

"TABELLA RIASSUNTIVA DELLE U.I."

elenco u.i.	sottozone	caratteristiche dell'area	obiettivi	dimensionamento	scheda norma	carico urbanistico aggiuntivo	destinazioni d'uso e standard	modalità d'intervento	perequazione
u1	u1a e u1b	edifici di società di scopo a partecipazione pubblica destinati alla funzione turistica dei dipendenti	demolizione e ricostruzione degli edifici di cattiva qualità con premio di incremento piano casa con obiettivo di complessiva riqualificazione del fronte mare, razionalizzazione della viabilità veicolare di accesso e ripavimentazione dei tratti terminali delle strade pubbliche da pedonalizzare.	volume attuale + 35%	SI	zero	Destinazione d'uso prevalente residenziale esclusi i piani terra e destinazione d'uso complementare di tipo commerciale e/o esercizi pubblici ai piani terreni. Realizzazione di nuova viabilità a senso unico tra via Malta e via Moreno. Cessione di quota di spazio ad uso pubblico (passeggiata) sul fronte mare della U.I. 1a. Cessione e realizzazione di tratto di marciapiede lato via Moreno della U.I. 1b. Realizzazione a scomputo oneri dei tratti terminali di via Malta e via Moreno e del tratto da cedere a passeggiata pubblica. Utilizzo uso parcheggio pubblico della copertura dei parcheggi pertinenziali in sottosuolo tangenti via Malta e nuovo tratto viario.	Permesso di costruire convenzionato	NO
u2		ex ristorante dismesso in area urbana saturata tangente via Al Sianturino, tra la ferrovia e la via Aurelia	ricomversione ad usi residenziali con incremento di volume in cambio di cessione e realizzazione di parcheggi pubblici pari a mq 345 e sistemazione di piazza Aurora	Superficie coperta massima edificio 165 mq, numero massimo piani 3 oltre attico o sottotetto, S.A. massima 450 mq	NO	18 abitanti	Realizzazione di palazzina massimo numero tre piani oltre a copertura con possibilità di piano attico in caso di copertura piena o piano sottotetto in caso di copertura a falde e destinazione residenziale con parcheggi pertinenziali in sottosuolo. Realizzazione e cessione di area a parcheggio pubblico e sistemazione di piazza Aurora (vedi deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 22/05/2008)	Permesso di costruire convenzionato	NO
u3		trattasi di area non edificata orticola e seminativa ringua attigua alla pineta comunale	concessione di contenuta edificazione ad uso residenziale in cambio di manutenzione e realizzazione di verde pubblico attrezzato nell'attigua pineta di proprietà comunale e/o cessione e realizzazione di parcheggi pubblici in via Cesare Battisti o in altre aree individuate dal P.U.C. da stabilirsi in seno all'atto convenzionale	500 mq di S.A. un edificio di forma articolata posizionato su stessa curva di livello con copertura a due falde, massimo due piani fuori terra	SI	20 abitanti	Destinazione d'uso esclusivamente residenziale	Permesso di costruire convenzionato	minimo 50% da reperire con il sistema della perequazione. In caso di cessione a prezzi convenzionati con la C.A. minimo 25% da reperire.
u4	u4a (CAMP1) e u4b	area a campeggio occupata da numerosi edifici destinati a bungalow e da un edificio a villa del quale si impone una riqualificazione. Particolare attenzione nell'ambito della riqualificazione complessiva della struttura ricettiva dovrà essere posta all'affaccio sulla futura pista ciclopedonale (ex ferrovia) e alle strutture sportive esistenti per le quali si auspica la possibilità dell'apertura a utenti esterni	riqualificazione della struttura ricettiva all'aria aperta con destinazione villaggio turistico U4a e contestuale concessione di edificazione ad usi residenziali U4b. Mantenimento della struttura ricettiva all'aria aperta nelle more di attuazione delle previsioni di PUC	ritrimento alla l.r. n. 2/2008 e relativi regolamenti applicativi per l'U4a (capacità ricettiva massima 400 posti letto) e possibilità di realizzazioni di due nuovi edifici a destinazione residenziale per la U4b di SA massima pari a 350 mq e massimo due piani	NO	14 abitanti, -200 fluttuanti	Collegamento ciclopedonale da via Cesare Battisti alle scuole e allargamento via delle Cappelle	Permesso di costruire convenzionato	minimo 50% da reperire con il sistema della perequazione. In caso di cessione a prezzi convenzionati con la C.A. minimo 25% da reperire.
u5		area di recente urbanizzazione con presenza di vasta proprietà pubblica con residue possibilità di completamento dell'edificio sia su via Martiri della Libertà	realizzazione di un forte polo di servizi pubblici e completamento del quartiere residenziale di via Martiri della Libertà, al fine di creare un centro di riferimento urbano attualmente non presente nel Comune e un consistente numero di parcheggi pubblici interrati a rotazione anche funzionali ad un programma di futura pedonalizzazione delle aree comprese tra la strada Aurelia ed il litorale. Diretti collegamenti a livello tra futura pista ciclopedonale (ex sedime ferroviaria) e piazza pedonale e tra livello parcheggi interrati e strada Aurelia. I nuovi edifici che conformeranno la piazza dovranno avere un'altezza non superiore alla media degli edifici gravanti su via Martiri della Libertà	4.000 mq di S.A./S.P. massima a residenza, turistico ricettivo, terziario, esercizi pubblici - 1.400 mq di uffici pubblici e auditorium - 1.500 mq di S.P. a commercio - 650 mq di S.P. per mercato coperto - con attuazione di minimo 5.000 mq di piazza pubblica pedonale. 5.400 mq di parcheggi di cui pertinenziali 2.500 mq di uso pubblico a ristorante 2.900 mq, 2.000 mq verde pubblico e nuova viabilità ed edifici per il culto e spazi sportivi connessi (campetto di calcio)	SI - le indicazioni planimetriche e altimetriche dell'allegato schema di assetto urbanistico sono da intendersi orientative e non prescrittive	160 abitanti 300 fluttuanti	Destinazione d'uso: residenza primaria, esercizi pubblici, commercio, terziario, servizi pubblici (nuova sede comunale e parcheggi pubblici, numero a alloggi ERP, sala auditorium per circa 200 persone al di sotto del comune). Miglioramento delle viabilità di accesso con la via Aurelia e da levante (via Fornace), creazione di una fascia a verde di rispetto della futura pista ciclopedonale (ex sedime ferroviaria) che sarà in diretta connessione con la nuova piazza pubblica	PUO di iniziativa pubblica e/o Project financing sulla base di uno studio di fattibilità che valuti la sostenibilità economica delle previsioni di piano	minimo 15% da reperire con il sistema della perequazione
u6		area residuale dell'ambito urbano di costa occupata da parcheggi pertinenziali interrati	realizzazione di edificio con destinazione mista e piazzale e posti auto privati di superficie	250 mq di SASP massimo due piani	NO	10 abitanti	Destinazione commerciale a piano terra e uffici, residenziale e/o terziario al piano primo, piazzale e posti auto privati di superficie con vincolo di trasferimento di attività dalla sede attuale.	Permesso di costruire convenzionato	minimo 50% da reperire con il sistema della perequazione. In caso di cessione a prezzi convenzionati con la C.A. minimo 25% da reperire.
u7		area residuale dell'ambito urbano adiacente fattuale linea ferroviaria parzialmente occupata da due costruzioni e per la maggior quota area agricola	realizzazione di edificio mono-bifamiliare subordinata alla cessione di sede stradale di nuova previsione	150 mq di SA massimo due piani	NO	6 abitanti	Destinazione d'uso residenza. Cessione di area per nuova viabilità e realizzazione della stessa a scomputo oneri.	Permesso di costruire convenzionato	minimo 50% da reperire con il sistema della perequazione. In caso di cessione a prezzi convenzionati con la C.A. minimo 25% da reperire.
u8	u8a, u8b e u8c	area attualmente destinata ad attività agricola orticola con copertura a serra	ricoverire un'area agricola interclusa dall'edificio in area urbana di completamento destinata a residenza con edifici di piccolo taglio e struttura turistica all'aria aperta (villaggio turistico)	u.i.8a: villaggio turistico da realizzarsi ai sensi della l.r. 2/2008 e regolamenti applicativi (capacità massima ricettiva 75 posti letto) u.i.8b: zona residenziale con 600 mq di S.A. massimo due piani, n°4 edifici ciascuno di S.A. massima 150 mq e S.C. massima 100 mq	NO	75 abitanti 24 fluttuanti	Destinazione d'uso: residenza, ricettività all'aria aperta, nuova viabilità e parcheggi pubblici. Previsione di nuova viabilità di collegamento tra via Cesare Battisti e via Asilo a doppio senso di marcia e pista ciclopedonale dedicata con attigua fascia a verde pubblico attrezzato e realizzazione di parcheggio e viabilità pubblica nella u.i.8c	PUO e/o schema di assetto urbanistico in caso di proprietà unitaria	minimo 50% da reperire con il sistema della perequazione.
u9		area attualmente destinata ad attività agricola orticola con copertura a serra	ricoverire un'area agricola interclusa dall'edificio in area urbana di completamento destinata a residenza con edifici di piccolo taglio con cessione di area da destinare a parcheggi e viabilità pubblica	zona residenziale con S.A. massima di 300 mq e S.C. massima 100 mq, massimo due piani	NO	12 abitanti	Destinazione d'uso: residenza, nuova viabilità e parcheggi pubblici.	Permesso di costruire convenzionato	minimo 50% da reperire con il sistema della perequazione.
u10		area attualmente destinata ad attività agricola orticola interclusa in ambito urbano	ricoverire un'area agricola interclusa dall'edificio in area urbana di completamento destinata a residenza con edifici di piccolo taglio con cessione di area da destinare a parcheggio e viabilità pubblica	zona residenziale con S.A. massima di 1000 mq, S.C. massima di 450 mq, edificazione di tre palazzine massimo 3 piani fuori terra. E' consentito il recupero delle S.A. degli edifici esistenti regolamentari esistenti	NO	40 abitanti	Destinazione d'uso: residenza, nuova viabilità, parcheggi e verde pubblici. Previsione di nuova viabilità in continuazione di via C.Corti di collegamento tra via Manzoni e via IV Novembre, ampliamento del parcheggio pubblico di piazzale Adriatico, cessione di area verde in prossimità della vasca di acquedotto.	PUO e/o schema di assetto urbanistico in caso di proprietà unitaria	minimo 50% da reperire con il sistema della perequazione.
u11		trattasi di edificio ad un piano attualmente adibito a magazzino operai e deposito sito in ambito urbano e adiacente ad area di proprietà comunale	valorizzazione e trasformazione in edificio di civile abitazione ai fini di valorizzare il patrimonio pubblico, recuperare alloggi di ERP e completare la cortina edilizia che prospetta su via Roma	zona residenziale con S.A. massima di 500 mq, S.C. massima di 175 mq, massimo 3 piani fuori terra + sottotetto, S.P. massima di 175 mq al piano terra	NO	20 abitanti	Destinazioni d'uso: residenza, commercio, terziario, ER/PERS.	Permesso di costruire convenzionato	NO
u12		area sistemata a verde privato parzialmente edificata a parte già compresa in PEEP scaduto e riconfermato come previsione di nuovo edificio residenziale	Completamento del tessuto urbano, realizzazione di servizio privato e/o residenza, miglioramento della viabilità pubblica e conservazione del verde privato di pregio.	zona residenziale S.A. massima di 150 mq e S.C. massima di mq. 100, numero massimo di 2 piani fuori terra. In caso di destinazione d'uso a servizio privato S.A. massima di 600 mq e S.C. massima di 250 mq, numero massimo 3 piani fuori terra.	NO	6 abitanti oppure 24 fluttuanti	destinazione d'uso a servizi privati alla persona (alloggi protetti per anziani) e/o al mantenimento della funzione residenziale esistente; conservazione del verde privato di pregio esistente, miglioramento della viabilità pubblica con possibilità di demolizione e ricostruzione con incremento del 100% del volume esistente in cambio di cessione sede stradale sul terreno dove sorge l'edificio da demolire. In alternativa: cessione di sedime stradale per la realizzazione di asse rettilineo di comunicazione con il Comune di Cervo. Conferma della cessione a servizio pubblico delle aree previste dal PEEP	Permesso di costruire convenzionato	minimo 15% da reperire con il sistema della perequazione.
u13	u.13a e u.13b	area residua di verde privato con destinazione a frutteto	iniziata edificazione con destinazione residenziale a fronte di cessione e conservazione di verde di pregio.	zona residenziale S.A. massima di 75 mq, S.C. massima di 50 mq, numero massimo di piani 2 fuori terra	NO	3 abitanti	destinazione d'uso residenziale e cessione di verde di pregio con destinazione pubblica.	Permesso di costruire convenzionato	NO
u14		area attualmente destinata ad attività agricola orticola con copertura a serra	iniziata edificazione con destinazione residenziale convenzionata con recupero di alloggi di ERP	n°2 alloggi ERP per 100 mq totali di SA da non conteggiati nel caso insediativo in quanto servizi. S.A. massima 600 mq per edilizia residenziale libera o convenzionata, S.C. massima di 200 mq, n° massimo piani 3 fuori terra	NO	24 abitanti	destinazione d'uso residenziale; convenzionata + ERP + libera, nuova viabilità e parcheggi pubblici in prossimità della tribuna del campo sportivo e allargamento stradale di via Villa Farada	Permesso di costruire convenzionato	NO
u15	u.15a, u.15b e u.15c	ambito urbano compreso tra la strada Aurelia e il mare di modesta qualità edilizia a destinazione mista con residue aree libere	complessiva riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'area con razionalizzazione della viabilità, realizzazione del nuovo tramite di collegamento tra via Eba e via Sicilia, realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico	u.15a: S.A./S.P. massima 2200 mq S.C. massima 850 mq n° massimo di piani fuori terra 6 u.15b: S.A. massima 500 mq S.P. massima 1.520 mq S.C. massima 100% del lotto numero massimo di piani fuori terra 7 u.15c: S.A. massima 740 mq S.P. massima 150 mq, S.C. massima 100% del lotto numero massimo di piani fuori terra 6	SI	107 abitanti 70 fluttuanti	destinazioni d'uso u.15a: residenza, commercio, terziario e servizi pubblici, u.15b: funzione prevalente ricettiva ai sensi della l.r. n. 1/2008 complementare residenza massima 30% del volume esistente, commercio, terziario, servizi pubblici e viabilità pubblica, u.15c: residenza, commercio e nuova viabilità	schema di assetto urbanistico di iniziativa pubblica e attuazione di ogni UMI tramite Permesso di costruire convenzionato	NO
u16	u16a, u16b e u16c	area destinata a funzione turistica per le categorie di cui alla legge regionale n. 2/2008 con consistente presenza di uliveto e aree residuali agricole non edificate. Presenza di parcheggio a servizio di ristorante.	Complessiva conferma della destinazione urbanistica dell'area con prescrizione di salvaguardia delle parti vegetali, riqualificazione e differenziazione della funzione ricettiva con suo mantenimento dello stato attuale nelle more di attuazione delle previsioni di PUC.	u16a: è consentita la complessiva riqualificazione della struttura all'aria aperta esistente da destinare a villaggio turistico anche con demolizione e ricostruzione degli edifici a servizio esistenti sino a una consistenza massima pari a 300 mq di SF (receptor, bar tavola calda, spaccio, spogliatoi per eventuale piscina, alloggio custode). Capacità ricettiva massima del villaggio turistico 200 posti letto. u16b: è consentita una edificazione con destinazione residenziale sino a un massimo di SA pari a 250 mq subordinata alla riqualificazione e riconversione della struttura ricettiva all'aria aperta identificata nella u16a. u16c: è consentita la realizzazione di un edificio di SA massima pari a 250 mq da edificarsi limitrofo al parcheggio esistente con destinazione casa vacanza	SI	10 abitanti fluttuanti: 500 10 fluttuanti	destinazioni d'uso: villaggio turistico prevalente, residenza e casa vacanza complementare. + Mantenimento del parcheggio privato, incremento dei parcheggi pubblici con possibilità di monetizzazione degli standard per i loti ove non sia possibile reperire area a standard.	schema di assetto urbanistico di iniziativa pubblica e attuazione di ogni UMI tramite Permesso di costruire convenzionato	limitatamente a casa vacanza e residenza in percentuale minima del 25%.
u17		area occupata da costruzione completata solamente con le strutture verticali e orizzontali da completarsi	complessiva riqualificazione edilizia del manufatto con razionalizzazione della viabilità di accesso a monte	S.A./S.P. consistenza attuale n° massimo di piani fuori terra 4 + seminterrato come attuale	NO	50 abitanti	destinazioni d'uso: commercio, residenza, ricettività ai sensi delle LL.RR. N. 1 e 2/2008, terziario, esercizi pubblici, parcheggi pertinenziali con cessione di area di minimo 120 mq per allargamento viabilità pubblica	Permesso di costruire convenzionato	NO
u18		edificio di cattiva qualità edilizia e architettonica sito sulla passeggiata e disallineato rispetto alla palazzata a mare con parziale proprietà pubblica	riqualificazione complessiva della zona attraverso la sua demolizione e ricostruzione con aumento di volume tramite realizzazione di due piani in più con allineamento sia del fronte che del livello della copertura alle palazzate adiacenti, contestuale arretramento con recupero degli spazi liberi a passeggiata pubblica	S.A. e/o terziario e/o ricettivo massima 1050 mq oltre a S.P. a destinazione commerciale, esercizi pubblici e/o altre destinazioni oneristiche dalle presenti norme massima pari a 310 mq, numero massimo di piani compreso piano terra 5, oltre a un piano interrato destinato a parcheggi pertinenziali e locali tecnici e/o accessori. Superficie coperta massima 435 mq, copertura piana a lastrico solare	SI	54 abitanti	destinazioni d'uso consentite: piano terra esercizi pubblici, commercio, servizi pubblici, piani superiori terziario e/o residenza, funzioni ricettive. Cessione aree libere dall'arretramento, cessione di spazi da destinarsi ad usi pubblici all'interno della struttura di superficie non inferiore a quella attualmente di proprietà del Comune e da stabilirsi nell'ambito della convenzione. Riqualificazione della viabilità di accesso a mare e sua apertura all'uso pubblico pedonale	PUO di iniziativa pubblica	NO
u19	u.i. 19a(CAMPB2) e u.i.19b	si tratta di area destinata a discarica dei trafilatori della nuova linea ferroviaria ad alta velocità in fase di sistemazione definitiva e in parte di area adibita a cantiere e viabilità relativa	razionalizzazione della zona e la sua riqualificazione paesistica e ambientale con destinazione di struttura turistico-ricettiva all'aria aperta per la u.i.19a con una previsione di capacità ricettiva massima pari a 600 unità (case mobili + campi) e a frutteto con annessa locanda per 12 posti letto per la u.i.19b. La realizzazione del campeggio è subordinata alla realizzazione del nuovo tratto viario di accesso a frazione Chiappa.	u.i.19a: 100 piazzole per case mobili e 50 per camper, S.P. massima di 1000 mq per spazi destinati a servizi connessi (basilistrante, minimarco, spogliatoi, strutture sportive, ecc. da convenzionare con il Comune per un parziale uso pubblico) e alloggio custode, numero massimo di piani fuori terra 2, da attuarsi ai sensi della l.r. n. 2/2008 e regolamento regionale applicativo n. 1/2011, realizzazione di parcheggi pertinenziali in misura minima di 1 per ogni piazzola di sosta oltre ad una superficie pari a 1/10 del volume dell'edificio a servizi- u.i.19b: attività produttiva artigianale (frantoi) S.P. massima di 120 mq, attività di locanda S.P. massima di 150 mq, numero massimo di piani fuori terra 2	NO	600 (u.i.19a) + 11 (u.i.19b) fluttuanti	Destinazione d'uso: nuova struttura ricettiva all'aria aperta e struttura ricettiva extra alberghera così come definite nella l.r. n. 2/2008 e regolamenti applicativi, servizi privati convenzionati con il Comune per parziale uso pubblico, condizionata dalla realizzazione della nuova viabilità pubblica di aggiramento di località San Simone, vedi art. 24 - CAMP B delle nra - Priva verifica della situazione ambientale - In alternativa alla funzione di struttura all'aria aperta di cui sopra potrà essere previsto un parco giochi, sempre con l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali all'interno del perimetro della zona.	Permesso di costruire convenzionato	
u20		si tratta di edificio scolastico comunale dismesso con annesso costruzione adibita a circolo di lettura di proprietà privata	valorizzare e riconvertire l'edificio pubblico scolastico a funzione residenziale a fronte di realizzazione di locali al piano terra ad uso centro sociale ed esercizio pubblico. Ampliamento e miglioramento del circolo di lettura con possibilità di sopraelevazione di un piano ad uso residenziale. Complessiva riqualificazione e sistemazione delle aree di pertinenza.	zona mista residenziale e servizi pubblici: ex edificio scolastico; S.A. massima di 350 mq e 150 mq di superficie destinata a servizio pubblico, circolo privato di lettura; S.A. massima di 80 mq al piano primo e 80 mq di superficie per circolo di lettura al piano terra	NO	17 abitanti 9 fluttuanti	Destinazione d'uso: residenza privata, residenza pubblica ER/PERS, esercizi pubblici, servizi superiori terziario e/o residenza, funzioni ricettive.	SAU di iniziativa pubblica e Permesso di costruire convenzionato	NO
u21		si tratta di struttura in c.a. di edificio non completato edificato abusivamente con pratica in corso di definizione sussistente in parte su percolato storico	sanare una situazione di contenzioso, riqualificare un edificio incompiuto e di cattiva qualità edilizia attraverso un suo completamento e una sua rifunzionalizzazione	zona mista residenziale e artigianale/produttiva; S.A. massima di 240 mq e S.P. massima 240 mq, S.C. massima pari alla S.C. esistente, numero massimo 2 piani fuori terra	NO	10 abitanti	destinazione d'uso: residenza, artigianale/industriale (deposito). Ricucitura dell'originario percorso storico tramite cessione di pari area abusivamente occupata e realizzazione di nuovo tratto di sentiero con riqualificazione complessiva delle aree verdi circostanti l'immobile e cessione di quota di proprietà tangente la viabilità pubblica da destinarsi a parcheggio pubblico.	Permesso di costruire convenzionato	NO
u22		si tratta della previsione di numero 7 alloggi da adibire a casa vacanza con annesso strutture sportive costituite da n. 2 campi da tennis e relativi servizi	riqualificare un'area tangente il torrente Steria insensibilizzata in un contesto di sistema ricettivo da gestirsi in forma imprenditoriale	zona residenziale destinata a casa vacanza; S.A. massima di 400 mq, comprensiva degli edifici a servizio dell'attività sportiva, S.C. massima di 350 mq, numero massimo 2 piani fuori terra	NO	16 fluttuanti	Destinazione d'uso: residenza destinata a casa vacanza da gestirsi in forma imprenditoriale attraverso la costituzione di apposita società con destinazione d'uso vincolata per un periodo di 10 anni. Realizzazione e cessione di nuova viabilità pubblica, regolarizzazione amministrativa della situazione esistente su via C.A. de Calvi.	Permesso di costruire convenzionato	minimo 25% da reperire con il sistema della perequazione.

Nelle more di attuazione delle previsioni del PUC vengono mantenute le destinazioni d'uso originarie sino a loro esaurimento.

COMUNE DI SAN BARTOLOMEO AL MARE
PROVINCIA DI IMPERIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE



PROGETTO PRELIMINARE
 Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 06/12/2013

STRUTTURA

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE U.I.

UFFICIO DEL PIANO:
 Arch. Paolo ELENA - Coordinatore
 Arch. Marina SENAREGA - Responsabile del Procedimento
 Geom. Pierfranco CASSINI - Reti tecnologiche e infrastrutture
 Agr. Dott. Luca MIRTO - Analisi vegetazionale
 Geom. Daniele VIALE - Patrimonio e servizi

CONSULENTI:
 Arch. Mauro TRAVERSO - Urbanistica
 Geol. Lionello BELMONTE - Geologia
 Avv. Corrado MAUCERI - Legale
 Pian. Terr. Fabrizio MO - Analisi storica, socio economica e territoriale
 Arch. Egizia GASPARINI - Paesaggio
 Arch. Andrea GIOSSO - Approfondimenti progettuali
 Arch. Enrica FRESIA - Turismo

Data: Novembre 2013