

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

L'estensione del distretto è di circa 3,73 ettari, con una volumetria esistente 7.550 mc circa ed una densità media di circa 2.000 mc/ettaro.

Il distretto di trasformazione **Dt2** è collocato nella vallecola della Bellorina, formata dalla confluenza di Rio Tienna a Nord e Rio Barbona a Sud, che fa parte delle acque pubbliche per il suo intero corso e scorre in alveo arginato a fianco del cimitero per proseguire tombinato. Il sistema ambientale della Bellorina è definito da Costa Lupara a Sud-Ovest e dal promontorio di Madonna delle Grazie a Nord-Est.

Sul versante esposto a Nord di Costa Lupara, a monte del cimitero, sono presenti coltivazioni ad uliveto in grande parte abbandonate.

Questa vallecola ha caratteri assimilabili alla Fenarina ed è il prodotto di un processo di formazione urbana spontanea; nella parte centrale del fondovalle si localizzano importanti attrezzature di pubblico servizio (scuola media, piscina, cimitero e servizi tecnologici).

L'edificato è di tipo estensivo, frammentario e spontaneo con zone residuali che potranno essere riutilizzate per il disegno urbanistico della zona e per l'arricchimento della dotazione dei servizi.

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

b.1. infrastrutture:

Il sistema infrastrutturale del distretto è fortemente condizionato da alcune trasformazioni esterne: penetrazione dell'Aurelia Bis, spostamento linea ferroviaria e nuova stazione interrata, riuso della sede ferroviaria per strada di scorrimento.

La strada esistente della Bellorina si conetterà a valle con la nuova viabilità di transito sull'ex-sede ferroviaria, mentre a monte si diramerà, entrando nell'Ambito Ar4, nella nuova strada per Moglio e nell'Aurelia-bis.

L'Aurelia Bis con la nuova stazione comporterà un ulteriore carico di traffico sul Distretto e quindi l'esigenza di risolvere un delicato punto di connessione intermodale.

E' previsto un tunnel di connessione fra l'Aurelia-bis e la viabilità urbana della Fenarina.

b.2. servizi.

Nella vallecola della Bellorina, all'interno del Distretto Dt2, già oggi sono localizzati alcuni servizi della città di Alassio come la scuola media (I2) per 4.800 mq, la piscina coperta e palestra (IC12) per 1.000 mq, la TELECOM (IC14) (4.000 mq).

~~Nel distretto, in particolare nella ZP3, sono previsti altri servizi di natura pubblica che andranno ad integrare quelli esistenti, come la nuova stazione FFSS sotterranea (IC13), i parcheggi pubblici all'aperto pluripiano in previsione (P12-P11), parcheggi (P36, P6, P12) per 2.050 mq la piscina coperta e la palestra, con campi da tennis in copertura su un'area di circa 3.300 mq (IC12), parcheggi pubblici pluripiano (P11), in parte riservati alle FFSS per 4.600 mq, verde pubblico e piazza destinata a parcheggio e mercato settimanale.~~

All'interno dell'ambito B1 è presente l'IC41 (caserma dei vigili urbani).

I servizi all'interno del distretto della Bellorina fanno assumere a questa parte del territorio di Alassio un ruolo di interesse pubblico, anche in relazione ai fabbisogni degli insediamenti di Moglio e della 167 di Loreto.

Per la dotazione di aree destinate al verde pubblico il Distretto fa riferimento all'Ambito Ar3 che comprende il Parco di Costa Lupara.

b.3. dotazione parcheggi pubblici e pertinenziali.

~~Il distretto prevede una dotazione di parcheggi sia pubblici che pertinenziali a servizio delle funzioni previste; infatti, oltre al carico insediativo delle previsioni residenziali, la nuova stazione FFSS concentrerà in quest'area un flusso maggiore di utenti.~~

~~Si prevede un totale di nuovi parcheggi pubblici all'aperto (P12) di mq 2.050, oltre a 420 mq esistenti (P12-P6-P36), e a un nuovo parcheggio pluripiano (P11) di 4.600 mq riservato in parte alle FF.SS.~~

Per le zone BR (BR4, BR13) la ristrutturazione urbanistica dovrà conseguire un miglioramento della dotazione dei servizi, con particolare riferimento ai parcheggi pertinenziali e pubblici.

b.4. insediamento e sue funzione prevalenti.

Il distretto prevede un aumento dell'insediamento residenziale, sia di nuova costruzione sia di completamento, ma l'elemento principale di pianificazione oltre alla residenza, è il sistema di funzioni urbane, come ~~la stazione FFSS~~, la piscina e palestra, la scuola media e parcheggi, che può modificare il ruolo che tale area svolge, costituendo un polo di servizi sul quale graviterà la città intera.

Nella zona BR13, per la parte più vicina all'ingresso del Cimitero, sono consentite destinazioni commerciali e di pubblico esercizio anche di natura prevalente.
Sono ammesse destinazioni di tipo CO3 limitate alle medie superfici (MSV) di generi non alimentari. I limiti di superficie di vendita di tali tipologie commerciali sono fissati in mq. 1.000.

C) Tipologie dell'intervento e requisiti qualitativi (esiti operativi della disciplina paesistica puntuale)

c.1. morfologia e tipologia degli interventi edilizi di nuova costruzione o di riuso.

Il tessuto urbano del distretto, sia per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione, sia per quanto riguarda gli 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 originali del tessuto insediativo di Alassio.

Cercando di non creare motivi di contrasto e di impatto con l'ambiente fisico circostante, per quanto riguarda i fattori ed i parametri edilizi tipologici, non è necessario che gli interventi in tale distretto siano "clonati" da episodi costruttivi tradizionali di Alassio.

c.2. caratteri ambientali degli interventi infrastrutturali.

Il complesso dei servizi previsti nel distretto, congiuntamente alle modifiche dell'impianto stradale che si renderanno necessarie con l'inserimento della nuova stazione ferroviaria, dovrà essere progettato in modo da definire spazi di qualità urbana, con caratteri identificativi di luoghi della vita collettiva (piazza, porticati, ecc.).

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

Il volume complessivo esistente nel distretto è 7.550 mc circa, a funzione residenziale, pari ad una capacità insediativa di circa 80 unità.

La previsione di incremento residenziale è di 1.500 mc (millecinquecento mc; zone BR4 e BR13), con una nuova capacità insediativa di circa quindici unità.

L'incremento extra-residenziale previsto, esclusi i servizi e le autorimesse è il seguente:

- commerciale 1.190 mq SLU (cfr. ZP3, Tavola n.8)

- spazi commerciali e di servizio legati all'attività floro-vivaistica 800 mq SLU (cfr. ZP3, Tavola n.8)

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

I parametri urbanistici ed edilizi volti a determinare la morfologia e la tipologia dell'insediamento in relazione ai suoi effetti ambientali (cfr. paragrafo c), sono contenuti nella tabella allegata.

Le zone **BR4**, **BR13**, di ristrutturazione urbanistica, sono soggette al regime obbligatorio del PUO.

Per la zona **BR13** si avrà un rapporto di incidenza volumetrica $RV= 5,0$, un distacco dalle strade di $Ds=10m$. e un rapporto di copertura massimo (RC) del 25%.

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

Nel distretto i nuovi servizi saranno localizzati per la maggior parte in prossimità della biforcazione stradale della strada per Moglio e dell'Aurelia Bis, ~~corrispondente alla zona ZP3.~~

Infatti in quest'area sono previste aree destinate a ~~piazza con mercato settimanale, commercio e parcheggi (parte della BR4), piscina coperta con palestra e campi da tennis, la nuova stazione (IC13).~~ [istruzione \(I2\)](#), [piscina coperta e palestra \(IC12\)](#), [caserma vigili urbani \(IC41\)](#)

Il carico insediativo risulta di circa 300 abitanti, con un fabbisogno di 3.000 mq di verde e 750 mq di parcheggi.

Per quanto riguarda il verde, il distretto fa riferimento all'Ambito Ar3 e al Parco di Costa Lupara.

I parcheggi, visto l'ampliamento di quelli esistenti, quelli di nuova realizzazione, ~~alcuni inseriti in zona ZP3,~~ superano abbondantemente il fabbisogno in quanto i due parcheggi pubblici di progetto P11 e P12 sono di circa 6.500 mq, oltre a quello esistente all'interno di 420 mq (P6).

~~La quantità di superficie di suolo da destinare a servizi pubblici e di uso pubblico ed a infrastrutture pubbliche, rispetto alla superficie territoriale, varia da un minimo del 50 % a un massimo del 70 %.~~

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

G) Modalità gestionali ed operative del distretto di trasformazione:

g.1. individuazione di sub-distretti aventi valore di unità minima di intervento da definire eventualmente anche in sede di PA.

Il Distretto di trasformazione Dt2 non è suddiviso in sub distretti ~~ed è quindi un'unica unità di intervento corrispondente alla zona ZP3 a dettaglio piano volumetrico.~~

La zona ZP3 di nuova costituzione che prevede Sono previsti interventi residenziali di ristrutturazione urbanistica e di servizi che andranno a formare un'area urbana alternativa al centro, è soggetta a progettazione unitaria e ad attuazione mediante PUO o concessione edilizia convenzionata.

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

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

- quota minima dei parcheggi a rotazione aperti al pubblico 50%
- nell'ambito delle zone verdi almeno il 90% del territorio dovrà essere scoperto allo stato naturale allo scopo di garantire la permeabilità del suolo.

H) Margini di flessibilità delle indicazioni del distretto e casi in cui le stesse possono essere soggette ad aggiornamento art. 43 LUR o variazione parziale art.44.

Flessibilità:

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

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. Per ogni singola zona e comparto di intervento, valgono le disposizioni specifiche contenute nell'allegata tabella, comunque nei limiti della densità territoriale massima e fino alla concorrenza dei dati complessivi per destinazione riportati al paragrafo d).

Le modifiche apportabili in sede di aggiornamento devono comunque rispettare la soglia di incremento prevista per l'Ambito e la disciplina paesistica vigente.

Il parcheggio interrato pluripiano della zona ~~BR4~~, all'interno della ~~ZP3~~, potrà essere realizzato prima della formazione del PUO, con singola concessione edilizia, purché venga dimostrata la compatibilità dell'opera con le successive ristrutturazioni urbanistiche.

----- OMISSIS -----

~~8) PEE Ambito Ar4 – Distretto Dt2, zone B1 e IC12~~ Sopraelevazione di albergo residenziale esistente e realizzazione della zona a servizi IC12. La sopraelevazione dell'albergo ricade in Ar4, mentre la zona IC12 in Dt2.

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

~~I servizi previsti nel Distretto potranno essere attuati da privati nella misura massima del 50%. Tutti i parcheggi (P) previsti potranno essere attuati da privati nel rispetto dei criteri di cui all'articolo 6 e 23 e a condizione che la copertura o la parte all'aperto sia pubblica. Le convenzioni dovranno stabilire:~~

- ~~- quota minima dei parcheggi a rotazione aperti al pubblico 50%~~
- ~~- nell'ambito delle zone verdi almeno il 90% del territorio dovrà essere scoperto allo stato naturale allo scopo di garantire la permeabilità del suolo.~~

La Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico-ricettive individua l'azienda al n°144 come RTA da consolidare e ammette interventi di ristrutturazione con incremento massimo del 10% a condizione che venga mantenuta e consolidata la destinazione turistico-alberghiera.

Interventi superiori a quelli previsti dal Piano dovranno essere autorizzati a seguito di preventiva variante di Piano.

Trattandosi di un intervento sul edificio esistente ma soggetto a concessione edilizia convenzionata, viene inserito nel P.A. domandando la definizione della sua consistenza ad un'eventuale variante di Piano ai sensi dell'art. 44 L.2. n.36/97 da presentare eventualmente anche allo sportello unico dell'impresa.

La zona IC12 verrà attuata in forma privata convenzionata ai sensi dell'art.32, comma 4 l.r. N.36/97, in sede di convenzione si terrà conto della connessione funzionale con la Scuola esistente I2.

~~68) NC Distretto Dt2, zona Br4.~~ Superficie di proprietà circa mq. 1.250, Richiesta di variante al PUC per ripristinare la previsione originaria del Piano adottato. Si chiede altresì che il regime attuativo consenta anche interventi non unitari.

L'istanza non rientra nei limiti di aggiornabilità del PUC stabiliti dall'art.43 della LUR e dalle Norme del PUC di Alassio.

~~Il PA segnala all'Amministrazione comunale la presente istanza di variante ai sensi dell'art.44 della LUR, finalizzata a ripristinare una previsione originariamente assunta dal Comune e sulla quale esiste un ricorso al TAR Liguria.~~

~~69) NC Distretto Dt2, zona Br4.~~ Superficie di proprietà mq. 2.200; l'istanza è analoga alla n°68. Si chiede inoltre che, nelle more della procedura dell'eventuale variante, sia possibile realizzare un'autorimessa in sottosuolo.

~~Per quanto riguarda la questione della variante si confronti quanto stabilito alla sceda n.68).~~

~~In sede di aggiornamento del PUC si modifica la scheda relativa al Distretto Dt2, zona Br4 consentendo la realizzazione del parcheggio P6 e della prevista autorimessa interrata anche senza la formazione del PUG unitario, a condizione che venga formato uno SAU esteso all'intera zona Br4 che dimostri la compatibilità dell'intervento con le successive operazioni di ristrutturazione urbanistica.~~

~~NEL DISTRETTO DT2 NON SONO PREVISTI INTERVENTI CHE COMPORTANO UNA VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LE SOGLIE MASSIME DI ZONA O COMPLESSIVE DI DISTRETTO.~~

----- OMISSIS-----

INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Nel Distretto Dt2 è prevista l'attuazione delle seguenti infrastrutture e servizi:

- a) ~~Zona IC12 a destinazione mista autorimessa interrata e attrezzature sportive;~~

La realizzazione dell'opera sarà di iniziativa privata, senza oneri a carico del Comune.