

# **RAPPORTO PRELIMINARE PER LO SVOLGIMENTO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AI SENSI DELLA LR 32/2012**

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

Data: 17 novembre 2022

**RAPPORTO PRELIMINARE PER LO SVOLGIMENTO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AI SENSI DELLA LR 32/2012**

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

## **1. CARATTERISTICHE DEL PIANO**

### **1.1 Schema di piano, obiettivi e processo partecipativo**

La presente relazione è relativa alla richiesta di aggiornamento del PUC vigente, per quanto riguarda all'ex Struttura Sanitaria – RSA e fisiatrice in Via Adelasia n. 57 (ex civico 22) della NTA, effettuata da parte della Società LA DUCALE S.p.A. in quanto proprietaria, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. ed i.

Il comparto è stato oggetto di variante nel 2012 quando, a seguito della DCC 37/2012 e della DGR 1187/2012, è stato approvato il cambio di destinazione d'uso dell'area (residenza – struttura ricettiva alberghiera e R.T.A. – R.S.A) e la correlativa disciplina urbanistico-edilizia contenuta nella relativa scheda, ma subordinando il proprio assenso all'inserimento nella Disciplina urbanistica edilizia relativa alla Dotazione Servizi e Infrastrutture delle seguenti specificazioni:

- 1. “Nel caso di intervento di mera ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia in sito si preveda la cessione mediante ristrutturazione funzionale della porzione colorata individuata nelle planimetrie allegate da destinare ad RSA e asilo per anziani”*
- 2. “fatto salvo il reperimento e/o monetizzazione degli standard secondari di cui agli artt. 7 e 25 del PUC, in rapporto al pertinente intervento edilizio al fine di sopperire alla riduzione del fabbisogno di servizi (zona FH), il soggetto attuatore sarà obbligato a realizzare e cedere al comune una struttura da destinare ad attrezzature di interesse comune (RSA e asilo per anziani) in misura non inferiore a 450 mq netti con i relativi spazi esterni pertinenziali sistemati a verde”*

Le conclusioni riportate dalla DGR 1187/2012 sono le seguenti:

*Alla luce di quanto sopra premesso, considerato e valutato si ritiene che le varianti sottese al programma di alienazione e valorizzazione relativo agli immobili ex dialisi - Via Adelasia 20 e ex RSA e fisioterapia - Via Adelasia 22 siti nel Comune di Alassio siano meritevoli di approvazione ai sensi dell'art. 29 LR 37/2011 in quanto:*

*- le funzioni proposte sono omogenee e rispettano le zonizzazioni limitrofe, volte a creare un comparto coerente con le caratteristiche urbanistiche e paesistico – ambientali del contesto, anche con l'introduzione delle nuove destinazioni d'uso sull'ambito ad oggi destinato a servizi pubblici ospedalieri;*

*- l'accessibilità e i collegamenti delle nuove funzioni residenziali, turistico ricettive alberghiere, RTA, RSA, sono garantiti dall'infrastrutturazione viaria esistente già utilizzata per la fruibilità delle strutture sanitarie;*

*- la diminuzione della percentuale di standard di servizio pubblico sarà compensata attraverso il reperimento di una quota parte dell'immobile ex RSA e fisioterapia - Via Adelasia 22, secondo la condizione introdotta dal Comune con la DCC n.37.*

*Rispetto ai rapporti con la LR 4/12, avuto riguardo al parere espresso dal Dipartimento Ambiente sopra riportato, si dà atto che trattandosi di varianti al PUC volte a consentire soltanto interventi di ristrutturazione edilizia e di ricomposizione di edifici già esistenti, la cui disciplina non comporta incremento di carico di peso insediativo, non trovano applicazione le limitazioni di cui alla ridetta LR 4/12*

Il rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 3 della L.R.32/2012 e s.m.i., è inerente ai termini che l'Aggiornamento del PUC, presentata ai sensi dell'Art. 43 c.2 e c.3.

Si specifica inoltre che l'Aggiornamento del PUC include una rettifica al perimetro dell'ambito a confine con il parcheggio pubblico P9 adeguando la cartografia in funzione dei confini catastali che delimitano i due comparti.



*Individuazione area oggetto di Aggiornamento del PUC*

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

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

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

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Destinazione d'uso:</i>     | <i>Residenza – Struttura Ricettiva Alberghiera e R.T.A. – R.S.A.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Modalità di intervento:</i> | <i>ristrutturazione edilizia del corpo principale, mentre per i corpi più bassi si potrà procedere anche tramite sostituzione, demolizione e ricostruzione al fine di valorizzare il corpo principale e realizzare nuovi volumi armonizzati con il contesto circostante.<br/>Nel caso di demolizione e ricostruzione dei corpi bassi le opere di ristrutturazione del fabbricato principale dovranno essere contestuali. In via transitoria sono ammessi interventi sino al restauro e al risanamento conservativo.</i> |
| <i>Parametri urbanistici:</i>  | <i>non è consentito l'aumento volumetrico del corpo principale, fatta eccezione per quanto riguarda un eventuale trasferimento di una quota delle volumetrie demolite (corpi bassi) al fine di raggiungere una configurazione architettonica armonica con il corpo principale (parte storica e sua superfetazione). L'incremento è ovviamente consentito solo a seguito della completa demolizione dei corpi bassi esistenti.</i>                                                                                       |
| <i>Flessibilità:</i>           | <i>solo nel caso di demolizione e ricostruzione sarà ammesso un aumento massimo del 10% del volume demolito.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Modalità di attuazione:</i> | <i>gli interventi saranno attuabili tramite permesso di costruire convenzionato.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Norme transitorie:</i>      | <i>sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**Dotazione Servizi e Infrastrutture:** *Nel caso di intervento di mera ricostruzione edilizia e/o sostituzione di edilizia in sito si preveda la cessione mediante ristrutturazione funzionale della porzione colorata individuata nelle allegate planimetrie a destinazione RSA ed asilo del nonno. Fatto salvo il reperimento e/o monetizzazione degli standard secondari di cui agli artt.7 e 25 del P.U.C., in rapporto al pertinente intervento edilizio al fine di sopperire alla riduzione del fabbisogno di servizi (Zona FH), il Soggetto Attuatore sarà obbligato a realizzare e cedere al Comune una struttura da destinare ad attrezzature di interesse comune (RSA e asilo per anziani) in misura non inferiore a 450 mq netti con i relativi spazi esterni sistemati a verde.*

**Prestazioni edilizie ambientali:** *gli interventi sul corpo principale dovranno garantire il raggiungimento della classe energetica più elevata possibile rispetto alle normative vigenti in materia. Per le nuove costruzioni, anche parziali, occorre conseguire la classe A.*

**Disciplina Puntuale:** *le opere di ristrutturazione del corpo principale, parte esterna ed interna, devono essere volte ad assicurare una configurazione architettonica tale da raggiungere una completa armonizzazione dell'edificio con il contesto paesistico ambientale e con l'impianto urbano di riferimento (impianto ville storiche). Nel caso di demolizione dei corpi bassi è necessaria la ricomposizione del corrispondente prospetto del corpo principale. Le nuove costruzioni devono essere tipologicamente adeguate all'impianto urbano esistente (villini storici) e correttamente inserite rispetto al contesto ambientale. Le alberature ad alto fusto presenti devono essere conservate anche tramite loro spostamento e/o sostituzione.*

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

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

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

**Destinazione d'uso:** *Residenza – Struttura Ricettiva Alberghiera e R.T.A. – R.S.A.*

**Modalità di intervento:** *ristrutturazione edilizia del corpo principale, mentre per i corpi più bassi si potrà procedere anche tramite sostituzione, demolizione e ricostruzione al fine di valorizzare il corpo principale e realizzare nuovi volumi armonizzati con il contesto circostante. Nel caso di demolizione e ricostruzione dei corpi bassi le opere di ristrutturazione del fabbricato principale dovranno essere contestuali. In via transitoria sono ammessi interventi sino al restauro e al risanamento conservativo.*

**Parametri urbanistici:** *non è consentito l'aumento volumetrico del corpo principale, fatta eccezione per quanto riguarda un eventuale trasferimento di una quota delle volumetrie demolite (corpi bassi) al fine di raggiungere una configurazione architettonica armonica con il corpo principale (parte storica e sua superfetazione). L'incremento è ovviamente consentito solo a seguito della completa demolizione dei corpi bassi esistenti.*

**Flessibilità:** *solo nel caso di demolizione e ricostruzione sarà ammesso un aumento massimo del 10% del volume demolito.*

**Modalità di attuazione:** *gli interventi saranno attuabili tramite permesso di costruire convenzionato.*

**Norme transitorie:** *sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.*

**Dotazione Servizi e Infrastrutture:** ~~*Nel caso di intervento di mera ricostruzione edilizia e/o sostituzione di edilizia in sito si preveda la cessione mediante ristrutturazione funzionale della porzione colorata individuata nelle allegate planimetrie a destinazione RSA ed asilo del nonno.*~~  
*Fatto salvo il reperimento e/o monetizzazione degli standard secondari di cui agli artt.7 e 25 del P.U.C., in rapporto al pertinente intervento edilizio al fine di sopperire alla riduzione del fabbisogno di servizi (Zona FH), il Soggetto Attuatore sarà obbligato a realizzare e cedere al Comune una struttura da destinare ad*

~~attrezzature di interesse comune (RSA e asilo per anziani) in misura non inferiore a 450 mq netti con i relativi spazi esterni sistemati a verde.~~

**Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di n.8 appartamenti nell'ambito del Programma di Rigenerazione Urbana dell'ex Mattatoio IC-40, gemello del costruendo edificio ERS alle condizioni che saranno stabilite nella Convenzione del Permesso di Costruire.**

**La superficie dei 450 mq rimasti liberi potranno essere utilizzati a parcheggio pertinenziale (nessun aumento di carico urbanistico).**

Prestazioni edilizie ambientali:

gli interventi sul corpo principale dovranno garantire il raggiungimento della classe energetica più elevata possibile rispetto alle normative vigenti in materia. Per le nuove costruzioni, anche parziali, occorre conseguire la classe A.

Disciplina Puntuale:

le opere di ristrutturazione del corpo principale, parte esterna ed interna, devono essere volte ad assicurare una configurazione architettonica tale da raggiungere una completa armonizzazione dell'edificio con il contesto paesistico ambientale e con l'impianto urbano **di riferimento, in grado di valorizzare al meglio la reinterpretazione dei volumi esistenti e delle parti ricomposte di riferimento (impianto ville storiche).** Nel caso di demolizione dei corpi bassi è necessaria la ricomposizione del corrispondente prospetto del corpo principale.

Le nuove costruzioni devono essere tipologicamente adeguate all'impianto urbano **di riferimento in grado di valorizzare al meglio la reinterpretazione dei volumi esistenti e delle parti ricomposte esistenti (villini storici)** e correttamente inserite rispetto al contesto ambientale. Le alberature ad alto fusto presenti devono essere conservate **se in buono stato** anche tramite loro spostamento e/o sostituzione.

La motivazione essenziale della richiesta di Aggiornamento del PUC e della relativa verifica di non assoggettabilità a VAS è la modifica alla dotazione di Servizi e Infrastrutture, dovuta ai mutati interessi della Pubblica Amministrazione

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

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

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

*L'Amministrazione Comunale, fermo restando a carico del Soggetto Attuatore le opportune procedure di modifica, si esprime FAVOREVOLMENTE, al fine di sopperire alla riduzione del fabbisogno di servizi (Zona FH), prioritariamente ad una monetizzazione ad equivalente valore dell'opera oggetto di cessione da parte dell'operatore al comune, ed in subordine, alla realizzazione da parte del soggetto attuatore di una struttura in misura non inferiore a mq,*

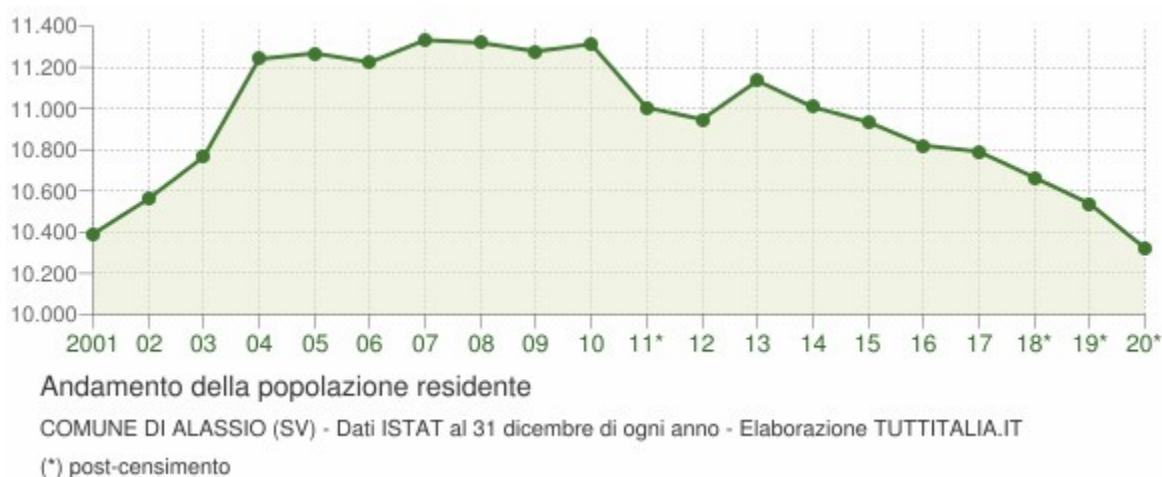
*450,00 di superficie netta con i relativi spazi esterni pertinenziali sistemati a verde, con destinazione ad edilizia sociale, considerata dalla normativa vigente standard urbanistico.”*

Sulla base di quanto citato, l'Amministrazione ha in corso un programma di Rigenerazione Urbana, Edilizia Residenziale Sociale e valorizzazione del Patrimonio Pubblico - Complesso Ex Mattatoio che si vorrebbe rafforzare traslando i 450 mq da destinarsi ad "Asilo del nonno" di cui il Comune non ha più necessità e, per questo motivo, richiede di implementare l'offerta di ERS in un'area sopra citata. Maggiori dettagli riferiti al nuovo standard urbanistico richiesto dalla P.A. verrebbero definiti in occasione della stipula della Convenzione che obbligatoriamente dovrà essere sottoscritta tra le parti in occasione dell'emanazione del Permesso di Costruire ad iniziativa privata che interesserà l'area in oggetto.

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

## **1.2 Scenario socio-economico di riferimento, descrizione sintetica della Struttura e della Normativa del Piano**

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di Alassio dal 2001 al 2020. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



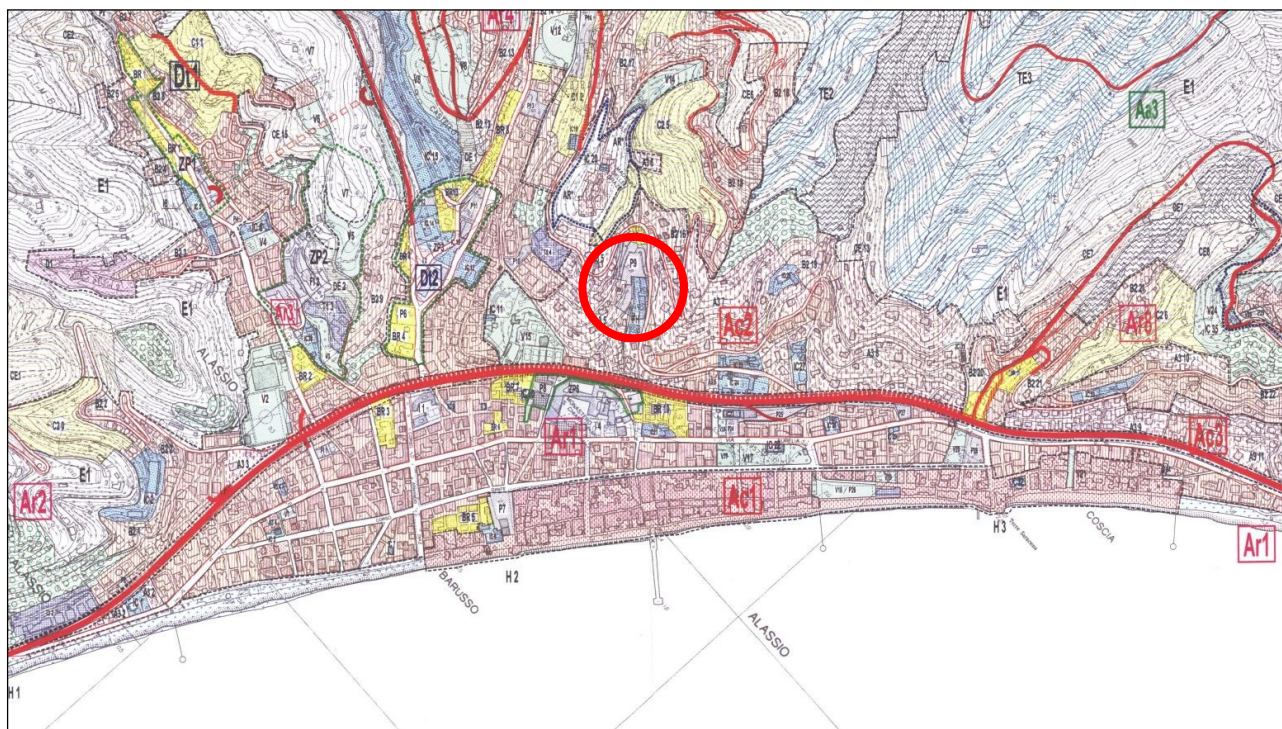
Considerando che non si modifica il carico urbanistico l'Aggiornamento del PUC risulta non influire

- aspetti socioeconomici – popolazione (es. trend demografico, rapporto tra popolazione residente e fluttuante);
- sistema economico (es. attività e settori più significativi, addetti per settori di attività);
- patrimonio abitativo (es. consistenza patrimonio edilizio esistente suddiviso in utilizzato e vuoto; % seconde case)



1.2.2 Descrizione sintetica del piano per aggregazioni omogenee di regimi normativi degli ambiti e distretti in cui si articola il piano, comprendendo anche le aree di presidio e agricole in senso lato.

| Ambiti/distretti | da NCC (sintesi delle destinazioni ammissibili e dei parametri edilizi)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | n° abitanti, Superficie Agibile, Superficie territoriale                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FH               | <p><i>Residenza – Struttura Ricettiva Alberghiera e R.T.A. – R.S.A.</i></p> <p><i>non è consentito l'aumento volumetrico del corpo principale, fatta eccezione per quanto riguarda un eventuale trasferimento di una quota delle volumetrie demolite (corpi bassi) al fine di raggiungere una configurazione architettonica armonica con il corpo principale (parte storica e sua superfetazione). L'incremento è ovviamente consentito solo a seguito della completa demolizione dei corpi bassi esistenti.</i></p> <p><i>Solo nel caso di demolizione e ricostruzione sarà ammesso un aumento massimo del 10% del volume demolito</i></p> | <p>n° abitanti e Superficie Agibile: Parametri non modificati rispetto al PUC perché non c'è aumento di carico urbanistico.</p> <p>Superficie territoriale non modificata rispetto alla Superficie catastale. L'Aggiornamento del PUC rettifica l'errore grafico facendo coincidere il confine del comparto con quello della proprietà.</p> |

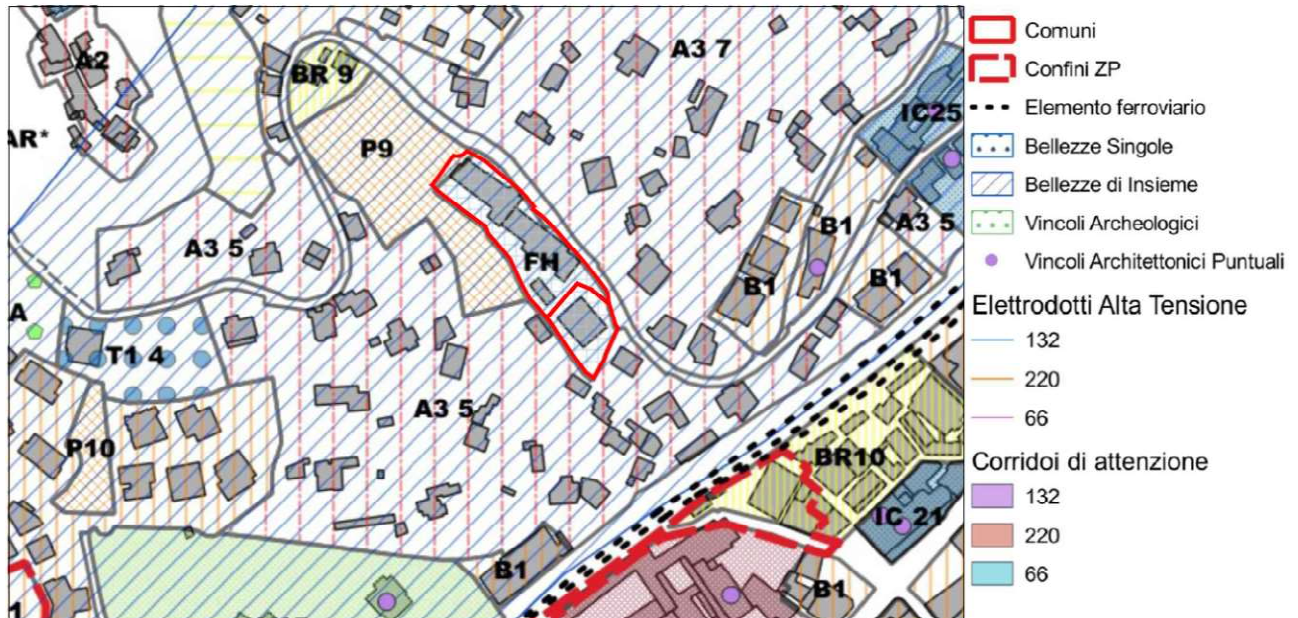


Stralcio cartografia PUC vigente



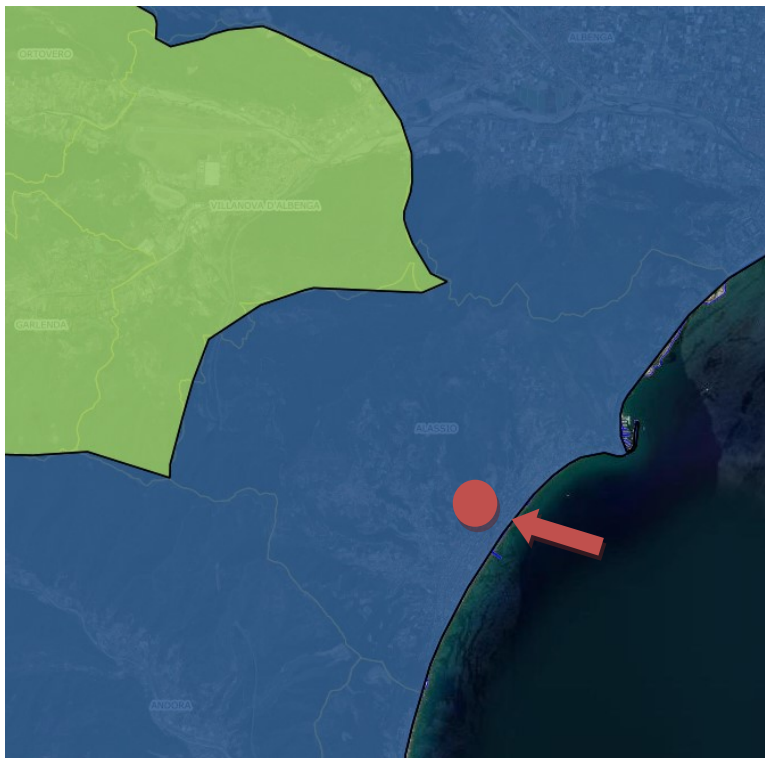
## 2. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

PUC COMUNE DI ALASSIO  
TAV. 03 - SOVRAPPOSIZIONE AMBITI PUC - VINCOLI



### 2.1 Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente, definizione di obiettivi specifici e dei relativi target quali-quantitativi, individuazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente

#### 2.1.1. Aria e fattori climatici, mobilità



#### ZONIZZAZIONE OZONO E BaP

|                                                                                   |                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Identificativo                                                                    | 2                                                     |
| Codice Zona                                                                       | IT0717                                                |
| Denominazione Zona                                                                | Ozono e BaP Liguria                                   |
| Tipo Zona                                                                         | non agglomerato                                       |
| Inquinanti                                                                        | Ozono obiet.salute umana;Benzo(a)pirene               |
| Classificazione delle zone per il benzo(a)pirene (valore obiettivo medio annuo)   | valori superiori alla soglia di valutazione superiore |
| Classificazione delle zone per ozono in relazione obiettivo a lungo termine (LTO) | valori maggiori dell'obiettivo a lungo termine        |

#### ZONIZZAZIONE METALLI

|                                                                         |                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Identificativo                                                          | 3                                                                                 |
| Codice Zona                                                             | IT0719                                                                            |
| Denominazione Zona                                                      | Costa eentroterra                                                                 |
| Tipo Zona                                                               | non agglomerato                                                                   |
| Inquinanti                                                              | Piombo; Arsenico;Cadmio;Nichel                                                    |
| Classificazione per il piombo (valore limite annuale)                   | (Valutazione supplementare) valori inferiori alla soglia di valutazione inferiore |
| Classificazione delle zone per arsenico (valore obiettivo medio annuo)  | (Valutazione supplementare) valori inferiori alla soglia di valutazione inferiore |
| Classificazione delle zone per il cadmio (valore obiettivo medio annuo) | (Valutazione supplementare) valori inferiori alla soglia di valutazione inferiore |
| Classificazione delle zone per il nichel (valore obiettivo medio annuo) | (Valutazione supplementare) valori inferiori alla soglia di valutazione inferiore |

#### ZONIZZAZIONE PER TUTTI GLI INQUINANTI (TRANNE OZONO, METALLI, BAP)

|                                                                                 |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificativo                                                                  | 4                                                                                                     |
| Codice Zona                                                                     | IT0714                                                                                                |
| Denominazione Zona                                                              | Costa alta pressione antropica                                                                        |
| Tipo Zona                                                                       | non agglomerato                                                                                       |
| Inquinanti                                                                      | Biossido di Zolfo;Biossido di Azoto;PM10;PM2,5;Benzene;Monossido di Carbonio                          |
| Classificazione per il biossido di zolfo (Valore limite di 24 ore)              | valori inferiori alla soglia di valutazione inferiore                                                 |
| Classificazione per il biossido di azoto (Valore Limite orario)                 | valori compresi tra la soglia di valutazione inferiore e quella superiore                             |
| Classificazione per il biossido di azoto (Valore Limite annuale)                | valori superiori alla soglia di valutazione superiore                                                 |
| Classificazione per il materiale particolato PM10 (valore limite giornaliero)   | (Valutazione supplementare) valori superiori alla soglia di valutazione superiore                     |
| Classificazione per il materiale particolato PM10 (valore limite annuale)       | valori compresi tra la soglia di valutazione inferiore (Valutazione supplementare) e quella superiore |
| Classificazione per il materiale particolato PM2.5 (valore limite annuale)      | (Valutazione supplementare) valori superiori alla soglia di valutazione superiore                     |
| Classificazione per il benzene (valore limite annuale)                          | valori superiori alla soglia di valutazione superiore                                                 |
| Classificazione per il monossido di carbonio (valore limite media mobile 8 ore) | valori inferiori alla soglia di valutazione inferiore                                                 |

*Per quanto concerne la qualità dell'aria la mappatura della Regione Liguria (nell'estratto il Comune di Alassio con evidenziata la posizione del comparto in oggetto) non segnala particolari differenze all'interno del territorio Comunale.*

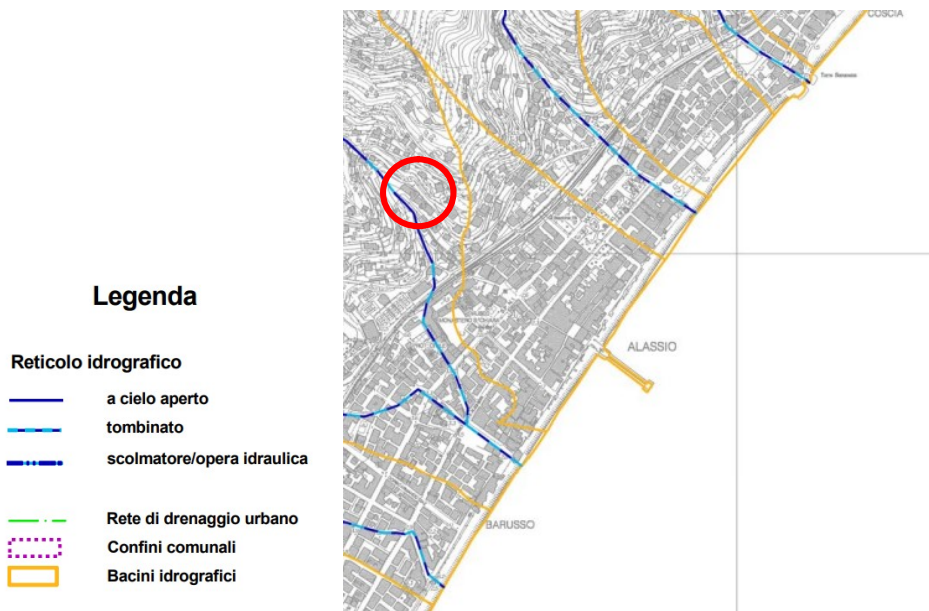
*I dati degli inquinanti riportati evidenziano alcune situazioni di criticità diffusa sul territorio.*

*Si ritiene che l'Aggiornamento del PUC presentato non modifichi negativamente la situazione consentita dal PUC vigente in quanto:*

- *Le volumetrie e di conseguenza le superfici ed il carico urbanistico residenziale sono immutate*
- *Le volumetrie e di conseguenza le superfici ed il carico urbanistico della porzione destinata a pubblica utilità sono eliminate dal sito (situazione migliorativa) e trasferite al di fuori nella medesima misura (situazione immutata)*
- *L'autorimessa realizzata in sostituzione della superficie destinata a Servizi corrisponde alla dotazione di posti auto pertinenti alla residenza e che pertanto era già necessario prevedere, indipendentemente dall'Aggiornamento del PUC perché già richiesta dalla L. 122/89 (Tognoli)*

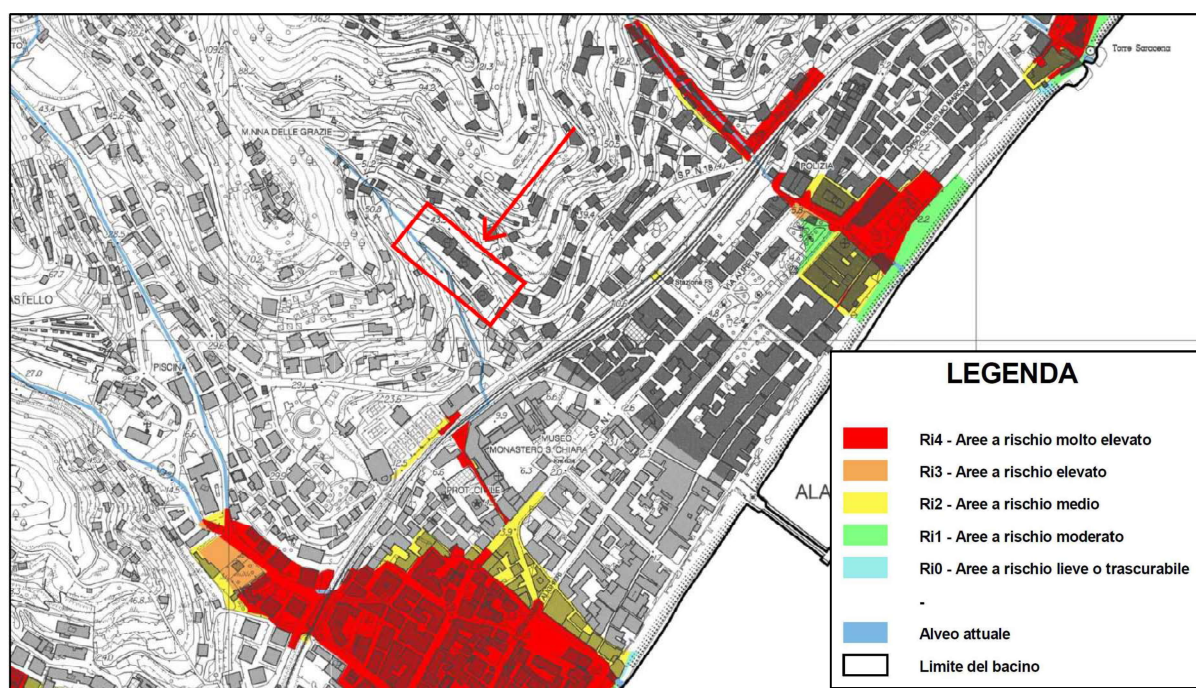
per cui la superficie di parcheggi pertinenziali è calcolata in rapporto al volume del fabbricato (quindi uguale a prima per la parte residenziale e ridotto per la parte di destinazione pubblica)

## 2.1.2. Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato



Il reticolo idrografico Regionale, adottato con DGR n. 507 del 21/06/2019, individua nelle vicinanze la presenza del Rio Castello, tombinato a monte dell'area e a cielo aperto per tutto il tratto lungo il confine sud-ovest.

L'Aggiornamento del PUC non incide nel rapporto con questo, i progetti dovranno sempre considerare – come prima – i vincoli dettati dalla prossimità del corso d'acqua.





## **Piano di Bacino**

*L'area oggetto di aggiornamento del PUC è priva di criticità idrauliche, in cui sono presenti elementi geomorfologici e di uso del suolo caratterizzati da una bassa incidenza sull'instabilità.*

### **2.1.3. Suolo sottosuolo Consumo di suolo ed attività agricole**

*L'area era interamente occupata dalla struttura ex RSA-fisiatria e dalla vicina ex dialisi e dalle aree pertinenziali destinate a spazi di manovra (incluse rape carraie) e a giardino.*

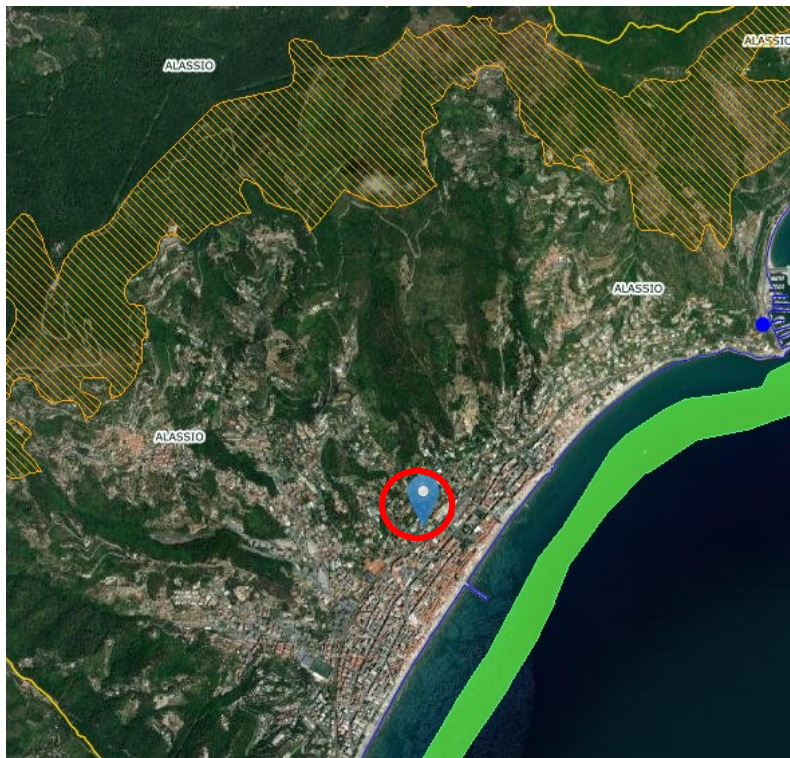
*Il suolo non presenta superfici destinate ad altri usi (urbanizzato, infrastrutture, altri usi es. parchi, cave, aree per sport, etc.).*

*La tipologia morfologica e ambientale interessata è quella collinare (prima fascia) ed è interessata dalla vicina presenza di un corso d'acqua – il Rio Castello – dal quale si considera il mantenimento di una fascia di inedificabilità.*

*Di conseguenza sia il PUC vigente sia l'Aggiornamento del PUC – non modificando i parametri edilizi ed urbanistici della scheda d'ambito ad eccezione delle Dotazioni di Servizi e Infrastrutture - non prevedono incremento del consumo di suolo determinato dalle previsioni di piano a discapito di usi agricoli o naturali. Si considera il miglioramento delle condizioni di degrado urbanistico/edilizio considerando che sia i fabbricati sia le aree esterne vertono attualmente in condizioni di incuria e abbandono.*

### **2.1.4. Biodiversità e Aree Protette**

*La Regione Liguria ha individuato sul proprio territorio gli habitat e le specie da tutelare con la costituzione di 7 ZPS e 126 ZSC di cui 99 terrestri e 27 marine.*



*La mappa evidenzia i seguenti canali tematici:*

- Biodiversità - Habitat Rete Natura 2000
- Biodiversità - Rete Ecologica

- S.I.C. Terrestri e Marini sc. 1:10000 - DGR n. 705/2012 e DGR n.613/2012 con Z.S.C. - DM MATTM 24/06/2015
- Zone rilevanti per la salvaguardia dei siti di interesse comunitario della Rete Natura 2000 e Misure di Conservazione valide per i SIC Alpini Liguri

L'area interessata dall'Aggiornamento del PUC è esclusa dalle campiture relative alle zone sopracitate.

#### **2.1.5. Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico**

##### **Beni culturali**

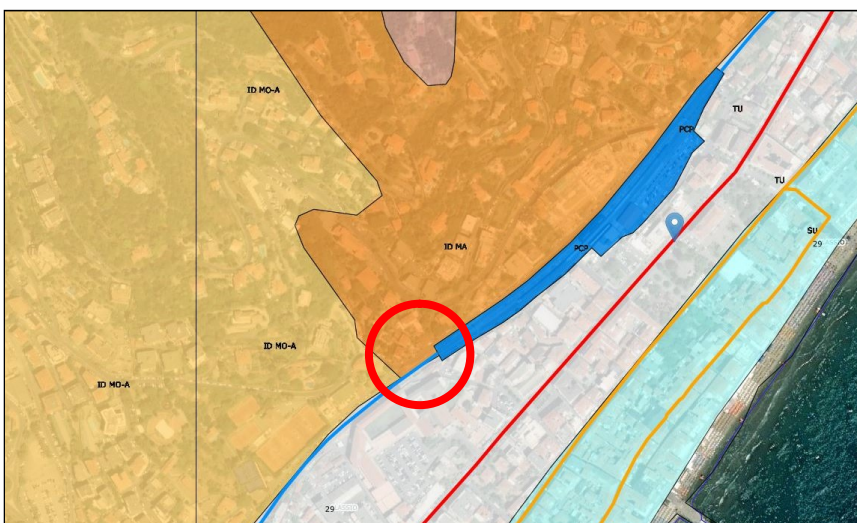
*Il sito ricade in zona assoggettata a vincolo paesistico ambientale ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio: DM 10/07/1953 "le zone paradiso e restante site nel comune di Alassio formano un quadro naturale di notevole bellezza panoramica".*

L'Aggiornamento del PUC non modifica il rispetto del vincolo che già sussisteva nel PUC vigente.



*Stralcio cartografico Vincoli DLgs 42/2004*

##### **PTCP - Piano territoriale di coordinamento paesaggistico**



*Stralcio cartografico PTCP*



*L'area oggetto di aggiornamento al PUC ricade in ID-MA (Insediamenti diffusi – regime di mantenimento), disciplinato dall'art. 44 delle Norme di Attuazione del PTCP.*

*Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.*

*L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.*

*Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.*

*Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.*

*L'aggiornamento del PUC è compatibile rispetto alle prescrizioni del PTCP e di conseguenza non comporta modifiche al regime normativo del vigente PTCP assetto insediativo, in quanto l'immobile ricade in parte in ambito classificato ID-MA (insediamenti diffusi - regime normativo di MANTENIMENTO) e ID-MOA (insediamenti diffusi - regime normativo di MODIFICABILITÀ).*

#### **PTCP – Pianificazione Provinciale**

*Il PTC della Provincia di Savona, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale numero 42 del 28 luglio 2005, è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia e svolge funzioni di indirizzo e di coordinamento dei Piani comunali.*

*Il PTC propone obiettivi strategici e progetta nuovi scenari di organizzazione del territorio sotto il profilo funzionale, della qualità urbana e ambientale e dello sviluppo sostenibile.*

*I progetti di rilevanza sovracomunale, proposti dalla Provincia e dai Comuni, coerenti con gli obiettivi del PTC sono assunti dal Piano. Per questi progetti il PTC svolge una funzione di coordinamento, agevola gli accordi e individua le possibilità di finanziamento per la loro realizzazione.*

*Gli obiettivi del PTC sono i seguenti:*

- *L'organizzazione del sistema logistico: portualità ed infrastrutturazione dello scambio con l'entroterra e potenziamento delle relazioni extra-provinciali;*
- *La riorganizzazione del comparto energetico: riconversione industriale, sicurezza, riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera e produzione di energia da fonti rinnovabili;*
- *La riorganizzazione infrastrutturale del corridoio litoraneo;*
- *L'innovazione del sistema turistico costiero;*
- *Il governo delle trasformazioni urbane e dell'innovazione funzionante del polo di Savona e della città costiera del Finalese · Il polo di Savona · La città costiera del Finalese;*
- *La costruzione della città delle Bormide;*
- *La riorganizzazione insediativa della Piana di Albenga e la conservazione delle risorse primarie;*
- *L'integrazione dell'offerta turistica di Alassio e delle Baie del Sole con l'entroterra Ingauno;*
- *La valorizzazione del paesaggio: comunità e culture locali, manutenzione del territorio;*
- *L'innovazione rurale, patrimonio culturale, accoglienza e fruizione, nuova imprenditorialità;*
- *La costruzione del sistema delle aree protette e della rete ecologica;*

- La conservazione dell'ambiente marino e costiero secondo le indicazioni dell'Agenda XXI Regionale;
- La prevenzione e riduzione dei carichi ambientali (Aria, Acqua, Rifiuti);
- La promozione delle condizioni per la sicurezza territoriale.

*Il Progetto integrato del PTC è il seguente:*

*PI 3 - Progetto integrato per l'innovazione dell'offerta turistica costiera e integrazione con l'entroterra. Città turistica del Finalese. Alassio e Baie del Sole. La riorganizzazione insediativa della piana di Albenga. Le infrastrutture per la mobilità ed i trasporti*

*L'aggiornamento al PUC è compatibile, rispetto ai contenuti del PTC provinciale.*

#### **2.1.6. Inquinamento Acustico**

*La zona è di tipo residenziale e attualmente non si ravvedono condizioni di criticità.*

*Le destinazioni d'uso previste dal PUC vigente e confermate dall'Aggiornamento del PUC sono compatibili con quelle della zona.*

*L'area non è interessata da fasce di pertinenza di infrastrutture ferroviarie e autostradali.*

*Si comunica che l'Operatore ha chiesto all'Amministrazione Comunale che venga aggiornato il Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale, in modo da poter attribuire all'attuale zona in Classe I, una Classificazione Acustica coerente con il futuro utilizzo e con le zone circostanti.*

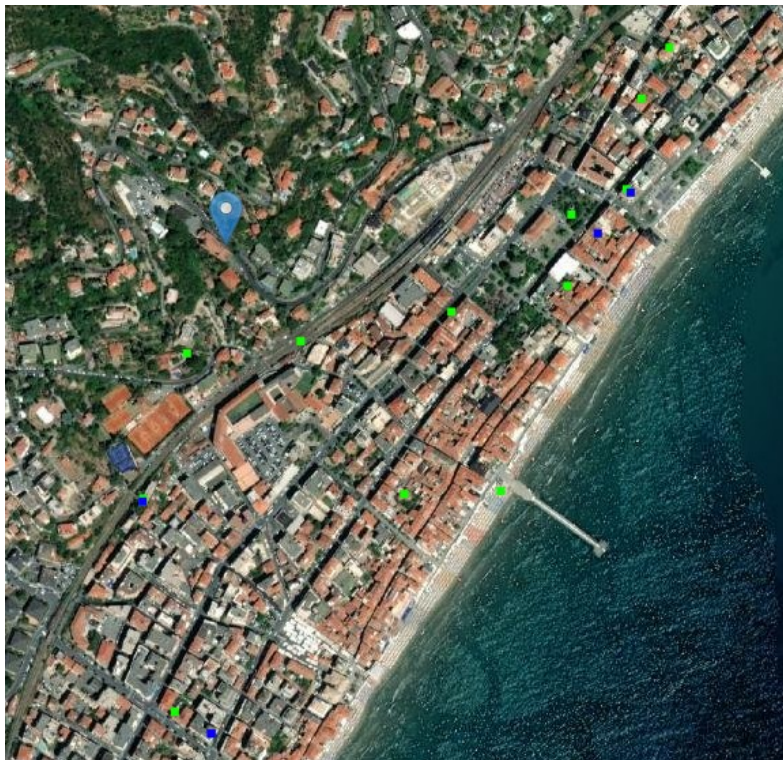
*Per quanto sopra esposto si è chiesto di attribuire a tale zona almeno la Classe 3 - aree di tipo misto (colore arancione della mappa), come il territorio circostante.*

*L'Aggiornamento del PUC non incide su questi parametri.*

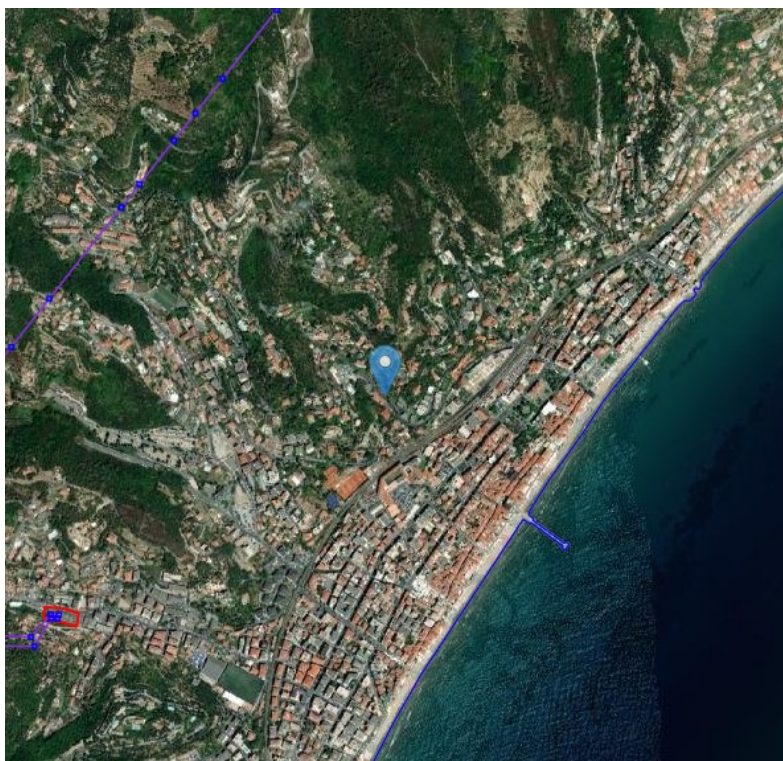
#### **2.1.7. Inquinamento Elettromagnetico**



*La mappa della Regione Liguria rivela che l'area non è interessata dalla presenza di elettrodotti di alta tensione e dai corridoi di attenzione*



*La mappa della Regione Liguria rivela che l'area non è interessata dalla presenza di Impianti di Telecomunicazioni attive (punti verdi)*



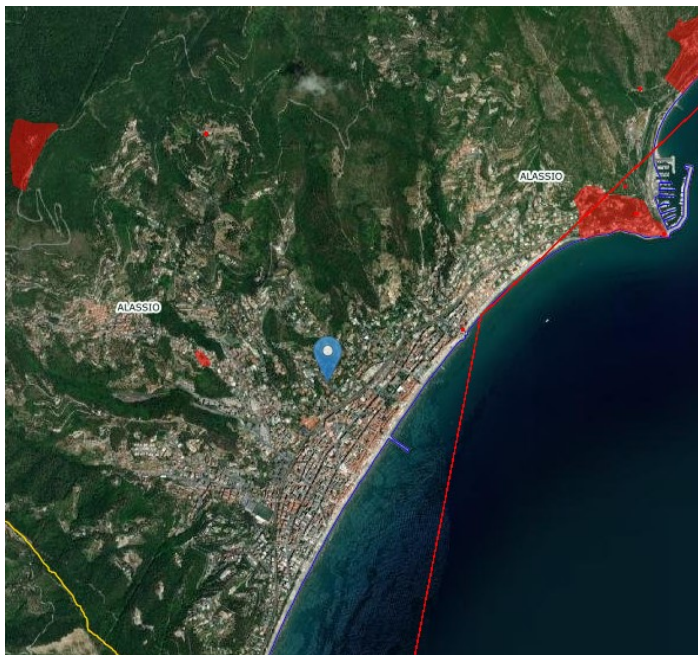
*La mappa della Regione Liguria rivela che l'area non è interessata dalla presenza di Tralicci, tratte e cabine di elettrodotto*



L'Aggiornamento del PUC non incide su questi parametri.

#### **2.1.8. Energia**

*Il Piano energetico ambientale regionale (P.E.A.R.) Approvato con DCR 43/2003 e successivo agg. Obiettivi con DCR 3/2009 ha determinato l'individuazione di siti in non idonei all'installazione di impianti eolici*

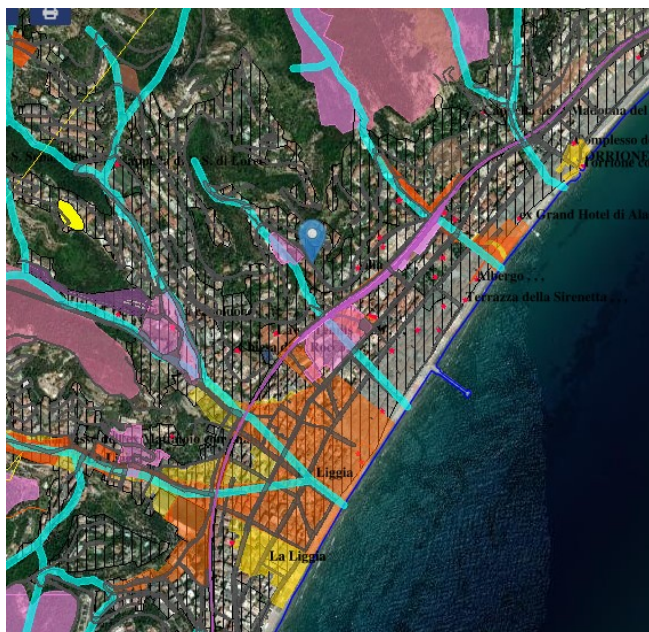


*L'area oggetto dell'Aggiornamento del PUC non è interessata all'esclusione.*

L'Aggiornamento del PUC non modifica le condizioni del PUC previgente.

*Nell'area non esistono impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, lo sviluppo dei nuovi interventi dovrà comunque soddisfare gli attuali parametri normativi che, rispetto ai periodi antecedenti richiedono un incremento dell'energia prodotta mediante impianti fotovoltaici.*

#### **2.1.9. Rifiuti**



Localizzazione Impianti Gestione Rifiuti Tipo A, B

A. Impianti di trattamento a tecnologia complessa di rifiuti urbani (trattamento meccanico /biologico, produzione Cdr/ Css, compostaggio, digestione anaerobica, Impianti di incenerimento.)

B. Impianti tecnologici di trattamento rifiuti speciali e relative aree per lo stoccaggio temporaneo.

*Criteri Preferenziali: centri di conferma raccolta differenziata, impianti di depurazione acque reflue, impianto di trattamento rifiuti ed. 2016, discariche ed. 2010, ecc.*

*Non vi sono presenze nell'area interessata, ad eccezione di:*

*a) Sedime stradale Extraurbano secondario (via Adelasia)*

*b) Servizi tecnici (parcheggio P9)*

*Discariche in attività anno 2018: discariche attualmente in fase di esercizio (11 siti), distinte in discariche per rifiuti inerti e discariche per rifiuti non pericolosi ai sensi del D.Lgs. 36/2003, indicando la volumetria autorizzata del lotto in fase di coltivazione.*

*Non vi sono presenze nell'area interessata*

*Criteri Escludenti Generali: presenza di sorgenti importanti per la specie, grotte importanti per la specie, località inserite nel Piano Regionale ai fini di bonifica o messa in sicurezza, ecc.*

*Non vi sono presenze nell'area interessata, ad eccezione di:*

*a) Aree collocate nella fascia di 10 metri dalla sponda di corpi idrici*

*Criteri Escludenti Territoriali e Antropici: vincoli archeologici e architettonici puntuali, oleodotti, gasdotti, elettrodotti, ecc.*

*Non vi sono presenze nell'area interessata se si esclude ovviamente la presenza del livello edificato della carta dell'uso del suolo*

Localizzazione Impianti Gestione Rifiuti Tipo C, D

C. Discariche di rifiuti urbani speciali ed inerti

D. Stazioni di trasferimento rifiuti solidi urbani

*Criteri Escludenti Territoriali e Antropici: vincoli archeologici e architettonici puntuali, oleodotti, gasdotti, elettrodotti, ecc.*

*Non vi sono presenze nell'area interessata*

*Criteri Escludenti Generali: presenza di sorgenti importanti per la specie, grotte importanti per la specie, località inserite nel Piano Regionale ai fini di bonifica o messa in sicurezza, ecc.*

*Non vi sono presenze nell'area interessata*

L'Aggiornamento del PUC non modifica le condizioni del PUC previgente.

*I progetti nelle aree prenderanno in considerazione le vigenti prescrizioni comunali in materia di smaltimento dei rifiuti (raccolta differenziata)*

**2.1.10. Salute e qualità della vita**



*Per quanto riguarda la presenza di attività sul territorio, la mappa della Regione Liguria evidenzia l'area come edificato a destinazione residenziale individuando nelle vicinanze la sporadica presenza di attività immobiliari (color ciano), attività finanziarie e assicurative (colore verde) e attività commerciali (riparazioni autoveicoli e motocicli).*

*Chiaramente la presenza e la varietà si infittisce spostandosi nel centro storico, comprendendo tra questi scuole (Scuola Secondaria di Primo Grado "M.M.Ollandini", via S.G. Bosco - Scuole primarie e per l'infanzia di via Neghelli - Scuole primarie e per l'infanzia Moglio), parchi pubblici (Giardini di Villa della Pergola, Parco di Villa Fiske) e servizi socio sanitari*

-

L'aggiornamento al PUC non comporta alcun effetto o impatto seppur minimo sulle componenti ambientali e sul paesaggio, né ad opere finite, né in corso di cantiere.

### **3. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI**

#### **3.1 Valutazione di coerenza tra obiettivi ed azioni di piano (coerenza interna)**

##### 3.1.1 Interazione tra le azioni di Piano e gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale

Risulta evidente che la scelta di modificare la Dotazione di Servizi e Infrastrutture si conformi ad una strategia attuale per la Pubblica Amministrazione che intende avvalersi di una dotazione di cui ritiene di avere oggi maggior necessità – l'asilo per gli anziani è stato nel frattempo già realizzato in un'altra area del territorio comunale - in una posizione esterna più idonea una edificazione residenziale ERS.



### 3.1.2 Esplicitazione di tutti i possibili punti di interazione (positivi, negativi, incerti) tra le azioni di Piano e gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale

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

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

In sintesi:

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

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

### **3.2 Valutazione sintetica degli effetti cumulativi**

In considerazione a quanto esposto al precedente punto 3.1 l'Aggiornamento del PUC per l'area in oggetto non modifica i termini di peso insediativo, superficie trasformata, pressioni ambientali, etc. sulle componenti ambientali e territoriali pertinenti il piano.

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

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

## Contrassegno Elettronico

TIPO

QR Code

IMPRONTA (SHA-256): a63cfd50a2f553b0b816e565d7c47493a2985e95c8bd6bbaa4e4d5462792e8d1

### Firme digitali presenti nel documento originale

Carlo Berio

LUIGI CAVUOTO

### Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Delibera di Consiglio N.69/2022

Data: 24/11/2022

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



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



ica del Contrassegno Elettronico

URL: [http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=9b2603c71b8d1ad5\\_p7m&auth=1](http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=9b2603c71b8d1ad5_p7m&auth=1)

ID: 9b2603c71b8d1ad5