

SEZIONE B: PIANIFICAZIONE

TEMA 1

PROVA PRATICA

Il candidato definisca, con riferimento alla porzione rappresentata nello stralcio allegato 1, un'ipotesi di suddivisione del territorio comunale secondo la classificazione di cui alla legge regionale n. 36/1997 (territori non insediabili, aree di produzione agricola, territori di presidio ambientale, ecc.), attribuendo ad ogni ambito i pertinenti parametri urbanistici (ad esempio, l'indice di utilizzazione insediativa, il rapporto di copertura, l'altezza massima, le distanze minime tra i fabbricati, ecc.), le opportune destinazioni d'uso e modalità di attuazione, nel rispetto delle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.).

Elaborati richiesti: relazione e stralcio cartografico in scala 1:5000 che illustrino le valutazioni e le scelte effettuate.

ELABORATI GRAFICI A DISPOSIZIONE

Allegato 1: stralcio C.T.R. (scala 1:5000)

Allegato 2: stralcio P.T.C.P. (scala 1:25000)

Allegato 3: ortofoto (scala 1:5000)

Allegato 4: stralcio Norme P.T.C.P.

Allegato 5: stralcio L.R. n. 36/1997.

*{ 4 fogli } comuni temi 1, 2, 3*  
*{ 5 fogli }*

PRIMA PROVA SCRITTA

Il candidato ipotizzi la localizzazione, nella suddetta porzione di territorio, di un nuovo tratto di viabilità provinciale e descriva le analisi e le verifiche da porre in atto per valutare la compatibilità di tale localizzazione con le norme urbanistiche e con i vincoli territoriali presenti nell'area.

Elaborati richiesti: relazione e stralcio cartografico in scala 1:5000 che illustrino le valutazioni e le scelte effettuate.

TEMA 2

PROVA PRATICA

Il candidato definisca, con riferimento alla porzione rappresentata nello stralcio allegato 1, un'ipotesi di suddivisione del territorio comunale secondo la classificazione di cui alla legge regionale n. 36/1997 (ambiti di conservazione / riqualificazione, distretti di trasformazione, ecc.) ed al D.M. n. 1444/1968, attribuendo ad ogni ambito e ad ogni distretto i pertinenti parametri urbanistici (ad esempio, l'indice di utilizzazione insediativa, il rapporto di copertura, l'altezza massima, le distanze minime tra i fabbricati, ecc.), le opportune destinazioni d'uso e modalità di attuazione, nel rispetto delle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.).

Elaborati richiesti: relazione e stralcio cartografico in scala 1:5000 che illustrino le valutazioni e le scelte effettuate.

ELABORATI GRAFICI A DISPOSIZIONE

Allegato 1: stralcio C.T.R. (scala 1:5000)

Allegato 2: stralcio P.T.C.P. (scala 1:25000)

Allegato 3: ortofoto (scala 1:5000)

Allegato 4: stralcio Norme P.T.C.P.

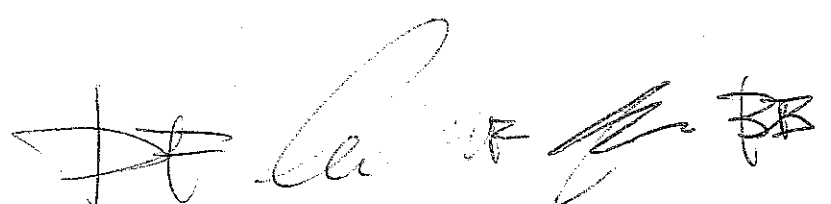
Allegato 5: stralcio L.R. n. 36/1997.

*come tema 2, 3*  
*comuni temi 1, 2, 3*

PRIMA PROVA SCRITTA

Il candidato ipotizzi la localizzazione, nella suddetta porzione di territorio, di un nuova caserma dei Carabinieri e descriva le analisi e le verifiche da porre in atto per valutare la compatibilità di tale localizzazione con le norme urbanistiche e con i vincoli territoriali presenti nell'area.

Elaborati richiesti: relazione e stralcio cartografico in scala 1:5000 che illustrino le valutazioni e le scelte effettuate.



### TEMA 3

#### PROVA PRATICA

Il candidato definisca, con riferimento alla porzione rappresentata nello stralcio allegato 1 e nel rispetto delle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), un'ipotesi di suddivisione del territorio comunale in distretti di trasformazione ed ambiti di conservazione / riqualificazione, secondo la classificazione di cui alla legge regionale n. 36/1997 ed al D.M. n. 1444/1968, quantificando approssimativamente per ogni ambito e per ogni distretto il carico insediativo teorico e le conseguenti dotazioni di aree pubbliche e di uso pubblico secondo gli standards minimi di cui al D.M. n. 1444/1968.

Elaborati richiesti: relazione e stralcio cartografico in scala 1:5000 che illustrino le valutazioni e le scelte effettuate.

#### ELABORATI GRAFICI A DISPOSIZIONE

Allegato 1: stralcio C.T.R. (scala 1:5000)

Allegato 2: stralcio P.T.C.P. (scala 1:25000) *comuni tema 2,3*

Allegato 3: ortofoto (scala 1:5000)

Allegato 4: stralcio Norme P.T.C.P. } *comuni tema 1,2,3*

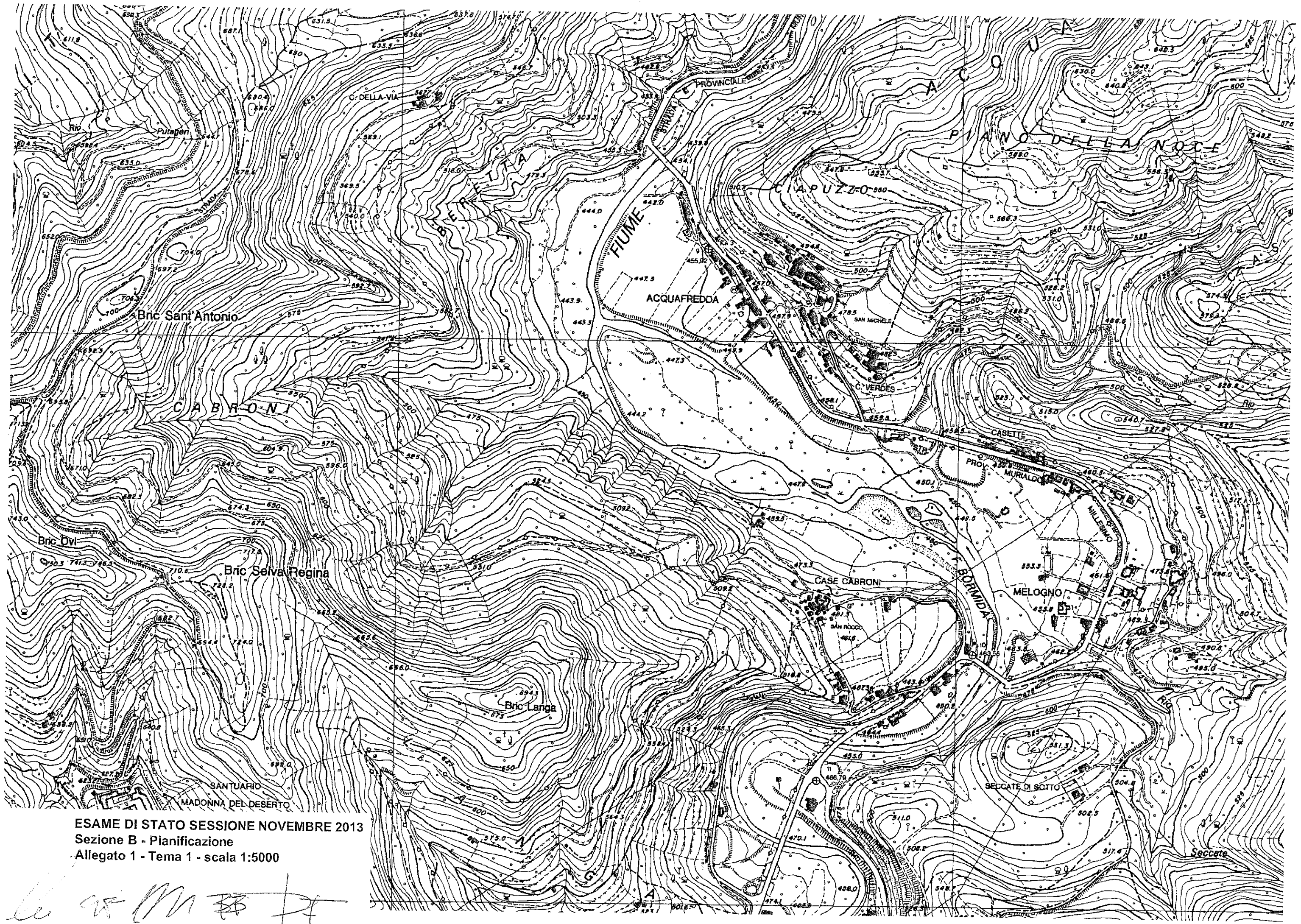
Allegato 5: stralcio L.R. n. 36/1997 }

#### PRIMA PROVA SCRITTA

Il candidato ipotizzi la localizzazione, nella suddetta porzione di territorio, di un nuovo impianto sportivo e descriva le analisi e le verifiche da porre in atto per valutare la compatibilità di tale localizzazione con le norme urbanistiche e con i vincoli territoriali presenti nell'area.

Elaborati richiesti: relazione e stralcio cartografico in scala 1:5000 che illustrino le valutazioni e le scelte effettuate.

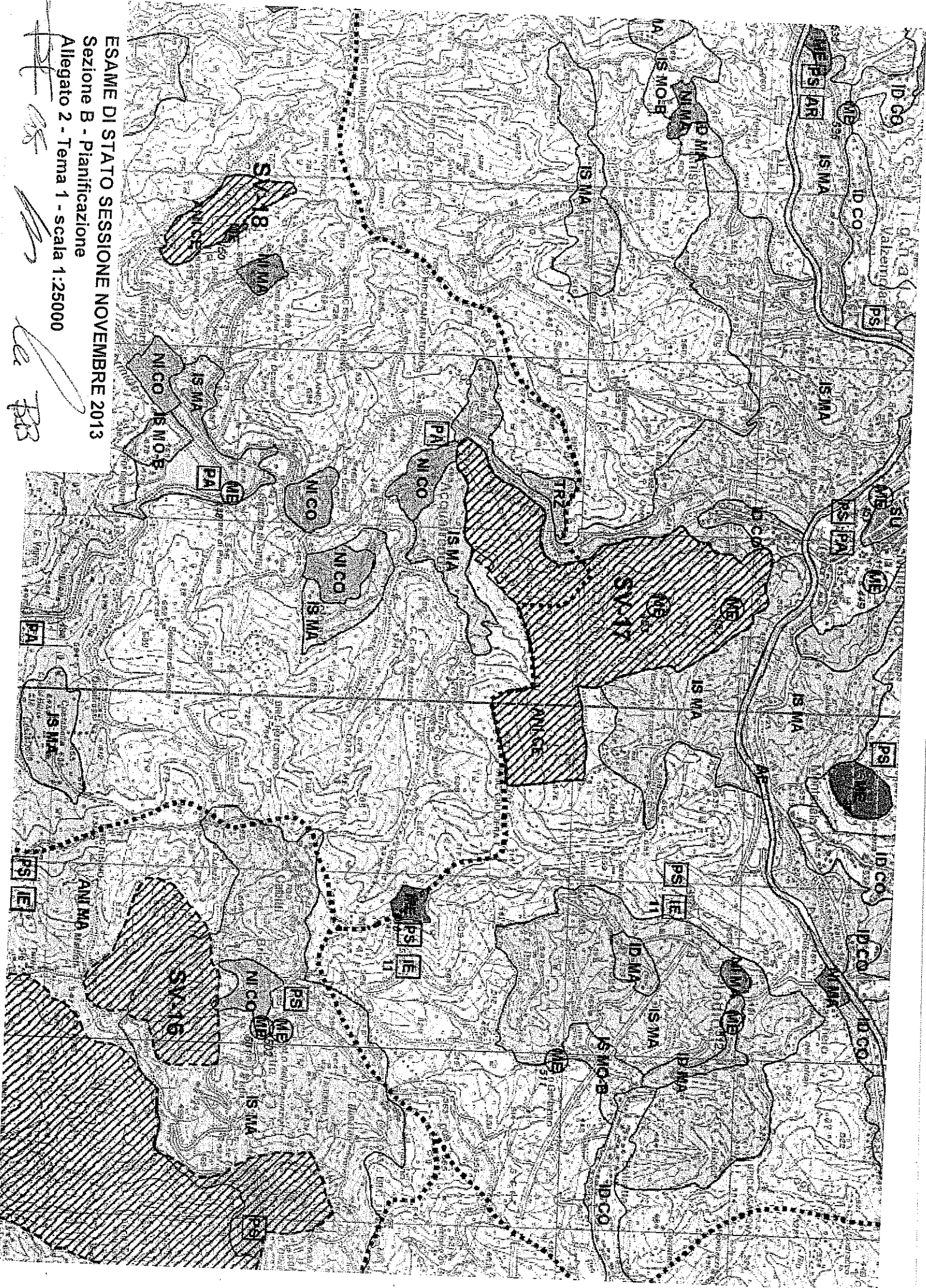
*Handwritten signature and initials: "Lera" followed by a stylized signature and the initials "BB".*



ESAME DI STATO SESSIONE NOVEMBRE 2013  
Sezione B - Pianificazione  
Allegato 1 - Tema 1 - scala 1:5000

*Handwritten signature*

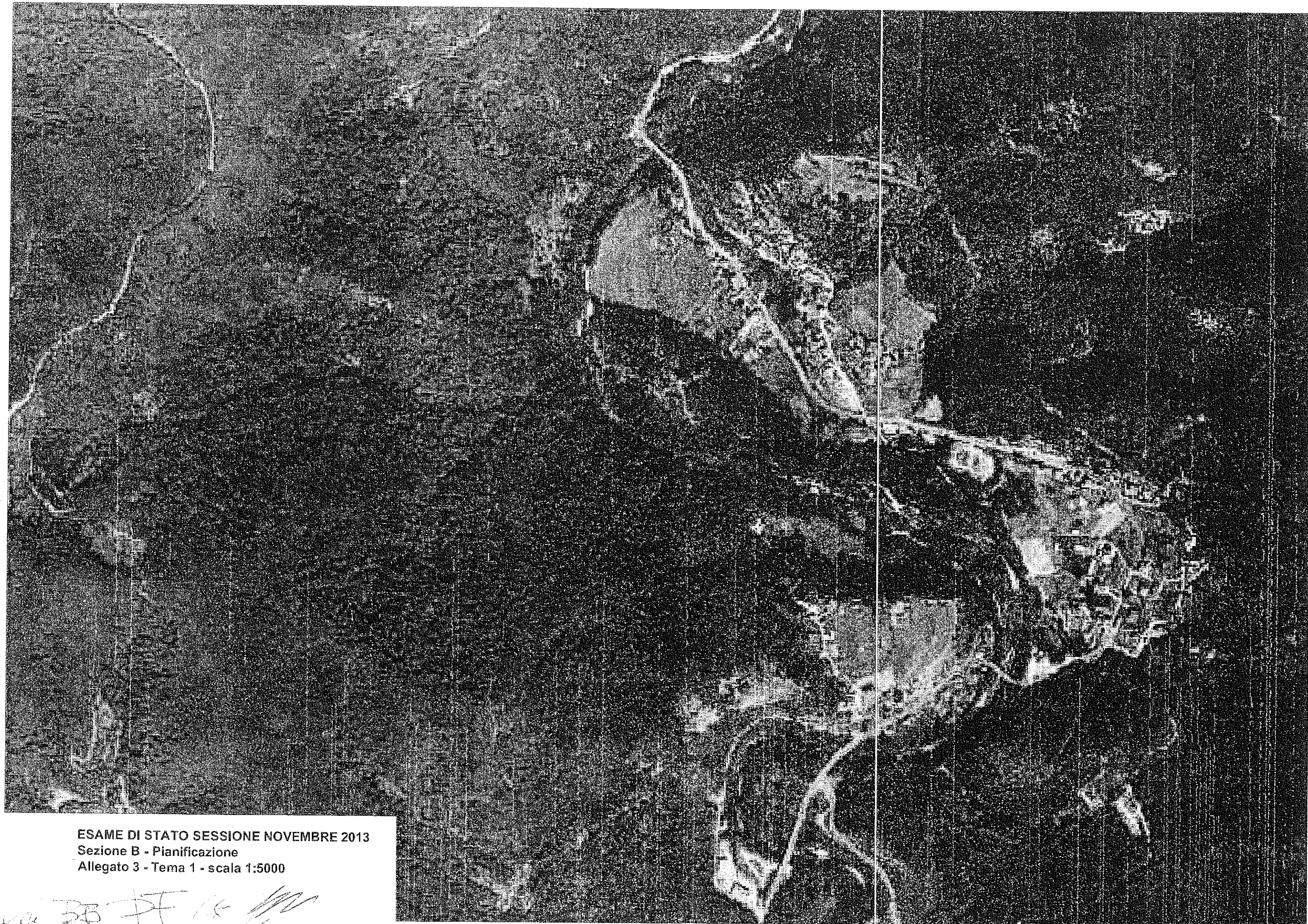




ESAME DI STATO SESSIONE NOVEMBRE 2013  
Sezione B - Pianificazione  
Allegato 2 - Tema 1 - scala 1:25000

*[Handwritten signatures and initials]*





ESAME DI STATO SESSIONE NOVEMBRE 2013  
Sezione B - Pianificazione  
Allegato 3 - Tema 1 - scala 1:5000

ca BB DE E



SEZIONE B: PIANIFICAZIONE

ALLEGATO 4 - TEMI 1, 2, 3

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO  
NORME DI ATTUAZIONE

**Art. 35**

**Aree Urbane: strutture urbane qualificate (SU)**

1. Le *strutture urbane qualificate* sono assoggettate al regime normativo di MANTENIMENTO in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.
2. L'obiettivo della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale.
3. Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.

**Art. 38**

**Aree Urbane: tessuti urbani (TU)**

1. Sono classificate come *tessuti urbani* tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti.
2. Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

**Art. 41**

**Nuclei Isolati - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (NI-CO)**

1. Tale regime si applica ai nuclei il cui impianto urbano risulti incompiuto o che presentino discontinuità ed eterogeneità del tessuto edilizio, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante gli interventi consentiti, i caratteri dell'impianto urbano, del tessuto edilizio e delle forme di utilizzazione delle aree adiacenti che siano già allo stato riconoscibili e che siano ritenuti idonei a garantire una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme.
3. Sono pertanto consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano ed a omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri predetti.

**Art. 44**

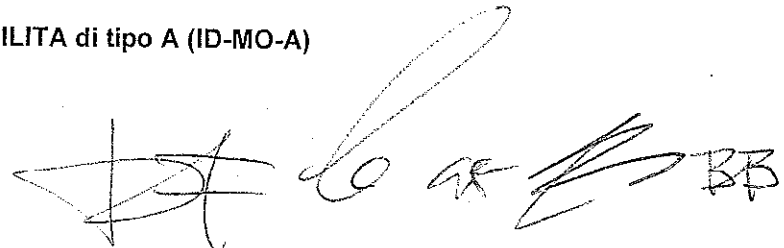
**Insedimenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)**

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

**Art. 46**

**Insedimenti Diffusi**

**Regime normativo di MODIFICABILITÀ di tipo A (ID-MO-A)**

Handwritten signature and initials, possibly reading 'BB'.

1. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.
3. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

**Art. 48**

**Insedimenti Sparsi - Regime normativa di CONSERVAZIONE (IS-CE)**

1. Tale regime si applica nei casi in cui, in relazione ai valori di qualità e tipicità che si riconoscono all'insediamento esistente, si rende necessario subordinare ogni intervento all'esigenza di non alterare equilibrio raggiunto tra l'insediamento e l'ambiente naturale e/o agricolo.
2. L'obiettivo della disciplina è pertanto quello di conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale per quanto riguarda i porti quantitativi e qualitativi tra l'insediamento ed il contesto ambientale.
3. La normativa è altresì volta a rendere possibili, in quanto compatibili con l'obiettivo enunciato al comma precedente, quegli interventi episodici che siano preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di puntuali carenze di ordine funzionale ed in particolare di quelle relative all'accessibilità e parcheggi.
4. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona.
5. E' inoltre vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio, ad eccezione degli interventi preordinati al superamento delle carenze funzionali sopra indicate.

**Art. 49**

**Insedimenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)**

1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.
3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

**Art. 49 ter**

**Insedimenti Sparsi - Regime di MANTENIMENTO finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali (IS MA CPA)**

1. Tale regime si applica in quelle parti di territorio già classificate come insediamento sparso in regime di mantenimento che per collocazione, prevalenza di spazi liberi sull'edificato, valori di immagine, costituiscono corridoi di importanza sia paesistica che ambientale per il collegamento tra costa ed entroterra o per la interruzione della continuità urbana lungo i versanti costieri.
2. L'obiettivo della disciplina è salvaguardare la funzione e i caratteri di tali corridoi preservandone la continuità in termini di bassa densità insediativa, modi d'uso del suolo e valori identitari presenti.
3. Sono consentiti tutti gli interventi volti al recupero degli edifici, dei rustici e delle infrastrutture esistenti per favorire il presidio del territorio nei modi coerenti con gli obiettivi qualitativi della disciplina. Non sono consentiti ulteriori interventi di nuova edificazione e di correlata urbanizzazione se non in misura episodica e per funzioni quali l'attività agricola e di presidio ambientale e altre attività volte a favorire la fruizione naturalistica, ambientale, storico - culturale nonché la funzione turistico-ricettiva purché a basso impatto paesistico e ambientale, che preservino comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici del corridoio. In sede di redazione o aggiornamento della disciplina paesistica di livello puntuale, da adottarsi entro il termine di 1 anno dall'entrata in vigore della presente norma, fermo restando il rispetto

Handwritten signature and initials at the bottom of the page, including a large stylized 'H' and other illegible marks.

degli obiettivi di cui al precedente comma 2, possono essere specificati i caratteri di episodicità della nuova edificazione in relazione alle peculiarità dell'ambito e alle esigenze di manutenzione del territorio. Gli interventi ammessi non possono comunque comportare la trasformazione di serre in volumi edilizi né essere localizzati nei punti paesisticamente caratterizzanti e di maggiore visibilità quali i crinali e in particolare nelle aree soprastanti i tunnel autostradali.

3 bis. Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra, in aree naturali, seminaturali o agricole, salvo piccoli impianti non estensivi e comunque di scala non industriale.

4. Sono ammissibili i manufatti agricoli e i locali pertinenziali consentiti dalla disciplina urbanistica comunale a condizione che non alterino in misura paesaggisticamente percepibile lo stato dei luoghi e che non modificano in modo significativo la morfologia e le sistemazioni del terreno.

**Art. 50**

**Insedimenti Sparsi**

**Regime normativo di MODIFICABILITÀ di tipo B (IS-MO-B)**

1. Tale regime si applica nei casi in cui il carattere sparso dell'insediamento, sia in ragione dei valori intrinseci in esso presenti, sia in relazione con l'assetto più complessivo del territorio, non costituisce un valore meritevole di tutela.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di non contrastare tendenze evolutive che possano dare luogo ad un assetto più strutturato della zona, compatibile con una sua corretta configurazione paesistica e funzionale ad una più efficiente gestione delle risorse.

3. Sono pertanto consentiti quegli interventi che, sulla base di uno Studio Organico d'Insieme, determinano l'evoluzione verso un insediamento a carattere diffuso.

**Art. 51**

**Aree Non Insediate - Regime normativo di CONSERVAZIONE (ANI-CE)**

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio di elevato valore naturalistico-ambientale e non interessate, o interessate in forme del tutto marginali e sporadiche, dalla presenza di insediamenti stabili, nelle quali qualunque pur modesta alterazione dell'assetto attuale può compromettere la funzione paesistica e la peculiare qualità dei luoghi.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare inalterata la situazione attuale per quanto riguarda gli aspetti insediativi. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia dei luoghi.

3. Sono sempre consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico-ambientale.

**Art. 52**

**Aree Non Insediate - Regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA)**

1. Tale regime si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto del territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva del territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.

3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, né costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.

3. bis Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nei confronti delle parti di territorio da includersi, mediante apposite leggi regionali, nei sistemi di aree di interesse naturalistico-ambientale, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 2 delle NORME DI ATTUAZIONE APPLICABILI NELLE AREE PROTETTE costituenti l'allegato B alla l.r. 9 aprile 1985 n. 16.

**Sezione IX - Manufatti Emergenti – ME e Sistemi di Manufatti Emergenti - SME**

**Art. 57**

**Regime normativo di CONSERVAZIONE (CE)**

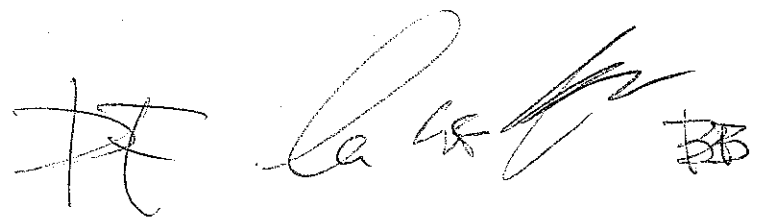
1. Tale regime disciplina gli interventi nelle aree che, configurandosi come contesto immediato di un manufatto di riconosciuto interesse storico e/o paesistico, ne costituiscono l'essenziale ambito di rispetto.



2. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare ovvero di ripristinare le condizioni per l'identificazione dei manufatti e per una corretta lettura dei suoi rapporti con il contesto, tanto sotto il profilo percettivo quanto sotto quello storico-documentale.
3. Negli ambiti individuati nella cartografia di Piano con riferimento ogni singolo manufatto non sono consentiti interventi di nuova edificazione nonché ogni altra incisiva alterazione dello stato dei luoghi se non previa elaborazione di uno Studio Organico d'Insieme che ne documenti la compatibilità con gli obiettivi sopra indicati.
4. Qualora nella cartografia di Piano la presenza dei manufatti emergenti sia segnalata mediante l'apposito simbolo grafico, è da intendersi come area di rispetto l'ambito le cui alterazioni sono suscettibili di incidere sugli obiettivi enunciati al secondo comma.
5. Nel caso di manufatti identificati nella cartografia di Piano come sistema, le indicazioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alla riconoscibilità delle relazioni intercorrenti tra i singoli componenti del sistema stesso ai fini del loro rispetto.

**Art. 61****Regime normativo di TRASFORMAZIONE (TRZ)**

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio nelle quali in relazione al tipo di attività insediata o alle forme nelle quali questa viene esercitata ovvero allo stato di abbandono e di degrado degli immobili si registrano situazioni di grave compromissione sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di pervenire entro tempi definiti ad una trasformazione della situazione in atto che dia luogo ad un più equilibrato rapporto tra l'area interessata ed il contesto.
3. A tal fine devono essere predisposti per l'intera area, anche distintamente per parti funzionali di essa, purché adeguatamente definite, specifici progetti di sistemazione corredati da programmi d'intervento che ne definiscano le condizioni di fattibilità ed i tempi di realizzazione, da redigersi ed approvarsi mediante strumenti urbanistici attuativi.
4. Le aree di cui al presente articolo costituiscono in ogni caso ambito d'interesse regionale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 24, primo comma, della legge 28 febbraio 1985 n° 47, fermo restando il caso di cui all'art. 6, ultimo comma, della legge regionale 8.7.1987 n° 24.
5. Il progetto ed il programma di cui al terzo comma, unicamente alla variante dello strumento urbanistico generale che gli stessi eventualmente comportino a norma dell'art. 8 o dell'art. 9 della citata legge regionale n° 24/1987 devono essere formati nel termine di cinque anni stabilito dall'art. 6, secondo comma.
6. Prima dell'approvazione del progetto e del programma di cui al terzo comma del presente articolo e comunque non oltre il termine di cui al precedente comma, sono consentiti esclusivamente gli interventi necessari per assicurare il normale svolgimento delle attività insediate ed il loro adeguamento igienico-ambientale e tecnologico, senza peraltro pregiudicare o rendere più onerosa quella complessiva trasformazione dell'area che il Piano assume come obiettivo.

Handwritten signature and initials in black ink, including a stylized 'H' and 'BB'.

SEZIONE B: PIANIFICAZIONE

ALLEGATO 5 - TEMI 1, 2, 3

L.R. 4 settembre 1997, n. 36.

Legge urbanistica regionale

**Art. 28.** (Ambiti di conservazione e riqualificazione).

1. Costituiscono ambiti di conservazione e riqualificazione tutte le parti di territorio comunale, edificate e non edificate, che il PUC descrive e individua come caratterizzate da un assetto fisico-morfologico e funzionale definito ovvero suscettibili di interventi di modificazione o completamento, non comportanti modificazioni quantitative o qualitative sostanziali del carico insediativo pertinente a ciascun ambito.

2. Il PUC definisce:

- a) il perimetro degli ambiti e gli elementi che li compongono;
- b) la disciplina paesistica di livello puntuale;
- c) gli obiettivi e le modalità della conservazione e della riqualificazione, in relazione ai caratteri emergenti dalla descrizione fondativa ed alla dotazione di servizi ed infrastrutture;
- d) la localizzazione e la configurazione dei servizi e delle infrastrutture pubblici e di uso pubblico, previa valutazione delle dotazioni esistenti;
- e) le norme di conformità di cui all'articolo 30 e la relativa cartografia;
- f) le aree e i casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di concessione edilizia convenzionata secondo i criteri indicati dall'articolo 49.

**Art. 29.** (Distretti di trasformazione).

1. Costituiscono distretti di trasformazione le parti di territorio comunale, anche tra loro non contigue, purché funzionalmente connesse, per le quali il PUC prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del distretto ed aventi quale esito l'incremento non marginale del carico insediativo o la sua sostanziale modificazione qualitativa.

2. I distretti di trasformazione sono caratterizzati dall'esigenza di progettazione urbanistica unitaria e da una coordinata messa in opera delle trasformazioni e si attuano di norma mediante uno o più PUO.

3. Il PUC definisce, con indicazione degli sviluppi operativi conseguibili:

- a) il perimetro del distretto;
- b) la configurazione di massima della trasformazione in termini di funzioni ammesse, di dotazione infrastrutturale e di servizi, nonché di prestazioni ambientali;
- c) la disciplina paesistica di livello puntuale;
- d) la densità territoriale minima e massima dell'intero distretto, espressa come rapporto della superficie lorda di solaio sulla superficie territoriale calcolata senza tenere conto delle aree asservite ad opere pubbliche esistenti, da utilizzare mediante la concentrazione nelle aree edificabili individuate dal PUC o dal PA o dai PUO con conseguente attribuzione alle singole aree comprese nella superficie territoriale del distretto della pertinente quota di potenzialità edificatoria;
- e) altri parametri urbanistici che risultino essenziali per la determinazione ed il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali;
- f) le quantità di superficie di suolo o lorda di solaio da destinare a servizi pubblici e di uso pubblico ed a infrastrutture pubbliche che vengono espresse in percentuale sulla superficie territoriale o sulla superficie di solaio edificata od edificabile: tali quantità sono commisurate al carico urbanistico del distretto ed ai suoi effetti ambientali, nonché al soddisfacimento di fabbisogni pregressi del territorio comunale, in coerenza con la configurazione complessiva del sistema delle infrastrutture e dei servizi individuato dal PUC;
- g) le norme di congruenza di cui all'articolo 31.

4. Il PUC, in relazione agli sviluppi operativi della trasformazione del distretto, può contenere indicazioni alternative degli elementi di cui al comma 3, ferma restando la definizione del perimetro di cui alla relativa

lettera a) e previa verifica dell'equilibrio del sistema nel suo complesso.

5. Al fine di favorire la messa in opera dei distretti di trasformazione il PUC può:

- a) individuare subdistretti aventi valore di unità minima di intervento da definire eventualmente anche in sede di PA di cui all'articolo 55 con possibilità in tal caso di variare la dimensione del PUO;
- b) indicare i casi in cui si può prescindere dal ricorso al PUO sia in ragione della natura pubblica delle opere da attuare ovvero della marginalità degli interventi rispetto al contesto delle trasformazioni previste, sia in presenza di uno schema di organizzazione urbanistica del distretto più definito rispetto alla configurazione di massima di cui al comma 3, lettera b).

**Art. 30. (Norme di conformità).**

- 1. Le norme di conformità sono quelle relative agli ambiti di conservazione e riqualificazione.
- 2. Esse definiscono, con i mezzi più opportuni, gli esiti fisici, paesistici, tipologici, funzionali e prestazionali da conseguire nei singoli ambiti, in relazione agli specifici caratteri ed alla identità dei luoghi, nonché al ruolo attribuito a ciascuno di tali ambiti.
- 3. Le norme di conformità specificano:
  - a) i tipi di intervento edilizio ed urbanistico in funzione dell'entità delle modificazioni consentite e con indicazione dei relativi parametri e delle rispettive modalità progettuali ed esecutive anche di carattere geologico e geotecnico;
  - b) le destinazioni d'uso principali e complementari articolate e quantificate per categorie funzionali, nonché i limiti della loro eventuale modificabilità anche senza opere edilizie.
- 4. Le norme di conformità prevalgono sulle disposizioni del regolamento edilizio con esse contrastanti.
- 5. Le modificazioni delle norme di conformità comportano verifica di congruenza, documentata ed argomentata, rispetto alla descrizione fondativa, agli obiettivi ed alla struttura del piano. Esse, a seconda della loro rilevanza, possono essere apportate in sede di aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell'articolo 43 o di varianti ad esso ai sensi dell'articolo 44 ovvero, se necessario, di formazione di un nuovo piano ai sensi dell'articolo 46.

**Art. 31. (Norme di congruenza).**

- 1. Le norme di congruenza sono quelle relative ai distretti di trasformazione.
- 2. Esse definiscono, nelle opportune forme grafiche e normative, anche di tipo parametrico, prestazionale e gestionale, condizioni e requisiti generali di attuazione del PUC.
- 3. Le norme di congruenza contengono i criteri per:
  - a) valutare la compatibilità e congruenza delle trasformazioni proposte dal PUO rispetto agli obiettivi, alla struttura ed alle priorità generali dello sviluppo operativo del piano;
  - b) valutare, nel caso di distretti per i quali eventualmente il PUC preveda sviluppi operativi alternativi, le conseguenze sugli altri distretti e ridefinire gli assetti ivi previsti, nell'ambito di quelli consentiti dal PUC stesso;
  - c) controllare la qualità degli esiti complessivi delle trasformazioni previste anche in relazione alle restanti parti del territorio comunale;
  - d) definire le modalità gestionali e finanziarie delle operazioni di trasformazione e la ripartizione degli oneri relativi alla dotazione e alla organizzazione di servizi pubblici e di uso pubblico.
- 4. Le modificazioni anche parziali delle norme di congruenza comportano verifica di coerenza, documentata ed argomentata, rispetto all'intero piano e, a seconda della loro rilevanza, comportano l'aggiornamento periodico di cui all'articolo 43 o le varianti di cui all'articolo 44 o, se necessario, la formazione di un nuovo PUC ai sensi dell'articolo 46.

**Art. 32. (Sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici).**

- 1. Il PUC individua, con riferimento all'intero territorio comunale ed in base ai criteri di fruibilità e di accessibilità, il sistema principale delle infrastrutture e delle opere costituenti urbanizzazione pubblica o di uso pubblico a livello di quartiere, a livello urbano e, ove necessario, a livello territoriale attraverso:
  - a) la configurazione delle infrastrutture della viabilità, nelle sue categorie funzionali di livello territoriale ed urbano, nonché dei servizi di trasporto in sede propria e del sistema dei parcheggi di scambio e di interconnessione;
  - b) l'indicazione dell'organizzazione delle reti tecnologiche fondamentali;



c) la definizione delle relative previsioni negli ambiti di conservazione e di riqualificazione come contenute nell'articolo 28;

d) l'indicazione, con riferimento ai distretti di trasformazione, delle quantità da destinare ai servizi ai sensi dell'articolo 29, comma 3, lettera f), e i criteri di loro localizzazione in funzione anche delle modalità di intervento previste a norma del comma 5, lettera b), del medesimo articolo.

2. Ferma restando l'esigenza che sia rispettata, per ciascun ambito di conservazione e di riqualificazione o per ciascun distretto di trasformazione la quantità minima complessiva di spazi pubblici o riservati alle attività collettive di livello comunale, a verde pubblico o a parcheggi come determinata dalle pertinenti disposizioni di legge o di regolamento, spetta al PUC definire le quantità complessivamente necessarie e la loro articolazione di massima per i singoli tipi di servizio.

3. Nell'operare la ripartizione di cui al comma 2 il PUC tiene conto dei corrispondenti servizi privati esistenti o in previsione, dei quali sia disciplinata la fruizione pubblica anche in forza di atti di ammissione a titolo oneroso.

4. Il PUC può prevedere che concorrano, in misura non superiore al 50 per cento, alla determinazione della quantità di aree per servizi pubblici di cui al comma 2 anche i servizi in proprietà e in gestione privata che siano aperti al pubblico ove e per la parte in cui il gestore privato stipuli apposita convenzione con l'Ente pubblico gestore del corrispondente servizio pubblico avuto particolare riguardo alla determinazione delle tariffe di ammissione al godimento del servizio.

5. In ogni atto contrattuale che, in relazione a trasformazioni urbanistico-edilizie, abbia ad oggetto la cessione alla Pubblica Amministrazione di aree per servizi ovvero di servizi da realizzare od esistenti, può essere prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria, per almeno dieci anni, a carico del soggetto cedente ovvero di soggetti terzi da questo indicati.

6. Anche dopo la scadenza dei termini di legge per la realizzazione delle infrastrutture o dei servizi pubblici ovvero per l'acquisizione delle aree necessarie, è possibile, con il consenso degli aventi diritto e senza necessità di variare il PUC, realizzare il servizio previsto ovvero, motivatamente, qualunque altro servizio sia richiesto da diverse esigenze nel frattempo maturate.

7. Il PUC può stabilire che l'attuazione delle sue previsioni relative ad infrastrutture e servizi pubblici che richiedano la demolizione di fabbricati esistenti avvenga anche previa stipula di apposita convenzione con il soggetto interessato che, dietro cessione degli immobili necessari alla realizzazione dell'opera, assicuri il riconoscimento di una potenzialità edificatoria su aree di proprietà del soggetto stesso indipendentemente dalle pertinenti indicazioni del PUC stesso.

8. Nel caso indicato dal comma 7, la convenzione approvata dalla Giunta comunale, previo aggiornamento o variante del PUC secondo le procedure previste dalla presente legge in funzione, ove necessario, della ricomposizione dell'assetto urbanistico della zona interessata.

### Art. 33. (Peso insediativo).

1. Il peso insediativo è definito dal PUC a norma del presente articolo e nel rispetto delle quantità minime stabilite dagli articoli 3, 4, 5 e 6 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968.

2. Il peso insediativo è costituito dall'insieme della popolazione esistente e di quella prevista, definite in termini di abitanti, di persone presenti per turismo od affari, nonché di addetti e di utenti delle attività economiche e dei servizi.

3. Qualora il PUC non provveda alla definizione analitica del peso insediativo, lo stesso viene definito, agli effetti di quanto stabilito dall'articolo 32, comma 2, e tenuto conto di quanto indicato dal PTC provinciale a norma dell'articolo 20, comma 3, sulla base dei seguenti parametri di riferimento:

a) nell'ambito della destinazione residenziale, in funzione della superficie lorda delle abitazioni, assumendo un consumo di spazio pari a 25 metri quadrati per abitante;

b) nell'ambito della destinazione ad ospitalità e ricettività alberghiera ed extra alberghiera, in funzione dei posti letto calcolati in base alla legislazione di settore;

c) nell'ambito della destinazione per distribuzione al dettaglio ed uffici, in funzione della superficie lorda di pavimento esistente e prevista dal PUC;

d) nell'ambito delle destinazioni per l'industria, l'artigianato, la movimentazione e distribuzione all'ingrosso di merci, in funzione della superficie lorda di pavimento utilizzata e prevista dal PUC;

e) nell'ambito della destinazione a produzione agricola, in relazione alla superficie lorda di pavimento dei fabbricati utilizzati per le diverse funzioni ivi previste, salvo quanto stabilito dalla lettera a) per quelle

abitative;

f) nell'ambito delle destinazioni per grandi attrezzature di interesse generale, in relazione al tipo delle attrezzature stesse ed al loro bacino di utenza e comunque in coerenza con i contenuti del PTC provinciale.

4. Il complesso dei fabbisogni, qualitativi e quantitativi, di opere infrastrutturali, tecnologiche e di servizi pubblici o di uso pubblico è calcolato sulla base del peso insediativo come sopra definito compatibilmente con il grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale.

**Art. 35.** (Disciplina delle aree di produzione agricola).

1. Il PUC, con riferimento alle indicazioni contenute nel PTR e, in particolare, nella sua specificazione paesistica, nonché nel PTC provinciale e nei piani e programmi di settore in materia di agricoltura e foreste, individua:

a) le aree destinate o da destinare allo svolgimento effettivo di attività produttive di tipo agricolo, nella forma di coltivi estensivi ed intensivi, nonché di tipo silvo-pastorali;

b) le aree destinate o da destinare a serre dettandone la specifica disciplina.

2. Le aree di effettiva produzione agricola sono di norma classificate dal PUC come ambiti di conservazione o di riqualificazione, salva la loro eventuale classificazione quali distretti di trasformazione in ragione della rilevanza degli interventi connessi alla produzione agricola previsti dai piani e programmi di cui al comma 1.

3. Nelle aree di effettiva produzione agricola classificate quali ambiti di conservazione o di riqualificazione, il PUC regola l'edificazione di manufatti tecnici connessi con lo svolgimento di una specifica e documentata attività agricola, in quantità e secondo dimensioni commisurate al tipo di attività. Laddove la natura e le caratteristiche dell'attività stessa consentita dal PUC giustificano l'esigenza di risiedere sul fondo, il PUC può altresì prevedere la realizzazione di manufatti residenziali distinti dai manufatti tecnici, con dimensioni commisurate all'attività agricola.

4. Nelle aree a destinazione serricola, il PUC si dà carico di dettare disposizioni atte a garantire il corretto dimensionamento ed il relativo impianto urbanizzativo delle strutture a serra in relazione alla morfologia dei luoghi, nonché all'equilibrato rapporto, con particolare riguardo agli aspetti idrogeologici, fra la superficie coperta da costruzioni e quella libera del fondo.

5. È ammesso l'asservimento di lotti non contigui fermo restando l'obbligo di definire nel PUC l'ingombro massimo dei corpi di fabbrica edificabili sul fondo e le caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi idonei alla conservazione del paesaggio agricolo.

6. Nelle aree indicate dal comma 3 il rilascio della concessione edilizia per costruzioni destinate ad uso residenziale, in debita correlazione a piani o programmi aziendali, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda a carico del concessionario e dei suoi aventi causa:

a) l'esercizio effettivo dell'attività agricola;

b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;

c) le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio in analogia a quanto previsto dall'articolo 36;

d) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

7. Nel caso di comprovata necessità di dismettere l'effettivo esercizio dell'attività agricola, il concessionario ed i suoi aventi causa sono obbligati, decorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori, ad effettuare comunque le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio, fermi restando i conseguenti oneri contributivi dovuti a norma dell'articolo 10, terzo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (norme per la edificabilità dei suoli).

8. Le disposizioni di cui ai commi 6 e 7 si applicano anche per la realizzazione degli interventi previsti nelle aree a destinazione serricola fino all'emanazione di apposite norme in tal senso ad opera dei piani e programmi indicati nel comma 1.

**Art. 36.** (Territorio di presidio ambientale).

1. Il PUC, sulla base dei criteri forniti dal PTC provinciale, individua, tra gli ambiti di conservazione e di riqualificazione, quale territorio di presidio ambientale:

a) aree che presentino fenomeni di sottoutilizzo e/o di abbandono agro-silvo-pastorale e di marginalità e che non appaiano recuperabili all'uso agricolo produttivo o ad altre funzioni;

b) aree che si trovino in precarie condizioni di equilibrio idrogeologico e vegetazionale, ivi comprese quelle attualmente adibite ad attività agro-silvo-pastorali diverse da quelle di effettiva produzione agricola;

c) aree nelle quali siano in atto fenomeni di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata;

d) aree caratterizzate da insediamenti sparsi nelle quali si renda necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di presidio ambientale.

2. Nei territori come sopra individuati il PUC indica e regola gli interventi ammissibili per garantire forme di presidio corrispondenti a finalità di recupero e riqualificazione del territorio sotto i diversi profili di tipo ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico, con riguardo anche alle attività agricole di carattere marginale. Tali interventi possono comportare anche l'insediabilità di funzioni residenziali attraverso la prevalente azione di manutenzione e ripristino di manufatti esistenti ovvero attraverso quote di nuova edificazione opportunamente dimensionate anche in rapporto alle caratteristiche del territorio interessato e correlate alle indicazioni della disciplina paesistica.

3. Il PUC può consentire che nel rilascio della concessione edilizia per la edificazione nel territorio di presidio ambientale vengano asservite, al fine della realizzazione delle volumetrie consentite, aree anche non contigue, purché appartenenti allo stesso ambito di conservazione e riqualificazione e fermo restando l'obbligo di definire nel PUC gli ambiti di localizzazione, l'entità e le modalità dei singoli interventi ammissibili in funzione della loro rispondenza alle finalità di presidio.

4. Ai fini di cui ai commi 2 e 3 il rilascio della concessione è subordinato alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda a carico del concessionario e dei suoi aventi causa le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio indicate nella convenzione stessa, il contenuto della prestazione richiesta, le modalità di attuazione e le garanzie per il loro puntuale adempimento.

**Art. 37. (Territori non insediabili).**

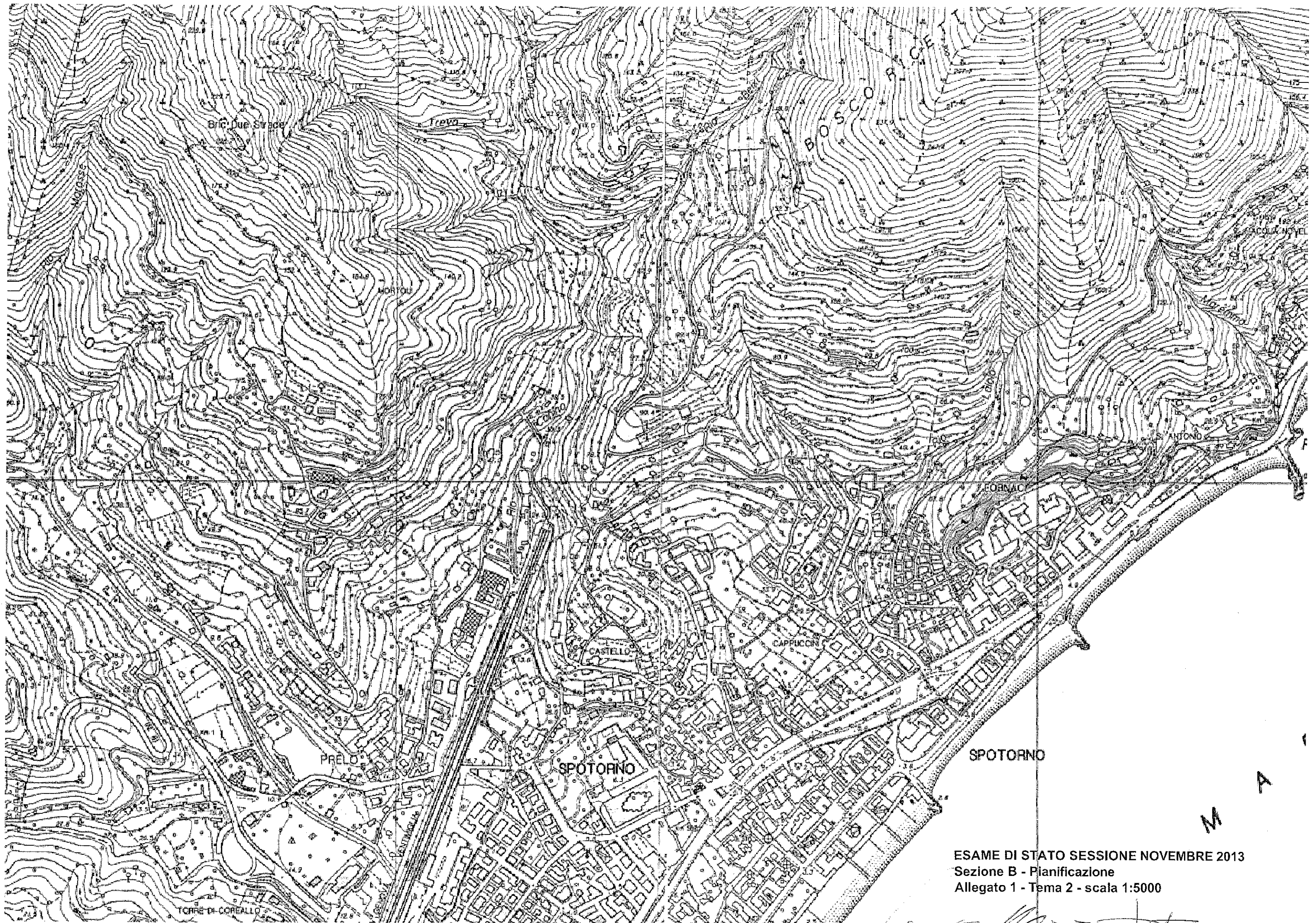
1. Il PUC, tenuto anche conto della pianificazione sovraordinata, tra gli ambiti di conservazione e riqualificazione individua le aree che, per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali ed archeologiche, sono qualificate territorio non insediabile.

2. Nel territorio non insediabile sono consentiti interventi di manutenzione e ripristino dei manufatti esistenti, nel rispetto delle loro caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie, nonché la realizzazione di manufatti tecnici o di quelli esclusivamente finalizzati all'esercizio delle attività consentite.

3. In detti territori il PUC può altresì individuare e disciplinare, alla stregua di attrezzature per servizi, specifici interventi esclusivamente finalizzati alla fruizione pubblica delle risorse.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'La... BB', is written at the bottom of the page. The signature is stylized and includes the letters 'BB' at the end.





ESAME DI STATO SESSIONE NOVEMBRE 2013  
Sezione B - Pianificazione  
Allegato 1 - Tema 2 - scala 1:5000

*[Handwritten signature]*





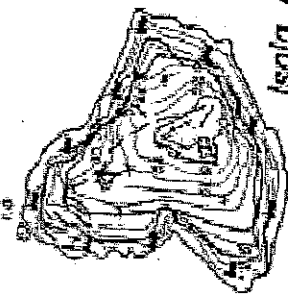
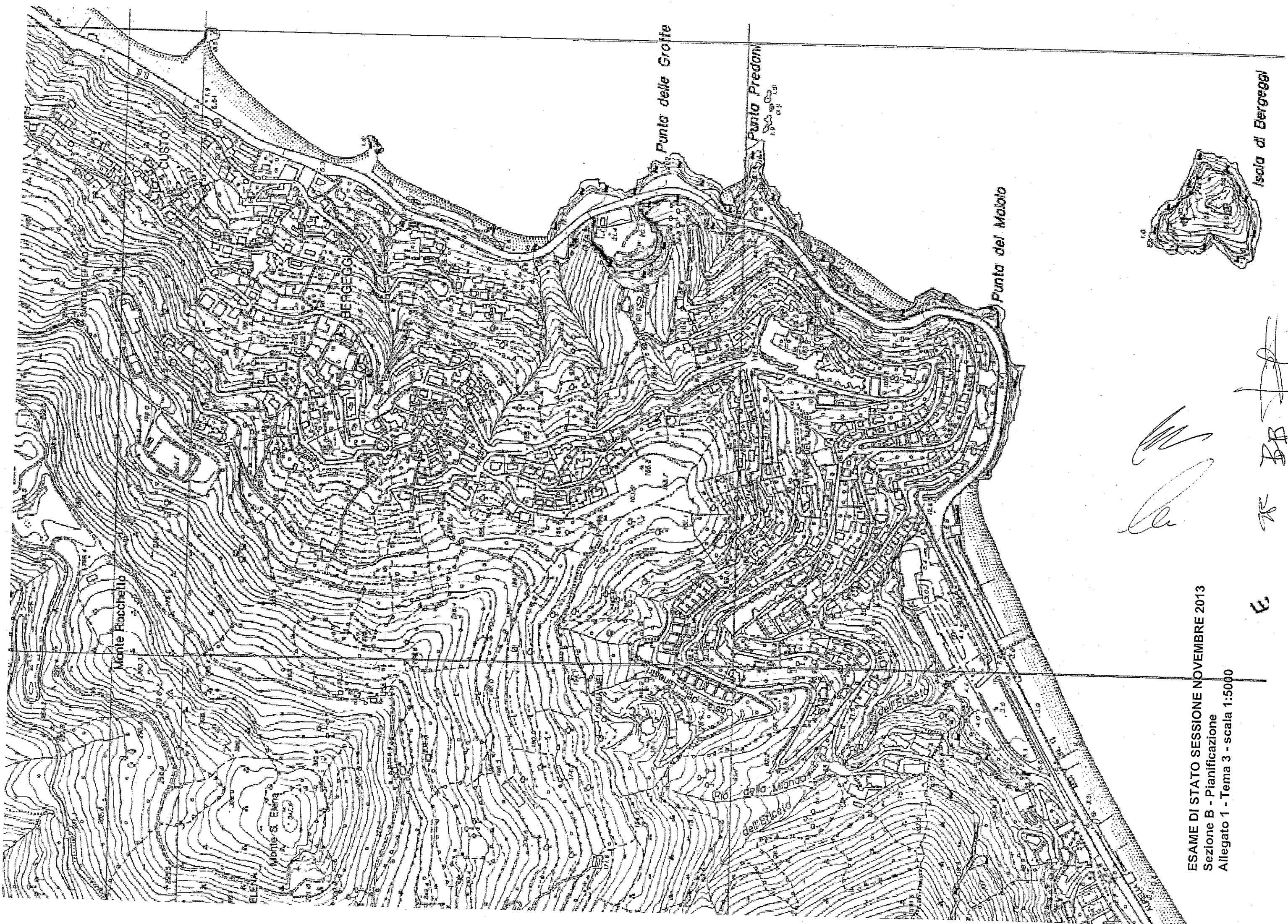




ESAME DI STATO SESSIONE NOVEMBRE 2013  
Sezione B - Pianificazione  
Allegato 3 - Tema 2 - scala 1:5000

RR [Signature]





Isola di Bergeggi

*[Handwritten signatures and initials]*

ESAME DI STATO SESSIONE NOVEMBRE 2013  
Sezione B - Pianificazione  
Allegato 1 - Tema 3 - scala 1:5000





ESAME DI STATO SESSIONE NOVEMBRE 2013  
Sezione B - Pianificazione  
Allegato 3 - Tema 3 - scala 1:5000

*BB PF A. L. R.*