

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	<i>norme di conformità</i>	R27
	St0.6/St0.7		

1	obiettivo generale della disciplina
----------	--

Prevalenti indirizzi di pianificazione sono:

1. la **riqualificazione** degli organismi isolati di impianto storico articolati sui versanti degradanti a monte (Cerisola, Fossamorto) ed a valle (Villa Astengo, C.Rossa) dell’abitato di S.Bartolomeo del Bosco, con sostanziale conferma dei pesi insediativi esistenti pur con episodici addensamenti degli areali individuati come storicamente pertinenti alle nucleazioni isolate esistenti, siti verificati dal punto di vista delle compatibilità ambientali e delle compatibilità con l’attuale armatura infrastrutturale, con l’obiettivo di rivitalizzare e promuovere le attività agricole storicamente presenti.
2. la **conservazione** della grande emergenza paesistica di Villa Doria, pur favorendone il riuso e l’integrazione con funzioni di ospitalità turistico-ricettiva
3. la **riqualificazione** dell’ambiente costruito sulla via di accesso a S.Bartolomeo del Bosco, che vede, a fianco di costruzioni rurali tradizionali una significativa presenza di più recenti edifici, testimonianza di una polarizzazione legata alle felici qualità ambientali del sito.

2	articolazione in componenti dell’ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)
----------	--

2.1	componenti: caratteri	2.2	obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
E (⊙)	AREE AGRICOLE		VALORIZZAZIONE del paesaggio agrario tipico e dei percorsi tradizionali: gli interventi insediativi a carattere residenziale correlati con le attività agricole sono incentivati se connessi ai potenziamenti delle nucleazioni [An] con la precisa finalità di non impegnare ulteriori risorse territoriali e di non estendere l’armatura infrastrutturale.
An (⊙) Mes	Organismi isolati dell’insediamento rurale tradizionale di interesse storico e/o di valore testimoniale della cultura materiale contadina, rilevante per dimensioni ed impianto tipologico, con areale agricolo, adatto -, per condizioni di accessibilità, e/o per esposizione ed acclività- a costituire sito preferenziale per la localizzazione di nuove costruzioni secondo la norma di conformità dei subambiti E [punto 5.4 dell’elab. St.3]		RIQUALIFICAZIONE del tessuto dell’edilizia minore nei suoi valori tradizionali, ancora significativamente presenti; in particolare è da tutelare il ruolo organico dei coltivi storici pertinenti all’edificato. Le limitate EVOLUZIONI volgono verso un’integrazione dell’orditura del tessuto esistente tramite episodi insediativi di ridotta consistenza in consonanza con le indicazioni del PTCP locale, pur rinvigorendo i lasciti storici dell’insediamento rurale tradizionale, nella coerente traccia di un completamento del processo di colonizzazione del territorio, in una delle sue due forme fondamentali: la struttura isolata autonoma in areale agricolo esteso (vedi [Mes])
Bb	FORMAZIONE occasionale a densità discontinua, con eterogeneità tipologiche. E’ costituita da un aggregato con caratteristiche di insediamento sparso, di epoca anche recente, gravitante sulla polarità religiosa di S.Bartolomeo del Bosco cresciuta e distribuita sulla strada di versante che collega la Chiesa con la Sp SV-Altare.		CONFERMA alla scala urbanistica dell’orditura del tessuto edilizio e delle relazioni tra spazi costruiti e spazi liberi, RIQUALIFICAZIONE alla scala edilizia degli aspetti linguistici e stilistici, dei caratteri architettonici.
Me Dh	Subambito speciale per la creazione di una polarità di ricettività turistica contestuale al recupero dell’emergenza di Villa Doria		EVOLUZIONE tramite limitati interventi edilizi incrementali nell’esteso perimetro di zona volti ad integrare la RIQUALIFICAZIONE con rifunzionalizzazione dell’organismo storico principale (villa Doria)

(⊙) sono presenti *Are di Attraversamento specie ambienti aperti- Corridoi ecologici specie ambienti acquatici della REL*: per la realizzazione degli interventi ammissibili sui suoli vigono in tali aree le azioni positive ed i divieti di cui agli elaborati **St3 (punto 5.6)** ed **St5 (punto 7)**, con specifico riferimento alla tutela delle specie. [vedi tavv DF1.5.1/2 e DF S8.1/2]

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	<i>norme di conformità</i>	ambito: S.BARTOLOMEO DEL BOSCO –VILLA DORIA	R27
	St0.6/St0.7			

3 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	esist.	previs	RIFERIMENTI
S27.1	Chiesa	Religiose	1.140	Attr. Int. Com. (Lett. B)	○		Chiesa di S.Bartolomeo del Bosco
S27.2	S.Bartolomeo	Comunali	330	parcheggio (Lett. D)	○		parcheggio
S.27.3	S.Bartolomeo	Comunali	615	cimitero	○		Cimitero di S.Bartolomeo
S.a.s. 27.1	VILLA DORIA		1.800			○	servizi derivanti dall'attuazione di S.a.s 27.1

servizi pubblici	Tot.esistenti [mq]	2.475	Tot.di previsione [mq]	1.800	Tot.pubblici [mq]	4.275
servizi privati	Tot.esistenti [mq]	-	Tot.di previsione [mq]	-	Tot.privati [mq]	-
TOTALE SERVIZI		<i>esistenti e di previsione pubblici e privati [mq]</i>			4.275	
Serv-E-An	L'attuazione dell'insediabilità in area agricola E ed in particolare nelle aree An comporterà la dotazione di mq 6 di aree per parcheggi pubblici per ogni 25 mq di S.A. residenziale da realizzarsi a margine della viabilità pubblica in area An in applicazione della norma di cui all'elab. S13 (nel caso di ricorso alla densità maggiorata rispetto alla densità base)					

4 disciplina paesistica

4.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	Me - IS.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS / BA.CO	assetto geomorfologico:	MO-b
----------------------	-------------------	------------------------	------------------------	-------------------------	-------------

L'attribuzione di un regime di **IS.MA** esteso al l'intero perimetro dell'ambito è coerente con l'assetto insediativo in atto.

Le previsioni di PUC si allineano in completa aderenza all'impianto del PTCP locale in quanto il subambito Bb mantiene inalterato i propri pesi insediativi mentre le modeste operazioni di incremento a carico dell'area agricola (aree **E** ed **An**) sono pienamente coerenti con dette disposizioni normative, sia per consistenza sia per regole, modalità e cautele di attuazione.

Infine, l'area [He] esprime una potenzialità di incrementi di costruzioni di nuovo impianto estremamente rarefatta su oltre 40 ha di estensione, con tipomorfologie a basso impatto paesistico, ed è da valutare compatibile con il richiamato regime di PTCP.

Struttura del P.U.C.	ref. cartog.	<i>norme di conformità</i>	R27
	St0.6/St0.7		

5.1	DESTINAZIONI D'USO ammesse	Unità elementari e tessuti		
		Bb	Me He	E-An
RESIDENZA	[1]	<input type="checkbox"/>		
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[2]	<input type="checkbox"/>		
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[3]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[4]	<input type="checkbox"/>		
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[5]	(✖)		
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[6]			
ATTIVITÀ RICETTIVE Ricettività alberghiera	[7]		<input type="checkbox"/>	
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale	[8]		<input type="checkbox"/>	
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[9]	<input type="checkbox"/>		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[10]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[11]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[12]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[13]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Autoparchi ed aree di stazionamento e movimentaz. di container	[14]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[15]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[16]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[17]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[18]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[19]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[20]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[21]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[22]			
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[23]			
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[24]			
URBANIZZAZIONE primaria	[25]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
URBANIZZAZIONE secondaria	[26]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
URBANIZZAZIONE Edifici ed aree pubbliche	[27]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]			
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]			
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Vedi St3

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	<i>norme di conformità</i>	R27
	St0.6/St0.7		

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
Bb	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

Struttura del P.U.C.	ref. cartog.	<i>norme di conformità</i>	ambito: S.BARTOLOMEO DEL BOSCO –VILLA DORIA	R27
	St0.6/St0.7			

6	Sub-ambito speciale di intervento	MODALITÀ DI INTERVENTO
----------	--	-------------------------------

S.a.s 27.1 VILLA DORIA (◇)	Permesso di costruire convenzionato con obbligo di S.A.U. (ai sensi dell'art. 3.3.2 delle norme St1) . Tale studio di carattere generale riferito a tutto il sub ambito perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali , di cui alla presente scheda, dovrà verificare lo stato delle urbanizzazioni presenti. L'attuazione del sub-ambito in relazione ai nuovi insediamenti a destinazione ricettiva deve comportare contestualmente il restauro degli edifici esistenti ed in particolare dell'edificio classificato come Me . Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC. È fatto obbligo, in sede di presentazione del progetto, di produrre da parte di tecnico abilitato documentazione asseverata in ordine agli eventuali asservimenti esistenti sulle aree oggetto di intervento.		
	Norma transitoria In assenza di permesso di costruire convenzionato sono ammissibili interventi fino al restauro edilizio Re sulle costruzioni esistenti.		
	Parametri urbanistici ed edilizi		S.A.U.: Esiti tipo-morfologici e prestazionali
	Sup. terr.	[mq]	367.540 (❶)
	S.A.territ.	[mq/mq]	0,008
	H max edif.	[m]	4
	Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab S1
	zona di PRIS T6		S.A.U. esteso all'intero perimetro del sub-ambito , è finalizzato a definire: 1. le tipologie costruttive e l'impianto distributivo dell'insediamento (fabbricati ed infrastrutture):
	Ds [tipo F	[m]	5
	D.C.	[m]	5
Df1	[m]	min 3 o aderenza	
Df2	[m]	10	
r.c.	[%]	3.000 [mq]	
		Dotazione di Servizi prescritti [mq]	
		parcheggi: 900- zonali verde: 900	

❶ I dati qui riportati (superficie territoriale - S.A. tot.) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale (e conseguentemente il peso insediativo in termini di S.A. complessiva) ai fini dell'applicazione del parametro di edificabilità è quella delle particelle catastali interessate.
❷ I dati superficiali qui riportati non hanno valore prescrittivo, ma solo funzione di riepilogo. Le superfici di servizi pubblici da reperire sono quelle prescritte dall'art. 9 delle Norme di attuazione, fatte salve eventuali maggiorazioni richieste a lato sub "prestazioni aggiuntive"
◇ Per la realizzazione delle nuove costruzioni previste, nonché per l'effettuazione degli interventi ammissibili sui suoli, ricadenti nelle aree della REL [come individuate nelle tavv DF1.5.1/2 e DF S8.1/2], si prescrive l'obbligo di applicazione delle azioni positive e dei divieti di cui agli elaborati **St3 (punto 5.6)** ed **St5 (punto 7)**, con specifico riferimento alla tutela delle specie interessate

7	Le destinazioni d'uso, gli interventi ammissibili di nuova costruzione per E- An –Mes sono normati nell'elaborato St 3
8	Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti sono normati nell'elaborato St 4