



Sommario

INTRODUZIONE.....	2
Distretto Dt1, zona ZP 1	2
Ambito di riqualificazione Ar3, zona ZP 2	3
Distretto di trasformazione Dt2, zona ZP 3.....	4
Ambito di conservazione Ac5, zona ZP 4	5
Ambito di riqualificazione Ar7, zona ZP 5	5
Ambito di riqualificazione Ar1, zona ZP6	5
Tabella consistenze dotazioni territoriali post ed ante aggiornamenti.....	6
ALLEGATI	7
Schede di zona.....	7



INTRODUZIONE

La presente relazione illustra le trasformazioni derivanti da modifiche del territorio ed aggiornamenti funzionali ed uso che nel corso degli anni hanno determinato la necessità di uniformare le previsioni delle ZP alla pianificazione urbanistica stralciando le zonizzazioni di dettaglio, ormai superate, uniformandole alla normativa degli ambiti.

Di seguito vengono illustrate le singole ZP con allegate le schede illustrative delle consistenze delle dotazioni territoriali ex poste ed ex ante dell'aggiornamento.

L'analisi dei singoli ZP determina il dettaglio delle superfici delle dotazioni territoriali e del corrispettivo carico urbanistico che non risulta, dallo studio condotto, significativo. Risulta invece evidente come l'aggiornamento proposto evidenzi un minore impatto antropico ed un minor consumo di suolo.

Il calcolo analitico delle UCU relative alle modifiche alle zone ZP è stato quantificato ai sensi dell'allegato 3 alla D.G.R. n. 321 dell'11 maggio 2018.

Il presente documento contempla anche le modifiche, dovute ad aggiornamenti funzionali e d'uso, agli art. 2-7-9-17-20-25-26.1-26.3 delle NTA.

Distretto Dt1, zona ZP 1

La ZP1 è inserita all'interno del Dt1 e comprende l'area edificata intorno a Via Pian del Moro, fino alla località Mattatoio.

In questa zona la Zp prevedeva:

- la realizzazione di fabbricati destinazione direzionale, commerciale, produttivo e residenziale;
- la ristrutturazione urbanistica con sostituzione edilizia in Regione Fenarina;
- la realizzazione di una scuola materna con annesso parcheggio e verde pubblico.

L'aggiornamento ha previsto l'eliminazione del piano volumetrico a progetto mantenendo le aree in zona BR1 con possibilità di ristrutturazione edilizia. Tutti gli interventi ricadenti in fascia A del PdB dovranno essere attuati previa verifica dei vincoli subordinati.

Viene inoltre mutata la destinazione di I6 (mista istruzione ed interesse comune) dell'area ex mattatoio in IC39 (interesse comune), con possibilità di ristrutturazione dei fabbricati esistenti, previa verifica dei vincoli subordinati.

Tale intervento potrà essere attuato conformemente alle prescrizioni del PdB e, per la nuova costruzione, solo a seguito di interventi di sistemazione idraulica in quanto la zona ricade in Fascia A del PdB.

L'area in zona Fenarina viene trasformata da BR1 (zona di trasformazione urbanistica) a B1 (zona di completamento saturo).

Viene inoltre fatto un aggiornamento cartografico¹ all'interno del Dt1 ovvero, un cambio di zonizzazione di porzione di terreno sito in Via Solferino da zona D1 (artigianale) a zona E1 (agricola) contigua ai terreni in oggetto.

Tale richiesta è stata protocollata dal Comune di Alassio al n.0001706 del 18/01/2017.

¹ Var.Dt1 della Tavola 06a allegata al presente documento



Altro aggiornamento cartografico interessa l'area I6, esterna alla ZP, che diventa in parte V15 (verde e sport, al cui interno è presente il circolo ricreativo) ed in parte B1 saturo.

Il saldo relativo agli standard nella ex ZP, a seguito degli aggiornamenti in oggetto, risulta pari a 0 in quanto viene solamente mutata la destinazione d'uso di I6 a IC39.

Lo stralcio del progetto di realizzazione di un nuovo complesso residenziale in BR1 permette una riduzione di nuovo edificato pari a 15.205 mq suddiviso in 6.081 mq di commerciale, 4.562 mq di direzionale e 4.562 mq di residenziale.²

Il saldo delle UCU derivante dallo stralcio del nuovo complesso, quantificato ai sensi dell'allegato 3 alla D.G.R. n. 321 dell'11 maggio 2018, risulta quindi di -288 UCU.

Ambito di riqualificazione Ar3, zona ZP 2

La ZP 2 comprende un'area situata in Località Costa Lupara.

In quest'area erano previste principalmente destinazioni miste ad uso pubblico quali istruzione, verde e turistico.

Le principali modifiche attuate prevedono la sostituzione dell'ambito T1 3 (consolidamento complessi turistici esistenti) con l'ambito B1 (completamento collinare saturo), a seguito dell'attuazione del progetto convenzionato di Villa San Giuseppe protocollato dal Comune di Alassio al n.005964 del 12/03/2004.

La pratica di cui sopra ha portato anche alla modifica di destinazione delle aree ricadenti all'interno del parco di proprietà, ceduto mediante convenzione, ovvero da DE2 (zone florovivaistiche) e porzione FI 2 (istruzione) a IC 38. Viene mantenuta ed ampliata la zona V3 (verde attrezzato).

Per quanto riguarda la restante parte della ZP viene ridisegnata l'area Istruzione suddividendola in FI2 (di proprietà della Provincia) e I7 (di proprietà comunale) includendo al suo interno l'ampliamento dell'edificio scolastico di Via Petrarca, ed escludendo porzione di area su cui insiste l'edificio ERS (IC40) approvato e quello di previsione (progetto febbraio 2021) e IC33 (Residenza protetta).

Come da "Variante PUC ex art.44 L.r. n.36/1997 approvata con deliberazione del C.C. n.22 del 31/8/2008 una quota della SU della destinazione FI 2 è stata oggetto di variante recependo la superficie pari a mq 3.940 di Residenza Protetta derivante dall' IC33, presente in ambito AR6 del PUC vigente³. Tale sostituzione non comporta nessun incremento di carico insediativo in quanto va ad inserirsi in una struttura già esistente e destinata a servizio.

Parimenti la previsione di piano, di cui al IC33 in ambito AR6, è variato in B1 assumendone la potenzialità edificatorie a parità di volume. In merito a questa modifica è stato fatto un aggiornamento cartografico del PUC Vigente.

L'area prevista a parcheggio P5 viene stralciata e diventa zona a servizi IC40 (edifici ERS) che costituisce previsione per intervento di edilizia pubblica.

Viene inoltre stralciata l'area prevista FI a (scuola materna) a scapito di nuova area parcheggi.

Gli aggiornamenti effettuati hanno portato principalmente ad una riorganizzazione e potenziamento del sistema dei servizi della zona.

² Dati derivanti da tavola 04 "schema organico d'intervento Distretto Dt1, zona Zp1" protocollata 012230 del 28 maggio 2001.



L'inserimento all'interno delle aree della ex ZP2 di nuovi standard quali IC40, edifici ERS porteranno, oltre al potenziamento degli standard, anche ad un aumento del carico insediativo dell'area. Si stima infatti un incremento di 27 UCU.

Distretto di trasformazione Dt2, zona ZP 3

La zona ZP3 è situata "all'ingresso" della Città di Alassio, per chi proviene dalla SS1 bis.

Anche quest'area è connotata dalla numerosa presenza di servizi pubblici e prevedeva un ambizioso piano di recupero della città con la realizzazione della nuova stazione ferroviaria sotterranea, parcheggi pubblici ed aree di verde pubblico (anche a copertura dei parcheggi pluripiano).

L'aggiornamento proposto risulta più restrittivo rispetto a quanto previsto dallo schema organico d'intervento.

Viene meno, infatti, la proposta di realizzazione della stazione FFSS interrata (IC13) e le relative aree a disposizione per la realizzazione di parcheggi pubblici pluripiano (P11), sistemi di accessibilità e verde pubblico (tra cui è compreso anche quello a copertura del P11).

Gli spazi dedicati alle funzioni di cui sopra sono stati sfruttati principalmente per la realizzazione del sistema infrastrutturale costituito da viabilità di collegamento e rotonda con fontana.

L'aggiornamento prevede altresì lo spostamento e riduzione dell'area destinata a IC12 (piscina, palestra) in corrispondenza del P11. Ne consegue inoltre una riduzione dell'area parcheggio, in cui è prevista la realizzazione di un parcheggio pluripiano (nuovo P11), di cui è stata presentata fattibilità tecnico economica a Marzo 2018 e a cui l'amministrazione comunale intende dare seguito grazie a Delibera n.106 del 29/03/2018.

L'area individuata dallo ZP3 come IC 12 viene inglobato all'interno dell'attigua zona B1 con realizzazione di parcheggi pubblici P36.

Altra modifica sostanziale è la sostituzione in ambito B1 di una porzione di ambito BR4, in cui era prevista la realizzazione di autorimessa interrata, ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti e creazione di una piazza pubblica destinata alla sosta del mercato settimanale.

La variante al progetto, approvata con Conferenza deliberante del 27/03/2012, ha portato, dal punto di vista urbanistico, alla ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti ma con alcune varianti, tra cui la realizzazione di una zona destinata ad uffici di pubblico interesse (IC41- Comando polizia municipale e sala operativa Protezione Civile) per un totale di mq 385. Vengono inoltre ridotti gli spazi destinati a parcheggio.

La realizzazione di tale progetto ha portato l'amministrazione comunale alla decisione di rendere saturi l'area e la conseguente variazione di ambito da BR4 a B1.

Per quanto riguarda la restante parte della ZP vengono ridisegnati i confini delle aree previste quali la I2 (di cui è previsto un progetto ricostruzione del plesso scolastico ad oggi demolito), un ampliamento dell'area BR13 (possibilità di ampliamento entro il 20% dell'esistente) a nord dell'ambito, una riduzione dell'area destinata a parcheggio P12 (una parte viene recuperata nello spiazzo di fronte all' IC14).

Dal punto di vista del reperimento di aree a servizio l'aggiornamento porta ad avere un saldo negativo rispetto alla situazione precedente ma di contro comporta un miglioramento dal punto di vista urbanistico ambientale.

La riduzione delle aree a standard ed il miglioramento delle infrastrutture viarie porteranno infatti ad un'ottimizzazione dal punto di vista degli impatti ambientali (inquinamento, consumo suolo..) sul territorio.



Ambito di conservazione Ac5, zona ZP 4

La zona ZP4 interessa il nucleo abitato della frazione Solva e le limitrofe aree verdi.

L'aggiornamento in oggetto prevede l'eliminazione della zona parcheggio P30 che viene inserita all'interno dell'ambito V24.

All'interno dell'ambito V24 non sarà prevista la distinzione di macro aree quali la zona sportiva ricreativa (non realizzata), la zona ricreativa giochi bimbi e il parco pubblico con percorsi pedonali attrezzati ma sarà inteso come unica area destinata a verde e sport.

In data 02/03/2007 è stata presentata pratica di variante al progetto per la realizzazione di autorimessa (P30) e protocollata al n. 005011. Tale variante non incide sulla definizione degli ambiti ZP.

Il saldo relativo agli standard, a seguito degli aggiornamenti in oggetto, risulta pari a 0 in quanto la superficie destinata ai Parcheggi viene inserita all'interno del Parco urbano V24.

Tale modifica risulta ottimale anche dal punto di vista urbanistico ambientale.

Ambito di riqualificazione Ar7, zona ZP 5

La zona ZP5 comprende parte di fascia litoranea che va da capo Santa Croce a Punta Murena.

Le varianti alla ZP attuate risultano di minima entità ed interessano l'ambito FT2 (zona destinata a servizi tecnologici- nuovo depuratore) da cui viene stralciato il progetto di inserimento del depuratore (IC42) che verrà posizionato nella zona parcheggi P34.

Tale intervento non comporta però una riduzione degli standard in quanto il nuovo depuratore sarà ipogeo e la copertura manterrà la destinazione d'uso prevista, ovvero parcheggi.

Altro intervento è la previsione del recupero della foresteria esistente, con ampliamento, fino ad un massimo di 350mq di S.A., e cambio di destinazione d'uso a Scuola di Vela (IC41) con conseguente carico insediativo di 3 UCU.

Ambito di riqualificazione Ar1, zona ZP6

La zona in oggetto è ubicata nell'insediamento centrale di Alassio, tra la linea ferroviaria e l'asse, parallelo all'Aurelia, di via Roma e via Marconi, con l'esclusione dell'insediamento del centro antico.

Tranne la zona del Don Bosco (I4) l'ex ZP6 è soggetta alle restrizioni della Fascia A* che porta a ritenere decaduta la realizzazione di nuovo parcheggio pluripiano (di cui due piani interrati) del P8 che dovrà rimanere parcheggio a raso o fuori terra.

Solo in caso di realizzazione di opere idrauliche per la messa in sicurezza del sito e preventivo parere delle autorità competenti si potrà prevedere la realizzazione del progetto di cui sopra.



Tabella consistenze dotazioni territoriali post ed ante aggiornamenti

ZP1				
	ZONA	SUP.	SUP.CALCOLO STANDARD	
I	I6	2820	5640	
IC				
V				
P				
SALDO				5 640

ZP2				
	ZONA	SUP.	SUP.CALCOLO STANDARD	tot
I	F12	11740	23480	23480
IC	IC38	1050	2100	2100
V	V2	19400	38800	252850
	V3	4250	8500	
	V4	2750	5500	
	V5	7125	14250	
	V6	3800	3800	
	V7	182000	182000	
P	P5	840	1680	1680
SALDO				280110

ZP3				
	ZONA	SUP.	SUP.CALCOLO STANDARD	
I	I2	6300	12600	12600
IC	IC12	3300	6600	20480
	IC13	2940	5880	
	IC14	4000	8000	
V				0
P	P6	420	840	12090
	P11	4600	9200	
	P12	2050	2050	
SALDO				45170

ZP4				
	ZONA	SUP.	SUP.CALCOLO STANDARD	
I	I5	780	1560	780
IC		0	0	0
V	V24	18400	18400	18400
	V25	0	0	
P	P29	840	1680	6390
	P30	1100	2200	
	P31	2300	4600	
	P35	2150	2150	
SALDO				25570

ZP5				
	ZONA	SUP.	SUP.CALCOLO STANDARD	
I				
IC				
V				
P	P34	2250	2250	2250
SALDO				2250

AGGIORNAMENTO				
	ZONA	SUP.	SUP.CALCOLO STANDARD	
I				
IC	IC39	2820	5640	
V				
P				
SALDO				5 640

AGGIORNAMENTO				
	ZONA	SUP.	SUP.CALCOLO STANDARD	tot
I	F12	6671	13342	27908
	I2	7283	14566	
IC	IC38	5431	10862	21629
	IC33	3946	7892	
	IC40	1437,44	2874,88	256151
V	V2	19400	38800	
	V3	5278	10556	
	V4	2750	5500	
	V5	7125	14250	
	V6	3800	3800	
	V7	183245	183245	
P	P5	3421	6842	6842
SALDO				312530

AGGIORNAMENTO				
	ZONA	SUP.	SUP.CALCOLO STANDARD	
I	I2	4542	9084	9084
IC	IC12	1000	2000	7844
	IC13	0	0	
	IC14	2537	5074	
	IC41	385	770	
V	V	180	360	360
P	P6	862	1724	11255
	P11	3100	6200	
	P12	2050	2050	
	P13	178,3	356,6	
	P36	462	924	
SALDO				28543

AGGIORNAMENTO				
	ZONA	SUP.	SUP.CALCOLO STANDARD	
I	I5	780	1560	780
IC		0	0	0
V	V24	20200	20200	20200
	V25	0	0	
P	P29	840	1680	4590
	P30	0	0	
	P31	1600	3200	
	P35	2150	2150	
SALDO				25570

AGGIORNAMENTO				
	ZONA	SUP.	SUP.CALCOLO STANDARD	
I				
IC	IC41	351,85	351,85	3151,85
	IC42	2800	2800	
V				
P	P34	12677	12677	12677
SALDO				15829

SALDO EX ZP1		SALDO EX ZP2		SALDO EX ZP3		SALDO EX ZP4		SALDO EX ZP5	
I	-5640	I	4428	I	-3516	I	0	I	0
IC	5640	IC	19529	IC	-12636	IC	0	IC	3151,85
V	0	V	3301	V	360	V	1800	V	0
P	0	P	5162	P	-835,4	P	-1800	P	10427
	0		32420		-16627		0		13579

SALDO TOTALE STANDARD									29371,33
-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	----------



ALLEGATI

Scheda di zona

Tavola 06a _Individuazione ZP su PUC vigente

Tavola 06b _Aggiornamento PUC vigente

Schede di zona

Distretto Dt1, zona ZP 1

Ambito di riqualificazione Ar3, zona ZP 2

Distretto di trasformazione Dt2, zona ZP 3

Ambito di conservazione Ac5, zona ZP 4

Ambito di riqualificazione Ar7, zona ZP 5

Ambito di riqualificazione Ar1, zona ZP6