

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE 2002-2004
AMBITO Ar3

AGGIORNAMENTO DEL PA 2002-2004
GIUGNO 2021

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

L'ambito **Ar3** è collocato a monte del rilevato ferroviario nella parte iniziale della valle della Fenarina, per proseguire a monte comprendendo il promontorio di Costa Lupara destinato a parco urbano. A Nord l'Ambito confina con il tracciato in costruzione dell'Aurelia Bis.

L'ambito è dominato a Sud dall'emergenza geomorfologica e vegetazionale di San Nicola, un promontorio che caratterizza il paesaggio urbano e che con le sue pendici delimita l'area nella parte occidentale.

Il tessuto insediativo ha caratteri morfologici di tipo intensivo, sia nella parte di espansione agglomeratasi sul margine della ferrovia, sia nella parte che si è sviluppata lungo via Neghelli, asse di collegamento verso la zona dell'ex-mattatoio (Dt1).

L'edificato si è formato in modo frammentario e spontaneo pur riservando alcuni spazi per la realizzazione di servizi pubblici, come il campo sportivo (**V2**), l'Istituto Alberghiero di proprietà della Provincia (**FI,2**), gli istituti scolastici di proprietà comunali (**I7**) il vivaio comunale (**DE2**) aree destinate a servizi e parco pubblico inclusa nella zona speciale V*(**IC38**), la chiesa e le sue pertinenze (**IC6**).

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

- due zone di completamento **B1**
- zona di completamento **B2,9**;
- zona di ristrutturazione urbanistica **BR2**;
- zona di agglomerazione rurale e di presidio **CE15**;
- zone turistiche di consolidamento di **T1,3**;
- zona **EA** di valore paesistico ambientale.

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

L'ambito sarà delimitato dalla nuova strada di scorrimento prevista sull'attuale tracciato ferroviario e, nella fase transitoria, dalla strada di gronda a monte della ferrovia.

Tenuto conto dei nuovi carichi di traffico dovuti sia alla connessione dell'Aurelia Bis, sia alle nuove funzioni urbane della Fenarina (Dt1) e della Bellorina (Dt2), l'ambito dovrà prevedere soluzioni infrastrutturali che garantiscano un migliore collegamento sia con la strada di gronda, sia con la viabilità urbana a valle del rilevato ferroviario.

Sono previsti, a livello di indicazione di massima, interventi di razionalizzazione e potenziamento dei sottopassi al rilevato ferroviario.

b.2. servizi

L'Ambito Ar3 ha un ruolo fondamentale per il potenziamento del sistema dei servizi di Alassio, in particolare per la presenza del Parco di Costa Lupara (zona **V7** con un'estensione di 18,2 ha).

Sono significative le integrazioni al sistema dei servizi esistenti nel settore del verde pubblico, soprattutto concentrate nella porzione più a valle del Parco di Costa Lupara (**V7**, **V6** e **V5**). ~~Il vivaio comunale (**DE2**)~~ La zona speciale V* (**IC38**, **V3**), integrata con la zona destinata ad istruzione (**FI2** e **I7**), dovrebbe costituire la porta di accesso al parco di Costa Lupara.

Nell'ambito di riqualificazione Ar3 sono previsti interventi di riorganizzazione e consolidamento dell'esistente sistema dei servizi. Tali interventi sono prevalentemente inseriti ~~nella zona **ZP2** che comprende~~ nelle seguenti zone urbanistiche: **FI2**, **I7**, **IC38**; **P5**; **V3**; **V5** e parte di **V7**. ~~**DE2**, oltre la zona turistica **T1,3**.~~ Si tratta di un complesso di funzioni di servizio che dovranno trovare momenti di integrazione funzionale, determinando delle importanti sinergie.

~~Il vivaio comunale~~ La zona speciale V* dovrà costituire la porta di accesso al parco di Costa Lupara ed essere, altresì collegato direttamente con le scuole presenti nell'intorno.

Inoltre all'interno dell'ambito si concentrano alcuni servizi pubblici come: la zona (**V2**) del campo sportivo (15.000 mq circa), l'istruzione (~~10.000-27.000~~ mq circa), ~~il vivaio comunale~~ aree destinate a parco pubblico (3000- mq circa), la chiesa e le sue pertinenze (3.600 mq circa).

Sono inoltre presenti due zone a servizio **IC33** (residenza protetta 3940 mq circa) derivante da variante approvata con deliberazione del C.C.n°22 del 31/03/08, e la zona **IC40** (due edifici E.R.S. 1437 mq circa).

Tale intervento costituisce previsione per intervento di edilizia pubblica.

Quest'Ambito ha assunto progressivamente il ruolo di area urbana di nuovo impianto che, con i nuovi servizi previsti nel distretto di trasformazione della Fenarina (Dt1), rafforzerà il suo carattere di nuovo polo di consolidamento di attrezzature e servizi di Alassio.

Il complesso delle aree destinate a servizi dell'ambito è di 28 ettari circa su di un'estensione complessiva dell'Ambito di 32,4 ettari.

b.3. dotazione parcheggi pubblici e pertinenziali

Nell'ambito di riqualificazione è previsto il solo parcheggio **P5** di mq. 840, ma le zone di servizio dovranno contenere al loro interno ulteriori dotazioni di parcheggio funzionali alle loro attività e alle loro utenze.

In particolare la zona **V2** ad attrezzature sportive e palazzetto dello sport prevede la realizzazione di un'autorimessa interrata e parcheggi all'aperto pubblici in parte esistenti e in parte di progetto.

Nella zona **BR2** di ristrutturazione urbanistica è previsto un parcheggio interrato in struttura e un parcheggio pubblico di circa 700 mq.

Inoltre nelle zone urbanistiche B1 e B2 sono previste autorimesse e parcheggi pertinenziali nelle singole zone disciplinati dall'art.24.

b.4. insediamento e sue funzione prevalenti

Le destinazioni prevalenti dell'ambito sono la residenza e i servizi pubblici o di pubblico interesse; a livello accessorio destinazioni turistico ricettive TA/TV, e tutte le altre destinazioni esclusa la residenza turistica, il commercio di tipo CO3 e le attività produttive AI. Le destinazioni CO3 sono limitate a medie superfici (MSV) con limite massimo di 1500 mq, derivanti da trasferimenti e/o da accorpamenti di esercizi esistenti.

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

Gli interventi previsti nell'ambito sono principalmente, salvo la zona CE15, la ristrutturazione urbanistica ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, con il miglioramento nella dotazione dei servizi e della dotazione dei parcheggi.

Il tessuto urbano dell'ambito, sia per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione, sia per quanto riguarda interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche a seguito della Disciplina Paesistica puntuale, non è condizionato da uno stretto rapporto di coerenza con i caratteri tradizionali del tessuto insediativo originario di Alassio.

A questo indirizzo fanno eccezione la zona **B2,9** e **CE15**: i questi due casi i riferimenti morfologici e tipologici dovranno essere mutuati dall'armatura insediativa circostante.

Inoltre per l'insediamento della zona CE15 valgono questi criteri:

- Gli interventi dovranno basarsi sul reticolo dei sentieri esistenti e, se possibile, sul recupero dei fabbricati esistenti mediante opere di ristrutturazione con ampliamento volumetrico e di SLA.

Gli interventi non dovranno comportare la realizzazione di nuovi sistemi stradali ma appoggiarsi su quelli vicinali esistenti che andranno ampliati e potenziati. Sono consentiti solo nuovi allacciamenti stradali di uno sviluppo massimo di 50 metri e con pendenze non superiori al 20%.

- L'attuazione della zona è condizionata all'allacciamento completo alle reti dei pubblici servizi (con particolare riferimento alla fognatura) e alla verifica della accessibilità veicolare a meno di 50 metri dal fabbricato.

- Sono vietate opere di disboscamento di alberi di alto fusto, compresi gli ulivi presenti. Sono vietate opere di rimodellazione del suolo che comportino scavi con un fronte superiore ai 250 cm. Gli edifici devono seguire l'andamento naturale del suolo; è vietata la realizzazione di volumi interrati esterni alla superficie coperta dal fabbricato.

Per le altre zone edificate comprese nell'Ambito, pur avendo attenzione a non creare fattori di impatto fisico con l'ambiente (altezze, rapporti di copertura, eccessive concentrazioni volumetriche, ecc..), non risulta opportuno che l'insediamento, in particolare della parte bassa della Fenarina, si sviluppi per "clonazione" di episodi edilizi tradizionali, riscontrabili nel territorio urbano o extraurbano di Alassio.

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

I principali incrementi della capacità insediativa riguardano:

- zona **BR2** con un incremento volumetrico di mc. 2.500 a destinazione residenziale;
- zona **B2,9** con un incremento volumetrico di 3.000 mc;
- zona **CE15** con un incremento volumetrico massimo di 800 mc;
- ~~zona **T1,3** con un incremento di mc. 1.000 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.85 cfr, Tavola n.12 Disciplina strutture turistico ricettive).

Per la zona DE2 del vivaio comunale è consentita la realizzazione di serre e di locali per attrezzi e lavorazioni; il rapporto di copertura massimo è fissato al 50%.

In sintesi l'Ambito di riqualificazione Ar3 prevede aumenti della capacità insediativa esistente fino a un massimo del 5%, con una soglia massima in valore assoluto di 2.500 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, dalle Norme di Attuazione e dalla Tavola n. 7 relativa alla zona ZP2. 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.

La zona **BR2** e la zona **T1,3** sono soggette a progetto unitario e al regime della CEC

Le zone B2,9 e CE15 sono soggette a CEC con lotto minimo rispettivamente di 2.000 e 3.000 mq.

Sono altresì soggetti a CEC gli interventi in attuazione della Disciplina delle strutture turistiche (Tavola n. 12 azienda n.85) e gli interventi privati nel settore dei servizi di interesse pubblico.

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

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:

- incrementi volumetrici del 20% rispetto ai parametri previsti per le zone **CE15; BR2** in caso di soluzioni con dotazioni di pubblici servizi (parcheggi e verde) pari ad almeno 50mq/abitante insediato, nel rispetto della disciplina paesistica vigente e delle soglie massime dell'Ambito;

La suddivisione delle singole zone urbanistiche all'interno dell'Ambito **Ar3**, al di là delle modeste correzioni rientranti nella flessibilità, può essere modificata, in sede di formazione del PA, con il procedimento dell'aggiornamento di cui all'art.43 LUR, 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 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 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.

----- OMISSIS-----

Domande n°: 12; 39; 76; 86; 156; 213; 222.

Numero domande Ambito Ar3: 7.

----- OMISSIS-----

~~**12) PEE Ambito Ar3, zona destinata a strada di PUC.** Richiesta di aggiornamento del PUC per lo stralcio dei fabbricati esistenti dal vincolo stradale in sede di approfondimento progettuale della strada stessa. In alternativa si chiede che sia possibile, nonostante il vincolo stradale, eseguire opere di manutenzione, risanamento e frazionamento di detti fabbricati necessarie per un pieno godimento dei beni di proprietà. Tenuto conto della definizione puramente indicativa della strada di gronda a monte del sedime ferroviario e in secondo luogo che si tratta di un'opera volta ad affrontare in una prima fase le problematiche di connessione dell'Aurelia bis, in attesa dello spostamento della linea ferroviaria, con la conseguente realizzazione di un asse stradale definitivo e di maggiore calibro, si ritiene che non sia opportuno che il progetto esecutivo della strada di gronda preveda la demolizione di fabbricati esistenti per evidenti ragioni di costo.~~

~~In sede di aggiornamento si consente che i fabbricati esistenti ricadenti sotto il vincolo della strada di gronda possano essere oggetto di interventi di categoria c) e d), compresi i frazionamenti immobiliari, purché venga assicurata la disponibilità (con atto di convenzione) a cedere i distacchi laterali qualora gli stessi fossero utili per opere di allargamento o razionalizzazione stradale.~~

~~In questo contesto, tenuto conto dell'aggiornamento del PUC e della esclusione dal vincolo stradale dei fabbricati esistenti, potranno essere perfezionati i condoni in corso.~~

~~L'aggiornamento si estende alle zone perimetrate in cartografia.~~

~~**39) AA Distretto Ar3, zona CE15.** Superficie di proprietà mq. 2.600.~~

La domanda è da correlare alla domanda ~~n°156~~ relativa alla stessa zona CE15.

Domanda già compresa nella domanda n°7(Distretto Dt1). Si osserva che la superficie di proprietà non raggiunge il lotto minimo di mq. 3.000. Pertanto l'intervento sarà ammissibile solo se presentato in modo coordinato con le proprietà confinanti, con progettazione unitaria su di un ambito d'intervento superiore ai 3.000 mq.

In caso di particolari dotazioni di servizi pubblici (V6 e V7) il volume realizzabile potrà essere incrementato del 20%.

Le zone V7 e V6 non hanno un indice trasferibile e non esistono margini di aggiornabilità del PUC in sede di formazione del PA relativi ad aumenti degli indici.

~~L'intervento è inserito nel PA condizionato al raggiungimento del lotto minimo.~~

----- OMISSIS-----

76) SER Ambito Ar3, zona V7. Superficie di proprietà mq. 400. Si chiede di poter realizzare un'autorimessa per n.4 box in zona V7, allo scopo si chiede di aggiornare il PUC modificando l'art. 23 delle Norme, comprendendo tra le zone G anche le zone verdi, purchè non esplicitamente escluse dalle schede di ambito.

~~In sede di aggiornamento del PUC si modifica l'art.23 nel modo seguente:~~

~~Anche nel sottosuolo delle zone "V" destinate a verde pubblico è possibile realizzare autorimesse, quando ciò non sia esplicitamente escluso dalle schede di ambito, in una proporzione che non può eccedere il 5% dell'intera superficie della zona V perimetrata dal PUC e del 30% della superficie di proprietà, a condizione che ciò non comporti il taglio di alberi ad alto fusto e che la superficie residua (il 70%) oltre alla copertura dell'autorimessa vengano ceduti al Comune per la realizzazione del verde pubblico.~~

----- OMISSIS-----

86) PEE Ambito Ar3, zone T1,3; DE2; FI2; V3. Superficie di proprietà mq. 15.525, volume esistente 11.642 mc. Si propone la formazione di un progetto di ristrutturazione urbanistica a destinazione residenziale a concessione edilizia convenzionata, rinunciando all'incremento volumetrico previsto, in variante al PUC, con la cessione di aree da destinare a parco pubblico.

Il progetto urbanistico proposto a livello di ipotesi generale, fatta salva la valutazione di merito che verrà fatta dall'Amministrazione comunale sugli elaborati definitivi, è inserito nel PA.

Nel contesto del progetto dovranno essere previste aree pubbliche destinate a verde con la funzione di porta di accesso al Parco di Costa Lupara.

156) NC/AA Ambito Ar3, zone CE15, V6 e V7. Superficie di proprietà mq. 22.876; volumi esistenti mc. 600; Volume realizzabile (??). Superficie in zona CE15 circa 10.500 mq. Domanda da coordinare con la n°39. In caso di particolari dotazioni di servizi pubblici (V6 e V7) il volume realizzabile potrà essere incrementato del 20%.

Le zone V7 e V6 non hanno un indice trasferibile e non esistono margini di aggiornabilità del PUC in sede di formazione del PA relativi ad aumenti degli indici.

Stima del volume realizzabile mc. 750 (considerando l'incremento del 20% per la cessione del verde in V7/V6).

~~La domanda è inserita nel PA.~~

----- OMISSIS-----

213) RUS Ambito Ar3, zona V7. Superficie di proprietà mq. 11.120, volume esistente mc. 234(?).

Si chiede l'inserimento del rustico nella mappa di cui all'art. 29.

~~Il rustico viene inserito nella mappa demandando la verifica della consistenza volumetrica all'esame degli elaborati dell'eventuale progetto di recupero.~~

~~Si evidenzia che per il recupero del rustico esistente occorrerà, in base all'art. 15 delle Norme stralciarlo dalla zona V7.~~

----- OMISSIS-----

222) PEE Ambito Ar3, zona B1. Superficie di proprietà mq. 690, volume esistente mc. 3.437 a destinazione alberghiera (Albergo Noris), 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°71). Il richiedente ha presentato documentazione circa la non convenienza economica alla 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.~~

~~SOGLIA MASSIMA INCREMENTO AMBITO AR3 mq 2.500 Sla-~~

~~Zona CE15) Soglia massima mc. 800~~

~~39) Si considera il lotto minimo di 3.000 mq, volume realizzabile mc. 180~~

~~156) Superficie di proprietà mq. $10.500 \times 0,02 = 210$ mq Sla pari a 630 mc~~

~~L'incremento eventuale del 20% pari a 126 mc non deve rientrare nella soglia di zona ma in quella di Ambito).~~

~~Totale volume realizzabile mc. 756,~~

~~Gli interventi inseriti in PA relativi alla zona CE15) superano la soglia massima di mc.10, tale dimensione andrà dedotta proporzionalmente ai sue interventi.~~

~~Gli interventi inseriti in PA che comportano un incremento volumetrico da verificare in termini di compatibilità con la soglia massima dell'Ambito Ar3, ammontano a mc.800, pari a mq. 267, pari al 10,7% della soglia.~~

INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Nel Ambito Ar3 è prevista l'attuazione delle seguenti infrastrutture e servizi:

- a) Allacciamento alla fognatura comunale della zona CE15;
- b) Attuazione parziale parco di costa Lupara (cfr. Ambito Dt1);
- c) attuazione zona V3;
- d) piccole aree di sosta e di manovra lungo la viabilità minore da realizzarsi a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione nell'ambito delle zone CE, nei casi in cui sia giudicato utile ad insindacabile giudizio del Comune;
- e) aree per la raccolta RSU lungo la viabilità principale e minore nei casi in cui sia giudicato utile ad insindacabile giudizio del Comune.

Le opere a); c); d);e) sono a carico degli operatori privati a parziale scomputo degli oneri.

L'attuazione parziale del Parco di Costa Lupara avverrà mediante cessioni di aree da parte di privati e acquisizioni di ulteriori superfici da parte del Comune. Le opere di attrezzatura del parco (percorsi attrezzati, zone di sosta e palestre all'aperto) saranno prevalentemente a carico del Comune. L'onere a carico del Comune per acquisizione aree e per la loro attrezzatura è stimato in 300.000 euro.

Gli oneri di urbanizzazione relativi alle opere residenziali inserite in PA vanno maggiorati del 50% in quanto si tratta di concessioni edilizie convenzionate in zone non urbanizzate.

- quota costo costruzione	38,64 euro al mq. Superficie di riferimento
- quota opere urbanizzazione e aree	80,25 euro al mq. Superficie di riferimento
- maggiorazione 50%	40,12 euro al mq superficie di riferimento
TOTALE	159,01 euro al mq.

Gli interventi residenziali inseriti ammontano a 267 mq di SLA pari a circa 240 mq di superficie di riferimento.

L'ammontare degli oneri stimato è di:

- quota costo costruzione	$240 \text{ mq} \times 38,64 =$	9.273 euro
- quota opere urbanizz.	$240 \times 120,37 =$	28.888 euro

Ipotizzando uno scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione di opere da parte dei privati pari a circa il 50%, restano:

- quota costa costruzione	9.273 euro
- quota urbanizzazioni	14.400 euro
TOTALE	23.673 EURO

Restano a carico del Comune per la parziale attuazione del Parco di Costa Lupara 276.327 euro.

