

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

L'Ambito di riqualificazione **Ar1** comprende la fascia dell'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. La fascia ha uno sviluppo longitudinale di circa 2 km.

L'ambito è caratterizzato da due *separazioni o margini* importanti: l'Aurelia, che divide nettamente il tessuto urbano in due parti e la linea ferroviaria, che separa il centro di Alassio dalle espansioni collinari.

La morfologia del tessuto urbano, di tipo compatto con limitati spazi liberi, denota un'utilizzazione intensiva del suolo.

Sono presenti solo due consistenti aree verdi, i giardini del palazzo comunale, (**V17**) di circa 10.000 mq ed i giardini di Piazza Stalla (**V20** e **P28**), che rappresentano un "vuoto urbano", con l'annesso parcheggio per un totale di circa 4.700 mq.

Nel tessuto urbano sono presenti alcuni edifici di pregio, in particolare nella zona di Levante, nei pressi del Comune, come: l'Hotel Suisse, esempio di architettura alberghiera dei primi del '900, il palazzo d'appartamenti in viale Hambury, di gusto liberty ed alcune ville storiche.

A Ponente, lungo l'asse di Viale delle Palme, è presente una zona con tessuto più rado di ville con annesso giardino.

Nella zona a Ponente, lungo la via Aurelia, la tipologia edilizia attuale, che ha sostituito quella originaria di villa, è costituita da fabbricati in linea di 5 o 6 piani fuori terra di recente costruzione (dopoguerra), dai caratteri anonimi, che presentano talvolta forti elementi di contrasto (cfr. Tavola n. 4 della Disciplina paesistica ed individuazione degli elementi di contrasto).

All'interno dell'ambito **Ar1** e soprattutto nella parte di Ponente sono presenti frequenti aziende alberghiere che convivono all'interno di tipologie residenziali con destinazioni urbanistiche miste (condominio/albergo). Molte di queste strutture ricettive hanno caratteri qualitativi non adeguati a soddisfare le esigenze della domanda e, inoltre, sono collocate in situazioni micro-urbanistiche che non consentono interventi radicali di adeguamento funzionale.

A Ponente, sul Lungomare di Via Roma, sono concentrati numerosi edifici specialistici alberghieri che caratterizzano il fronte a mare di Alassio.

L'Ambito comprende le seguenti zone urbanistiche, con esclusione di quelle destinate a servizi;

- zona di completamento **B1**
- zone di ristrutturazione urbanistica **BR3; BR5; BR6; BR7; BR10.**
- zone delle ville di impianto storico **A3,2; A3,4.**

Nella zona centrale dell'ambito, al di sopra dell'Istituto Don Bosco ~~sono stati individuate~~ ~~è stata individuata~~ una zona ~~ZP6~~ a dettaglio planovolumetrico (Tavola n. 10 Bis) che comprende le zone **IC10; P8** e una parte della zona ~~BR10.~~

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

Il piano, tenendo conto della futura dismissione della linea ferroviaria, prevede il recupero funzionale della sede ferroviaria per la realizzazione di una strada di transito.

La strada di progetto avrà continuità dalla discesa di S. Croce fino alla fine dell'insediamento di Alassio verso Laigueglia, limitando o eliminando le attuali molteplici interconnessioni che esistono oggi tra l'Aurelia e le strade di distribuzione urbana.

I nodi di interconnessione tra la nuova strada di transito e l'attuale Aurelia dovrebbero essere solo tre: il primo all'attacco di S. Croce e il secondo alla congiunzione con l'Aurelia alla fine di Alassio ed eventualmente la possibilità di collegarsi, nella zona centrale, con la viabilità collinare e l'Aurelia Bis.

La nuova strada di transito, ha lo scopo di consentire la continuità della viabilità urbana perpendicolare alla costa, con l'ampliamento e la ristrutturazione degli attuali sottopassi. A tale scopo la nuova viabilità di scorrimento dovrebbe avere una quota simile alla attuale quota dei binari.

Nella fase transitoria, prima della dismissione ferroviaria, la Variante prevede la realizzazione di una strada di gronda a monte della ferrovia che riutilizza e collega tratti stradali esistenti adeguandone le carreggiate (cfr. **Ac2**).

L'Ambito Ar1 comprende, in comunione con gli Ambiti Ar2, Ac1 e Ac3, alcuni tratti costieri contrassegnati dalle sigle H1; H2; H4. Per tali zone dovrà essere garantito un coordinamento tra le soluzioni mediante la formazione di un SOI unitario.

Nella zona "H1" è prevista la sistemazione e la riqualificazione della passeggiata a mare con un progetto coordinato con la zona "H2"; lo studio di misure di repascimento dell'arenile senza opere infrastrutturali a mare.

Non sono consentite opere edilizie e/o di trasformazione.

La sistemazione e la riqualificazione dei bagni marini verrà realizzata con manufatti mobili, soggetti al regime dell'autorizzazione stagionale.

La disciplina dei manufatti dei bagni marini, chioschi e dehors verrà definita da uno speciale regolamento comunale della materia.

Nella zona "H2"

La regolamentazione dei manufatti dei bagni marini, chioschi e dehors verrà definita da uno speciale regolamento comunale della materia.

L'intervento di riqualificazione urbana della zona "H2" è soggetto a un SOI unitario.

Obiettivi dell'intervento:

-riqualificazione del pontile con opere di arredo urbano;

-riqualificazione della passeggiata con soluzioni di arredo omogenee e di connessione con la palazzata a mare.

Gli interventi in zona "H4" sono soggetti a progetto unitario.

Nella parte di Levante di questo tratto costiero, con un distacco di ml.200 da Capo S. Croce, sono previste opere a mare per la formazione di un nuovo sistema balneare.

Per i nuovi impianti balneari dovranno essere previsti spogliatoi comuni a rotazione, sono escluse cabine singole.

I rapporti dimensionali caratteristici:

- rapporto di ingombro del fronte mare, massimo 30%;

Nell'ambito della zona H4 sono consentite le autorimesse pertinenziali art.25 NdA.

b.2. servizi

Nell'ambito di riqualificazione Ar1 non è previsto un aumento di servizi pubblici, in quanto la natura del tessuto urbano non lo consente. Sono previsti interventi di riorganizzazione funzionale e ristrutturazione edilizia per servizi pubblici e privati di interesse pubblico già esistenti.

Il complesso delle dotazioni di spazio per pubblici servizi è di mq. 45.225 esclusi i parcheggi (mq.20.390).

Attualmente l'ambito comprende i principali servizi urbani della zona centrale di Alassio, con caratteri di pubblico interesse, come istruzione (**I1, I3, I4**), edifici per il culto (**IC4, IC21, IC32, IC34**), istituti religiosi, uffici comunali, ecc.

Le aree destinate a verde esistente sono i giardini pubblici in zona **V16** (880 mq) e **V20** (2.350 mq) e i giardino dell'edificio comunale **V17** (10.100 mq).

Inoltre è prevista una sistemazione a verde ricreativo della zona **V1** di circa 1.600 mq di Viale delle Palme. Il totale degli spazi destinati a verde pubblico dell'ambito Ar1 è di mq. 14.930.

b.3. dotazione parcheggi pubblici e pertinenziali

Si prevedono in prevalenza autorimesse interrato, sia pubbliche che private (**P7, P8, P24, P25, P27, P28, P33**) in molti casi in aree già destinate a parcheggio all'aperto.

~~In particolare nella zona **ZP6** è prevista un'autorimessa su 4 livelli di cui 2 interrati e 2 piani fuori terra (1.400 mq circa per livello), pari a circa 280 posti (**P8**).~~

Per quanto riguarda il **P8**, zona Don Bosco, 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.

Per la zona **B1** è consentita la realizzazione di autorimesse interrato pertinenziali.

Per le zone **BR** la ristrutturazione urbanistica dovrà conseguire un miglioramento della dotazione dei servizi, con particolare riferimento ai parcheggi pertinenziali e pubblici.

Il complesso delle dotazioni per parcheggi è di mq. 20.390. Tali dotazioni sono prevalentemente in struttura e pluripiano, per cui si può stimare che corrispondano ad una capacità di parcheggio di circa 2.000 auto.

b.4. insediamento e sue funzioni prevalenti

Le destinazioni prevalenti dell'ambito sono la residenza e le attività alberghiere (TA/TV).

A livello accessorio sono compatibili tutte le destinazioni escluse: grandi strutture di vendita CO3; artigianato e piccola industria.

Nell'ambito Ar1 è presente circa il 30% delle attività alberghiere del Comune di Alassio.

La Disciplina delle strutture turistico ricettive regola in modo puntuale gli interventi edilizi e di riorganizzazione funzionale sui fabbricati alberghieri. All'interno dell'ambito sono individuate due "zone di particolare interesse turistico e di agglomerazione di attrezzature esistenti" (una parte della zona **T1,0** e la zona **T1,6**; cfr. Tavola n.12 della Disciplina delle strutture turistico ricettive).

Tali zone perseguono l'obiettivo del mantenimento e dell'adeguamento delle aziende turistico ricettive esistenti.

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

In base alla Disciplina Paesistica del Piano sono state individuate le principali azioni di riqualificazione paesistico-ambientale dell'Ambito; esse consistono:

- ristrutturazione urbanistica di isolati degradati esistenti prevalentemente tra la ferrovia e l'Aurelia, con l'eccezione della zona **BR5** contigua al centro antico;
- rinnovo urbano delle facciate di contrasto di via Leonardo da Vinci.

Tali interventi dovranno uniformarsi ai criteri di cui al Capo IV delle NdA tenendo conto che l'Ambito di riqualificazione n.1 ha una collocazione ambientale molto delicata dovuta alla contiguità con il centro antico e con il fronte mare di Alassio.

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

Nelle zone **B1**, in base all'art.26 comma 1 delle NdA, sono consentiti limitati incrementi di volume utili ad incentivare azioni di recupero funzionale e riqualificazione dei fabbricati esistenti.

Le zone di ristrutturazione urbanistica **BR** incluse nell'Ambito prevedono un incremento complessivo di 15.000 mc circa. Tali incrementi volumetrici sono indispensabili a promuovere ed incentivare operazioni urbanistiche complesse.

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.

In sintesi l'Ambito di riqualificazione Ar1 non prevede significativi aumenti della capacità insediativa esistente; rispetto all'attuale capacità sono consentiti scostamenti inferiori al 5% con una soglia massima in valore assoluto di 5.000 mq di SLA per destinazioni residenziali e di mq. 5.000 di SLA per destinazioni turistico alberghiere.

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 e dalla Tavola n. 10Bis relativa agli interventi per la zona ZP6.~~

Per i fabbricati alberghieri i parametri sono definiti dalla Disciplina urbanistico edilizia di settore.

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 BR di ristrutturazione urbanistica sono assoggettate ad obbligo di progettazione unitaria e regime di CEC; l'eventuale realizzazione di parcheggi interrati in struttura nell'ambito delle zone BR potrà essere autorizzata anche separatamente dalla ristrutturazione urbanistica con CEC, purchè venga dimostrata la compatibilità con l'intervento più generale.

Sono altresì soggetti a CEC gli interventi in attuazione della Disciplina delle strutture turistiche.

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%. I parcheggi (P) individuati dal Piano potranno essere attuati o ristrutturati da privati nei rispetto dei criteri di cui all'articolo 6 e 23. 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, mantenuto 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.

Rientra nella flessibilità del Piano:

- le disposizioni edilizio-urbanistiche relative al Regolamento dei dehors e dei bagni marini.
- Le previsioni stradali che interessano il margine alto dell'Ambito, potranno subire, in fase attuativa, modificazioni rientranti nella flessibilità del Piano, nei limiti fissati all'art. 21 delle presenti norme. Qualora, allo scopo di migliorare la nuova viabilità prevista o le sue intersezioni, si rendesse necessario provvedere a interventi di ristrutturazione urbanistica, l'individuazione di nuove zone di ristrutturazione urbanistica sarà oggetto di variante parziale di Piano- La suddivisione delle singole zone urbanistiche all'interno dell'Ambito **Ar1** può essere modificata con il procedimento dell'aggiornamento di cui all'art.43 LUR, nel rispetto delle disposizioni di cui al paragrafo C) 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 ripерimetrare. Sono altresì modificabili in sede di aggiornamento le aree ed i

vincoli destinati a servizi pubblici, oltre alla natura e al tipo di servizio, nel rispetto dei limiti quantitativi contenuti nella Tabella.

- Mediante aggiornamento è anche possibile la ridefinizione e l'individuazione di nuove zone di degrado e fronti di contrasto, nonché la precisa identificazione, in termini di parametri edilizio-urbanistici, delle disposizioni della Disciplina turistica relative alle singole aziende alberghiere;

- Infine, sempre con aggiornamento del PUC è possibile prevedere incrementi di volumetria o di SLA fino al 20% in più della disposizione normativa, giustificati da emergenti ragioni di interesse pubblico e comunque rientranti nella soglia massima attribuita all'Ambito;

Sono modificabili in sede di variante parziale le aree ed i vincoli destinati a servizi pubblici, oltre alla natura e al tipo di servizio, nel rispetto dei limiti quantitativi contenuti nella Tabella.

----- OMISSIS -----

Domande n° 35; 78; 138; 158; 214; 223; 224; 225; 226.

Numero domande Ambito Ar1: 9.

35) PEE Ambito Ar1, zona Br10 in ZP6. Richiesta d'inserimento di un intervento destinato a servizi e autorimessa interrata in zona Br10, zona a dettaglio piano volumetrico ZP6. Si chiede l'aggiornamento del PUC per eliminare alcune imprecisioni e contrasti tra gli elaborati cartografici e la normativa.

In sede di aggiornamento del PUC:

A seguito dell'accoglimento dell'osservazione alla Variante Generale di PRG presentata in data 19/09/1995 è chiaro che è stato eliminato il vincolo scolastico precedentemente apposto sull'immobile. La disciplina urbanistica dell'area (da inserire nella Tav. 10bis della Zona ZP6) — al fine di eliminare le contraddizioni e le difficoltà interpretative — è la seguente:

(2) Destinazione prevalente "PL" con uffici, attrezzature direzionali ed autorimesse pubbliche e private; possibilità a seguito di accordi con i confinanti di costruire in aderenza n.3 piani fuori terra con SLU massima di mq. 900 e n.2 piani di autorimessa privata.

78) PEE Ambito Ar1, zona B1. Hotel Diana — ampliamento e ristrutturazione per riqualificazione servizi. Utilizzazione dell'incremento previsto in base alla Disciplina urbanistico-edilizia delle strutture turistico-ricettive. E' prevista la realizzazione di un'autorimessa interrata per una più adeguata dotazione di parcheggi.

L'intervento è inserito nel PA.

138) PEE Ambito Ar1, zona B1. Superficie di proprietà mq. 3.402; volume esistente mc. 16.784. Interventi di ristrutturazione con ampliamento dell'albergo esistente in attuazione della Disciplina turistica. Regime c.e.c..

L'intervento è inserito nel PA.

158) PEE Ambito Ar1, zona H1 costiera. Si chiede di ristrutturare un chiosco esistente con ampliamento per motivi igienico-sanitari (inserimento servizio).

L'intervento non deve essere inserito in PA ma viene posta implicitamente una questione non affrontata dalle norme del PUC e dal Regolamento dei dehors.

In sede di aggiornamento del PUC si stabilisce il seguente criterio:

anche i chioschi commerciali esistenti, in analogia ai chioschi che esercitano attività di pubblico esercizio, possono essere ristrutturati e sono consentiti limitati incrementi di ingombro esclusivamente per la dotazione del servizio igienico.

214) PEE Ambito Ar1, zona B1. Superficie di proprietà mq. 2.500 volume esistente mc. 9.000. Hotel Ideale, si chiede di intervenire con opere di ristrutturazione edilizia e demolizione-ricostruzione per poter realizzare un'autorimessa interrata su 3 livelli.

In sede di aggiornamento del PUC si chiede in alternativa:

- aumentare l'incremento volumetrico consentito dalla Disciplina turistica da +5% a + 25% mantenendo la destinazione alberghiera;
- modificare la disposizione del PUC relativa alla destinazione alberghiera.

Si evidenzia che l'art.11 delle Norme consente, in caso di miglioramento della dotazione di parcheggi e della viabilità, opere di ristrutturazione urbanistica.

Si evidenzia inoltre che l'autorimessa interrata che si vuole realizzare potrà essere di tipo privato per la parte eccedente il soddisfacimento dei fabbisogni pertinenziali della struttura turistico-ricettiva.

In sede di aggiornamento del PUC si innalza l'incremento volumetrico consentito per destinazione TA-TV a +20%, con il regime della c.e.c., con obbligo di reperimento standard o monetizzazione.

L'intervento è inserito nel PA.

***223) PEE Ambito Ar1, zona H4.** Superficie di proprietà mq. 1.160,62 volume esistente mc. 3.481,86 a destinazione alberghiera (Hotel Santa Lucia), si chiede la ristrutturazione dell'immobile con cambio di destinazione in residenziale. La Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico ricettive indica tale

struttura in categoria "c" come struttura ricettiva marginale (n°52). Il richiedente ha presentato una relazione circa la non convenienza economica alla gestione ai sensi del secondo comma dell'art.26.3.

~~L'intervento è inserito nel PA con il regime della concessione edilizia convenzionata e nel rispetto dell'art.26.3 delle Norme del PUC.~~

~~***224) PEE Ambito Ar1, zona B1.** Superficie di proprietà mq. 1.021 volume esistente mc. 2.297 a destinazione alberghiera (Hotel Bologna), si chiede la ristrutturazione dell'immobile con cambio di destinazione in residenziale. La Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico ricettive inserisce tale struttura in zona turistica T1,5 e in categoria "a" come struttura ricettiva da mantenere e consolidare (n°104). Il richiedente ha presentato documentazione, ai sensi dell'art. 26.3 lettere a);b); c), relativa sia alla commistione con altre destinazioni, sia all'impossibilità tecnica di adeguare l'azienda alle disposizioni vigenti, sia infine alla non convenienza economica di gestione.~~

~~L'intervento è inserito nel PA con il regime della concessione edilizia convenzionata e nel rispetto dell'art.26.3 delle Norme del PUC.~~

~~***225) PEE Ambito Ar1, zona B1.** Superficie di proprietà mq. 5.053; volume esistente mc. 18.683 destinazione alberghiera (Albergo Mediterraneo). Si chiede di aumentare il numero delle camere e di coprire la piscina esistente in attuazione della Disciplina Turistica. L'albergo Mediterraneo (scheda n°5) è inserito in zona T1,0 e in categoria b) come "struttura da ampliare".~~

~~L'intervento è ammissibile ma non deve obbligatoriamente essere inserito nel PA.~~

~~***226) PEE Ambito Ar1, zona B1.** Superficie di proprietà mq. 34,58 volume esistente mc. 87,85, si chiede di realizzare un autorimessa interrata e la relativa rampa d'accesso mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica con delocalizzazione dei volumi esistenti.~~

~~Salvo la verifica dei distacchi dai fabbricati confinanti del nuovo volume fuori terra risultato della ristrutturazione urbanistica, l'intervento è inserito nel PA con il regime della concessione edilizia convenzionata.~~

Ulteriori aggiornamenti del PUC.

In base a richiesta dell'Ufficio comunale, in sede di aggiornamento, si provvede a correggere il seguente errore materiale:

~~— nelle Tavole di azionamento su CTR e su cartografia catastale è individuato erroneamente un'area destinata a parcheggio designata con la sigla P34 che invece va contrassegnata con la sigla P33.~~

~~Il parcheggio P33 è a cavallo dell'Ambito Ar1 e dell'Ambito Ac2 ma viene incluso, per il bilancio della dotazione di servizi, nell'Ambito Ar1.~~

SOGLIA MASSIMA INCREMENTO AMBITO AR1 mq. 5.000 Sla per destinazioni residenziali e mq. 5.000 per destinazioni turistico alberghiere.

Gli interventi inseriti in PA non comportano incrementi di destinazioni residenziali da verificare in termini di compatibilità con la soglia massima di Ambito.

Gli interventi su strutture turistico ricettive sono compatibili con la soglia massima di incremento attribuita all'Ambito Ar1.

INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Nell'Ambito Ar1 non è prevista la realizzazione di infrastrutture e servizi.

Nell'Ambito Ar1 non sono previsti interventi da inserire in PA che comportino l'entrata di oneri di urbanizzazione (dal bilancio del PA vengono sempre esclusi gli interventi su edifici esistenti o gli interventi a singola concessione edilizia), salvo quelli in attuazione della Disciplina turistica che, comunque, risultano poco incidenti sul bilancio del PA.