

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

L'ambito di riqualificazione **Ar7** è collocato nella parte di Levante del territorio comunale di Alassio, a valle della via Aurelia; comprende tutta la zona portuale e si estende dall'estremità di Punta Santa Croce fino al promontorio di Punta Murena.

Al di sopra dell'Aurelia, nel promontorio di Santa Croce è presente una vecchia cava abbandonata, che interrompe la continuità del crinale e rappresenta un elemento di contrasto paesistico-ambientale.

Inoltre all'interno della zona portuale si segnalano altri elementi di contrasto paesistico: i muri di contenimento della strada Aurelia ed alcuni fabbricati di contrasto (cfr. Tavola n.4 della Disciplina Paesistica). Il porto di Alassio è penalizzato da un'accessibilità veicolare da ponente che corre lungo la passeggiata a mare, con un innesto sull'Aurelia particolarmente difficile.

All'estremità di Levante la Villa Brunati rappresenta un elemento rilevante del fronte a mare e del profilo paesistico, con la sua emergenza vegetazionale ed architettonica.

Tale complesso è luogo di gravi contrasti, tra i suoi valori ambientali ed architettonici e la presenza di una serie di bungalows (regolarmente condonati) che compromettono la leggibilità del parco e dell'intero sistema.

L'ambito comprende le seguenti zone urbanistiche:

- Zona portuale e tratto costiero compreso tra il Porto e Villa Brunati (**H5**);
- Emergenza paesistico ambientale di Villa Brunati, zona **EA- Zona destinata a servizi tecnologici FT2 (depuratore)**
- **depuratore IC42;**
- **Scuola di vela IC41;**
- zona a parcheggio **P34**

~~L'ambito di riqualificazione Ar7 coincide con la zona a dettaglio plano-volumetrico ZP5 (cfr. Tavola n.10 Variante Generale).~~

**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**

A livello infrastrutturale è previsto un intervento di consolidamento e di difesa dell'imboccatura del porto turistico, con l'ampliamento dello stesso nei limiti di ingombro massimo dell'attuale diga foranea. Tali soluzioni tecniche dovranno conformarsi alle indicazioni del PTC della Costa.

La Variante prevede inoltre l'utilizzazione della sede ferroviaria, una volta dismessa, per realizzare la strada di accesso al Porto, mentre il raccordo con la via Aurelia dovrebbe essere realizzato in due sensi:

- da una rampa collocata nella vallecchia di S. Anna
- dalla razionalizzazione dell'innesto e dalla ristrutturazione della rampa esistente in direzione Albenga.

Tale scelta deriva dall'esigenza di eliminare o limitare al massimo il transito veicolare dalla strada a mare di Alassio, sia per l'estrema pericolosità dell'innesto, sia per l'esigenza di pedonalizzare il fronte a mare dell'insediamento.

Nei tempi medio-lunghi la ristrutturazione ed il consolidamento del Porto turistico di Alassio non può prescindere da una soluzione del problema del collegamento viario.

Naturalmente l'utilizzazione a strada del sedime ferroviario migliorerà anche, a livello generale, le condizioni di accessibilità e di fruibilità di questo tratto costiero e del complesso di Villa Brunati.

Se la soluzione definitiva del problema potrà avvenire solo dopo la dismissione ferroviaria, nella fase intermedia è previsto il consolidamento del percorso esistente a valle della ferrovia e la sua trasformazione in passeggiata a mare con transito limitato, esclusivamente di servizio per il porto e per il complesso di villa Brunati.

Congiuntamente al consolidamento del percorso stradale preesistente è prevista un'azione di repascimento dell'arenile nel tratto compreso tra l'ampliamento portuale e il capo di Villa Brunati, in accordo con le indicazioni dell'ATA6 del PTC della Costa.

**b.2. servizi**

Nell'area è previsto il depuratore comunale (**FT2**) di circa 3.100 mq **IC42** compreso nell'area portuale vicino al **P34** in parte all'interno della rampa stradale in vallecchia S. Anna ed in parte a valle dell'Aurelia. Nell'area ~~inoltre sono~~ **Sono** previsti una serie di servizi interni al porto ed una serie di servizi privati per la creazione di un nuovo sistema balneare nella testata Nord-Est del porto ed una passeggiata a mare di collegamento a

Villa Brunati. Nell'ambito del restauro del parco di Villa Brunati è prevista la destinazione della fascia a mare dello stesso a testata terminale della passeggiata. Tale fascia avrà una superficie di almeno mq. 1.400.

### **b.3. dotazione parcheggi pubblici e pertinenziali**

E' previsto un parcheggio all'aperto (**P34**) di ~~2.250 mq~~ a servizio della zona portuale ~~più altri parcheggi all'interno del porto per un totale di 4.925 mq.~~

### **b.4. insediamento e sue funzione prevalenti**

La funzione prevalente dell'area è turistico-ricettiva (TA/TV), e servizi collegati al porto e al turismo. Villa Brunati, il suo parco e le sue altre pertinenze costiere (**zona EA**) hanno destinazione mista: residenziale privata e servizi integrativi all'offerta turistica.

[Si prevede la realizzazione di una struttura legata alla balneazione configurata come scuola di vela \(IC41\) ed eventuali attività commerciali connesse, conformemente ai piani sovraordinati ed alle normative di settore.](#)

[Sarà possibile realizzare strutture permanenti a servizio della balneazione fino ad un massimo di 20mq.](#)

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

Nella zona EA sono ammesse categorie di intervento "c2" per Villa Brunati al fine di evidenziare il valore storico-architettonico del fabbricato. Ove il progetto urbanistico operativo PUO della zona EA preveda edificazione di nuovo impianto, questa deve avere destinazione esclusivamente ricettiva, volume non superiore a 2000 metri cubi, fronte massimo di 20 metri e altezza massima di 2 piani (metri 7,50). Le opere infrastrutturali previste (nuova viabilità portuale e servizi all'interno del porto), dati i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi come risulta dagli approfondimenti paesistici, dovranno ridurre i fattori di impatto.

La viabilità di accesso al porticciolo, dalla vallecola Sant'Anna, per la quale è obbligatoria la procedura di **screening** per la valutazione di impatto ambientale, deve essere definita con il PUO di quest'ultimo, da redigere anche prima della dismissione della ferrovia sulla base delle indicazioni contenute nel primo voto regionale (n. 774/1999) e nei limiti dimensionali complessivi più oltre indicati.

Ove si intenda realizzare la connessione Aurelia – Porto attraverso la vallecola Sant'Anna il tratto a fil di spiaggia (a senso unico) dovrà avere carreggiata massima di 3 metri aderente per quanto possibile al terreno attuale, con manto in tonalità chiara e banchine di contenute dimensioni.

Il tratto di strada fra la ridetta vallecola di Sant'Anna e la Villa Russa, non compresa nel Progetto Urbanistico Operativo deve avere accessibilità esclusivamente pedonale con transito carraio limitato ai veicoli di servizio, evitando pavimentazioni o manti bituminosi e altre opere di arredo o accessorie che comportino la realizzazione di strutture cementizie.

Prima della definizione del "Piano delle Spiagge" di cui all'art. 11 della legge regionale 28 aprile 1999, non è consentito occupare stabilmente il terreno con manufatti di qualsivoglia natura.

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

L'intervento di consolidamento del porto turistico esistente comporta la realizzazione di nuovi volumi di servizio e commerciali con un incremento massimo di SLU di mq. 3200 (destinazioni servizi di interesse comune e tecnologici, nuova capitaneria di porto, commercio e pubblici esercizi massimo 20%).

[L'intervento della zona EA di Villa Brunati, qualora preveda edificazione di nuovo impianto, comporterà una volumetria massima di 2.000 mc a destinazione esclusivamente turistico-ricettiva.](#)

## **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, dalla Tavola n.10 relativa alla zona ZP5 e dalle Norme di Attuazione.~~

## **F) Modalità gestionali ed operative dell'ambito di riqualificazione:**

### **f.1. individuazione delle aree e dei casi in cui l'intervento è assoggettato a**

La zona EA di Villa Brunati e l'ambito del porticciolo e sue pertinenze, compresa la viabilità di accesso, devono essere attuati con apposito PUO (progetto urbanistico operativo)

### **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%.

Per il Parco di Villa Brunati è ammesso convenzionamento volto ad organizzare forme di uso pubblico dell'attrezzatura, parziale o generale.

## **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.**

Le indicazioni della nuova viabilità portuale saranno definite in sede di PUO. La suddivisione delle singole zone urbanistiche all'interno dell'Ambito **Ar7** può essere modificata, salvo le modeste correzioni rientranti nella flessibilità del Piano, solo con il procedimento della variante parziale.

Domande n°: 18); 79).  
Numero domande n.2.

**18) PEE Ambito Ar7, zona EA.** Recupero volumetrie esistenti con eventuale riaccorpamento parziale e realizzazione di una nuova volumetria di 2.000 mc a destinazione turistico-ricettiva. Obbligo alla formazione di PUO.

Non vengono richiesti aggiornamenti al PUC in sede di PA. La zona ricade, sotto il profilo paesistico assetto insediativo, in IS-CE e, pertanto, l'intervento è da coordinarsi con la Soprintendenza ai beni architettonici e al paesaggio.

L'attuazione dell'intervento non comporta oneri o realizzazione di opere pubbliche a carico del Comune. Il PUO dovrà prevedere la sistemazione degli accessi di servizio e del tratto costiero dalla vallecchia di Sant'Anna fino al capo di Villa Russa.

Si riscontra che, per mero errore materiale, la previsione di un nuovo volume turistico-ricettivo di 2.000 mc riportata al paragrafo C) della scheda non corrisponde a quanto fissato al paragrafo D) della stessa.

~~In sede di aggiornamento del PUC si provvede ad integrare il paragrafo D) della scheda di Ambito con la previsione d'incremento volumetrico di Villa Brunati a destinazione turistico-ricettiva.  
La formazione del PUO e l'attuazione dell'intervento sono inseriti nel PA.~~

**79) SER Ambito Ar7, zona ZP5.** Si chiede l'inserimento del P.P. del Porto nel cui contesto prevedere la sede del nuovo Circolo Nautico e la sanatoria della tettoia esistente dietro l'attuale sede del Circolo.

~~La formazione e l'attuazione dello SUA del porto sono inseriti nel PA.~~

~~SOGLIA MASSIMA INCREMENTO AMBITO AR7 mq. 3.200 Slu destinati a servizi d'interesse comune e pubblici esercizi nell'ambito del relativo al porto, oltre a mc. 2000 per destinazioni turistico-ricettive.  
Gli interventi inseriti in PA comportano incrementi pari a 3.200 mc per il porto turistico e mc. 2.000 a destinazione turistico-ricettiva per la zona EA di Villa Brunati.  
Gli interventi inseriti in PA comportano incrementi volumetrici pari al 100% della soglia massima attribuita all'Ambito Ar7.~~

### **INFRASTRUTTURE E SERVIZI**

Nell'Ambito Ar7 è prevista l'attuazione delle seguenti previsioni di PUC:

- a) Formazione e avvio attuazione del PUO del porto turistico

La formazione del PUO del porto turistico è già avviata e gli oneri derivanti a carico del Comune, sono iscritti a specifici capitoli di bilancio.

L'attuazione delle opere non è a carico del Comune di Alassio.

Nell'Ambito Ar7 non sono previsti interventi che comportano rilevanti oneri di urbanizzazione, in questa stima non vengono considerati gli interventi a singola concessione edilizia e gli interventi in attuazione della Disciplina turistica.

## Contrassegno Elettronico

TIPO

QR Code

IMPRONTA (SHA-256): bb28f766a5184fd57bd526f83b64a4c3087b9913380a39b603b048563b73d686

**Firme digitali presenti nel documento originale**

roberto burlando

### Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Delibera di Consiglio N.2/2022

Data: 03/02/2022

Oggetto: Aggiornamento al P.U.C. ex art. 43 L.U.R. n° 36/97 e ss.mm.ii., e relativo rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla L.R. n° 32/2012 e ss.mm.ii. – Pronuncia sull'Osservazione, approvazione e correzioni errori materiali.



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=b5ca178f68acf6e8\\_p7m&auth=1](http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=b5ca178f68acf6e8_p7m&auth=1)

ID: b5ca178f68acf6e8