriativo, in quanto consistente nella zonizzazione di parte del territorio comunale e come tale non è soggetto a decadenza.

La seconda contestazione dell'osservazione n° 1 richiama il regime dell'art. 9 del D.P.R. n° 380/2001 ss.mm.ii., che in realtà trova la sua applicazione nell'attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica, normando gli interventi consentiti nei Comuni sprovvisti di Strumento Urbanistico Generale, mentre il Comune di Alassio è provvisto di Piano Urbanistico Comunale, e gli interventi nelle aree nelle quali non sono stati approvati gli Strumenti Urbanistici Attuativi previsti dallo Strumento Urbanistico Generale, non applicabile nella Zona V12 del Dt3 (Distretto di Trasformazione 3) per il quale era prevista l'attuazione con titolo abilitativo convenzionato (C.E.C.).

La terza contestazione dell'osservazione n° 1 è basata sulla supposta riduzione a livello di Distretto ed a livello di territorio comunale degli standards urbanistici necessari per verde, sport e per parcheggio pubblico. In realtà a livello del Distretto di Trasformazione 3 (Dt3) nella disposizione normativa del punto "F" *"Dotazione di servizi anche per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi espressa in percentuale sulla superficie territoriale od in relazione alla SLU edificata od edificabile"*, in rapporto al carico insediativo risultante di circa 1800 abitanti è calcolato un fabbisogno di mq. 16.200 di verde e mq. 4.500 di parcheggio pubblico. Lo stesso punto "F" illustra chiaramente che il fabbisogno di verde è ampiamente soddisfatto dalla zona V13 per mq. 41.525 e dalla zona V12 di mq. 9.675 con un totale di mq. 50.000 circa. L'operata riduzione, conseguente all'aggiornamento del P.U.C., con trasformazione della zona V12 in zona I7, di pari estensione, non inficia il fabbisogno di mq. 16.200 di verde, ampiamente soddisfatto da mq. 41.525 della zona V13. Analogamente lo standard a parcheggio rimane immutato con l'aggiornamento operato, in quanto la prevista area di parcheggio pubblico P14 di superficie di mq. 4.000, a cui si aggiungono le quote di parcheggio pubblico delle zone di nuova costruzione, sono esclusi dall'aggiornamento.

A livello di intero territorio comunale, come espressamente illustrato nella relazione urbanistica relativa all'aggiornamento del P.U.C. allegata alla D.C.C. n° 2 del 12.01.2018, la modifica dello standard da aree per il verde attrezzato e per lo sport V12 a servizi per l'istruzione I7, non muta il bilancio finale della zona omogenea "G" nella quale sono ambedue ricomprese. Inoltre, come si evince dalla descrizione fondativa facente parte della relazione illustrativa allegata al P.U.C. vigente, al punto 10, che descrive la verifica degli standards urbanistici a livello comunale, si specifica che la

dotazione totale degli standards previsti, tenuto conto del dimensionamento del Piano, è ampiamente soddisfatta, anche dopo l'aggiornamento proposto. In particolare nell'ipotesi del P.U.C. di un carico insediativo di 31.957 abitanti, contro un fabbisogno di aree verdi per mq. 287.613 sono comunque garantiti mq. 620.615, incrementando le aree di Istruzione da mq. 67.190 a mq. 76.865 a favore delle indicazioni del D.M. 1444/68 e ss.mm.ii..

Con riguardo alla richiamata prescrizione del punto "H" del Distretto di Trasformazione 3, che ricomprende nelle varianti parziali di P.U.C. le modifiche di aree e vincoli destinati a servizi pubblici, si riporta quanto esplicitato al punto 8 della descrizione fondativa circa l'aggiornamento periodico di cui all'art. 43 della L.U.R. che al punto a) aggiornamenti periodici di cui all'art. 43 della L.U.R. prevede *"modificazioni localizzative delle singole infrastrutture e servizi pubblici che non incidano sulla dotazione complessiva a livello di Ambito e/o Distretto"*; anticipando il vigente novellato comma 3 dell'art. 43 della L.U.R. n° 36/97 ss.mm.ii., modificata dalla L.R. n° 29/2016, normativa regionale sovraordinata.

La quarta contestazione dell'osservazione n° 1, riguarda una presunta trasposizione della zona V12 dal Distretto di Trasformazione 3 all'Ambito di Riqualficazione 4 (Ar4), con contestuale riduzione della zona B2 14 erroneamente identificata nell'osservazione come zona B2 18.

La contestazione è infondata in quanto la zona V12 incide nel P.U.C. vigente, ante aggiornamento in quota parte per mq. 9.675 in Distretto di Trasformazione 3 e per mq. 49.920 in Ambito di Riqualficazione 4. La cartografia allegata all'aggiornamento proposto, indica chiaramente la sostituzione della quota di V12 in Dt3 in I7 (Istruzione) senza incidere sulla quota di V12 ricompresa in Ar4. Per quanto riguarda poi la presunta modifica della zona B2 14 di pertinenza del programma Social Housing si specifica che l'aggiornamento recepisce la variante contestuale operata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 92/2007 ad oggetto: *"Programma residenziale per il Social Housing – Progetto nuova costruzione in località Loreto in variante contestuale tramite conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 59 della L.U.R. n° 36/97 – atto di assenso – Richiedente: Comune di Alassio"*.

Inoltre l'edificio della Chiesa di Nostra Signora di Loreto era già ricompreso in zona V12 oggi proposta I7, e sull'aggiornamento in esame non sono state presentate osservazioni da parte della proprietà. Si precisa che dalla visura e planimetria catastale la particella "A" del Foglio n° 18 identifica unicamente l'edificio destinato al culto, privo di aree di pertinenza. Infine il regime attuativo AUT abbreviazione di Autorizzazione è espressamente previsto dal D.L. n° 222/2016 allegato A Sezione II Edilizia, e trattandosi di opera pubblica di urbanizzazione secondaria a standard urbanistico il titolo abilitativo è costituito dall'approvazione in Giunta del relativo progetto, ai sensi dell'art. 7 comma c) del D.P.R. n° 380/2001 ss.mm.ii..

***In considerazione di quanto sopra descritto l'osservazione non è pertanto accoglibile.***

**OSSERVAZIONE 2)** a firma del Gruppo Consiliare Agorà

L'area oggetto della variante risulta lambita dal rio "Liggia" che va ad intubarsi proprio nei pressi dell'apezzamento di terreno per scorrere intubato sotto la strada che viene denominata Via Pera. Inoltre è presente il Rio "Lacheta" che seppur di importanza minore e **di più modeste dimensioni ma pur sempre tale sa essere esondato pericolosamente nelle ultime alluvioni attraversa intubato l'area oggetto di variante. Il Rio Liggia e il Rio Lacheta ricoprono un'importanza fondamentale nello smaltimento delle acque di buona parte dell'edificato a monte che ricomprende la Frazione Moglio fino al crinale.**

I danni dell'esondazione del rio Lacheta hanno determinato la necessità di procedere in somma urgenza alla ricostruzione dell'alveo e della strada comunale che sono state letteralmente spazzate via dalla furia dell'acqua e in ragione di una scarsa dimensione del collettore ove si intuba il rio proprio a monte dell'ipotizzato edificio scolastico. Di talchè vi è ampia documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli elaborati di variante non danno conto di questi corsi d'acqua per cui non vi è neppure una verifica idraulica ma inoltre non rendono pubblico il tracciato intubato dei rii e la proprietà demaniale, verosimilmente ella Provincia, delle coperture.

L'art. 96 del Regio Decreto 25 luglio 1904, n.523 Testo unico sulle acque pubbliche **prevede l'inedificabilità nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua.** **"In linea generale il divieto di costruzione di opere dagli artigiani dei corsi d'acqua,** previsto dall'art.96 lett. f), del Testo Unico 25 luglio 1094, n.526, **ha carattere legale, assoluto inderogabile,** ed è diretto al fine di assicurare non solo la possibilità di sfruttamento delle acque demaniali, ma anche il libero deflusso delle acque scorrenti nei fiumi, torrenti, **canali e scolatoi pubblici** (*cassazione civile, sezioni unite. 30 luglio 2009 n.17784*)".

La norma suddetta risponde all'evidente finalità di interrompere **la pericolosa tendenza a occupare gli spazi prossimi al reticolo idrico, sia a tutela del regolare scorrimento delle acque sia in funzione preventiva rispetto ai rischi per le persone e le cose che potrebbero derivare dalle esondazioni.**

La natura degli interessi pubblici tutelati comporta, pertanto, che il vincolo operi con un effetto conformativo particolarmente ampio determinando l'inedificabilità assoluta della fascia di rispetto (*T.A.R. Toscana, sez.III. 8 marzo 2012, n.439*).

Anche la legislazione regionale e il Piano di Bacino stralcio sul rischio idrogeologico impone l'inedificabilità assoluta sui sedimi e nei pressi delle sponde dei rii.

Nella variante approvata dal consiglio Comunale non si fa cenno alcuno alla presenza di due rii e di uno studio idraulico che giustifichi e consenta la nuova edificazione.

E' inoltre illegittimo procedere ad una variante urbanistica che consenta l'edificazione su aree demaniali ed inedificabili e su fasce di rispetto anche esse inedificabili.

#### **CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N° 2**

L'osservazione è totalmente non pertinente al tema dell'aggiornamento al P.U.C. Art. 43 L.U.R. n° 36/97 ss.mm.ii., in quanto disquisisce circa i vincoli di edificazione previsti in rapporto alla normativa di Piani di Bacino - Stralcio e Regio Decreto del 25.07.1904 n° 523 del rio Liggia nel quale è ricompreso oltre allo stesso il rio Lacheta, ambedue riportati sul Reticolo Idrografico Regionale. In realtà la discriminante per poter rientrare nell'aggiornamento al P.U.C. è il rispetto delle disposizioni dei Piani di Settore di livello sovraordinato ai quali appartiene il Piano di Bacino – Stralcio. Le limitazioni citate nell'osservazione appartengono alla sfera delle Norme di Attuazione dei Piani di Bacino – Stralcio, quali ad esempio fasce di inedificabilità assoluta, fasce di rispetto, distanze dai corsi d'acqua che incidono sulla progettazione dell'intervento possibile all'interno della zona di P.U.C. oggetto di aggiornamento e non sulla procedura di aggiornamento stesso.

Tanto meno è prevista una variazione od un regime normativo che consenta l'edificazione su aree demaniali o su fasce di inedificabilità previste dalla normativa di Piano di Bacino – Stralcio e dal relativo regolamento Regionale in rapporto alla classificazione dei corsi d'acqua.

***In considerazione di quanto sopra descritto l'osservazione non è pertanto accoglibile.***

**OSSERVAZIONE 3)** a firma del Gruppo Consiliare Agorà

Nella variazione di accompagnamento alla variante non si esplica che la zona risulti vincolata sotto il profilo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c), del Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i. per i 150 metri all'imbocco del rio Liggia e per altrettanti 150 metri dall'imbocco del Rio Lacheta che quest'ultimo pur non essendo inserito nell'elenco delle acque pubbliche determina lo stesso il regime vincolistico paesaggistico come autorevolmente affermato con **sentenza Cons. Stato, Sez. VI, 27 giugno 2014, n.326** indirizzo interpretativo importante per la salvaguardia di un elemento fondamentale quale il paesaggio ove l'Amministrazione Comunale intende edificare il nuovo plesso scolastico **comprensoriale**. Tale vincolo si sovrappone al decreto di notevole interesse pubblico della zona di Restante e Paradiso.

Se la variante fosse stata oggetto di valutazione di assoggettamento alla VAS tale argomento avrebbe necessariamente rivestito notevole importanza nella valutazione circa l'opportunità di un'imponente edificazione in un contesto ampiamente ineditato caratterizzato da ampi spazi verdi di macchia mediterranea.

### **CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N° 3**

Anche tale osservazione si ritiene non pertinente al tema dell'aggiornamento al P.U.C. Art. 43 della L.U.R. n° 36/97 ss.mm.ii., in quanto i vincoli di cui al Decreto Legislativo n° 42/2004 ss.mm.ii., per la distanza dai corsi d'acqua, incidono sulle possibilità edificatorie e non sulla destinazione d'uso della zona oggetto di aggiornamento, fermo restando che comunque è esclusa dal Decreto di Notevole Interesse Pubblico della Zona di Restante Paradiso ai fini paesaggistici.

Per la vigente normativa di cui alla L.R. n° 32/2012 ss.mm.ii., l'aggiornamento è escluso dalla necessità di verifica di assoggettabilità a VAS, come ampiamente documentato negli allegati alla D.C.C. n.2 del 12.01.2018.

***In considerazione di quanto sopra descritto l'osservazione non è pertanto accoglibile.***

### **OSSERVAZIONE 4)** a firma del Gruppo Consiliare Agorà

Come sopra detto l'area oggetto di variante ricomprende senza farne cenno nella documentazione allegata alla deliberazione Consigliare la presenza di un manufatto destinato al culto. Sito nella regione omonima, il luogo di culto fu edificato nella seconda metà del XVI secolo con il caratteristico sagrato in ciottoli bianchi-grigi datato al 1576.

La popolazione allassina e quella del quartiere di Loreto ha a cuore la conservazione del bene culturale che appartiene alla storia antichissima del culto cittadino.

L'edificazione del nuovo plesso scolastico, infatti, incide negativamente sul valore storico artistico della Chiesa di N.S. di Loreto oggetto di specifico vincolo monumentale.

Riteniamo, infatti, necessario che venga tutelato fa parte del competente Ministero dei Beni Culturali anche nelle sue articolazioni periferiche, l'edificio religioso con un'ampia zona di rispetto ineditata che non stravolga o peggiori soffochi la pregevole architettura e il contesto naturalistico e paesaggistico in cui si trova oggi la chiesa di Loreto.

Peraltro occorre ricordare che negli anni passati era intenzione del ministero dei beni culturali imporre un vincolo di ineditabilità di 25 metri di raggio della torre campanaria della Chiesa. Purtroppo tale vincolo di assoluta importanza non venne mai codificato con specifico decreto. Si suggerisce infatti una rivalutazione attenta di detta tutela in primi da parte dell'Amministrazione

Comunale con la variante oggetto di osservazione imponendo un vincolo di inedificabilità adeguato al monumento in parola. E naturalmente gli elaborati della variante devono essere rivisti con l'attribuzione corretta della destinazione urbanistica del pregevole monumento come sono classificate le altre chiese cittadine con l'indicazione "Interesse Comune" IC.

La documentazione di Variante nulla riporta e tratta a tutela dell'edificio storico peraltro se la variante fosse stata oggetto di valutazione di assoggettamento alla VAS tale argomento avrebbe necessariamente rivestito notevole importanza nella valutazione circa l'opportunità di una imponente edificazione a margine di un monumento.

#### **CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N° 4**

La Chiesa di Nostra Signora di Loreto è soggetta a Vincolo Monumentale ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo n° 42/2004 ss.mm.ii., tale vincolo non incide sulla destinazione d'uso della zona urbanistica in aggiornamento di P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36/97 ss.mm.ii, e le relazioni del manufatto tutelato ex Lege con l'edificazione prevista saranno oggetto di valutazione da parte dell'Ente competente alla tutela in fase di progettazione degli interventi edilizi.

Il P.U.C. vigente non identifica il manufatto in zona IC di Interesse Comune, ma lo ricomprende in zona V12 del Distretto di Trasformazione 3 (Dt3); parimenti con le stesse indicazioni degli interventi sui fabbricati esistenti "Categoria C2", è stato ricompreso in zona I 7.

Lo Strumento Urbanistico Comunale tratta in modo analogo altri edifici di culto non identificati con la sigla IC, vedi ad esempio la Chiesa di Santa Croce in zona V27 e Chiesa della Carità in Zona A1.

***In considerazione di quanto sopra descritto l'osservazione non è pertanto accoglibile.***

#### **OSSERVAZIONE 5)** a firma del Gruppo Consiliare Agorà

Con questa osservazione si vuole porre la questione della verifica di assoggettamento della Variante alla VAS, perché questa è la definizione giusta ex art. 44 della L.U.R.

Che la verifica di assoggettamento alla VAS fosse necessaria non solo deriva da una corretta qualificazione giuridica della variante al P.U.C. (che essendo datato 2001 non riporta la specifica VAS) ma anche e soprattutto dalla esplicita previsione legislativa che ne impone la procedura.

Infatti l'art. 3 comma 2 della Legge Regionale 32/2012 prevede espressamente: *"I piani e i programmi di cui al comma 1 che hanno a oggetto l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 1 sono soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 13."* Anche l'art. 13 comma 1 della precitata Legge Regionale descrive con assoluta chiarezza che anche le varianti ai Piani Urbanistici Comunali (peraltro non vengono escluse nemmeno le varianti ex art. 43 L.U.R. benché nella fattispecie ricorra come sopra esposto il regime art. 44 L.U.R.) debbano essere sottoposti a verifica di assoggettabilità ben più articolata che una mera dichiarazione del Dirigente del Settore Tecnico allegata alla Deliberazione Consigliare.

Occorre infatti che il non assoggettamento alla VAS avvenga tenendo conto di tutti i fattori ambientali che l'intervento determina in campo paesaggistico, di utilizzo delle risorse naturali,

dell'impatto negativo sulla viabilità inoltre in considerazione della mancanza di qualsiasi processo depurativo delle acque.

**Inoltre la variante approvata aumenta il carico insediativo della zona poiché il Comune non ha inteso procedere alla modifica urbanistica dell'attuale scuola di Via Gastaldi.**

**Siamo quindi in presenza dell'edificazione di un nuovo plesso scolastico comprensoriale e non una delocalizzazione di un servizio già esistente peraltro in altra zona urbanistica.**

Forse la verifica auspicata dovrebbe riguardare il più ampio Distretto di trasformazione 3 con i servizi, la viabilità provinciale e il fortissimo incremento di nuova edificazione rapportato al già elevato carico insediativo dell'ex zona di 167 di Loreto. Prendere solo il plesso scolastico quale oggetto di assoggettamento alla VAS è volutamente riduttivo un francobollo di estensione rispetto ad un più ampio distretto omogeneo che comprende una zona vastissima e delicatissima sotto il profilo paesaggistico e dell'ambiente naturale della Città di Alassio.

Inoltre l'area oggetto di variante risulta attraversata da due rii di cui uno risulta già esondato mentre il Rio Liggia sta già comportando un vistoso cedimento per erosione della strada di Via Loreto bassa/Via Loreto Alta e le cui condotte interrato (proprio in corrispondenza dell'area oggetto di nuova edificazione del plesso scolastico) risultano assolutamente insufficienti al regolare smaltimento delle acque. Sarebbe infatti opportuno perfino una revisione del Piano di Bacino stralcio sul rischio idrogeologico della Provincia di Savona stante la delicatezza ambientale che riveste l'area.

Inoltre l'attuale sedime oggetto di variante è stato determinato da materiale di riempimento senza alcuna consistenza.

Sempre in ambito della verifica di assoggettamento alla VAS della Variante si deve rilevare come proprio a margine del terreno in cui si intende edificare il nuovo plesso scolastico era prevista la realizzazione di una strada che collega la Strada Provinciale per Moglio con la zona di edificazione della nuova scuola.

L'intento del redattore del Piano Urbanistico era quello di costruire una "bretella" di scarico del traffico che oggi è rilevante sulla Strada Provinciale per Moglio.

È evidente che il sistema viario che si determinerà con la nuova scuola solo esso meriterebbe uno studio ben più approfondito di una semplice dichiarazione del Dirigente.

Sotto il profilo della verifica di assoggettamento alla VAS la deliberazione assunta dal Consiglio Comunale risulta quasi inesistente tuttavia siamo in presenza della nuova edificazione di una infrastruttura di estrema importanza per dimensioni e per localizzazione.

#### **CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N° 5**

Con questa osservazione si pone la questione della verifica di assoggettabilità a VAS dell'aggiornamento adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 12.01.2018.

L'articolo 3 della L.R. 32/2012 ss.mm.ii. Ambito di applicazione comma 3 b) stabilisce:

*"che sono soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 13 i Piani o Programmi aventi potenziali effetti sull'ambiente nei casi indicati nell'allegato "A".*

L'Allegato "A" di cui all'art. 3 "Piani e Programmi e modifiche di Piani e Programmi soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 13 recita: *"richiedono l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 13 in quanto aventi potenziali effetti sull'ambiente, i piani e i programmi e le modifiche di piani e programmi, di cui all'art. 3, comma 3 lettera b) che prevedono:*

*1) incremento di carico insediativo o modifica delle condizioni di deflusso all'interno di aree inondabili con tempo di ritorno fino a duecento anni o in aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata o interventi che interessino aree umide o carsiche o elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure;*

*2) incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e /o di potenzialità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio;*

*3) varianti al P.T.C.P., sub Assetto Insediativo delle indicazioni del livello locale, relative ai regimi normativi di Conservazione ed ai regimi normativi ANI-MA, IS-MA-CPA e IS-MA, che siano preordinate alla realizzazione di nuovi insediamenti o alla trasformazione di quelli esistenti".*

Con riferimento all'aggiornamento in approvazione, lo stesso non richiede l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 13 della L.R. n° 32/2012 ss.mm.ii., in quanto non avente potenziale effetto sull'ambiente nei casi indicati nell'Allegato "A" all'art. 3 e quindi escluso dall'applicazione della Legge Regionale n.32/2002, poichè:

1) L'area interessata dall'aggiornamento del P.U.C. non rientra tra quelle inondabili così come indicate nella carta delle aree inondabili pubblicata sul B.U.R.L. n° 5 Parte 2° del 01.02.2017 per l'ambito Merula – Centa nel piano di Bacino Stralcio per l'assetto idrogeologico "La Liggia" nella quale sono evidenziate le aree inondabili per T (Tempo di Ritorno) 50ennale – 200ennale – 500ennale; le aree storicamente inondate; la aree inondate dall'evento Novembre 2014 ex D.G.R. n° 59/2015; e neppure nella mappa della pericolosità idraulica aggiornata al Giugno 2015 per la direttiva Europea 2007/60/CE D.L. 49/2010 allo squadro n° 245140 Villanova D'Albenga che riporta le aree allagabili con tempo di ritorno 50ennale, 200ennale, 500ennale.

Quanto sopra in netto contrasto sull'asserito dell'osservazione n°2 in occasione dei più recenti eventi alluvionali del novembre 2014, tra l'altro non segnalate dal Comune a Regione Liguria e fondamento della zonizzazione attuata con DGR n°59/2015.

L'area oggetto di aggiornamento non è ricompresa in aree a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata riportate nella carta di suscettività al dissesto pubblicata sul B.U.R.L. n° 51 del 21.12.2016 riferita all'Ambito 9 Centa La Liggia del Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

Parimenti l'area è esclusa dalle aree umide o carsiche o elementi di connessione ecologica di cui alla rete ecologica ligure così come riportato dalla cartografia di Regione Liguria.

2) L'aggiornamento non prevede incremento di carico insediativo, in quanto opera di urbanizzazione secondaria (plessi scolastici comunali) al servizio della stessa popolazione scolastica comunale, che avverrà comunque in assenza di condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, così come attestato dal competente gestore del servizio con nota del 08.01.2018 Prot. n° 407.

3) L'aggiornamento dello S.U.G. non implica alcuna variante al P.T.C.P. Regionale ed in particolare ai regimi normativi di conservazione ed ai regimi normativi ANI-MA; IS-MA SATURO; IS-MA-CPA; IS-MA.

Con riferimento alla segnalazione che l'area è interessata da un riempimento di materiale di risulta, senza alcuna consistenza, la carta di suscettività al dissesto evidenzia una zona B2 di riporto antropico nell'ambito di una pericolosità geomorfologica con suscettività bassa che non implica l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ma le opportune misure nell'edificazione, previo parere vincolante del Settore Difesa del Suolo Savona e Imperia di Regione Liguria.

Per quanto riguarda la previsione della strada di collegamento tra la provinciale per Moglio e la zona oggetto di aggiornamento si rileva che il tracciato era completamente esterno alla stessa, ed anche ai fini espropriativi il vincolo è decaduto.

L'accessibilità alla zona è adeguatamente garantita per la destinazione d'uso prevista dalla viabilità di Via Pera.

***In considerazione di quanto sopra descritto l'osservazione non è pertanto accoglibile.***

**OSSERVAZIONE 6)** a firma del Gruppo Consiliare Insieme X

Secondo l'art. 43 comma 5 L.R. 36/97

“5. L'aggiornamento del PUC è adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale alla quale **deve essere allegata specifica attestazione della compatibilità delle relative modifiche rispetto** alla descrizione fondativa, **agli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS**, agli obiettivi del piano, alle indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, **nonché** dalla *sussistenza delle condizioni di esclusione dell'applicazione della L.R. 32/2012* e successive modificazioni e integrazioni”.

Leggendo letteralmente l'art. 43 comma 5 sembrerebbe quindi necessario sia la pronuncia regionale in materia di VAS **nonché** la sussistenza delle condizioni di esclusione dall'applicazione della L.R. 32/2012.

Chiedo con la presente come mai non sia stata allegata alla Delibera di Consiglio Comunale gli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS previsti dal comma 5 L.R. 36/97 per la procedura di aggiornamento.

**CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N° 6**

L'osservazione presentata dal Consigliere Angelo Galtieri ed acclarata al Protocollo al n° 5658 del 20.02.2018 via Pec, lamenta la mancanza della pronuncia regionale in materia di VAS.

L'art. 43 comma 5 della L.R. n° 36/97 ss.mm.ii, in alternativa prevede l'attestazione della sussistenza delle condizioni di esclusione dell'applicazione della L.R. 32/2012 ss.mm.ii.. Tale attestazione, con la specificazione dei motivi di mancanza di potenziali effetti sull'ambiente, di cui all'allegato “A”

(Articolo 3) della L.R. 32/2012 ss.mm.ii, è stata allegata, in quanto atto istruttorio di competenza comunale, alla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 12.01.2018.

***In considerazione di quanto sopra descritto l'osservazione non è pertanto accoglibile.***

In ultima analisi si ritiene che le osservazioni alla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 02/2018 siano riferite all'allegato aggiornamento erroneamente definito variante al P.U.C. del Comune di Alassio.

Alassio, li 20.02.2018

**IL DIRIGENTE**

**Ing. Enrico PALIOTTO**



# Comune di Alassio

Riviera dei Fiori

[www.comune.alassio.sv.it](http://www.comune.alassio.sv.it) – [comune.alassio@legalmail.it](mailto:comune.alassio@legalmail.it)

**Settore 1° -**

*Ufficio Tecnico*

Alla **Regione Liguria**

**Servizio Pianificazione Urbanistica**

PEC: [protocollo@pec.regione.liguria.it](mailto:protocollo@pec.regione.liguria.it)

Alla Provincia di Savona

**Servizio Urbanistica**

PEC: [protocollo@pec.provincia.savona.it](mailto:protocollo@pec.provincia.savona.it)

**Oggetto: Aggiornamento del P.U.C. vigente ai sensi dell'art. 43 della L.R. n° 36/97 e ss.mm.ii relativo al Distretto di Trasformazione 3 (Dt3) ed Ambito di Riqualficazione 4 (Ar4) per la zona V12, sito di realizzazione del nuovo plesso scolastico di via Loreto**

**Trasmissione atti deliberativi ed elaborati ai sensi dell'art.43 c9. LR n.36/97.**

Con la presente, in merito all' Aggiornamento del P.U.C. vigente ai sensi dell'art. 43 della L.R. n° 36/97 e ss.mm.ii relativo al Distretto di Trasformazione 3 (Dt3) ed Ambito di Riqualficazione 4 (Ar4) per la zona V12, sito di realizzazione del nuovo plesso scolastico di via Loreto, in ottemperanza a quanto previsto dall' art.43 c9. LR n.36/97, si trasmettono le Deliberazioni di Consiglio Comunale n.2 del 12/01/2018 e n.13 del 23/02/2018 e tutti i loro allegati.

Distinti saluti.

Alassio, data e prot.PEC

**Il Responsabile del Procedimento**

*Arch.Raffaella Bonfiglio*