ALLEGATO 1

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Relazione sulle modifiche ed integrazioni da apportare al progetto di Piano in adeguamento al Voto regionale

Con riferimento al Voto del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio n. 123 del 19/11/2014, di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 1567 del 12/12/2014, sul progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Bartolomeo al Mare, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 06/12/2013, visti gli atti d'ufficio e sentiti i consulenti incaricati per la sua redazione, di seguito vengono indicate le determinazioni comunali di adeguamento finalizzate alla redazione del progetto di PUC.

Procedura di verifica di assoggettabilità ex art. 12 del d.lgs n. 4/2008:

avvio del procedimento con nota IN2014/0000050 del 07/01/2014 del settore VIA
decreto del Presidente del dirigente n. 833 del 31/03/2014 di assoggettamento a VAS
nota comunale prot. n. 10914 del 27/10/2015 inviata alla Regione Liguria con la quale la CA ha comunicato l'intenzione di attivare la fase di scoping sul PUC aggiornato recependo le indicazioni regionali sia sotto il profilo urbanistico che ambientale

---

Parere Settore Progetti Infrastrutture Viabilità Porti e Logistica:

con riferimento alla necessità di inserire cartograficamente la nuova variante Aurelia prevista dal settore e inserita nel nuovo PTR, si precisa che:
facendo seguito all'incontro con l'Assessore regionale Scajola e l'arch. Tomiolo del 06 ottobre u.s., preso atto che il progetto del Settore Infrastrutture non ha avuto altro passaggio che l'inserimento nel PTR e che quest'ultimo è stato ritirato dal Consiglio Regionale, si ritiene di non inserire tale tracciato e di confermare la pista ciclabile sul sedime dell'attuale ferrovia, in coerenza con il vincolo del PTCP cogente di riutilizzo dello stesso ai fini di pista ciclabile.

Turismo:

è confermato il dato posti letto indicato nel programma turistico (fluttuanti attuali 4169)

Peso insediativo:

viene rideterminato l'effettivo peso insediativo del piano, e inseriti i dati di riferimento alla conferma degli SUA vigenti e adottati e in istruttoria
sono aggiunte valutazioni in merito al peso insediativo connesso ad attività commerciali, direzionali e produttive.

Norme di attuazione:

le norme di attuazione risultano correlate ai diversi regimi di conservazione, riqualificazione e trasformazione

---

Le Zone extraurbane:

Le zone ANIMA e ISPA vengono riclassificate sulla base delle analisi vegetazionali condotte nella Descrizione fondativa, in Ambiti di conservazione non insediati : AC-AP area prativa, AC-BC bosco consolidato, AC-BP bosco precario e AC-AG.NI agricola non insediata (oliveto coltivato non insediato in zona ANIMA di PTCP) e Ambiti di conservazione insediati: AC-AG.SP agricola coltura specializzata e serre (ortofloricole, produttivo in pien'aria, in serra, residuale in pien'aria, vigneto coltivato, vivaio specializzato, AC–AG.PR agricola produttiva (oliveto coltivato), AC-AG.PA agricola di presidio ambientale (oliveto incolto e oliveto regresso).
Sono approfondite le perimetrazioni delle zone di presidio con quelle realisticamente recuperabili e che prevedono limitate necessità di infrastrutturazione e di viabilità di collegamento.

Le Aree produttive:

sono eliminate alcune zone lungo il torrente Steria

VARIANTI AL PTCP:

variante n° 1: da ISMA a IDMA (zona ISR1) non ammissibile
variante stralciata
la zona ISR1 è ricondotta a AR-ID.S Ambito di Riqualificazione – Insediamenti diffusi saturi

variante n° 2: da IDMA a TU ammissibile per la zona 8a, conservazione dell'area agricola 8b
variante stralciata
sono conservate le aree agricole 8b e 8c, riclassificate in AC-AG.AU Ambito di Conservazione – agricola coltura specializzata e serre in ambito urbano (ortofloricole produttive in pien'aria, in serra, residuali in pien'aria, vigneto coltivato, vivaio specializzato)

variante n°3: da ISMA a IDMA non ammissibile
variante confermata
la zona UI3 è ricondotta a AR-ID.S Ambito di Riqualificazione – Insediamenti diffusi saturi

variante n° 4: da ANIMA a ISMA non ammissibile per indici eccedenti i parametri delle zone ISMA
variante stralciata
la zona ISR5, ora classificata AR-IS.R… Ambito di Riqualificazione – Insediamenti sparsi da riqualificare è riperimetrata sul regime ISMA di PTCP

variante n° 5: (Rovere) da NIMA a ISMA non ammissibile - proposte ammissibili da TU a NIMA e da IDMA a NICO
variante stralciata - **sono aggiunte le varianti da IDMA a NIMA e da IDMA a TU**
la zona ISR2 è riclassificata N.S. Nuclei storici ed aggregati minori – 4. La Rovere, costituente ampliamento del centro storico,

variante n°6: ammissibile da ISMOB a ISMA – parzialmente ammissibile da ISMOB a TU – sono ammissibili le UI 7-10-11-13a/13b-14 non sono ammissibili le UI9 e UI12 che caratterizzano lotti agricoli e ampi giardini privati da tutelare
variante confermata
sono stralciate le UI9 e UI12, riclassificate rispettivamente AC-AG.AU Ambito di Conservazione – agricola coltura specializzata e serre in ambito urbano (ortofloricole produttive in pien'aria, in serra, residuali in pien'aria, vigneto coltivato, vivaio specializzato) e AR–TU.C Tessuti urbani da completare

variante n°7: ammissibile da ISMOB a IDMA (D1A1 e D1A2) – non ammissibile da ANIMA a IDMA (D6l)
variante confermata da ISMOB a IDMA per le zone D1A1 e D1A2, da ISMA ad ANIMA per la zona in alveo fluviale.
A differenza di quanto indicato dal voto regionale, la zona D6l non insiste in zona ANIMA ma in zona ISMO-B del vigente PTCP – assetto insediativo, pertanto se ne conferma la previsione a destinazione produttiva, e si conferma la variante a IDMA.

variante 8: da ISMA a ANIMA ridefinita escludendo CAMP.A3 – da ISMA a IDMA dal margine autostradale a Pairola, ridefinendo l'indice ammesso
la zona CAMP.A3, ridenominata AR–CAMP-E3 Ambito di Riqualificazione - campeggi esistenti è stata ampliata verso monte a comprendere tutte le proprietà destinate a campeggio
variante 9: da zona ISMA a ANIMA – rivedere classificazione urbanistica
variante confermata

la zona ANIMA è riclassificata sulla base degli attuali usi vegetazionali in:
AC-BC Ambito di Conservazione - bosco consolidato,
AC-BP Ambito di Conservazione - bosco precario,
AC-AG.SP Ambito di Conservazione - agricola coltura specializzata e serre (ortofloricole prod in pien'aria, in serra, resid in pien'aria, vigneto coltivato, vivaio specializzato),
AC–AG.PR Ambito di Conservazione - agricola produttiva (oliveto coltivato),
ove non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

variante 10: da IDMA a ISMA – rivedere classificazione urbanistica
variante ridefinita
la zona ISPA è riclassificata sulla base degli attuali usi vegetazionali in:
AC-BP Ambito di Conservazione - bosco precario,
AC–AG.PR Ambito di Conservazione - agricola produttiva (oliveto coltivato),
ove non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

variante 11: da ANIMA a ISMA ammissibile solo se vengono distinte le zone agricole da quelle boschive
variante stralciata
la zona ISPA è riclassificata sulla base degli attuali usi vegetazionali in:
AC-BP Ambito di Conservazione - bosco precario,
AC–AG.PR Ambito di Conservazione - agricola produttiva (oliveto coltivato),
nei quali non sono ammessi interventi di nuova costruzione
e AC-AG.PA agricola di presidio ambientale (oliveto incolto e oliveto regresso)

variante 12: da NICO a ISMA (Pairola) ammissibile per quanto riguarda la riperimetrazione del nucleo, non ammissibile per alcune UI
Variante confermata e relativamente alla struttura ricettiva viene eliminata la sottozona UI16.c riconducendola a N.S. Nuclei storici ed aggregati minori – 1. Pairola e limitata al 50% l'edificazione nella sottozona UI16.b

variante 13: da IDMA a ISMA ammissibile - rivedere classificazione urbanistica ISPA
variante confermata
la zona ISPA è riclassificata sulla base degli attuali usi vegetazionali in:
AC-BP Ambito di Conservazione - bosco precario,
AC-AG.SP Ambito di Conservazione - agricola coltura specializzata e serre (ortofloricole prod in pien'aria, in serra, resid in pien'aria, vigneto coltivato, vivaio specializzato)

variante 14: da NICO a ISMA e da ANIMA a ISMA (Chiappa) ammissibile per quanto riguarda la riperimetrazione del nucleo, non ammissibile per le UI,
variante ridefinita
rimodulata la normativa della UI20
La zona ISCO2 è riclassificata sulla base degli attuali usi vegetazionali in:
AC–AG.PR Ambito di Conservazione - agricola produttiva (oliveto coltivato),
AC–AG.NI Ambito di Conservazione - agricola non insediata (oliveto coltivato non insediato in zona ANIMA di PTCP)
ove non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

variante 15: da ISMA a NICO e da ANIMA a ISMA (Rocca) come variante 14

variante ridefinita da ISMA a NIMA per il nucleo di Rocca e da ISMA a ANIMA per il restante territorio
La zona ISPA è riclassificata sulla base degli attuali usi vegetazionali in:
AC-BP Ambito di Conservazione - bosco precario
AC–AG.NI Ambito di Conservazione - agricola non insediata (oliveto coltivato non insediato in zona ANIMA di PTCP)
ove non sono ammessi interventi di nuova costruzione
e AC-AG.PA agricola di presidio ambientale (oliveto incolto e oliveto regresso)

variante 16: da ANIMA a AICO ammissibile per la zona IT+P di PRG, non ammissibile per D6d
variante stralciata
l'ambito è riclassificato in S.C. (Servizi Comunali) - Verde pubblico

variante 17: da ANIMA a IDMA ammissibile per la zona D3 di PUC, non ammissibili per le zone D6b e D6c
variante ridefinita per la sola zona D3 di PUC da ANIMA a AICO
le zone D6b e D6c sono riclassificate AC–AF Ambito di Conservazione - Aree golenali e Ambito fluviale

variante 18: da IDMA a NICO (Poiolo) + da IDMA a ISMA a contorno del nucleo ammissibile
variante confermata

variante 19: da IDMOA a IDMA ammissibile
variante confermata

variante 20: inserire da ANIMA a ANI TR ID per UI 19a e 19b
variante inserita da ANIMA a ANI TR ID per i Distretti di Trasformazione DT1-CAMP2 e DT1-CAMP3 (ex UI19a e 19b)

variante 21: individuazione:
variante da IDMA a NICO (San Bartolomeo)
variante da IDMA a NICO (Borgata Steri)
variante da IDMA a NICO (Borgata Freschi)

Disciplina puntuale:

per ogni singolo ambito sia insediato che non, sono individuate le prevalenti caratteristiche tipologico-architettoniche da tutelare e valorizzare o conservare con lo scopo di definire una idonea e coerente disciplina normativa degli interventi sia di nuova costruzione che di riqualificazione e conservazione del patrimonio edilizio esistente

---

PTC della Costa:

l'ambito nautico è ricondotto al perimetro AIMA di cui alla variante di aggiornamento del PTC della Costa adottata con DGR n. 936 del 29/07/2011.

Rapporti del PUC con:

- le previsioni della programmazione commerciale:

viene dedicato un articolo delle nta alla regolamentazione delle attività commerciali

- la programmazione turistica:

è indicata la stima complessiva dei potenziali incrementi di posti letto relativi a strutture all'aria aperta, residenze turistico alberghiere, alberghi
nella UI 22 è indicata la funzione residenza turistico alberghiera

- servizi pubblici:

viene approfondito il tema dei servizi pubblici con confronto tra lo stato attuale e le nuove previsioni, con riferimento alle potenzialità insediative complessive prefigurate dal PUC.

- previsioni in materia di edilizia sociale (social housing):

si conferma il dato inserito nel progetto preliminare, integrandolo nel bilancio del peso insediativo

- perimetrazione aree percorse dal fuoco:

Le varianti n. 5 e 11 sono stralciate
Preso atto di quanto indicato per le Zone extraurbane, è verificata la congruenza con le altre zone.

- ambiti di cave e discariche:

e' inserito il nuovo perimetro della discarica Ecododici approvato in conferenza di servizi – provvedimento dirigenziale Provincia di Imperia Direzione operativa ambiente territorio urbanistica n. H2/569 del 18/06/2015.

Parere conclusivo:

1. viene revisionato l'impianto complessivo delle varianti al PTCP secondo quanto sopra indicato;
2. le norme di attuazione risultano correlate ai diversi regimi di conservazione, riqualificazione e trasformazione;
3. il carico insediativo (residenziale, turistico, produttivo) è riconsiderato complessivamente;
4. è superato il riferimento alle previsioni del PRG, integrandole nella struttura del PUC sia nelle nta che nella cartografia ;
5. è rivista la definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in adeguamento alla legge regionale n. 24/01 modificata con la legge regionale n. 30/2014 e alla nuova legge Piano Casa;
6. vengono superati i riferimenti tecnici in contrasto con la vigente legislazione regionale, relativamente a SAU, ridefinito Schema di Organizzazione Urbanistica (SOU), e volume virtuale. Sono riviste le definizioni di manufatti provvisori e depositi attrezzi agricoli;
7. sono approfondite le varianti al PTCP distinguendo in:
   - varianti riconducibili ad una lettura dello stato attuale o conseguenti all'attuazione di PP
   - varianti conseguenti a previsioni insediative di PUC
8. coordinamento tra le nta e la legge regionale 16/2008 e smi;
9. inserimento cartografico del tracciato della variante Aurelia: vedi sopra.

Aggiornamento stato di attuazione del PRG

Rispetto alla Descrizione fondativa che risale al 2009, e agli elaborati Tavola 6 e allegato G del progetto preliminare di PUC adottato, risulta:

sistema residenziale
sono stati attuati i seguenti interventi:
piano particolareggiato di iniziativa privata della zona ***CO7*** - via Cesare Battisti *(nel progetto di PUC AR-ID.S)* e Permesso di Costruire Convenzionato *in zona* ***TA14*** *(ex pensione Varazzese, AR-TU.S)*
carico insediativo complessivo abitanti 75
carico insediativo complessivo addetti 8 (Addetti calcolati su superficie agibile commerciale/40 mq per addetto)

Sono, invece, ultimati o in fase di ultimazione i seguenti interventi, confermati nel progetto di PUC:

- interventi ultimati, nelle zone:

zona ***R17*** *(nel progetto di PUC AR-TU.S-R17)*
CO11 - via Pairola *(AR-ID.S-CO11)*
RA frazione Pairola – lotto B *(AC-PP-RA)*
C4 frazione Pairola *(AR-ID.S-C4)*
CO6 lotto B (social housing) via IV Novembre *(AR-TU.C-CO6UMIBbis)*
CO13 (social housing) via IV Novembre (*AR-ID.S-CO13)*
R4 via Aurelia/via Moreno *(AR-TU.S-R4)*

- interventi in fase di ultimazione, nelle zone:

CO4 - lotto 2 via Conti/via Manzoni (*nel progetto di PUC AR-TU.C-CO4)*
C7 lungo la strada comunale per frazione Chiappa *(AC-PP-C7)*
CO8 nella piana al confine con Diano Marina *(AR-ID.S-CO8)*

carico insediativo complessivo abitanti 359.

Zona	abitanti
AR-TU.S-R17	25
AR-ID.S-CO11	38
AC-PP-RA	19
AR-ID.S-C4	20
AR-TU.C-CO6UMIB bis (Social housing)	15
AR-ID.S-CO13 (Social housing)	26
AR-TU.S-R4	50
AR-TU.C-CO4	18
AC-PP-C7	65
AR-ID.S-CO8	83
Totale abitanti	359

sistema artigianale
sono stati attuati i seguenti interventi:

- piano particolareggiato di iniziativa privata ***D1a lotto1*** *(nel progetto di PUC AR-PP-D1A-1)*
- PIP zona ***D8-D10*** lungo l'argine in sponda sinistra del torrente Steria, in parte in corso di attuazione (**edifici 8/A – 8/E – 8/F** e relative opere di urbanizzazione - viabilità, reti, e parcheggi pubblici) *(nel progetto di PUC AR-PROD.E D8)*

Addetti calcolati su superficie territoriale zona produttiva delle zone D/250 mq per addetto

PESO INSEDIATIVO zone D esistenti		
Zona	SUP	addetti
AR-PROD.E D8	2650	11
AR-PP-D1A-1	6271	25
Totale addetti		36[*1]

[*1] di cui stimati non residenti 50%

carico insediativo complessivo addetti: 18

/ms
\\Server-sbs\users\senarega\Marina\PUC_lavori_definitivo\relazione adeguamento al voto urbanistico regionale.doc