

Piano Urbanistico Comunale della Spezia - Variante 2011

VARIANTI AL TESTO DELLE NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA

Testo Vigente – Testo Modificato - Raffronto

TESTO VIGENTE DEGLI ARTICOLI OGGETTO DI MODIFICA

Art. 2 - Elaborati PUC

1. Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

- a) descrizione fondativa;
 - analisi conoscitive e sintesi interpretativa;
 - album del quadro delle conoscenze (formato A2)[1];
 - album delle indagini paesistiche;
 - b) documento degli obiettivi;
 - c) struttura del Piano
 - elaborati prescrittivi
 - Tav. P1 PUC (scala 1:5.000);
 - Tav. P2 Vincoli sovraordinati (scala 1:10.000);
 - Tav P3/a Carta di zonizzazione geologica e di suscettività d'uso del territorio (scala 1:10.000);
 - P3/b Norme geologiche di attuazione;
 - Elaborato P4 Album dei Distretti di Trasformazione urbanistica;
 - Elaborato P5 Piano d'Area dell'ex Raffineria IP;
 - Elaborato P6 Modalità operative e presenza di elementi architettonici negli ambiti di conservazione in area urbanizzata;
 - Elaborato P7 Album degli interventi di sostituzione, nuova costruzione convenzionata e di riqualificazione urbanistica;
 - Tav. P8 Livello locale del PTCP (scala 1:10.000);
 - elaborati programmatici
 - Elaborato Pr1 Organismi territoriali elementari e unità insediative (Scala 1:10.000);
 - Elaborato Pr2 Schema territoriale (Scala 1:10.000);
 - Tav. Pr3 Proposte per il sistema ambientale (scala 1:10.000);
 - Tav. Pr4 Proposte per il sistema della mobilità (scala 1:10.000);
 - Tav. Pr5 Proposte per il sistema dei servizi (scala 1:10.000);
 - Tav. Pr6 Proposte per il sistema turistico (scala 1:10.000);
 - Elaborato Pr7 Distretti di Trasformazione: Classificazione e suddivisione del Suolo (scala 1:10.000);
 - Elaborato Pr8 Album del Piano d'Area degli ambiti territoriali del levante;
 - Elaborato Pr9 Album del Piano d'Area del 1° bacino portuale.
 - d) norme di conformità e congruenza;
2. Gli elaborati prescrittivi della struttura del Piano evidenziano le scelte che informano il PUC; gli elaborati programmatici guidano la gestione del PUC nella fase della sua attuazione.

[1] Le tavole del quadro delle conoscenze sono conservate presso l'Ufficio Programmazione Territoriale del Comune della Spezia. Ad esclusione delle carte geologiche (redatte alla scala

1:5.000) tutte le altre tavole sono state elaborate attraverso il programma elettronico di gestione territoriale e, pertanto, sono riproducibili alle diverse scale.

(.....)

Art. 11 - Emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali

1. Nel PUC sono individuate le emergenze di interesse storico, architettonico e testimoniale, i complessi archeologici e quelle naturalistiche-ambientali che rappresentano la memoria e l'identità culturale e ambientale del territorio comunale. Nell'allegato 1 alle presenti norme sono elencate le emergenze facenti parte delle successive lettere a), b), g. Tali emergenze sono:

a) gli edifici e/o complessi monumentali di valore storico e architettonico

- comprende gli edifici e/o complessi di valore storico e architettonico vincolati ai sensi dell'art. 2 del Dlgs 490/99 e quelli ad esso assimilati;

- sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa di cui al precedente art. 6, nonché quelli eventualmente prescritti dalla competente Soprintendenza purchè nei limiti di quelli previsti all'art. 6;

- sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel rispettivo ambito di appartenenza purché compatibili con i caratteri architettonici e distributivi dell'edificio;

b) i complessi di valore storico e documentario

- comprende le mura urbane e il sistema delle fortificazioni vincolati ai sensi dell'art. 2 del Dlgs 490/99 e quelli ad esso assimilati;

- sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa di cui al precedente art. 6;

- per i forti sono consentite destinazioni d'uso per servizi pubblici e privati d'uso pubblico U2/2a, U2/2b, U2/4b, U2/5, U2/9, U2/10, U5/1, U5/3 compatibilmente con i caratteri architettonici esistenti;

- nelle aree di pertinenza del sistema delle mura e delle fortificazioni, attraverso la redazione di un PUO, potranno essere previste quote di nuova edificazione per finalità turistiche e di servizio, complementari turistiche, sportivo-ricreative e didattiche, condizionate al contestuale recupero delle strutture esistenti. Il dimensionamento delle nuove strutture deve esprimersi attraverso uno specifico studio di fattibilità economica e sostenibilità ambientale;

c) gli edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario

- comprende gli edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario all'esterno del perimetro degli ambiti di conservazione in area urbanizzata di cui al successivo art. 12. Fatta eccezione degli edifici pubblici per i quali si applica la relativa disciplina di zona di cui al successivo art. 24. Le modalità operative degli immobili appartenenti alla presente categoria sono quelle previste per gli edifici classificati A3 di cui al successivo art.12 comma 5; per gli edifici contraddistinti sulla tavola del PUC con apposito simbolo le modalità operative sono le stesse di quelle previste per gli edifici classificati A2 di cui al successivo art.12 comma 5. Nei distretti di trasformazione, per gli edifici espressamente indicati, valgono le previsioni contenute nelle relative schede dell'elaborato P4. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel rispettivo ambito di appartenenza purché compatibili con i caratteri architettonici e distributivi dell'edificio. Nei confronti della classificazione degli edifici vale il disposto di cui all'art.12 comma 7.

d) i giardini e parchi pubblici di valore ambientale

- comprende i giardini e i parchi pubblici che presentano caratteristiche di architettura dei giardini e/o vegetazionale di valore ambientale;

- fermo restando le previsioni di zona indicate nella tavola del PUC è prevista la conservazione/ripristino delle originarie caratteristiche per quanto riguarda l'aspetto vegetazionale e

dell'architettura dei giardini, nonché il restauro delle opere di arredo quali, ad esempio: percorsi; scalinate; balaustre; cancellate in ferro battuto; pergolati; vasi decorativi; grottaglie; ecc.;

e) giardini e parchi di organismi di villa

- comprende i giardini e i parchi che fanno parte di organismi di villa e gli edifici in esse compresi, ad eccezione di quelli individuati dal PUC quali edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario di cui alla precedente lettera c);

- per i giardini e parchi è prevista la conservazione/ripristino delle originarie caratteristiche per quanto riguarda l'aspetto vegetazionale e dell'architettura dei giardini senza alterare la qualità ambientale dei luoghi, nonché il restauro delle opere di arredo quali, ad esempio: percorsi; scalinate; balaustre; cancellate in ferro battuto; pergolati; vasi decorativi; grottaglie ecc.;

- per gli edifici principali e su quelli pertinenziali non individuati nella precedente lettera c), sono previsti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione di r4 e r5, purché coerenti con i caratteri architettonici degli stessi;

- nel caso di un uso turistico dell'area e dell'edificio principale, attraverso la redazione di un PUO potranno essere previste attrezzature complementari turistiche (sale comuni, sale conferenze, servizi di ristorazione, ecc.), e ricettive commisurate alle esigenze dell'attività, prevedendo specifici interventi di mitigazione degli effetti ambientali. Nel caso di costruzione di nuovi posti letto è ammesso il raddoppio della Sul esistente;

f) le gradonate

- comprende l'antica ossatura delle percorrenze;

- sono previsti: interventi di restauro dei muri di contenimento e di bordo e delle pavimentazioni, laddove questi rivestano valore storico-ambientale e comunque quando si tratti di pavimentazioni e muri in pietra, cancellate, balaustre, vegetazione di pregio e simili, conservando le caratteristiche geometriche dei tracciati e delle pendenze;

g) le grotte

- è vietato qualsiasi intervento che non sia rivolto al mantenimento delle caratteristiche morfo-geologiche e ambientali.

(.....)

Art. 13 – Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale

1. Comprendono le parti di città costituite prevalentemente da edilizia moderna, caratterizzata da specificità di rapporti tra assetto morfologico e tipologico-ambientale non riconducibili a quelle storiche di tessuto, da riorganizzare mediante interventi volti a garantire omogeneità tipomorfologica, architettonica e d'uso, in relazione alla struttura e gerarchia dei percorsi.

2. Sono esclusi dalla disciplina degli ambiti di riqualificazione in area a prevalente destinazione residenziale gli immobili facenti parte delle emergenze storiche, architettoniche e testimoniali di cui al precedente art. 11 per i quali si applica la relativa disciplina.

3. In relazione ai caratteri tipo-morfologici degli insediamenti sono stati individuati dieci sottoambiti per ognuno dei quali sono previsti differenti categorie di intervento urbanistico ed edilizio, usi comuni U1/1, U1/2, U2/1a, U2/3, U2/4a, U2/5, U5/1 e usi caratterizzanti come di seguito descritto. Lungo il sistema della dorsale urbana, ferma restando la possibilità d'uso residenziale, dovranno essere privilegiate funzioni non residenziali per quegli immobili che esprimono aspetti unitari di impianto architettonico e, perciò, meglio adatti a contenere usi di rappresentanza, attività terziarie e di servizio, nonché l'utilizzazione dei piani terra per destinazioni

d'uso commerciali, artigianali di servizio, di servizi pubblici e privati, allo scopo di accentuare la polarità urbana della dorsale:

a) tessuti pianificati di valore architettonico e/o documentario

- comprende i quartieri della prima fase insediativa post bellica (Favaro, Termo, Melara, Pianazze e Fabiano) costituiti da tipologie in linea serialmente ripetute all'interno di una maglia insediativa regolare che presentano un equilibrato assetto morfologico tra edificato e spazi aperti;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
- la manutenzione qualitativa;
- la ristrutturazione edilizia r1 e r2;
- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/6a, U2/6c, U2/7;

b) tessuto ortogonale recente

- comprende l'espansione novecentesca della città a sviluppo edilizio chiuso attraverso una edificazione ad alta densità edilizia con tipologia a blocco disposta su percorso urbano regolare a maglia ortogonale in modo da costituire una cortina edilizia continua;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
- la manutenzione qualitativa;
- la ristrutturazione edilizia r1 e r3 r4;
- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c, U2/2b, U2/4b, U2/6a, U2/6c, U2/8b, U5/2, U2/9, U2/11;

c) tessuti pianificati recenti

- comprende le lottizzazioni recenti che, pur seguendo un disegno unitario, sono costituite da tipologie edilizie e linguaggi architettonici diversificati che hanno raggiunto una forma insediativa compiuta;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
- la manutenzione qualitativa;
- la ristrutturazione edilizia r1 e r4;
- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/2b, U2/4b, U2/6a, U2/6c, U2/9;
- esclusivamente nell'ambito di complessi di edilizia residenziale pubblica esistenti sono ammessi interventi finalizzati all'integrazione degli stessi con strutture miste commerciali, terziarie e per servizi pubblici purché non comportino un incremento della Sul dei fabbricati oggetto di intervento superiore al 20%. Gli incrementi di Sul conseguiti non concorrono all'incremento del carico urbanistico. E' anche ammessa, in alternativa, la realizzazione di parcheggi pertinenziali in struttura. Tutti gli interventi precedenti, se attuati da privati, sono soggetti ad una concessione edilizia convenzionata volta a garantire la realizzazione contestuale di servizi pubblici di quartiere nella misura di almeno il 20% della superficie utile lorda aggiuntiva. E' in ogni caso ammessa la realizzazione di servizi pubblici di quartiere da parte del Comune anche con interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici e parametri di cui al successivo art. 24, applicabili senza tenere conto delle Sul residenziali esistenti.

d) tessuti recenti omogenei

- comprende le espansioni recenti avvenute in modo spontaneo su tramato lottizativo con caratteri tipo-morfologici omogenei o che comunque hanno raggiunto una forma insediativa compiuta;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
- la manutenzione qualitativa;
- la ristrutturazione edilizia r1, r2 e r4;
- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c

;

e) tessuti di impianto con presenza di edilizia storica

- in area urbana comprende le zone periferiche con presenza di edilizia storica costruita su tessuti di impianto ma che non hanno ancora raggiunto una forma insediativa compiuta;
 - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
 - la manutenzione qualitativa;
 - la ristrutturazione edilizia;
 - la ristrutturazione urbanistica ru1;
 - nei casi espressamente previsti, individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del PUC:
 - la ristrutturazione urbanistica;
 - la ristrutturazione urbanistica ru3;
 - la nuova costruzione nc1;
 - la nuova costruzione nc2;
 - per i fabbricati non residenziali con destinazione d'uso compatibile con l'ambito di appartenenza, è ammesso l'ampliamento "una Tantum" del 10% del Sul esistente per adeguamento funzionale dell'immobile;
 - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c, U2/2a;
- f) tessuti recenti disomogenei
- comprendono le parti occasionali costituite da edilizia priva di alcuna relazione con il percorso di riferimento, casualmente distribuita senza ordine e gerarchia interessante le frange urbane periferiche;
 - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
 - la manutenzione qualitativa;
 - la ristrutturazione edilizia;
 - la ristrutturazione urbanistica ru1;
 - _____ nei casi espressamente previsti, individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del PUC:
 - _____ - la ristrutturazione urbanistica ru2;
 - _____ - la nuova costruzione nc1;
 - _____ - la nuova costruzione nc2;
 - per i fabbricati non residenziali con destinazione d'uso compatibile con l'ambito di appartenenza, è ammesso l'ampliamento "una Tantum" del 10% del Sul esistente per adeguamento funzionale dell'immobile;
 - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/4b;
- g) tessuti collinari di consolidamento
- comprendono le espansioni collinari con presenza di edilizia storica che non hanno ancora raggiunto una forma insediativa compiuta;
 - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
 - la manutenzione qualitativa;
 - la ristrutturazione edilizia;
 - la nuova costruzioni nc1 con i seguenti limiti: tipologia a villino previa ricostruzione del lotto di proprietà ai sensi del precedente art. 5 comma 2° e 3°; $U_f = 0,12$ mq/mq; lotto minimo = mq. 2.400; H massima = ml. 7,50 ml.; N° piani = 2; Sul mq. 200 per unità tipologica con flessibilità in aumento o diminuzione del 25%, restando esclusa la possibilità di aggregazione per aderenza anche parziale di più unità tipologiche, che dovranno essere comunque distaccate e distanziate sulla base delle norme di cui all'art 4 comma 1 atto di asservimento esteso all'intero lotto;
 - l'ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti è consentito nel rispetto degli indici e tipologie previste al precedente comma, senza tener conto del limite del lotto minimo;
 - sono ammessi gli usi comuni;
- h) tessuti collinari sparsi
- comprendono le espansioni collinari ad assetto insediativo sparso, sviluppato in modo spontaneo e occasionale dei nuclei di Foce e Sarbia e quelli di S. Venerio, Carozzo, Buonviaggio, Pianazza, Valdurasca, Biassa e Pitelli;

- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
- la manutenzione qualitativa;
- la ristrutturazione edilizia;
- la nuova costruzione nc1 con i seguenti limiti:
- Foce e Sarbia; tipologia a villino previa ricostruzione del lotto di proprietà ai sensi del precedente art. 5 comma 2° e 3°; Uf = 0,12 mq/mq; lotto minimo = mq. 3.200; all'individuazione del lotto minimo possono concorrere aree in proprietà alla data di adozione del PUC anche se separate da strada pubblica; H massima = ml. 7,50 ml.; N° piani = 2; Sul = mq. 200 per unità tipologica con flessibilità in aumento o diminuzione del 25%, restando esclusa la possibilità di aggregazione per aderenza anche parziale di più unità tipologiche, che dovranno essere comunque distaccate e distanziate sulla base delle norme di cui all'art 4 comma 1.atto di asservimento esteso all'intero lotto;
- l'ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti è consentito nel rispetto degli indici e tipologie previste al precedente comma, senza tener conto del limite del lotto minimo;
- S. Venerio, Carozzo, Buonviaggio, Pianazza, Valdurasca, Biassa e Pitelli; tipologia a villino previa ricostruzione del lotto di proprietà ai sensi del precedente art. 5 comma 2° e 3°; Uf = 0,20 mq/mq; lotto minimo = mq. 1.000; all'individuazione del lotto minimo possono concorrere aree in proprietà alla data di adozione del PUC anche se separate da strada pubblica; H massima = ml. 7,50 ml.; N° piani = 2; Sul max = mq. 250 per unità tipologica e minima mq. 125 con flessibilità in aumento o diminuzione del 20%, restando esclusa la possibilità di aggregazione per aderenza anche parziale di più unità tipologiche, che dovranno essere comunque distaccate e distanziate sulla base delle norme di cui all'art 4 comma 1. La Sul complessivamente prevista in ciascuna unità minima di intervento dovrà essere prioritariamente realizzata per unità tipologiche di 250 mq. La Sul residuale risultante dalla suddivisione della Sul complessivamente prevista in tali unità tipologiche potrà essere edificata con valori non inferiori a 125 mq, atto di asservimento esteso all'intero lotto;
- l'ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti è consentito nel rispetto degli indici e tipologie previste al precedente comma, senza tener conto del limite del lotto minimo;
- sono ammessi gli usi comuni ad esclusione dei tessuti di Valdurasca in cui sono ammesse le funzioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/4b.

4. In tutti gli ambiti di riqualificazione in area urbanizzata di cui al presente articolo sono ammessi, solo nel caso di compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali, interventi di sistemazione del suolo finalizzati alla realizzazione di parcheggi scoperti pubblici e privati, fermo restando quanto previsto al comma 8 dell'art. 27, e/o al miglioramento delle condizioni di accessibilità.

(.....)

Art. 20 – Aree di produzione agricola

1. Nelle aree di produzione agricola, fermo restando quanto previsto all'art. 35 della L.R. 36/97, sono consentite:
 - a) le attività agricole di coltivazione, di mantenimento dei terreni, di allevamento, di miglioramento fondiario e adeguamento dei siti a fini produttivi agricoli anche attraverso la realizzazione di terrazzamenti, nonché quelle di recupero delle aree incolte o degradate. Per quanto riguarda il cambio di coltura degli oliveti si rimanda a quanto previsto dalla L.R. n. 60/93 e s.m.;
 - b) le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali;

- c) le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo: sportivo all'aria aperta, didattiche; naturalistiche; del turismo verde e del tempo libero;
- d) la realizzazione di strade di accesso ai fondi e alle abitazioni con larghezza non superiore a ml. 2,50 con esclusione delle piazzole di scambio o manovra e degli allargamenti dei tornanti purché il tracciato delle stesse sia definito in modo da rendere minimo l'impatto sulle forme del paesaggio, riducendo al minimo indispensabile la demolizione di manufatti di interesse storico-ambientale quali muri di contenimento in pietra, ed evitando in ogni caso l'intervento su gradonate pavimentate in pietra e dotate di muri di bordo in pietra; gli eventuali nuovi muri di contenimento delle strade non potranno superare i 2,00 ml di altezza e dovranno essere rivestiti in pietra locale secondo le tessiture murarie a letti orizzontali tradizionali, oppure realizzati con tecnologie di tipo naturalistico. Dovranno inoltre essere previste piantumazioni lungo entrambi i cigli della strada con essenze autoctone lungo tutto il tracciato per un numero non inferiore ad un albero ogni 4 metri di sviluppo lineare. Il fondo stradale dovrà essere realizzato con pietrisco e ghiaia e con altro materiale che consenta la permeabilità del suolo. Le parti con pendenza superiore al 10% possono essere asfaltate; lungo il tracciato della strada dovrà sempre essere prevista la piantumazione di alberi ed arbusti scelti nelle essenze locali.
- e) le attività agrituristiche;
- f) le opere di consolidamento dei terreni e dei muri a secco di contenimento;
- f) le opere di regimazione idraulica e le opere idraulico forestali, comprese quelle di bonifica montana che rientrano all'interno delle norme previste al capo II della L.R. n. 22/84 così come modificata dalla L.R. n. 39/85;
- g) le infrastrutture e impianti di pubblico interesse quali: le reti di comunicazione e telecomunicazione, di trasporto energetico, di acque potabili e irrigue, di acque luride ecc. non localizzate nella cartografia del PUC. Risultano tali anche gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono assimilate alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse le "monorotaie" per il trasporto dei prodotti dell'agricoltura;
- h) la costruzione di serre come definite all'art. 1 della L.R. n. 17/76 e i tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di copertura fondiaria (Rc) = 30%.
2. Per i nuovi impianti colturali non è prevista la richiesta di autorizzazione comunale nel caso non si produca modificazione dei siti. Negli altri casi l'autorizzazione comunale è ottenibile attraverso la presentazione di un Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAMAA) corredato dai necessari elaborati progettuali che individuino graficamente il tipo di intervento modificativo previsto e le relative opere di consolidamento e regimazione. Ogni variazione colturale realizzata comporta il cambio di qualità catastale dei terreni.
3. Le nuove edificazioni di tipo residenziale e manufatti tecnici, purché connessi con lo svolgimento di una specifica attività agricola, sono subordinate al recupero dei fabbricati esistenti nell'azienda. La nuova edificazione per scopi residenziali è consentita alle seguenti condizioni:
- su presentazione di PAMAA da realizzarsi nell'arco massimo di anni 3;
 - superficie Utile abitativa nella misura massima di mq. 150 di Sul;
 - H massima ml. 7,00;
 - la superficie fondiaria minima in proprietà, espressa in ettari (Ha) ai fini della nuova edificazione, è stabilita in base alle diverse tipologie colturali in atto o previste alla fine della realizzazione del PAMAA, come di seguito indicata:
- Tipo di colture in atto o a fine realizzazione PAMAA
- Superficie a coltura in Ha. al netto delle tare
- Ortoflorovivaistico permanente anche con serre e tunnel
- 0,8

Vigneto e frutteto specializzato
1,0
Oliveto specializzato
1,0
Oliveto - vigneto
1,0
Seminativi, Seminativi arborati
4,0
Prati e pascoli, Coltivi abbandonati
8,0
Bosco
10,0

Se nell'azienda in esame i tipi di coltura sono più di uno la verifica consiste nella somma dei rapporti tra superfici utili a coltivazione e la rispettiva superficie di soglia. E' raggiunta la superficie di soglia aziendale quando la somma dei diversi rapporti, per singole tipologie di coltura, è uguale a 1. Analoga verifica può essere fatta anche in termini percentuali: si individua il valore % della superficie utile effettivamente coltivata, rispetto a quella in tabella, si esegue la somma delle diverse % e se il valore eguaglia o supera il 100% la superficie aziendale risulta idonea rispetto ai valori fissati.

- unità abitative / azienda max. 1;
 - lotto minimo edificabile mq. 5.000 (proprietà contigua o separata da strada o con due lotti non contigui distanti non più di ml. 50 misurati in linea d'aria);
 - alla costituzione del complesso aziendale sono ammessi anche i lotti non contigui facenti parte dello stesso Sub-OTE (Tav. B.4 del precedente Art. 2) anche se ricadenti in diverso ambito extraurbano purché presentino tipologie colturali in atto o previste alla fine della realizzazione del PAMAA. Deve considerarsi contiguo il lotto di proprietà ancorché sia diviso da altra destinazione. L'intera superficie agricola oggetto di computo per la realizzazione della nuova unità abitativa deve comunque risultare libero da vincoli di asservimento. In ogni caso la concessione edilizia viene rilasciata previo la stipula con il Comune di una convenzione che preveda a carico del concessionario quanto indicato alle lettere a, b, c, d comma 6 art. 35 della L.R. n. 36/97.
4. La nuova unità abitativa dovrà, preferibilmente, essere adiacente al percorso esistente, di norma a ridosso delle fasce su pianori naturali, in modo da contenere i movimenti di terreno. Le superfici interrato non dovranno, di norma, fuoriuscire dalla sagoma del fabbricato. E' prescritta la tipologia a "villa" ricondotta alla corte agricola a due piani e a pianta preferibilmente rettangolare.
5. La nuova edificazione di manufatti tecnici è ammessa alle seguenti condizioni:
- su presentazione di un PAMAA da realizzarsi nell'arco massimo di anni 3;
 - superficie massima dei locali fuori terra o interrati misurata al netto delle murature perimetrali , sulla base della superficie colturale in atto o a fine PAMAA, secondo i parametri di superficie netta di seguito riportati:

Tipo di colture in atto o a fine realizzazione PAMAA
Sup. colturale di riferimento in Ha. (Sc)
Superficie locali max. in mq./per tipologia colturale (Sl)

	Sl	Sc
Ortoflorovivaistico permanente anche con serre e tunnel	0,8	100
Vigneto e frutteto specializzato	1,0	100
Oliveto specializzato	1,0	100
Oliveto - vigneto	1,0	100
Seminativi e Seminativi Arborati	4,0	

Dopo aver verificato che la superficie aziendale consente la possibilità di una edificazione residenziale, il calcolo della superficie in annessi agricoli spettante ad una azienda con ordinamento colturale misto consiste nella somma delle diverse superfici proporzionali corrispondenti al peso percentuale di ogni singola tipologia colturale aziendale.

- La superficie da destinare a locali accessori, individuata sulla base delle precedenti tabelle, dovrà prioritariamente essere ricavata nell'interrato da realizzarsi nell'area di sedime del fabbricato abitativo. La parte eventualmente residuale potrà essere ricavata all'esterno, e dovrà avere un'altezza massima di 2,40ml, copertura a capanna o ad una sola falda, sviluppo in pianta rettangolare;

6. Dal momento che il PAAMA individua la superficie coltivata o da coltivarsi che si rende necessaria per la realizzazione di una abitazione rurale, è possibile, sulla stessa proprietà, la realizzazione di più aziende purché ognuna possenga i requisiti previsti dalle presenti norme, al fine della costruzione di una abitazione per azienda, e purché, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 36/97, la natura e le caratteristiche dell'attività giustifichino l'esigenza di risiedere sul fondo. In questo caso non potranno complessivamente essere previste, sull'area di proprietà alla data di adozione del PUC, a prescindere dalla sua estensione, più di due unità tipologiche. E' prevista la possibilità di realizzare edifici di tipo bi-familiare, con tipologia assimilabile alla corte agricola, con unità abitative strettamente connesse alla conduzione dei rispettivi fondi agricoli, con una Sul proporzionale, ai sensi del precedente comma 3, alla superficie da asservire mediante PAMAA, e con un massimo assoluto di 250 mq per unità tipologica. Se sulla stessa proprietà esiste già una abitazione e la possibilità di realizzare più aziende, anche l'abitazione esistente indipendentemente dalla sua superficie necessita del relativo PAAMA. Gli interventi di cui al presente comma dovranno essere realizzati in base ad un progetto complessivo riguardante l'intera proprietà, che individui, oltre alle aree interessate dalle colture e gli interventi edilizi, la strada di accesso, gli allacciamenti alle reti, il sistema di smaltimento dei reflui per l'intero intervento, anche ove questo presupponga l'attuazione per fasi successive, e le necessarie opere di presidio ambientale per le superfici non interessate direttamente dalla coltivazione prevista e che dovranno comunque essere asservite. Tale progetto dovrà essere accompagnato da uno studio dei caratteri paesistici della zona di intervento, mirato a dimostrare la compatibilità di quanto proposto in relazione alle ricorrenze significative nella tipologia e nella collocazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno presenti in un intorno significativo, di estensione non inferiore a 500 mt di raggio. La valutazione di tale studio da parte degli uffici e della commissione edilizia integrata, potrà comportare, laddove le previsioni siano ritenute in contrasto con i caratteri paesistici dominanti, riduzioni delle superfici utili consentite sotto il profilo urbanistico. Nel caso di attuazione per fasi successive dell'intervento su una stessa proprietà, sarà necessario prevedere il presidio ambientale delle parti di proprietà non interessate all'intervento fino alla realizzazione dello stesso. Il progetto di cui sopra, integrato dallo studio sui caratteri paesistici, dovrà essere presentato e preventivamente approvato anche nel caso di semplice frazionamento di proprietà, e costituirà elemento vincolante per la valutazione delle potenzialità edificatorie dei lotti frazionati.

7. Nelle aziende che non raggiungono i minimi dimensionali è consentita la costruzione "una tantum" di manufatti tecnici, se non sono già esistenti, purché connessi alla conduzione del fondo sulla base di una relazione che descriva lo stato delle colture asseverata da tecnico abilitato, rispettando le seguenti disposizioni:

- lotto edificatorio minimo mq. 1.000 (proprietà contigua o separata da strada o con due lotti non contigui distanti non più di ml. 50 misurati in linea d'aria);
- n. 1 manufatto per complesso aziendale;
- superficie netta max mq. 16 se interrata; mq. 12 se fuori terra. Per lotti maggiori di mq. 1.500 è previsto l'applicazione di un indice di 0,01 mq/mq e, comunque con una SUL massima di mq. 24;
- H massima ml. 2,40.

8. Sugli edifici residenziali esistenti, esclusi quelli di cui al precedente art. 11, è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 6 per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del Preliminare di PUC e, comunque, un ampliamento che consenta il raggiungimento di una Sul minima di mq. 75 per unità abitativa con obbligo di asservimento ad uso agricolo del terreno di proprietà alla data di adozione del PUC. Ampliamenti compresi tra mq. 75 e mq. 150 di Sul sono consentiti attraverso la presentazione di un PAAMA, esteso all'intera proprietà alla data di adozione del PUC, realizzati proporzionalmente alla dimensione aziendale secondo i criteri di cui al precedente comma terzo. La ristrutturazione r4 sui fabbricati di cui sopra e sui manufatti agricoli legittimamente esistenti è consentita esclusivamente per esigenze connesse all'impossibilità di recuperare staticamente le strutture del fabbricato o di mantenere i materiali in quanto impropri. Tale intervento deve comunque essere finalizzato alla restituzione di un nuovo fabbricato congruente con le tipologie e i materiali del luogo. In casi particolari i manufatti agricoli di cui sopra possono essere accorpati in un unico manufatto purché non eccedano i mq. 24 ed i lotti di proprietà siano asserviti a scopo agricolo. In ogni caso qualora interventi di ristrutturazione edilizia riguardino edifici in muratura portante, l'assentibilità delle opere edilizie per essi previste è subordinata alla preventiva valutazione da parte del Comune degli eventuali specifici caratteri di valore storico-architettonico presenti, volta a definire limitazioni delle categorie di intervento o prescrizioni di natura progettuale al fine di assicurare la tutela e la conservazione degli elementi di valore o la coerenza degli interventi con gli aspetti tipologici dominanti. In questi casi il progetto deve essere corredato degli elaborati di cui al punto 7 del precedente Art.12. E' ammesso il cambio della destinazione d'uso ad attività turistiche ricettive e di ristorazione. Sugli edifici esistenti non sono ammessi interventi che comportino l'incremento del numero di unità immobiliari, se non attraverso l'asservimento ad uso agricolo di una quota di terreno in proprietà, da destinare a coltivazione mediante PAMAA, per ognuna delle unità immobiliari derivanti dal frazionamento, nella proporzione di 100 mq ogni mq di Sul. La dimensione minima delle unità ricavabili dal frazionamento è fissata in 75 mq.
9. Per i fabbricati esistenti non residenziali, dismessi e non funzionali all'attività agricola è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia. Il cambio di destinazione d'uso e a scopo residenziale e l'eventuale ampliamento, è ammesso se nella proprietà non sono presenti altre unità abitative, secondo i criteri di cui al precedente art. 5 secondo e terzo comma, purché siano connessi ad un lotto di terreno proporzionale al rapporto di Uf di 0,01 e a condizione che venga raggiunta una Sul minima di mq. 75. Sono inoltre ammesse le destinazioni per locande e servizi di ristorazione. Tale intervento è ammesso previo atto di asservimento ad uso agricolo del terreno di proprietà alla data di adozione del PUC.
10. Per i fabbricati adibiti ad attività commerciale, artigianale e di servizio è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia nelle medesime modalità di cui al punto precedente. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale nel caso in cui l'esercizio sia connesso alla residenza del titolare, ad esercizi di ristorazione e locanda.
11. E' ammessa la costruzione di serre come definite all'art. 1 della L.R. n. 17/76 e i tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di copertura fondiaria (Rc) = 30%.

(.....)

Art. 21 - Territorio di presidio ambientale

1. Sono aree che presentano fenomeni di sottoutilizzo e/o abbandono, con presenza di insediamenti sparsi, nelle quali si rende necessario subordinare gli interventi edilizi al perseguimento delle finalità di presidio ambientale.

2. Il presidio ambientale si intende realizzato quando vengono messe in atto dal richiedente, all'interno del territorio considerato, in combinazione con le attività di cui al precedente art. 20, una serie di interventi così definibili:

- pulizia generalizzata volta all'eliminazione di erbe e arbusti infestanti, in particolare nelle zone confinanti con altre proprietà o con viabilità pubblica;

- *l'eventuale disboscamento di gruppi di conifere, laddove ciò sia consentito dai vincoli sovraordinati, finalizzato all'insediamento di nuove colture agrarie;*

- manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità interna pubblica e privata, con particolare riferimento alle opere connesse con lo smaltimento delle acque;

- manutenzione ordinaria e straordinaria di muretti a secco, poggi e gradoni;

- protezione e cura della flora esistente, anche di tipo spontaneo, attraverso interventi finalizzati di difesa fitosanitaria, di potatura o quant'altro.

3. La nuova edificazione è ammessa solo a scopo residenziale ed è subordinata al recupero degli edifici esistenti nel fondo salvo dimostrazione del mantenimento di diversa loro destinazione d'uso. Essa è concessa alle seguenti condizioni:

- su presentazione di un piano di miglioramento agricolo/ambientale esteso all'intera proprietà che definisca e precisi gli interventi di presidio ambientale previsti al precedente comma secondo;

- l'intera superficie oggetto di computo per la nuova unità abitativa deve risultare libera da vincoli di asservimento;

- superficie fondiaria minima in proprietà = mq. 15.000 calcolata su lotti aziendali anche non contigui purché compresi all'interno della stessa Sub OTE di riferimento al lotto edificatorio (Tav. B.4 del precedente Art.2);

- lotto minimo edificabile = mq. 7.000 (proprietà contigua o separata da strada o con due lotti non contigui distanti non più di ml. 50 misurati in linea d'aria);

- Unità abitative max. 1;

- Superficie Utile abitativa nella misura massima di mq. 150;

- H massima ml. 7,00;

- deve considerarsi contiguo il lotto di proprietà ancorché sia diviso da altra destinazione;

- qualora il fondo interessato dall'edificazione ricomprenda terreni con colture in atto, la cui presenza deve essere dimostrata da una relazione agronomica corredata da adeguata documentazione, anche fotografica, dello stato di fatto delle colture e del loro grado di

- manutenzione, il requisito della superficie colturale richiesta potrà raggiungersi avvalendosi degli stessi criteri, parametri e modalità attuative previsti nel succitato Art. 20, sia per la nuova

- edificazione residenziale sia per i manufatti in caso di intervento ai sensi dell'art.20 comma 6, in territorio di presidio ambientale non potrà essere complessivamente prevista, sull'area di proprietà

- alla data di adozione del PUC, a prescindere dalla sua estensione, più di una unità tipologica abitativa di 250 mq, anche bifamiliare; nel caso in cui preesistano edifici caratterizzati da valore

- storico architettonico da valutarsi secondo quanto previsto al comma 5, sarà possibile, ferma restando la Sul massima di 250 mq, realizzare due unità tipologiche abitative monofamiliari inclusa

- l'esistente; in caso di intervento ai sensi dell'art.20 comma 6, in territorio di presidio ambientale non potrà essere complessivamente prevista, sull'area di proprietà alla data di adozione del PUC, a

- prescindere dalla sua estensione, più di una unità tipologica abitativa di 250 mq, anche bifamiliare; nel caso in cui preesistano edifici caratterizzati da valore storico architettonico da valutarsi secondo

- quanto previsto al comma 5, sarà possibile, ferma restando la Sul massima di 250 mq, realizzare due unità tipologiche abitative monofamiliari inclusa l'esistente;

- la concessione edilizia è rilasciata previa stipula con il Comune di una convenzione che preveda a carico del concessionario gli obblighi di presidio territoriale così come in precedenza indicati, ai sensi del comma 4 dell'Art. 36 della L.R. n. 36/97;

4. La nuova unità abitativa dovrà, preferibilmente, essere adiacente al percorso esistente, di norma a ridosso delle fasce su pianori naturali, in modo da contenere i movimenti di terreno. Le superfici

interrate non dovranno, di norma, fuoriuscire dalla sagoma del fabbricato. E' prescritta la tipologia a "villino" a due piani con pianta preferibilmente rettangolare.

5. Sugli edifici residenziali esistenti, esclusi quelli di cui al precedente art.11, è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 6 per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del Preliminare di PUC e, comunque, un ampliamento che consenta il raggiungimento di una Sul minima di mq. 75 per unità abitativa. La ristrutturazione r4 sui fabbricati di cui sopra e sui manufatti agricoli legittimamente esistenti è consentita esclusivamente per esigenze connesse all'impossibilità di recuperare staticamente le strutture del fabbricato o di mantenere i materiali in quanto impropri. Tale intervento deve comunque essere finalizzato alla restituzione di un nuovo fabbricato congruente con le tipologie e i materiali del luogo. In casi particolari i manufatti agricoli di cui sopra possono essere accorpati in un unico manufatto purché non eccedano i mq. 24 ed i lotti di proprietà siano asserviti a scopo agricolo. In ogni caso qualora interventi di ristrutturazione edilizia riguardino edifici in muratura portante, l'assentibilità delle opere edilizie per essi previste è subordinata alla preventiva valutazione da parte del Comune degli eventuali specifici caratteri di valore storico-architettonico presenti, volta a definire limitazioni delle categorie di intervento o prescrizioni di natura progettuale al fine di assicurare la tutela e la conservazione degli elementi di valore o la coerenza degli interventi con gli aspetti tipologici dominanti. In questi casi il progetto deve essere corredato degli elaborati di cui al punto 7 del precedente Art.12.E' ammesso il cambio della destinazione d'uso ad attività turistiche ricettive e di ristorazione. Sugli edifici esistenti non sono ammessi interventi che comportino l'incremento del numero di unità immobiliari, se non attraverso l'asservimento ad uso agricolo di una quota di terreno in proprietà, da destinare a coltivazione mediante PAMAA, per ognuna delle unità immobiliari derivanti dal frazionamento, nella proporzione di 100 mq ogni mq di Sul. La dimensione minima delle unità ricavabili dal frazionamento è fissata in 75 mq.

6. Ampliamenti dei fabbricati esistenti compresi tra mq. 75 e mq. 250 di Sul, con la realizzazione di un numero massimo di una unità tipologica con due unità immobiliari abitative, sono consentiti attraverso la presentazione di un PAAMA esteso all'intera proprietà alla data di adozione del PUC, realizzati proporzionalmente al rapporto tra superficie utile complessiva e terreno da asservire di 0,01..

7. Per i fabbricati esistenti non residenziali è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia nelle modalità di cui al comma precedente. Il cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale è ammesso se nella proprietà non sono presenti altre unità abitative, secondo i principi di cui al precedente art. 5 secondo e terzo comma purché sia connessa ad un lotto di terreno proporzionale al rapporto di Uf di 0,01. Sono inoltre ammesse le destinazioni per locande e servizi di ristorazione. Tale intervento è ammesso previo atto di asservimento agli scopi di presidio ambientale del terreno di proprietà alla data di adozione del PUC .

8. E' ammessa la realizzazione di strade di accesso ai fondi e alle abitazioni con larghezza non superiore a ml. 2,50 con esclusione delle piazzole di scambio o manovra e degli allargamenti dei tornanti purché il tracciato delle stesse sia definito in modo da rendere minimo l'impatto sulle forme del paesaggio, riducendo al minimo indispensabile la demolizione di manufatti di interesse storico-ambientale quali muri di contenimento in pietra, ed evitando in ogni caso l'intervento su gradonate pavimentate in pietra e dotate di muri di bordo in pietra; gli eventuali nuovi muri di contenimento delle strade non potranno superare 2,00 ml di altezza e dovranno essere rivestiti in pietra locale secondo le tessiture murarie a letti orizzontali tradizionali, oppure realizzati con tecnologie di tipo naturalistico. Dovranno inoltre essere previste piantumazioni lungo entrambi i cigli della strada con essenze autoctone lungo tutto il tracciato per un numero non inferiore ad un albero ogni 4 metri di sviluppo lineare. Il fondo stradale dovrà essere realizzato con pietrisco e ghiaia e con altro materiale che consenta la permeabilità del suolo. Le parti con pendenza superiore al 10% possono essere asfaltate.

9. Per i fabbricati esistenti già adibiti ad attività commerciale, artigianale e di servizio è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia nelle medesime modalità di cui al precedente comma 7.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale nel caso in cui l'esercizio sia connesso alla residenza del titolare, ad esercizi di ristorazione e locanda.

(.....)

Art. 22 - Territori non insediabili

1. In relazione agli specifici caratteri paesistico-ambientali, vegetazionali e geomorfologici sono individuati quali territori non insediabili i seguenti sottoambiti:

a) di valore paesistico-ambientale e vegetazionale

- comprende le aree boscate, quelle limitrofe al Parco delle 5 Terre di valore paesistico-ambientale.

Sono consentite:

- le attività forestali e di miglioramento boschivo di cui alle L.R. n. 22/84, 35/85 e dal Regolamento Regionale n. 2/93 e successive integrazioni;

- le attività di riqualificazione ambientale finalizzata al recupero, mantenimento e miglioramento delle condizioni ecologiche ed estetiche del territorio;

- le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo: sportivo all'aria aperta, didattiche; naturalistiche; del turismo verde e del tempo libero;

- Sono consentite esclusivamente strade tagliafuoco o funzionali al recupero di manufatti e/o edifici residenziali esistenti;

b) di valore ambientale

- comprende il sistema delle aree boscate della collina. Oltre alle attività di cui alla precedente lettera a), sono consentite:

- le trasformazioni delle superfici boscate in agricole ad esclusivo indirizzo arboreo secondo le modalità previste dall'art. 35 della L.R. n. 22/84 e s.m.;

- le attività agricole di cui al precedente Art. 21;

- il mantenimento di eventuali attività commerciali, artigianali e di servizio esistenti;

- le strade tagliafuoco o funzionali al recupero di manufatti e/o edifici residenziali esistenti;

c) aree di filtro

- comprende aree libere poste ai margini dell'area urbana e dei nuclei storici collinari all'interno delle quali sono consentite le attività, gli interventi previsti alle precedenti lettere a) e b), nonché quelli del precedente Art. 20.7. E' ammessa la costruzione di strade nelle modalità previste al precedente art. 21 e di aree a parcheggio nei lotti adiacenti il tessuto urbano.

2. In tutti i sottoambiti di cui sopra sugli edifici residenziali esistenti, esclusi quelli di cui al precedente art.11, è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art.

6; per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del Preliminare di PUC è ammesso un ampliamento che consenta il raggiungimento di una Sul minima di mq. 60 per unità abitativa. La

ristrutturazione r4 sui fabbricati di cui sopra e sui manufatti agricoli legittimamente esistenti è consentita esclusivamente per esigenze connesse all'impossibilità di recuperare staticamente le

strutture del fabbricato o di mantenere i materiali in quanto impropri. Tale intervento deve

comunque essere finalizzato alla restituzione di un nuovo fabbricato congruente con le tipologie e i materiali del luogo. In ogni caso qualora interventi di ristrutturazione edilizia riguardino edifici in

muratura portante, l'assentibilità delle opere edilizie per essi previste è subordinata alla preventiva valutazione da parte del Comune degli eventuali specifici caratteri di valore storico-architettonico

presenti, volta a definire limitazioni delle categorie di intervento o prescrizioni di natura progettuale al fine di assicurare la tutela e la conservazione degli elementi di valore o la coerenza degli

interventi con gli aspetti tipologici dominanti. In questi casi il progetto deve essere corredato degli

elaborati di cui al punto 7 del precedente Art.12. E' ammesso il cambio della destinazione d'uso ad attività turistiche ricettive e di ristorazione.

(.....)

Art. 26 Interventi di recupero a fini turistici e ricettivi

1. Comprende gli interventi finalizzati al recupero edilizio per incentivare il processo di ammodernamento delle strutture alberghiere esistenti, per la trasformazione di immobili e/o complessi edilizi all'uso turistico e complementare turistico.

2. Sugli immobili esistenti con destinazione alberghiera, su quelli previsti all'interno di SUA approvati alla data di adozione del PUC e sugli edifici esistenti non alberghieri che si intendono trasformare in albergo, per i quali la disciplina degli usi ne consente la destinazione alberghiera, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- a) la costruzione di volumi interrati e/o seminterrati con altezza superiore a ml. 2,40, da destinare a servizi collettivi, servizi tecnici, guardaroba, magazzini, servizi per il personale e parcheggi, con possibilità di estendere tali spazi oltre i confini dei muri perimetrali;
- b) la costruzione e/o adeguamento degli impianti alle normative di sicurezza e all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- c) la costruzione di piscine, impianti sportivi con i relativi servizi annessi e campeggi;
- d) allo scopo di ampliare le aree da destinare a parcheggio e per attrezzature ricreative e sportive, è consentito utilizzare aree libere, purché poste nel raggio max. di ml. 300 dall'area di proprietà. Nel caso tali aree siano in zona per viabilità esistente o per servizi di cui agli art.li 23 e 24 il loro utilizzo è consentito solo in regime convenzionato con il Comune al fine di garantirne la fruizione pubblica;
- e) gli interventi edilizi previsti dai rispettivi ambiti del PUC;
- f) esclusivamente per gli immobili esistenti con totale destinazione alberghiera e per quelli previsti all'interno di SUA approvati alla data di adozione del PUC, è previsto l'adeguamento funzionale. Tale intervento prevede l'ampliamento e la sopraelevazione massima di un piano degli edifici esistenti (eventuali corpi di fabbrica facenti parte del complesso alberghiero con numero di piani inferiore, potranno allinearsi a tale sopraelevazione) ed è consentito solo se finalizzato all'esecuzione di opere per conseguire i requisiti minimi di classificazione stellare previsti dalle leggi sul turismo vigenti e all'adeguamento igienico, nonché quelle volte a migliorare l'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto ad una maggiore qualificazione dei servizi alberghieri, e cioè:
 - le sale comuni (con dimensione minima prevista per alberghi a tre stelle);
 - le sale separate per lettura, giochi adulti, sala Tv, sala per le prime colazioni;
 - la superficie delle camere ai requisiti minimi previsti per legge;
 - i locali-bagno privati al fine di dotare tutte le camere di tale servizio;
 - la sala adibita ad uso esclusivo di ristorazione, se già esistente, nella misura massima di mq. 2,2 di superficie lorda per posto letto se in difetto;
 - la cucina con relativi spazi tecnici ai minimi previsti dal regolamento di igiene e dalla competente Usl;
 - sulle costruzioni accessorie presenti all'interno del lotto è ammessa la demolizione e ricostruzione e, nel caso di più manufatti, la ricostruzione in unico corpo o l'accorpamento al fabbricato principale;
 - la costruzione di un alloggio per il gestore di Sul max di mq. 80;
 - per incentivare gli interventi di adeguamento funzionale e per garantire una migliore economia di gestione, è inoltre ammesso un incremento una tantum della capacità ricettiva esistente, fino ad un

massimo di quattro camere per gli edifici alberghieri e di mq. 200 di Sul per quelli non alberghieri che intendono trasformarsi;

3. Sugli alberghi esistenti, quando è previsto un aumento di posti letto in misura superiore a quello concesso per l'adeguamento funzionale di cui alla lettera g) del precedente comma, è consentito:

a) l'intervento di nuova costruzione fino al raggiungimento massimo di 120 posti letto e, comunque, non oltre il raddoppio del numero dei posti letto esistenti (è ammessa una flessibilità in aumento del 20% di tale parametro). solo attraverso PUO al fine di verificarne l'inserimento nel contesto urbanistico e ambientale di appartenenza;

b) deve essere garantito il rispetto della dotazione di parcheggi ai sensi del precedente art. 9;

c) il rilascio di concessione è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune attraverso il quale il proprietario si impegna a non mutare la destinazione d'uso alberghiera. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria.

4. Sugli edifici esistenti che si intendano trasformare in albergo, per interventi superiori a quelli di cui al comma 2, è consentito:

a) l'intervento di nuova costruzione fino ad un ampliamento massimo del 20% della Sul esistente attraverso PUO al fine di verificarne l'inserimento nel contesto urbanistico e ambientale di appartenenza;

b) deve essere garantito il rispetto della dotazione di parcheggi ai sensi del precedente art. 9;

il rilascio di concessione è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune attraverso il quale il proprietario si impegna a non mutare la destinazione d'uso alberghiera per 10 anni. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria.

5. Sugli edifici esistenti destinati ad attività socio-sanitarie di pubblico interesse sono applicate le stesse modalità di intervento di cui al precedente comma;

6. Sugli edifici esistenti e relative pertinenze che alla data di adozione del PUC, siano destinati a locanda, circoli sportivi e/o ad attività di ristorazione, sono ammessi:

a) la manutenzione qualitativa;

b) la ristrutturazione edilizia r1 e r4;

c) l'ammodernamento e l'integrazione dell'offerta dei servizi ricettivi e ristorativi secondo i limiti seguenti:

- negli ambiti di riqualificazione in area urbanizzata:

- un ampliamento massimo della Sul di mq. 100 nella logica di accrescimento della specifica tipologia;

- n° complessivo di camere non superiore a 15;

- negli ambiti di conservazione in area urbanizzata: un incremento massimo del 20% della Sul esistente anche in deroga alla pertinente modalità operativa individuata all'art. 12 comma 5, ma comunque compatibilmente con le caratteristiche architettoniche del fabbricato;

- l'intervento deve interessare l'intera proprietà e il proprietario dovrà stipulare una convenzione con il Comune attraverso la quale si impegna a non mutare la destinazione d'uso. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria;

d) gli interventi di cui ai punti a) b) c) del precedente comma secondo;

5. Lungo il sistema della dorsale collinare che corre lungo il dislivello principale del golfo, sono ammessi gli interventi di seguito descritti, anche in deroga rispetto alle specifiche norme di zona:

- la realizzazione di piazzole attrezzate per la creazione di soste e punti panoramici opportunamente segnalate;

- la costruzione di chioschi e strutture per la ricreazione, di Superficie Utile Lorda non superiore a mq. 25;

- la formazione di una rete di strutture turistiche e di servizio attraverso il recupero dei forti ai sensi del precedente Art. 11 e degli edifici esistenti per realizzare locande secondo le modalità di cui al precedente comma quarto;

- gli edifici esistenti con destinazione residenziale e quelli non residenziali in muratura portante di dimensione superiore a 28 mq facenti parte del territorio extraurbano, con esclusione di quelli individuati all'art. 11 lettera a) e fatto salvo quanto previsto al precedente art. 19, che si intendano destinare ad attività ricettive, agrituristiche, di ristorazione e/o di pubblico esercizio o ad attività di servizio di pubblico interesse, che siano ricadenti, in tutto o in parte, a distanza non superiore a 100 metri misurati in linea d'aria dalle gradonate di cui all'art. 11, lettera f) o della dorsale collinare come individuate sull'elaborato P1, o dai percorsi di interesse paesistico-ambientale indicati nell'elaborato Pr6, potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia con contestuale ampliamento nella misura del 50% della Sul esistente, entro un massimo incremento di 70 mq, purché connessi con lo svolgimento:

di una specifica attività agricola se ricadenti in aree di produzione agricola di cui al precedente art.

20 o in territori di presidio ambientale di cui al precedente art. 21, ovvero ricadenti in territori non insediabili ma coltivabili secondo quanto previsto dalla vigente legislazione, per una superficie proporzionale alla Sul complessiva dei fabbricati, inclusiva dell'esistente e degli ampliamenti conseguibili, nel rapporto di 50 mq di terreno per ogni mq di Sul, con un minimo di 4.000 mq, da disciplinare attraverso PAMAA; potranno a tal fine essere asserviti terreni ricadenti all'interno dell'Organismo Territoriale Elementare di cui fa parte l'edificio esistente

di una attività di riqualificazione e miglioramento boschivo se ricadenti in aree boscate facenti parte di territori non insediabili di cui al precedente art. 22, per una superficie proporzionale alla Sul complessiva dei fabbricati, inclusiva dell'esistente e degli ampliamenti conseguibili, nel rapporto di 200 mq di terreno per ogni mq di Sul, con un minimo di 15.000 mq, da disciplinare attraverso PAMAA; potranno a tal fine essere asserviti terreni ricadenti all'interno dell'Organismo Territoriale Elementare di cui fa parte l'edificio esistente

Per gli edifici già realizzati od ampliati con la predisposizione di un PAMAA, le superfici da coltivarsi a norma del presente articolo saranno da calcolarsi nel rapporto di 70 mq di Sf ogni mq di Sul aggiuntiva, senza contare la Sul esistente e già licenziata. Per gli edifici già licenziati e iniziati alla data di adozione della presente variante è ammesso il cambio di destinazione d'uso ad attività ricettive e di ristorazione senza possibilità di ulteriori ampliamenti. Le superfici fondiarie che siano già oggetto di asservimento non potranno essere computate agli effetti del presente articolo. Lo svolgimento delle attività di tipo turistico-ricettivo o di ristorazione sarà regolato da apposita convenzione con il Comune che preveda, oltre il vincolo temporale minimo decennale dello svolgimento di tali attività, anche gli interventi di eventuale riapertura al pubblico e comunque di manutenzione ordinaria e straordinaria, a carico degli operatori, di parte dei percorsi di riferimento per uno sviluppo lineare direttamente proporzionale alla superficie utile destinata ad attività turistico-ricettive o di ristorazione (150 ml di percorso per ogni 100 mq di Sul da individuare planimetricamente nel progetto e nella convenzione) con un minimo di 100 ml, oppure, se lungo la dorsale collinare, la sistemazione e l'apertura ad uso pubblico o la cessione di spazi aperti con destinazione a parcheggi pubblici e verde pubblico pari ad almeno tre volte la Sul destinata a tali attività; in caso di cessazione delle attività, resteranno comunque validi i vincoli, opportunamente trascritti, di cessione, di asservimento e di manutenzione nelle quantità stabilite. Gli incrementi di Sul così determinati non concorrono all'incremento del carico urbanistico e non determinano, pertanto, la necessità di reperire nuove superfici a parcheggio.

- la realizzazione di punti di visibilità e di sosta nei nodi di incrocio con il sistema delle gradonate;

- le pavimentazioni delle aree di sosta o parcheggio dovranno essere prevalentemente permeabili; le opere di delimitazione dell'area e dei parapetti dovranno essere realizzate utilizzando, a seconda dei casi, muretti in pietra, siepi, palizzate in legno.

Piano Urbanistico Comunale della Spezia - Variante 2011

VARIANTI AL TESTO DELLE NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA

Testo Vigente – Testo Modificato - Raffronto

TESTO MODIFICATO

Art. 2 - Elaborati PUC

1. Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

- a) descrizione fondativa;
 - analisi conoscitive e sintesi interpretativa;
 - album del quadro delle conoscenze (formato A2)[1];
 - album delle indagini paesistiche;
 - b) documento degli obiettivi;
 - c) struttura del Piano
 - elaborati prescrittivi
 - Tav. P1 PUC (scala 1:5.000);
 - Tav. P2 Vincoli sovraordinati (scala 1:10.000);
 - Tav P3/a Carta di zonizzazione geologica e di suscettività d'uso del territorio (scala 1:10.000);
 - P3/b Norme geologiche di attuazione;
 - Elaborato P4 Album dei Distretti di Trasformazione urbanistica;
 - Elaborato P5 Piano d'Area dell'ex Raffineria IP;
 - Elaborato P6 Modalità operative e presenza di elementi architettonici negli ambiti di conservazione in area urbanizzata;
 - Elaborato P7 Album degli interventi di sostituzione, nuova costruzione convenzionata e di riqualificazione urbanistica;
 - Tav. P8 Livello locale del PTCP (scala 1:10.000);
 - Tav. P9 Carta delle regole di perequazione ambientale in territorio extraurbano;
 - elaborati programmatici
 - Elaborato Pr1 Organismi territoriali elementari e unità insediative (Scala 1:10.000);
 - Elaborato Pr2 Schema territoriale (Scala 1:10.000);
 - Tav. Pr3 Proposte per il sistema ambientale (scala 1:10.000);
 - Tav. Pr4 Proposte per il sistema della mobilità (scala 1:10.000);
 - Tav. Pr5 Proposte per il sistema dei servizi (scala 1:10.000);
 - Tav. Pr6 Proposte per il sistema turistico (scala 1:10.000);
 - Elaborato Pr7 Distretti di Trasformazione: Classificazione e suddivisione del Suolo (scala 1:10.000);
 - Elaborato Pr8 Album del Piano d'Area degli ambiti territoriali del levante;
 - Elaborato Pr9 Album del Piano d'Area del 1° bacino portuale.
 - d) norme di conformità e congruenza;
2. Gli elaborati prescrittivi della struttura del Piano evidenziano le scelte che informano il PUC; gli elaborati programmatici guidano la gestione del PUC nella fase della sua attuazione.

[1] Le tavole del quadro delle conoscenze sono conservate presso l'Ufficio Programmazione Territoriale del Comune della Spezia. Ad esclusione delle carte geologiche (redatte alla scala

1:5.000) tutte le altre tavole sono state elaborate attraverso il programma elettronico di gestione territoriale e, pertanto, sono riproducibili alle diverse scale.

(.....)

Art. 11 - Emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali

1. Nel PUC sono individuate le emergenze di interesse storico, architettonico e testimoniale, i complessi archeologici e quelle naturalistiche-ambientali che rappresentano la memoria e l'identità culturale e ambientale del territorio comunale. Nell'allegato 1 alle presenti norme sono elencate le emergenze facenti parte delle successive lettere a), b), g. Tali emergenze sono:

a) gli edifici e/o complessi monumentali di valore storico e architettonico

- comprende gli edifici e/o complessi di valore storico e architettonico vincolati ai sensi dell'art. 2 del Dlgs 490/99 e quelli ad esso assimilati;

- sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa di cui al precedente art. 6, nonché quelli eventualmente prescritti dalla competente Soprintendenza purchè nei limiti di quelli previsti dall'art. 6;

- sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel rispettivo ambito di appartenenza purché compatibili con i caratteri architettonici e distributivi dell'edificio;

b) i complessi di valore storico e documentario

- comprende le mura urbane e il sistema delle fortificazioni vincolati ai sensi dell'art. 2 del Dlgs 490/99 e quelli ad esso assimilati;

- sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa di cui al precedente art. 6;

- per i forti sono consentite destinazioni d'uso per servizi pubblici e privati d'uso pubblico U2/2a, U2/2b, U2/4b, U2/5, U2/9, U2/10, U5/1, U5/3 compatibilmente con i caratteri architettonici esistenti;

- nelle aree di pertinenza del sistema delle mura e delle fortificazioni, attraverso la redazione di un PUO, potranno essere previste quote di nuova edificazione per finalità turistiche e di servizio, complementari turistiche, sportivo-ricreative e didattiche, condizionate al contestuale recupero delle strutture esistenti. Il dimensionamento delle nuove strutture deve esprimersi attraverso uno specifico studio di fattibilità economica e sostenibilità ambientale;

c) gli edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario

- comprende gli edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario all'esterno del perimetro degli ambiti di conservazione in area urbanizzata di cui al successivo art. 12. Fatta eccezione degli edifici pubblici per i quali si applica la relativa disciplina di zona di cui al successivo art. 24. Le modalità operative degli immobili appartenenti alla presente categoria sono quelle previste per gli edifici classificati A3 di cui al successivo art.12 comma 5; per gli edifici contraddistinti sulla tavola del PUC con apposito simbolo le modalità operative sono le stesse di quelle previste per gli edifici classificati A2 di cui al successivo art.12 comma 5. Nei distretti di trasformazione, per gli edifici espressamente indicati, valgono le previsioni contenute nelle relative schede dell'elaborato P4. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel rispettivo ambito di appartenenza purché compatibili con i caratteri architettonici e distributivi dell'edificio. Nei confronti della classificazione degli edifici vale il disposto di cui all'art.12 comma 7.

d) i giardini e parchi pubblici di valore ambientale

- comprende i giardini e i parchi pubblici che presentano caratteristiche di architettura dei giardini e/o vegetazionale di valore ambientale;

- fermo restando le previsioni di zona indicate nella tavola del PUC è prevista la conservazione/ripristino delle originarie caratteristiche per quanto riguarda l'aspetto vegetazionale e

dell'architettura dei giardini, nonché il restauro delle opere di arredo quali, ad esempio: percorsi; scalinate; balaustre; cancellate in ferro battuto; pergolati; vasi decorativi; grottaglie; ecc.;

e) giardini e parchi di organismi di villa

- comprende i giardini e i parchi che fanno parte di organismi di villa e gli edifici in esse compresi, ad eccezione di quelli individuati dal PUC quali edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario di cui alla precedente lettera c);

- per i giardini e parchi è prevista la conservazione/ripristino delle originarie caratteristiche per quanto riguarda l'aspetto vegetazionale e dell'architettura dei giardini senza alterare la qualità ambientale dei luoghi, nonché il restauro delle opere di arredo quali, ad esempio: percorsi; scalinate; balaustre; cancellate in ferro battuto; pergolati; vasi decorativi; grottaglie ecc.;

- per gli edifici principali e su quelli pertinenziali non individuati nella precedente lettera c), sono previsti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione di r4 e r5, purché coerenti con i caratteri architettonici degli stessi;

- nel caso di un uso turistico dell'area e dell'edificio principale, attraverso la redazione di un PUO potranno essere previste attrezzature complementari turistiche (sale comuni, sale conferenze, servizi di ristorazione, ecc.), e ricettive commisurate alle esigenze dell'attività, prevedendo specifici interventi di mitigazione degli effetti ambientali. Nel caso di costruzione di nuovi posti letto è ammesso il raddoppio della Sul esistente;

f) le gradonate e i sentieri

- comprende l'antica ossatura delle percorrenze come individuata nelle tavole P1 e P9 (Alta Via del Golfo, "Frecce", gradonate e sentieri);

- sono previsti: interventi di restauro dei muri di contenimento e di bordo e delle pavimentazioni, laddove questi rivestano valore storico-ambientale e comunque quando si tratti di pavimentazioni e muri in pietra, cancellate, balaustre, vegetazione di pregio e simili, conservando le caratteristiche geometriche dei tracciati e delle pendenze;

- I tracciati di tali percorrenze devono ritenersi a tutti gli effetti di uso pubblico. Non sono pertanto ammessi interventi che ne limitino o ostacolino la percorribilità; è comunque vietato trasformare in tutto o in parte i tracciati in strade;

g) le grotte

- è vietato qualsiasi intervento che non sia rivolto al mantenimento delle caratteristiche morfo-geologiche e ambientali.

h) le emergenze storico-ambientali del territorio extraurbano individuate nella tavola P9, per le quali sono previsti esclusivamente interventi di restauro;

(.....)

Art. 13 – Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale

1. Comprendono le parti di città costituite prevalentemente da edilizia moderna, caratterizzata da specificità di rapporti tra assetto morfologico e tipologico-ambientale non riconducibili a quelle storiche di tessuto, da riorganizzare mediante interventi volti a garantire omogeneità tipomorfologica, architettonica e d'uso, in relazione alla struttura e gerarchia dei percorsi.

2. Sono esclusi dalla disciplina degli ambiti di riqualificazione in area a prevalente destinazione residenziale gli immobili facenti parte delle emergenze storiche, architettoniche e testimoniali di cui al precedente art. 11 per i quali si applica la relativa disciplina.

3. In relazione ai caratteri tipo-morfologici degli insediamenti sono stati individuati dieci sottoambiti per ognuno dei quali sono previsti differenti categorie di intervento urbanistico ed edilizio, usi comuni U1/1, U1/2, U2/1a, U2/3, U2/4a, U2/5, U5/1 e usi caratterizzanti come di

seguito descritto. Lungo il sistema della dorsale urbana, ferma restando la possibilità d'uso residenziale, dovranno essere privilegiate funzioni non residenziali per quegli immobili che esprimono aspetti unitari di impianto architettonico e, perciò, meglio adatti a contenere usi di rappresentanza, attività terziarie e di servizio, nonché l'utilizzazione dei piani terra per destinazioni d'uso commerciali, artigianali di servizio, di servizi pubblici e privati, allo scopo di accentuare la polarità urbana della dorsale:

a) tessuti pianificati di valore architettonico e/o documentario

- comprende i quartieri della prima fase insediativa post bellica (Favaro, Termo, Melara, Pianazze e Fabiano) costituiti da tipologie in linea serialmente ripetute all'interno di una maglia insediativa regolare che presentano un equilibrato assetto morfologico tra edificato e spazi aperti;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
- la manutenzione qualitativa;
- la ristrutturazione edilizia r1 e r2;
- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/6a, U2/6c, U2/7;

b) tessuto ortogonale recente

- comprende l'espansione novecentesca della città a sviluppo edilizio chiuso attraverso una edificazione ad alta densità edilizia con tipologia a blocco disposta su percorso urbano regolare a maglia ortogonale in modo da costituire una cortina edilizia continua;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
- la manutenzione qualitativa;
- la ristrutturazione edilizia r1 e r3 r4;
- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c, U2/2b, U2/4b, U2/6a, U2/6c, U2/8b, U5/2, U2/9, U2/11;

c) tessuti pianificati recenti

- comprende le lottizzazioni recenti che, pur seguendo un disegno unitario, sono costituite da tipologie edilizie e linguaggi architettonici diversificati che hanno raggiunto una forma insediativa compiuta;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
- la manutenzione qualitativa;
- la ristrutturazione edilizia r1 e r4;
- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/2b, U2/4b, U2/6a, U2/6c, U2/9;
- esclusivamente nell'ambito di complessi di edilizia residenziale pubblica esistenti sono ammessi interventi finalizzati all'integrazione degli stessi con strutture miste commerciali, terziarie e per servizi pubblici purché non comportino un incremento della Sul dei fabbricati oggetto di intervento superiore al 20%. Gli incrementi di Sul conseguiti non concorrono all'incremento del carico urbanistico. E' anche ammessa, in alternativa, la realizzazione di parcheggi pertinenziali in struttura. Tutti gli interventi precedenti, se attuati da privati, sono soggetti ad una concessione edilizia convenzionata volta a garantire la realizzazione contestuale di servizi pubblici di quartiere nella misura di almeno il 20% della superficie utile lorda aggiuntiva. E' in ogni caso ammessa la realizzazione di servizi pubblici di quartiere da parte del Comune anche con interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici e parametri di cui al successivo art. 24, applicabili senza tenere conto delle Sul residenziali esistenti.

d) tessuti recenti omogenei

- comprende le espansioni recenti avvenute in modo spontaneo su tramato lottizativo con caratteri tipo-morfologici omogenei o che comunque hanno raggiunto una forma insediativa compiuta;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
- la manutenzione qualitativa;

- la ristrutturazione edilizia r1, r2 e r4;
- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c
- ;
- e) tessuti di impianto con presenza di edilizia storica
 - in area urbana comprende le zone periferiche con presenza di edilizia storica costruita su tessuti di impianto ma che non hanno ancora raggiunto una forma insediativa compiuta;
 - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
 - la manutenzione qualitativa;
 - la ristrutturazione edilizia;
 - la ristrutturazione urbanistica ru1;
 - nei casi espressamente previsti, individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del PUC:
 - la ristrutturazione urbanistica;
 - la ristrutturazione urbanistica ru3;
 - la nuova costruzione nc1;
 - la nuova costruzione nc2;
 - per i fabbricati non residenziali con destinazione d'uso compatibile con l'ambito di appartenenza, è ammesso l'ampliamento "una Tantum" del 10% del Sul esistente per adeguamento funzionale dell'immobile;
 - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c, U2/2a;
- f) tessuti recenti disomogenei
 - comprendono le parti occasionali costituite da edilizia priva di alcuna relazione con il percorso di riferimento, casualmente distribuita senza ordine e gerarchia interessante le frange urbane periferiche;
 - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
 - la manutenzione qualitativa;
 - la ristrutturazione edilizia;
 - la ristrutturazione urbanistica ru1;
 - nei casi espressamente previsti, individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del PUC:
 - la ristrutturazione urbanistica ru2;
 - la nuova costruzione nc1;
 - la nuova costruzione nc2;
 - per i fabbricati non residenziali con destinazione d'uso compatibile con l'ambito di appartenenza, è ammesso l'ampliamento "una Tantum" del 10% del Sul esistente per adeguamento funzionale dell'immobile;
 - oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/4b;
- g) tessuti collinari di consolidamento
 - comprendono le espansioni collinari consolidate con presenza di edilizia storica che, in ragione dello sviluppo edilizio conseguito, devono considerarsi sature agli effetti della edificazione di nuovi edifici;
 - sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
 - la manutenzione qualitativa;
 - la ristrutturazione edilizia;
 - l'ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti è consentito nel rispetto dei seguenti indici e tipologie
tipologia a villino; H massima = ml. 7,50 ml.; N° piani = 2; Sul massima conseguibile mq. 250 per unità tipologica;
 - fermi restando i limiti dimensionali della tipologia obiettivo, alla determinazione della Sul in ampliamento potranno concorrere, attraverso la presentazione di un PAMAA secondo i criteri e le modalità previste all'art.20 delle presenti norme, anche territori extraurbani purché facenti parte del Sub-OTE adiacente al tessuto in cui ricade l'edificio oggetto di intervento, secondo il rapporto di

Uf = 0,01 mq Sul/mq Sf; alle stesse condizioni, potranno concorrere alla determinazione della Sul in ampliamento i terreni liberi da costruzioni e non asserviti.

h) tessuti collinari sparsi

- comprendono le espansioni collinari ad assetto insediativo sparso, sviluppato in modo spontaneo e occasionale dei nuclei di Foce e Sarbia e quelli di S. Venerio, Carozzo, Buonviaggio, Pianazza, Valdurasca, Biassa e Pitelli;

- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:

- la manutenzione qualitativa;

- la ristrutturazione edilizia;

- l'ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti è consentito nel rispetto dei seguenti indici e tipologie

tipologia a villino; H massima = ml. 7,50 ml.; N° piani = 2; Sul massima conseguibile mq. 250 per unità tipologica;

- sono ammessi gli usi comuni ad esclusione dei tessuti di Valdurasca in cui sono ammesse le funzioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/4b.

- fermi restando i limiti dimensionali della tipologia obiettivo, alla determinazione della Sul in ampliamento potranno concorrere, attraverso la presentazione di un PAMAA secondo i criteri e le modalità previste all'art.20 delle presenti norme, anche territori extraurbani purché facenti parte del Sub-OTE adiacente al tessuto in cui ricade l'edificio oggetto di intervento, secondo il rapporto di Uf = 0,01 mq Sul/mq Sf; alle stesse condizioni, potranno concorrere alla determinazione della Sul in ampliamento i terreni liberi da costruzioni e non asserviti.

4. In tutti gli ambiti di riqualificazione in area urbanizzata di cui al presente articolo sono ammessi, solo nel caso di compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali, interventi di sistemazione del suolo finalizzati alla realizzazione di parcheggi scoperti pubblici e privati, fermo restando quanto previsto al comma 8 dell'art. 27, e/o al miglioramento delle condizioni di accessibilità.

(.....)

Art. 20 – Aree di produzione agricola

1. Nelle aree di produzione agricola, fermo restando quanto previsto all'art. 35 della L.R. 36/97, sono consentite:
 - a) le attività agricole di coltivazione, di mantenimento dei terreni, di allevamento, di miglioramento fondiario e adeguamento dei siti a fini produttivi agricoli anche attraverso la realizzazione di terrazzamenti, nonché quelle di recupero delle aree incolte o degradate. Per quanto riguarda il cambio di coltura degli oliveti si rimanda a quanto previsto dalla L.R. n. 60/93 e s.m.;
 - b) le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali;
 - c) le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo: sportivo all'aria aperta, didattiche; naturalistiche; del turismo verde e del tempo libero;
 - d) la realizzazione di strade a fondo naturale di accesso ai fondi e alle abitazioni è ammessa a condizione sia oggettivamente dimostrata l'assenza di altre strade di accesso esistenti o possibilità di accesso alternative. Esse dovranno avere larghezza non superiore a ml. 2,50 con esclusione delle piazzole di scambio o manovra e degli allargamenti dei tornanti e il tracciato delle stesse dovrà essere definito in modo da rendere minimo l'impatto sulle forme del paesaggio, riducendo al minimo indispensabile la lunghezza dei tracciati, la demolizione di manufatti di interesse storico-ambientale quali muri di contenimento in pietra, ed evitando in ogni caso l'intervento su o in

prossimità di sentieri e di gradonate pavimentate in pietra e dotate di muri di bordo in pietra; gli eventuali nuovi muri di contenimento delle strade non potranno superare i 2,00 ml di altezza e dovranno essere rivestiti in pietra locale secondo le tessiture murarie a letti orizzontali tradizionali; Dovranno inoltre essere previste piantumazioni lungo entrambi i cigli della strada con essenze autoctone lungo tutto il tracciato per un numero non inferiore ad un albero ogni 4 metri di sviluppo lineare

lungo il tracciato della strada dovrà sempre essere prevista la piantumazione di arbusti scelti nelle essenze locali.

- e) le attività agrituristiche, turistico-ricettive, di ristorazione, culturali e per il tempo libero;
 - f) le opere di consolidamento dei terreni e dei muri a secco di contenimento;
 - g) le opere di regimazione idraulica e le opere idraulico forestali, comprese quelle di bonifica montana che rientrano all'interno delle norme previste al capo II della L.R. n. 22/84 così come modificata dalla L.R. n. 39/85;
 - h) le infrastrutture e impianti di pubblico interesse quali: le reti di comunicazione e telecomunicazione, di trasporto energetico, di acque potabili e irrigue, di acque luride ecc. non localizzate nella cartografia del PUC. Risultano tali anche gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono assimilate alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse le "monorotaie" per il trasporto dei prodotti dell'agricoltura;
 - i) la costruzione di serre come definite all'art. 1 della L.R. n. 17/76 e i tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di copertura fondiaria (Rc) = 30%.
2. Per i nuovi impianti colturali non è prevista la richiesta di autorizzazione comunale nel caso non si produca modificazione dei siti. Negli altri casi l'autorizzazione comunale è ottenibile attraverso la presentazione di un Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAMAA) corredato dai necessari elaborati progettuali che individuino graficamente il tipo di intervento modificativo previsto e le relative opere di consolidamento e regimazione. Ogni variazione colturale realizzata comporta il cambio di qualità catastale dei terreni.
3. L'edificazione di manufatti tecnici, secondo i parametri di cui al successivo comma 5, a condizione che siano connessi con lo svolgimento di una specifica attività agricola a titolo principale, anche integrata con attività di tipo agrituristico e comunque subordinatamente al recupero dei fabbricati esistenti nell'azienda.
4. Fermo restando quanto previsto dall'art. 35 comma 3 della L.R. 36/'97, ai fini della tutela dell'integrità fisica, dell'identità culturale del territorio collinare e del paesaggio agrario, della valorizzazione delle risorse ambientali e della riduzione del consumo di suolo, l'ampliamento a scopo abitativo di edifici residenziali esistenti è ammesso subordinatamente allo svolgimento di attività connesse con il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo e boschivo e la salvaguardia idrogeologica del suolo. Gli ampliamenti sono pertanto consentiti alle seguenti condizioni:
- a) per gli edifici ricadenti nell'ambito delle "aggregazioni edilizie in territorio extraurbano" di cui alla tavola P9:
 - Sul massima conseguibile per ogni unità tipologica a destinazione abitativa esistente pari a 250 mq, con un numero massimo conseguibile di tre unità abitative;
 - H massima ml. 7,00;
 - b) per gli altri edifici:
 - Sul massima conseguibile: 150 mq per ogni unità tipologica nel caso preesista una sola unità abitativa; 250 mq per ogni unità tipologica ad uso abitativo esistente nel caso in cui preesistano più unità abitative, essendo in quest'ultimo caso comunque ammesso il raggiungimento di tre unità abitative;

- nel caso di edifici classificati con modalità operativa A3, fatto salvo quanto previsto all'art.12 comma 5 e comma 7 delle presenti norme, la superficie utile lorda conseguibile in ampliamento potrà essere realizzata, nei limiti e con le modalità e criteri definiti al presente articolo, attraverso l'edificazione in una sola unità tipologica autonoma facente parte dello stesso Sub-OTE, purché la stessa non determini la realizzazione di una nuova strada di accesso indipendente rispetto all'edificio esistente;
 - Rapporto minimo tra superficie di territorio da asservire e coltivare attraverso PAMAA e Sul complessiva (esistente e in progetto) pari a 120 mq di Sf ogni mq di Sul;
 - H massima ml. 7,00;
 - Predisposizione di uno o più PAMAA da realizzarsi nell'arco massimo di anni 3 distintamente riferiti a ciascun diverso soggetto richiedente per ciascuna unità abitativa esistente e in progetto, mediante asservimento di una superficie fondiaria minima in proprietà, espressa in ettari (Ha), non interessata da precedenti asservimenti, necessaria ai fini dell'ampliamento e stabilita per ciascuna unità abitativa in base alle diverse tipologie colturali in atto o previste alla fine della realizzazione del PAMAA, come di seguito indicata:

Tipo di colture in atto o a fine realizzazione PAMAA	
Superficie a coltura in Ha. al netto delle tare	
Ortoflorovivaistico permanente anche con serre e tunnel	0,8
Vigneto e frutteto specializzato	1,0
Oliveto specializzato	1,0
Oliveto - vigneto	1,0
Seminativi, Seminativi arborati	4,0
Prati e pascoli, Coltivi abbandonati	8,0
Bosco	10,0
- Se nell'azienda in esame i tipi di coltura sono più di uno la verifica consiste nella somma dei rapporti tra superfici utili a coltivazione e la rispettiva superficie di soglia. E' raggiunta la superficie di soglia aziendale quando la somma dei diversi rapporti, per singole tipologie di coltura, è uguale a 1. Analoga verifica può essere fatta anche in termini percentuali: si individua il valore % della superficie utile effettivamente coltivata, rispetto a quella in tabella, si esegue la somma delle diverse % e se il valore eguaglia o supera il 100% la superficie aziendale risulta idonea rispetto ai valori fissati.
- fermi restando i vincoli sovraordinati e le procedure pertinenti il taglio boschivo, i suoli identificati come "Territorio agricolo in stato di abbandono" sulla tavola P9, laddove nell'ambito degli stessi le condizioni di degrado (da documentarsi con elaborati grafici e fotografici a corredo delle istanze) siano tali da rendere necessarie operazioni di esbosco di essenze arboree infestanti, se ricondotti alle tipologie colturali sopra indicate possono concorrere in misura maggiorata del 10% alla determinazione delle superfici territoriali minime richieste.
 - alla costituzione del complesso aziendale sono ammessi anche i lotti non contigui facenti parte dello stesso Sub-OTE (Tav. B.4 del precedente Art. 2) anche se ricadenti in diverso ambito extraurbano purché presentino tipologie colturali in atto o previste alla fine della realizzazione del PAMAA. Deve considerarsi contiguo il lotto di proprietà ancorché sia diviso da altra destinazione. L'intera superficie agricola oggetto di computo per la realizzazione della nuova unità abitativa deve comunque risultare libero da vincoli di asservimento. In ogni caso la concessione edilizia viene

rilasciata previo la stipula con il Comune di una convenzione che preveda a carico del concessionario quanto indicato alle lettere a, b, c, d comma 6 art. 35 della L.R. n. 36/97.

- Nell'ambito delle superfici territoriali asservite:

- dovrà essere predisposta una verifica ed eventuale progetto di sistemazione idrogeologica estesa all'intero compendio, corredato dei necessari elaborati;

- dovranno essere chiaramente individuate, mediante specifici elaborati, le azioni manutentive e conservative dei caratteri paesaggistici del territorio interessato, da garantire con continuità nel tempo, con particolare riferimento agli assetti e alle tipologie colturali, agli eventuali terrazzamenti e relative murature a secco in pietra, ai percorsi pubblici e interpoderali e ai corpi idrici esistenti.

A tal fine, il progetto edilizio e il PAMAA dovranno essere integrati con l'impegno, da disciplinare in convenzione, al recupero, alla manutenzione e alla pulizia con continuità nel tempo, nell'ambito del Sub-OTE di riferimento:

a) di percorsi individuati nella tavola P9 nella misura di 0,8 metri lineari ogni metro quadrato di Sul complessiva (esistente e in ampliamento)

b) dei terrazzamenti e delle relative murature in pietra esistenti nella superficie territoriale oggetto di asservimento;

c) di corsi d'acqua, oltre quelli che attraversano o siano a confine con le superfici territoriali da asservire, nella misura di 0,2 metri lineari ogni metro quadrato di Sul complessiva (esistente e in ampliamento) .

- Qualora ai fini dell'attuazione del PAMAA sia richiesto il taglio di superfici boscate di territorio comunque individuate nell'ambito del territorio extraurbano, ad esclusione dell'art. 22 lettere a) e c), laddove ciò sia ammesso dalla disciplina dell'assetto vegetazionale del PTCP e sia compatibile con le vigenti norme in materia di difesa del suolo, le istanze edilizie dovranno essere corredate delle pertinenti autorizzazioni preventive delle autorità competenti.

5. Gli interventi di ampliamento previsti al precedente comma non potranno essere attuati per gli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore del PUC;

6. La nuova edificazione di manufatti tecnici, subordinata ai requisiti di cui al precedente comma 3, è ammessa alle seguenti condizioni:

- su presentazione di un PAMAA su terreni liberi da precedenti asservimenti, da realizzarsi nell'arco massimo di anni 3;

- superficie massima dei locali fuori terra o interrati misurata al netto delle murature perimetrali , sulla base della superficie colturale in atto o a fine PAMAA, secondo i parametri di superficie netta di seguito riportati:

Tipo di colture in atto o a fine realizzazione PAMAA

Sup. colturale di riferimento in Ha. (Sc)

Superficie locali max. in mq./per tipologia colturale (Sl)

	Sl	Sc
Ortoflorovivaistico permanente anche con serre e tunnel	0,8	100
Vigneto e frutteto specializzato	1,0	100
Oliveto specializzato	1,0	100
Oliveto - vigneto	1,0	100

il calcolo della superficie in annessi agricoli spettante ad una azienda con ordinamento colturale misto consiste nella somma delle diverse superfici proporzionali corrispondenti al peso percentuale di ogni singola tipologia colturale aziendale.

- altezza massima di 2,40ml,

- rapporto di aeroilluminazione non superiore a 1/16;

- copertura a capanna o ad una sola falda,

- sviluppo in pianta rettangolare;

7. Nelle aziende che non raggiungono i minimi dimensionali è consentita la costruzione “una tantum” di manufatti tecnici, se non sono già esistenti, purché connessi alla conduzione del fondo sulla base di una relazione che descriva lo stato delle colture asseverata da tecnico abilitato, rispettando le seguenti disposizioni:
- lotto edificatorio minimo mq. 1.000 (proprietà contigua o separata da strada o con due lotti non contigui distanti non più di ml. 50 misurati in linea d'aria);
 - n. 1 manufatto per complesso aziendale;
 - superficie netta max mq. 16 se interrata; mq. 12 se fuori terra. Per lotti maggiori di mq. 1.500 è previsto l'applicazione di un indice di 0,01 mq/mq e, comunque con una SUL massima di mq. 24;
 - H massima ml. 2,40.
 - rapporto di aeroilluminazione non superiore a 1/16;
8. Sugli edifici residenziali esistenti, esclusi quelli individuati come edifici A2 o A3 disciplinati dagli artt. 11 lettera c) e 12 comma 5 e fermo restando il disposto di cui all'art.12 comma 7, sui quali non è comunque consentita la demolizione, è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 6 per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del Preliminare di PUC alle seguenti condizioni:
- nei casi di ristrutturazione edilizia r2, su presentazione di una relazione agronomica che dimostri la coltivazione ed il mantenimento di tutto il terreno in proprietà, e comunque nella misura minima di 1500 mq, facente parte dello stesso Sub-OTE in cui ricade l'edificio.
- La ristrutturazione r4 sui fabbricati diversi da quelli individuati come A2 e/o A3 e sui manufatti agricoli legittimamente esistenti è consentita esclusivamente per esigenze connesse all'impossibilità di recuperare staticamente le strutture del fabbricato o di mantenere i materiali in quanto impropri. Tale intervento deve comunque essere finalizzato alla restituzione di un nuovo fabbricato congruente con le tipologie e i materiali del luogo. In casi particolari i manufatti agricoli di cui sopra possono essere accorpati in un unico manufatto purché non eccedano i mq. 24 ed i lotti di proprietà siano asserviti a scopo agricolo. In ogni caso qualora interventi di ristrutturazione edilizia riguardino edifici in muratura portante, l'assentibilità delle opere edilizie per essi previste è subordinata alla preventiva valutazione da parte del Comune degli eventuali specifici caratteri di valore storico-architettonico presenti, volta a definire limitazioni delle categorie di intervento o prescrizioni di natura progettuale al fine di assicurare la tutela e la conservazione degli elementi di valore o la coerenza degli interventi con gli aspetti tipologici dominanti. In questi casi il progetto deve essere corredato degli elaborati di cui al punto 7 del precedente Art.12. E' ammesso il cambio della destinazione d'uso ad attività turistiche ricettive e di ristorazione; è altresì ammesso il cambio d'uso ad attività di commercializzazione di prodotti agricoli purché la relativa Sul non superi 100 mq. In tali casi dovrà essere garantito l'asservimento ad uso agricolo del terreno in proprietà. Sugli edifici esistenti non sono ammessi interventi che comportino l'incremento del numero di unità immobiliari, se non attraverso l'asservimento ad uso agricolo di una quota di terreno in proprietà, da destinare a coltivazione mediante PAMAA, per ognuna delle unità immobiliari derivanti dal frazionamento, nella proporzione di 100 mq ogni mq di Sul. La dimensione minima delle unità ricavabili dal frazionamento è fissata in 75 mq.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti realizzati in ragione di PAMAA sono ammessi a condizione che sia verificato, mediante presentazione di una relazione asseverata integrata da documentazione fotografica di insieme e di dettaglio, lo stato di coltivazione e di manutenzione delle colture e degli assetti del suolo come previsto dal PAMAA stesso.
9. Per i fabbricati esistenti non residenziali, dismessi e non funzionali all'attività agricola è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia. I manufatti ad uso agricolo individuati come edifici A3 e quelli che, su presentazione della documentazione di cui all'art.12 comma 7 e in base al parere della commissione per il paesaggio, risultassero ad essi assimilabili in quanto qualificati da caratteri costruttivi e tipologici che ne evidenzino valore storico-testimoniale ed ambientale, sono assoggettati ad interventi di restauro. In tali casi, subordinatamente alla preventiva presentazione ed attuazione dell'intervento di restauro, e alla redazione di una relazione agronomica che assicuri la

coltivazione di terreno nella proporzione di 70 mq per ogni mq di Sul complessiva (esistente e di nuova edificazione), la relativa Sul esistente potrà essere edificata in una nuova unità tipologica autonoma con destinazione d'uso agricola e altezza massima pari a ml.2,40 nell'ambito dello stesso Sub-OTE. L'eventuale mutamento della destinazione d'uso di manufatti ad uso agricolo a scopo residenziale e l'eventuale ampliamento, è ammesso se nella proprietà non sono presenti altre unità abitative, secondo i criteri di cui al precedente art. 5 secondo e terzo comma, purché siano connessi ad un lotto di terreno proporzionale al rapporto di Uf di 0,01 e a condizione che venga raggiunta una Sul minima di mq. 75 riferita alla singola unità tipologica. Sono inoltre ammesse le destinazioni per locande e servizi di ristorazione; in questi casi, ferme restando le possibilità, le condizioni e le modalità di ampliamento definite all'art.26 comma 5 delle presenti norme, è comunque necessario l'asservimento alla coltivazione, corredato di relazione agronomica, di una quota di terreno proporzionale alla Sul esistente, nella misura di 50 mq di terreno per ogni metro quadrato di Sul.

10. Per i fabbricati adibiti ad attività commerciale, artigianale e di servizio è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia nelle medesime modalità di cui al punto precedente. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale nel caso in cui l'esercizio sia connesso alla residenza del titolare, ad esercizi di ristorazione e locanda.
11. E' ammessa la costruzione di serre come definite all'art. 1 della L.R. n. 17/76 e i tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di copertura fondiaria (Rc) = 30%.
12. Fermi restando gli adempimenti relativi ai vincoli sovraordinati, per gli interventi di ampliamento dei fabbricati di cui ai precedenti commi il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al preventivo avvio dell'attuazione del relativo PAMAA, da documentarsi anche con fotografie di raffronto dello stato dei luoghi antecedente e successivo. Il mancato completamento delle previsioni del PAMAA e la mancata manutenzione del territorio e delle colture determinano il decadimento del permesso di costruire.

Art. 21 – Territorio di presidio ambientale

1. Sono aree che presentano in misura più diffusa rispetto alle aree di produzione agricola di cui al precedente articolo fenomeni di sottoutilizzo e/o abbandono, con presenza di insediamenti sparsi, nelle quali si rende necessario subordinare gli interventi edilizi al perseguimento delle finalità di presidio ambientale.
2. Il presidio ambientale si intende realizzato quando vengono messe in atto dal richiedente, all'interno del territorio considerato, in combinazione con le attività di cui al precedente art. 20, una serie di interventi così definibili:
 - pulizia generalizzata volta all'eliminazione di erbe e arbusti infestanti, in particolare nelle zone confinanti con altre proprietà o con viabilità pubblica;
 - *l'eventuale disboscamento di gruppi di conifere, laddove ciò sia consentito dai vincoli sovraordinati, finalizzato all'insediamento di nuove colture agrarie;*
 - manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità interna pubblica e privata, con particolare riferimento alle opere connesse con lo smaltimento delle acque;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria di muretti a secco, poggi e gradoni;
 - protezione e cura della flora esistente, anche di tipo spontaneo, attraverso interventi finalizzati di difesa fitosanitaria, di potatura o quant'altro.
3. Sono ammessi gli stessi interventi edilizi con gli stessi parametri, condizioni e modalità previsti all'art.20.

Art. 22 - Territori non insediabili

1. In relazione agli specifici caratteri paesistico-ambientali, vegetazionali e geomorfologici sono individuati quali territori non insediabili i seguenti sottoambiti:

a) di valore paesistico-ambientale e vegetazionale

- comprende le aree boscate, quelle limitrofe al Parco delle 5 Terre di valore paesistico-ambientale.

Sono consentite:

- le attività forestali e di miglioramento boschivo di cui alle L.R. n. 22/84, 35/85 e dal Regolamento Regionale n. 2/93 e successive modifiche e integrazioni;

- le attività di riqualificazione ambientale finalizzata al recupero, mantenimento e miglioramento delle condizioni ecologiche ed estetiche del territorio;

- le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo: sportivo all'aria aperta, didattiche; naturalistiche; del turismo verde e del tempo libero;

- Sono consentite esclusivamente strade tagliafuoco o funzionali al recupero di manufatti e/o edifici residenziali esistenti;

b) di valore ambientale

- comprende il sistema delle aree boscate della collina. Oltre alle attività di cui alla precedente lettera a), sono consentite:

- le trasformazioni delle superfici boscate in agricole ad esclusivo indirizzo arboreo secondo le modalità previste dall'art. 35 della L.R. n. 22/84 e s.m.;

- le attività agricole di cui al precedente Art. 21;

- il mantenimento di eventuali attività commerciali, artigianali e di servizio esistenti;

- le strade tagliafuoco o funzionali al recupero di manufatti e/o edifici residenziali esistenti;

c) aree di filtro

- comprende aree libere poste ai margini dell'area urbana e dei nuclei storici collinari all'interno delle quali sono consentite le attività, gli interventi previsti alle precedenti lettere a) e b), nonché quelli del precedente Art. 20.7. E' ammessa la costruzione di strade nelle modalità previste al precedente art. 21 e di aree a parcheggio nei lotti adiacenti il tessuto urbano.

2. In tutti i sottoambiti di cui sopra sugli edifici residenziali esistenti, esclusi quelli di cui al precedente art.11, è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 6; Nei sottoambiti b) e c) è inoltre ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti fino ad un massimo di 150 mq per unità tipologica, con i parametri e alle condizioni previste dall'art.20 comma 4. La ristrutturazione r4 sui fabbricati di cui sopra e sui manufatti agricoli legittimamente esistenti ad eccezione di quelli identificati come A3, sui quali valgono le stesse norme di cui all'art. 20 comma 9, è consentita esclusivamente per esigenze connesse all'impossibilità di recuperare staticamente le strutture del fabbricato o di mantenere i materiali in quanto impropri. Tale intervento deve comunque essere finalizzato alla restituzione di un nuovo fabbricato congruente con le tipologie e i materiali del luogo. In ogni caso qualora interventi di ristrutturazione edilizia riguardino edifici in muratura portante, l'assentibilità delle opere edilizie per essi previste è subordinata alla preventiva valutazione da parte del Comune degli eventuali specifici caratteri di valore storico-architettonico presenti, volta a definire limitazioni delle categorie di intervento o prescrizioni di natura progettuale al fine di assicurare la tutela e la conservazione degli elementi di valore o la coerenza degli interventi con gli aspetti tipologici dominanti. In questi casi il progetto deve essere corredato degli elaborati di cui al punto 7 del precedente Art.12. E' ammesso il cambio della destinazione d'uso ad attività turistiche ricettive e di ristorazione.

(.....)

Art. 26 Interventi di recupero a fini turistici e ricettivi

1. Comprende gli interventi finalizzati al recupero edilizio per incentivare il processo di ammodernamento delle strutture alberghiere esistenti, per la trasformazione di immobili e/o complessi edilizi all'uso turistico e complementare turistico.

2. Sugli immobili esistenti con destinazione alberghiera, su quelli previsti all'interno di SUA approvati alla data di adozione del PUC e sugli edifici esistenti non alberghieri che si intendono trasformare in albergo, per i quali la disciplina degli usi ne consente la destinazione alberghiera, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

a) la costruzione di volumi interrati e/o seminterrati con altezza superiore a ml. 2,40, da destinare a servizi collettivi, servizi tecnici, guardaroba, magazzini, servizi per il personale e parcheggi, con possibilità di estendere tali spazi oltre i confini dei muri perimetrali;

b) la costruzione e/o adeguamento degli impianti alle normative di sicurezza e all'eliminazione delle barriere architettoniche;

c) la costruzione di piscine, impianti sportivi con i relativi servizi annessi e campeggi;

d) allo scopo di ampliare le aree da destinare a parcheggio e per attrezzature ricreative e sportive, è consentito utilizzare aree libere, purché poste nel raggio max. di ml. 300 dall'area di proprietà. Nel caso tali aree siano in zona per viabilità esistente o per servizi di cui agli art.li 23 e 24 il loro utilizzo è consentito solo in regime convenzionato con il Comune al fine di garantirne la fruizione pubblica;

e) gli interventi edilizi previsti dai rispettivi ambiti del PUC;

f) esclusivamente per gli immobili esistenti con totale destinazione alberghiera e per quelli previsti all'interno di SUA approvati alla data di adozione del PUC, è previsto l'adeguamento funzionale. Tale intervento prevede l'ampliamento e la sopraelevazione massima di un piano degli edifici esistenti (eventuali corpi di fabbrica facenti parte del complesso alberghiero con numero di piani inferiore, potranno allinearsi a tale sopraelevazione) ed è consentito solo se finalizzato all'esecuzione di opere per conseguire i requisiti minimi di classificazione stellare previsti dalle leggi sul turismo vigenti e all'adeguamento igienico, nonché quelle volte a migliorare l'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto ad una maggiore qualificazione dei servizi alberghieri, e cioè:

- le sale comuni (con dimensione minima prevista per alberghi a tre stelle);

- le sale separate per lettura, giochi adulti, sala Tv, sala per le prime colazioni;

- la superficie delle camere ai requisiti minimi previsti per legge;

- i locali-bagno privati al fine di dotare tutte le camere di tale servizio;

- la sala adibita ad uso esclusivo di ristorazione, se già esistente, nella misura massima di mq. 2,2 di superficie lorda per posto letto se in difetto;

- la cucina con relativi spazi tecnici ai minimi previsti dal regolamento di igiene e dalla competente Usl;

- sulle costruzioni accessorie presenti all'interno del lotto è ammessa la demolizione e ricostruzione e, nel caso di più manufatti, la ricostruzione in unico corpo o l'accorpamento al fabbricato principale;

- la costruzione di un alloggio per il gestore di Sul max di mq. 80;

- per incentivare gli interventi di adeguamento funzionale e per garantire una migliore economia di gestione, è inoltre ammesso un incremento a tantum della capacità ricettiva esistente, fino ad un massimo di quattro camere per gli edifici alberghieri e di mq. 200 di Sul per quelli non alberghieri che intendono trasformarsi;

3. Sugli alberghi esistenti, quando è previsto un aumento di posti letto in misura superiore a quello concesso per l'adeguamento funzionale di cui alla lettera g) del precedente comma, è consentito:

a) l'intervento di nuova costruzione fino al raggiungimento massimo di 120 posti letto e, comunque, non oltre il raddoppio del numero dei posti letto esistenti (è ammessa una flessibilità in aumento del 20% di tale parametro). solo attraverso PUO al fine di verificarne l'inserimento nel contesto urbanistico e ambientale di appartenenza;

b) deve essere garantito il rispetto della dotazione di parcheggi ai sensi del precedente art. 9;
c) il rilascio di concessione è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune attraverso il quale il proprietario si impegna a non mutare la destinazione d'uso alberghiera. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria.

4. Sugli edifici esistenti che si intendano trasformare in albergo, per interventi superiori a quelli di cui al comma 2, è consentito:

a) l'intervento di nuova costruzione fino ad un ampliamento massimo del 20% della Sul esistente attraverso PUO al fine di verificarne l'inserimento nel contesto urbanistico e ambientale di appartenenza;

b) deve essere garantito il rispetto della dotazione di parcheggi ai sensi del precedente art. 9;
il rilascio di concessione è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune attraverso il quale il proprietario si impegna a non mutare la destinazione d'uso alberghiera per 10 anni. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria.

5. Sugli edifici esistenti destinati ad attività socio-sanitarie di pubblico interesse sono applicate le stesse modalità di intervento di cui al precedente comma;

6. Sugli edifici esistenti e relative pertinenze che alla data di adozione del PUC, siano destinati a locanda, circoli sportivi e/o ad attività di ristorazione, sono ammessi:

a) la manutenzione qualitativa;

b) la ristrutturazione edilizia r1 e r4;

c) l'ammodernamento e l'integrazione dell'offerta dei servizi ricettivi e ristorativi secondo i limiti seguenti:

- negli ambiti di riqualificazione in area urbanizzata:

- un ampliamento massimo della Sul di mq. 100 nella logica di accrescimento della specifica tipologia;

- n° complessivo di camere non superiore a15;

- negli ambiti di conservazione in area urbanizzata: un incremento massimo del 20% della Sul esistente anche in deroga alla pertinente modalità operativa individuata all'art. 12 comma 5, ma comunque compatibilmente con le caratteristiche architettoniche del fabbricato;

- l'intervento deve interessare l'intera proprietà e il proprietario dovrà stipulare una convenzione con il Comune attraverso la quale si impegna a non mutare la destinazione d'uso. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria;

d) gli interventi di cui ai punti a) b) c) del precedente comma secondo;

5. Lungo il sistema della dorsale collinare che corre lungo il displuvio principale del golfo, sono ammessi gli interventi di seguito descritti, anche in deroga rispetto alle specifiche norme di zona:

- la realizzazione di piazzole attrezzate per la creazione di soste e punti panoramici opportunamente segnalate;

- la costruzione di chioschi e strutture per la ricreazione, di Superficie Utile Lorda non superiore a mq. 25;

- la formazione di una rete di strutture turistiche e di servizio attraverso il recupero dei forti ai sensi del precedente Art. 11 e degli edifici esistenti per realizzare locande secondo le modalità di cui al precedente comma quarto;

- gli edifici esistenti con destinazione residenziale e quelli non residenziali in muratura portante di dimensione superiore a 28 mq di Sul facenti parte del territorio extraurbano, con l'esclusione di quelli individuati come A2 ai sensi degli artt.11 e 12 delle presenti norme e fatto salvo quanto previsto al precedente art. 19, che si intendano destinare ad attività ricettive (ivi incluse quelle alberghiere ed extra alberghiere quali: affittacamere, case vacanza, Bed & Breakfast, e assimilabili), agrituristiche, di ristorazione e/o di pubblico esercizio o ad attività di servizio di pubblico interesse, che siano ricadenti, in tutto o in parte, in una fascia di pertinenza di 100 metri misurati in linea

d'aria dai percorsi di interesse paesistico-ambientale indicati nell'elaborato Pr6, potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia con contestuale: a) se ricadenti nella fascia di pertinenza della dorsale collinare e del percorso individuato come "Arco dell'Alta Via del Golfo", nella misura del 60% della Sul esistente, per un massimo ampliamento di 100 mq; b) se ricadenti nella fascia di pertinenza dei percorsi individuati come "Frecce dell'Alta Via del Golfo", nella misura del 60% della Sul esistente, per un massimo ampliamento di 85 mq; c) se ricadenti nella fascia di pertinenza dei percorsi di interesse territoriale, paesistico e ambientale, nella misura del 50% della Sul esistente, per un massimo ampliamento di 70 mq;

tali ampliamenti saranno in ogni caso assentibili a condizione che siano connessi con lo svolgimento:

- di una specifica attività agricola se ricadenti in aree di produzione agricola di cui al precedente art. 20 o in territori di presidio ambientale di cui al precedente art. 21, ovvero ricadenti in territori non insediabili ma coltivabili secondo quanto previsto dalla vigente legislazione, per una superficie proporzionale alla Sul complessiva dei fabbricati, inclusiva dell'esistente e degli ampliamenti conseguibili, nel rapporto di 50 mq di terreno per ogni mq di Sul, con un minimo di 4.000 mq, da disciplinare attraverso PAMAA; potranno a tal fine essere asserviti terreni ricadenti all'interno dell'Organismo Territoriale Elementare di cui fa parte l'edificio esistente

- di una attività di riqualificazione e miglioramento boschivo se ricadenti in aree boscate facenti parte di territori non insediabili di cui al precedente art. 22, per una superficie proporzionale alla Sul complessiva dei fabbricati, inclusiva dell'esistente e degli ampliamenti conseguibili, nel rapporto di 200 mq di terreno per ogni mq di Sul, con un minimo di 15.000 mq, da disciplinare attraverso PAMAA; potranno a tal fine essere asserviti terreni ricadenti all'interno dell'Organismo Territoriale Elementare di cui fa parte l'edificio esistente. Dovrà in ogni caso essere garantito il restauro degli elementi qualificanti del paesaggio quali muri a secco, viottoli, maestà, muri di cinta, alberature, ecc. la cui presenza dovrà essere puntualmente collocata in mappa e documentata fotograficamente negli elaborati di progetto.

Le superfici fondiari che siano già oggetto di asservimento non potranno essere computate agli effetti del presente articolo. Lo svolgimento delle attività di tipo turistico-ricettivo, come sopra definite, o di ristorazione sarà regolato da apposita convenzione con il Comune che preveda, oltre il vincolo temporale minimo decennale dello svolgimento di tali attività, anche gli interventi di eventuale riapertura al pubblico e comunque di manutenzione ordinaria e straordinaria, a carico degli operatori, di parte dei percorsi di riferimento per uno sviluppo lineare direttamente proporzionale alla superficie utile destinata a tali attività turistico-ricettive o di ristorazione (150 ml di percorso per ogni 100 mq di Sul da individuare planimetricamente nel progetto e nella convenzione) con un minimo di 100 ml; se l'intervento ricade nella fascia della dorsale collinare, dovrà essere prevista, oltre tali interventi manutentivi, la sistemazione e l'apertura ad uso pubblico o la cessione di spazi aperti con destinazione a parcheggi pubblici e verde pubblico pari ad almeno tre volte la Sul destinata a tali attività; in caso di cessazione delle attività, resteranno comunque validi i vincoli, opportunamente trascritti, di cessione, di asservimento e di manutenzione nelle quantità stabilite. Gli incrementi di Sul così determinati non concorrono all'incremento del carico urbanistico e non determinano, pertanto, la necessità di reperire nuove superfici a parcheggio.

- la realizzazione di punti di visibilità e di sosta nei nodi di incrocio con il sistema delle gradonate;

- le pavimentazioni delle aree di sosta o parcheggio dovranno essere prevalentemente permeabili; le opere di delimitazione dell'area e dei parapetti dovranno essere realizzate utilizzando, a seconda dei casi, muretti in pietra, siepi, palizzate in legno.

Testo Vigente – Testo Modificato - Raffronto

RAFFRONTO TRA TESTO VIGENTE E TESTO MODIFICATO

Art. 2 - Elaborati PUC

1. Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

- a) descrizione fondativa;
 - analisi conoscitive e sintesi interpretativa;
 - album del quadro delle conoscenze (formato A2)[1];
 - album delle indagini paesistiche;
 - b) documento degli obiettivi;
 - c) struttura del Piano
 - elaborati prescrittivi
 - Tav. P1 PUC (scala 1:5.000);
 - Tav. P2 Vincoli sovraordinati (scala 1:10.000);
 - Tav P3/a Carta di zonizzazione geologica e di suscettività d'uso del territorio (scala 1:10.000);
 - P3/b Norme geologiche di attuazione;
 - Elaborato P4 Album dei Distretti di Trasformazione urbanistica;
 - Elaborato P5 Piano d'Area dell'ex Raffineria IP;
 - Elaborato P6 Modalità operative e presenza di elementi architettonici negli ambiti di conservazione in area urbanizzata;
 - Elaborato P7 Album degli interventi di sostituzione, nuova costruzione convenzionata e di riqualificazione urbanistica;
 - Tav. P8 Livello locale del PTCP (scala 1:10.000);
 - **Tav. P9 Carta delle regole di perequazione ambientale in territorio extraurbano;**
 - elaborati programmatici
 - Elaborato Pr1 Organismi territoriali elementari e unità insediative (Scala 1:10.000);
 - Elaborato Pr2 Schema territoriale (Scala 1:10.000);
 - Tav. Pr3 Proposte per il sistema ambientale (scala 1:10.000);
 - Tav. Pr4 Proposte per il sistema della mobilità (scala 1:10.000);
 - Tav. Pr5 Proposte per il sistema dei servizi (scala 1:10.000);
 - Tav. Pr6 Proposte per il sistema turistico (scala 1:10.000);
 - Elaborato Pr7 Distretti di Trasformazione: Classificazione e suddivisione del Suolo (scala 1:10.000);
 - Elaborato Pr8 Album del Piano d'Area degli ambiti territoriali del levante;
 - Elaborato Pr9 Album del Piano d'Area del 1° bacino portuale.
 - d) norme di conformità e congruenza;
2. Gli elaborati prescrittivi della struttura del Piano evidenziano le scelte che informano il PUC; gli elaborati programmatici guidano la gestione del PUC nella fase della sua attuazione.

[1] Le tavole del quadro delle conoscenze sono conservate presso l'Ufficio Programmazione Territoriale del Comune della Spezia. Ad esclusione delle carte geologiche (redatte alla scala 1:5.000) tutte le altre tavole sono state elaborate attraverso il programma elettronico di gestione territoriale e, pertanto, sono riproducibili alle diverse scale.

(.....)

Art. 11 - Emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali

1. Nel PUC sono individuate le emergenze di interesse storico, architettonico e testimoniale, i complessi archeologici e quelle naturalistiche-ambientali che rappresentano la memoria e l'identità culturale e ambientale del territorio comunale. Nell'allegato 1 alle presenti norme sono elencate le emergenze facenti parte delle successive lettere a), b), g. Tali emergenze sono:

a) gli edifici e/o complessi monumentali di valore storico e architettonico

- comprende gli edifici e/o complessi di valore storico e architettonico vincolati ai sensi dell'art. 2 del Dlgs 490/99 e quelli ad esso assimilati;

- sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa di cui al precedente art. 6, nonché quelli eventualmente prescritti dalla competente Soprintendenza purchè nei limiti di quelli previsti all'art. 6;

- sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel rispettivo ambito di appartenenza purché compatibili con i caratteri architettonici e distributivi dell'edificio;

b) i complessi di valore storico e documentario

- comprende le mura urbane e il sistema delle fortificazioni vincolati ai sensi dell'art. 2 del Dlgs 490/99 e quelli ad esso assimilati;

- sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa di cui al precedente art. 6;

- per i forti sono consentite destinazioni d'uso per servizi pubblici e privati d'uso pubblico U2/2a, U2/2b, U2/4b, U2/5, U2/9, U2/10, U5/1, U5/3 compatibilmente con i caratteri architettonici esistenti;

- nelle aree di pertinenza del sistema delle mura e delle fortificazioni, attraverso la redazione di un PUO, potranno essere previste quote di nuova edificazione per finalità turistiche e di servizio, complementari turistiche, sportivo-ricreative e didattiche, condizionate al contestuale recupero delle strutture esistenti. Il dimensionamento delle nuove strutture deve esprimersi attraverso uno specifico studio di fattibilità economica e sostenibilità ambientale;

c) gli edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario

- comprende gli edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario all'esterno del perimetro degli ambiti di conservazione in area urbanizzata di cui al successivo art. 12. Fatta eccezione degli edifici pubblici per i quali si applica la relativa disciplina di zona di cui al successivo art. 24. Le modalità operative degli immobili appartenenti alla presente categoria sono quelle previste per gli edifici classificati A3 di cui al successivo art.12 comma 5; per gli edifici contraddistinti sulla tavola del PUC con apposito simbolo le modalità operative sono le stesse di quelle previste per gli edifici classificati A2 di cui al successivo art.12 comma 5. Nei distretti di trasformazione, per gli edifici espressamente indicati, valgono le previsioni contenute nelle relative schede dell'elaborato P4. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel rispettivo ambito di appartenenza purché compatibili con i caratteri architettonici e distributivi dell'edificio. Nei confronti della classificazione degli edifici vale il disposto di cui all'art.12 comma 7.

d) i giardini e parchi pubblici di valore ambientale

- comprende i giardini e i parchi pubblici che presentano caratteristiche di architettura dei giardini e/o vegetazionale di valore ambientale;

- fermo restando le previsioni di zona indicate nella tavola del PUC è prevista la conservazione/ripristino delle originarie caratteristiche per quanto riguarda l'aspetto vegetazionale e dell'architettura dei giardini, nonché il restauro delle opere di arredo quali, ad esempio: percorsi; scalinate; balaustre; cancellate in ferro battuto; pergolati; vasi decorativi; grottaglie; ecc.;

e) giardini e parchi di organismi di villa

- comprende i giardini e i parchi che fanno parte di organismi di villa e gli edifici in esse compresi, ad eccezione di quelli individuati dal PUC quali edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario di cui alla precedente lettera c);

- per i giardini e parchi è prevista la conservazione/ripristino delle originarie caratteristiche per quanto riguarda l'aspetto vegetazionale e dell'architettura dei giardini senza alterare la qualità ambientale dei luoghi, nonché il restauro delle opere di arredo quali, ad esempio: percorsi; scalinate; balaustre; cancellate in ferro battuto; pergolati; vasi decorativi; grottaglie ecc.;

- per gli edifici principali e su quelli pertinenziali non individuati nella precedente lettera c), sono previsti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione di r4 e r5, purché coerenti con i caratteri architettonici degli stessi;

- nel caso di un uso turistico dell'area e dell'edificio principale, attraverso la redazione di un PUO potranno essere previste attrezzature complementari turistiche (sale comuni, sale conferenze, servizi di ristorazione, ecc.), e ricettive commisurate alle esigenze dell'attività, prevedendo specifici interventi di mitigazione degli effetti ambientali. Nel caso di costruzione di nuovi posti letto è ammesso il raddoppio della Sul esistente;

f) le gradonate e i sentieri

- comprende l'antica ossatura delle percorrenze **come individuata nelle tavole P1 e P9 (Alta Via del Golfo, "Frece", gradonate e sentieri)**;

- sono previsti: interventi di restauro dei muri di contenimento e di bordo e delle pavimentazioni, laddove questi rivestano valore storico-ambientale e comunque quando si tratti di pavimentazioni e muri in pietra, cancellate, balaustre, vegetazione di pregio e simili,conservando le caratteristiche geometriche dei tracciati e delle pendenze;

- **I tracciati di tali percorrenze devono ritenersi a tutti gli effetti di uso pubblico. Non sono pertanto ammessi interventi che ne limitino o ostacolino la percorribilità; è comunque vietato trasformare in tutto o in parte i tracciati in strade;**

g) le grotte

- è vietato qualsiasi intervento che non sia rivolto al mantenimento delle caratteristiche morfo-geologiche e ambientali.

h) le emergenze storico-ambientali del territorio extraurbano individuate nella tavola P9, per le quali sono previsti esclusivamente interventi di restauro;

(.....)

Art. 13 – Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale

Art. 13 – Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale

1. Comprendono le parti di città costituite prevalentemente da edilizia moderna, caratterizzata da specificità di rapporti tra assetto morfologico e tipologico-ambientale non riconducibili a quelle storiche di tessuto, da riorganizzare mediante interventi volti a garantire omogeneità tipomorfologica, architettonica e d'uso, in relazione alla struttura e gerarchia dei percorsi.

2. Sono esclusi dalla disciplina degli ambiti di riqualificazione in area a prevalente destinazione residenziale gli immobili facenti parte delle emergenze storiche, architettoniche e testimoniali di cui al precedente art. 11 per i quali si applica la relativa disciplina.

3. In relazione ai caratteri tipo-morfologici degli insediamenti sono stati individuati dieci sottoambiti per ognuno dei quali sono previsti differenti categorie di intervento urbanistico ed edilizio, usi comuni U1/1, U1/2, U2/1a, U2/3, U2/4a, U2/5, U5/1 e usi caratterizzanti come di seguito descritto. Lungo il sistema della dorsale urbana, ferma restando la possibilità d'uso residenziale, dovranno essere privilegiate funzioni non residenziali per quegli immobili che esprimono aspetti unitari di impianto architettonico e, perciò, meglio adatti a contenere usi di rappresentanza, attività terziarie e di servizio, nonché l'utilizzazione dei piani terra per destinazioni d'uso commerciali, artigianali di servizio, di servizi pubblici e privati, allo scopo di accentuare la polarità urbana della dorsale:

a) tessuti pianificati di valore architettonico e/o documentario

- comprende i quartieri della prima fase insediativa post bellica (Favaro, Termo, Melara, Pianazze e Fabiano) costituiti da tipologie in linea serialmente ripetute all'interno di una maglia insediativa regolare che presentano un equilibrato assetto morfologico tra edificato e spazi aperti;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
- la manutenzione qualitativa;
- la ristrutturazione edilizia r1 e r2;
- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/6a, U2/6c, U2/7;

b) tessuto ortogonale recente

- comprende l'espansione novecentesca della città a sviluppo edilizio chiuso attraverso una edificazione ad alta densità edilizia con tipologia a blocco disposta su percorso urbano regolare a maglia ortogonale in modo da costituire una cortina edilizia continua;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
- la manutenzione qualitativa;
- la ristrutturazione edilizia r1 e r3 r4;
- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c, U2/2b, U2/4b, U2/6a, U2/6c, U2/8b, U5/2, U2/9, U2/11;

c) tessuti pianificati recenti

- comprende le lottizzazioni recenti che, pur seguendo un disegno unitario, sono costituite da tipologie edilizie e linguaggi architettonici diversificati che hanno raggiunto una forma insediativa compiuta;
- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
- la manutenzione qualitativa;
- la ristrutturazione edilizia r1 e r4;
- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/2b, U2/4b, U2/6a, U2/6c, U2/9;
- esclusivamente nell'ambito di complessi di edilizia residenziale pubblica esistenti sono ammessi interventi finalizzati all'integrazione degli stessi con strutture miste commerciali, terziarie e per servizi pubblici purché non comportino un incremento della Sul dei fabbricati oggetto di intervento superiore al 20%. Gli incrementi di Sul conseguiti non concorrono all'incremento del carico urbanistico. E' anche ammessa, in alternativa, la realizzazione di parcheggi pertinenziali in struttura. Tutti gli interventi precedenti, se attuati da privati, sono soggetti ad una concessione edilizia convenzionata volta a garantire la realizzazione contestuale di servizi pubblici di quartiere nella misura di almeno il 20% della superficie utile lorda aggiuntiva. E' in ogni caso ammessa la realizzazione di servizi pubblici di quartiere da parte del Comune anche con interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici e parametri di cui al successivo art. 24, applicabili senza tenere conto delle Sul residenziali esistenti.

d) tessuti recenti omogenei

- comprende le espansioni recenti avvenute in modo spontaneo su tramato lottizzativo con caratteri tipo-morfologici omogenei o che comunque hanno raggiunto una forma insediativa compiuta;

- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:

- la manutenzione qualitativa;

- la ristrutturazione edilizia r1, r2 e r4;

- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c

;

e) tessuti di impianto con presenza di edilizia storica

- in area urbana comprende le zone periferiche con presenza di edilizia storica costruita su tessuti di impianto ma che non hanno ancora raggiunto una forma insediativa compiuta;

- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:

- la manutenzione qualitativa;

- la ristrutturazione edilizia;

- la ristrutturazione urbanistica ru1;

- nei casi espressamente previsti, individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del PUC:

- la ristrutturazione urbanistica;

- la ristrutturazione urbanistica ru3;

- la nuova costruzione nc1;

- la nuova costruzione nc2;

- per i fabbricati non residenziali con destinazione d'uso compatibile con l'ambito di appartenenza, è ammesso l'ampliamento "una Tantum" del 10% del Sul esistente per adeguamento funzionale dell'immobile;

- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1c, U2/2a;

f) tessuti recenti disomogenei

- comprendono le parti occasionali costituite da edilizia priva di alcuna relazione con il percorso di riferimento, casualmente distribuita senza ordine e gerarchia interessante le frange urbane periferiche;

- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:

- la manutenzione qualitativa;

- la ristrutturazione edilizia;

- la ristrutturazione urbanistica ru1;

- nei casi espressamente previsti, individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del PUC:

- la ristrutturazione urbanistica ru2;

- la nuova costruzione nc1;

- la nuova costruzione nc2;

- per i fabbricati non residenziali con destinazione d'uso compatibile con l'ambito di appartenenza, è ammesso l'ampliamento "una Tantum" del 10% del Sul esistente per adeguamento funzionale dell'immobile;

- oltre agli usi comuni sono ammesse le destinazioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/4b;

g) tessuti collinari di consolidamento

- comprendono le espansioni collinari **consolidate** con presenza di edilizia storica che, ~~non hanno ancora raggiunto una forma insediativa compiuta~~ **in ragione dello sviluppo edilizio conseguito, devono considerarsi sature agli effetti della edificazione di nuovi edifici;**

- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:

- la manutenzione qualitativa;

- la ristrutturazione edilizia;

- ~~la nuova costruzioni nel con i seguenti limiti: tipologia a villino previa ricostruzione del lotto di proprietà ai sensi del precedente art. 5 comma 2° e 3°; Uf = 0,12 mq/mq; lotto minimo = mq. 2.400;~~

~~H massima = ml. 7,50 ml.; N° piani = 2; Sul mq. 200 per unità tipologica con flessibilità in aumento o diminuzione del 25%, restando esclusa la possibilità di aggregazione per aderenza anche parziale di più unità tipologiche, che dovranno essere comunque distaccate e distanziate sulla base delle norme di cui all'art 4 comma 1 atto di asservimento esteso all'intero lotto;~~

- l'ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti è consentito nel rispetto ~~degli~~ **dei seguenti** indici e tipologie ~~previste al precedente comma, senza tener conto del limite del lotto minimo;~~

~~= sono ammessi gli usi comuni;~~

tipologia a villino; H massima = ml. 7,50 ml.; N° piani = 2; Sul massima conseguibile mq. 250 per unità tipologica;

- fermi restando i limiti dimensionali della tipologia obiettivo, alla determinazione della Sul in ampliamento potranno concorrere, attraverso la presentazione di un PAMAA secondo i criteri e le modalità previste all'art.20 delle presenti norme, anche territori extraurbani purché facenti parte del Sub-OTE adiacente al tessuto in cui ricade l'edificio oggetto di intervento, secondo il rapporto di $Uf=0,01$ mq Sul/mq Sf; alle stesse condizioni, potranno concorrere alla determinazione della Sul in ampliamento i terreni liberi da costruzioni e non asserviti.

h) tessuti collinari sparsi

- comprendono le espansioni collinari ad assetto insediativo sparso, sviluppato in modo spontaneo e occasionale dei nuclei di Foce e Sarbia e quelli di S. Venerio, Carozzo, Buonviaggio, Pianazza, Valdurasca, Biassa e Pitelli;

- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:

- la manutenzione qualitativa;

- la ristrutturazione edilizia;

~~- la nuova costruzione nel con i seguenti limiti:~~

~~- Foce e Sarbia; tipologia a villino previa ricostruzione del lotto di proprietà ai sensi del precedente art. 5 comma 2° e 3°; $Uf = 0,12$ mq/mq; lotto minimo = mq. 3.200; all'individuazione del lotto minimo possono concorrere aree in proprietà alla data di adozione del PUC anche se separate da strada pubblica; H massima = ml. 7,50 ml.; N° piani = 2; Sul = mq. 200 per unità tipologica con flessibilità in aumento o diminuzione del 25%, restando esclusa la possibilità di aggregazione per aderenza anche parziale di più unità tipologiche, che dovranno essere comunque distaccate e distanziate sulla base delle norme di cui all'art 4 comma 1.atto di asservimento esteso all'intero lotto;~~

- l'ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti è consentito nel rispetto ~~degli~~ **dei seguenti** indici e tipologie ~~previste al precedente comma, senza tener conto del limite del lotto minimo;~~

~~= Foce e Sarbia~~

tipologia a villino; H massima = ml. 7,50 ml.; N° piani = 2; Sul massima conseguibile mq. 250 per unità tipologica;

~~- S. Venerio, Carozzo, Buonviaggio, Pianazza, Valdurasca, Biassa e Pitelli; tipologia a villino previa ricostruzione del lotto di proprietà ai sensi del precedente art. 5 comma 2° e 3°; $Uf = 0,20$ mq/mq; lotto minimo = mq. 1.000; all'individuazione del lotto minimo possono concorrere aree in proprietà alla data di adozione del PUC anche se separate da strada pubblica; H massima = ml. 7,50 ml.; N° piani = 2; Sul max = mq. 250 per unità tipologica e minima mq. 125 con flessibilità in aumento o diminuzione del 20%, restando esclusa la possibilità di aggregazione per aderenza anche parziale di più unità tipologiche, che dovranno essere comunque distaccate e distanziate sulla base delle norme di cui all'art 4 comma 1. La Sul complessivamente prevista in ciascuna unità minima di intervento dovrà essere prioritariamente realizzata per unità tipologiche di 250 mq. La Sul residuale risultante dalla suddivisione della Sul complessivamente prevista in tali unità tipologiche potrà essere edificata con valori non inferiori a 125 mq, atto di asservimento esteso all'intero lotto;~~

~~- l'ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti è consentito nel rispetto degli indici e tipologie previste al precedente comma, senza tener conto del limite del lotto minimo;~~

- sono ammessi gli usi comuni ad esclusione dei tessuti di Valdurasca in cui sono ammesse le funzioni caratterizzanti U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/4b.

- fermi restando i limiti dimensionali della tipologia obiettivo, alla determinazione della Sul in ampliamento potranno concorrere, attraverso la presentazione di un PAMAA secondo i criteri e le modalità previste all'art.20 delle presenti norme, anche territori extraurbani purché facenti parte del Sub-OTE adiacente al tessuto in cui ricade l'edificio oggetto di intervento, secondo il rapporto di $U_f=0,01 \text{ mq Sul/mq Sf}$; alle stesse condizioni, potranno concorrere alla determinazione della Sul in ampliamento i terreni liberi da costruzioni e non asserviti.

4. In tutti gli ambiti di riqualificazione in area urbanizzata di cui al presente articolo sono ammessi, solo nel caso di compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali, interventi di sistemazione del suolo finalizzati alla realizzazione di parcheggi scoperti pubblici e privati, fermo restando quanto previsto al comma 8 dell'art. 27, e/o al miglioramento delle condizioni di accessibilità.

(.....)

Art. 20 – Aree di produzione agricola

1. Nelle aree di produzione agricola, fermo restando quanto previsto all'art. 35 della L.R. 36/97, sono consentite:
 - a) le attività agricole di coltivazione, di mantenimento dei terreni, di allevamento, di miglioramento fondiario e adeguamento dei siti a fini produttivi agricoli anche attraverso la realizzazione di terrazzamenti, nonché quelle di recupero delle aree incolte o degradate. Per quanto riguarda il cambio di coltura degli oliveti si rimanda a quanto previsto dalla L.R. n. 60/93 e s.m.;
 - b) le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali;
 - c) le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo: sportivo all'aria aperta, didattiche; naturalistiche; del turismo verde e del tempo libero;
 - d) la realizzazione di strade **a fondo naturale** di accesso ai fondi e alle abitazioni **è ammessa a condizione sia oggettivamente dimostrata l'assenza di altre strade di accesso esistenti o possibilità di accesso alternative.** ~~con~~ **Esse dovranno avere** larghezza non superiore a ml. 2,50 con esclusione delle piazzole di scambio o manovra e degli allargamenti dei tornanti ~~purché e~~ **il tracciato delle stesse ~~sia~~ dovrà essere** definito in modo da rendere minimo l'impatto sulle forme del paesaggio, riducendo al minimo indispensabile **la lunghezza dei tracciati**, la demolizione di manufatti di interesse storico-ambientale quali muri di contenimento in pietra, ed evitando in ogni caso l'intervento ~~su~~ **su o in prossimità di sentieri e di gradonate** pavimentate in pietra e dotate di muri di bordo in pietra; gli eventuali nuovi muri di contenimento delle strade non potranno superare i 2,00 ml di altezza e dovranno essere rivestiti in pietra locale secondo le tessiture murarie a letti orizzontali tradizionali, ~~oppure realizzati con tecnologie di tipo naturalistico.~~ Dovranno inoltre essere previste piantumazioni lungo entrambi i cigli della strada con essenze autoctone lungo tutto il tracciato per un numero non inferiore ad un albero ogni 4 metri di sviluppo lineare. ~~Il fondo stradale dovrà essere realizzato con pietrisco e ghiaia e con altro materiale che consenta la permeabilità del suolo. Le parti con pendenza superiore al 10% possono essere asfaltate;~~ lungo il tracciato della strada dovrà sempre essere prevista la piantumazione di ~~alberi ed~~ arbusti scelti nelle essenze locali.
 - e) le attività agrituristiche, **turistico-ricettive, di ristorazione, culturali e per il tempo libero**;
 - f) le opere di consolidamento dei terreni e dei muri a secco di contenimento;
 - g) le opere di regimazione idraulica e le opere idraulico forestali, comprese quelle di bonifica montana che rientrano all'interno delle norme previste al capo II della L.R. n. 22/84 così come modificata dalla L.R. n. 39/85;

- h) le infrastrutture e impianti di pubblico interesse quali: le reti di comunicazione e telecomunicazione, di trasporto energetico, di acque potabili e irrigue, di acque luride ecc. non localizzate nella cartografia del PUC. Risultano tali anche gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono assimilate alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse le "monorotaie" per il trasporto dei prodotti dell'agricoltura;
- i) la costruzione di serre come definite all'art. 1 della L.R. n. 17/76 e i tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di copertura fondiaria (Rc) = 30%.
2. Per i nuovi impianti colturali non è prevista la richiesta di autorizzazione comunale nel caso non si produca modificazione dei siti. Negli altri casi l'autorizzazione comunale è ottenibile attraverso la presentazione di un Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAMAA) corredato dai necessari elaborati progettuali che individuino graficamente il tipo di intervento modificativo previsto e le relative opere di consolidamento e regimazione. Ogni variazione colturale realizzata comporta il cambio di qualità catastale dei terreni.
3. ~~Le nuove edificazioni di tipo residenziale e~~ **L'edificazione di** manufatti tecnici, **secondo i parametri di cui al successivo comma 5, purché a condizione che siano** connessi con lo svolgimento di una specifica attività agricola **a titolo principale, anche integrata con attività di tipo agrituristico,** ~~sono subordinate e comunque subordinatamente~~ al recupero dei fabbricati esistenti nell'azienda.
4. ~~La nuova edificazione per scopi residenziali~~ **Fermo restando quanto previsto dall'art. 35 comma 3 della L.R. 36/97, ai fini della tutela dell'integrità fisica, dell'identità culturale del territorio collinare e del paesaggio agrario, della valorizzazione delle risorse ambientali e della riduzione del consumo di suolo, l'ampliamento a scopo abitativo di edifici residenziali esistenti è ammesso subordinatamente allo svolgimento di attività connesse con il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo e boschivo e la salvaguardia idrogeologica del suolo. Gli ampliamenti sono pertanto consentiti** ~~è consentita~~ **alle seguenti condizioni:**
- a) per gli edifici ricadenti nell'ambito delle "aggregazioni edilizie in territorio extraurbano" di cui alla tavola P9:
- ~~su presentazione di PAMAA da realizzarsi nell'arco massimo di anni 3;~~
- ~~superficie Utile abitativa nella misura massima di mq. 150 di Sul;~~
- Sul massima conseguibile per ogni unità tipologica a destinazione abitativa esistente pari a 250 mq, con un numero massimo conseguibile di tre unità abitative;
 - H massima ml. 7,00;
- b) per gli altri edifici:
- Sul massima conseguibile: 150 mq per ogni unità tipologica nel caso preesista una sola unità abitativa; 250 mq per ogni unità tipologica ad uso abitativo esistente nel caso in cui preesistano più unità abitative, essendo in quest'ultimo caso comunque ammesso il raggiungimento di tre unità abitative;
 - nel caso di edifici classificati con modalità operativa A3, fatto salvo quanto previsto all'art.12 comma 5 e comma 7 delle presenti norme, la superficie utile lorda conseguibile in ampliamento potrà essere realizzata, nei limiti e con le modalità e criteri definiti al presente articolo, attraverso l'edificazione in una sola unità tipologica autonoma facente parte dello stesso Sub-OTE, purché la stessa non determini la realizzazione di una nuova strada di accesso indipendente rispetto all'edificio esistente;
 - Rapporto minimo tra superficie di territorio da asservire e coltivare attraverso PAMAA e Sul complessiva (esistente e in progetto) pari a 120 mq di Sf ogni mq di Sul;
 - H massima ml. 7,00;
- Predisposizione di uno o più PAMAA da realizzarsi nell'arco massimo di anni 3 distintamente riferiti a ciascun diverso soggetto richiedente per ciascuna unità abitativa esistente e in progetto,

mediante asservimento di una superficie fondiaria minima in proprietà, espressa in ettari (Ha), non interessata da precedenti asservimenti, necessaria ai fini dell'ampliamento e della nuova edificazione, è stabilita per ciascuna unità abitativa in base alle diverse tipologie colturali in atto o previste alla fine della realizzazione del PAMAA, come di seguito indicata:

Tipo di colture in atto o a fine realizzazione PAMAA

Superficie a coltura in Ha. al netto delle tare

Ortoflorovivaistico permanente anche con serre e tunnel

0,8

Vigneto e frutteto specializzato

1,0

Oliveto specializzato

1,0

Oliveto - vigneto

1,0

Seminativi, Seminativi arborati

4,0

Prati e pascoli, Coltivi abbandonati

8,0

Bosco

10,0

Se nell'azienda in esame i tipi di coltura sono più di uno la verifica consiste nella somma dei rapporti tra superfici utili a coltivazione e la rispettiva superficie di soglia. E' raggiunta la superficie di soglia aziendale quando la somma dei diversi rapporti, per singole tipologie di coltura, è uguale a 1. Analoga verifica può essere fatta anche in termini percentuali: si individua il valore % della superficie utile effettivamente coltivata, rispetto a quella in tabella, si esegue la somma delle diverse % e se il valore eguaglia o supera il 100% la superficie aziendale risulta idonea rispetto ai valori fissati.

- fermi restando i vincoli sovraordinati e le procedure pertinenti il taglio boschivo, i suoli identificati come "Territorio agricolo in stato di abbandono" sulla tavola P9, laddove nell'ambito degli stessi le condizioni di degrado (da documentarsi con elaborati grafici e fotografici a corredo delle istanze) siano tali da rendere necessarie operazioni di esbosco di essenze arboree infestanti, se ricondotti alle tipologie colturali sopra indicate possono concorrere in misura maggiorata del 10% alla determinazione delle superfici territoriali minime richieste.

~~unità abitative / azienda max. 1;~~

~~lotto minimo edificabile mq. 5.000 (proprietà contigua o separata da strada o con due lotti non contigui distanti non più di ml. 50 misurati in linea d'aria);~~

- alla costituzione del complesso aziendale sono ammessi anche i lotti non contigui facenti parte dello stesso Sub-OTE (Tav. B.4 del precedente Art. 2) anche se ricadenti in diverso ambito extraurbano purché presentino tipologie colturali in atto o previste alla fine della realizzazione del PAMAA. Deve considerarsi contiguo il lotto di proprietà ancorché sia diviso da altra destinazione. L'intera superficie agricola oggetto di computo per la realizzazione della nuova unità abitativa deve comunque risultare libero da vincoli di asservimento. In ogni caso la concessione edilizia viene rilasciata previo la stipula con il Comune di una convenzione che preveda a carico del concessionario quanto indicato alle lettere a, b, c, d comma 6 art. 35 della L.R. n. 36/97.

- Nell'ambito delle superfici territoriali asservite:

- dovrà essere predisposta una verifica ed eventuale progetto di sistemazione idrogeologica estesa all'intero compendio, corredato dei necessari elaborati;

- dovranno essere chiaramente individuate, mediante specifici elaborati, le azioni manutentive e conservative dei caratteri paesaggistici del territorio interessato, da garantire con continuità nel tempo, con particolare riferimento agli assetti e alle tipologie colturali, agli eventuali terrazzamenti e relative murature a secco in pietra, ai percorsi pubblici e interpoderali e ai corpi idrici esistenti.

A tal fine, il progetto edilizio e il PAMAA dovranno essere integrati con l'impegno, da disciplinare in convenzione, al recupero, alla manutenzione e alla pulizia con continuità nel tempo, nell'ambito del Sub-OTE di riferimento:

a) di percorsi individuati nella tavola P9 nella misura di 0,8 metri lineari ogni metro quadrato di Sul complessiva (esistente e in ampliamento)

b) dei terrazzamenti e delle relative murature in pietra esistenti nella superficie territoriale oggetto di asservimento;

c) di corsi d'acqua, oltre quelli che attraversano o siano a confine con le superfici territoriali da asservire, nella misura di 0,2 metri lineari ogni metro quadrato di Sul complessiva (esistente e in ampliamento) .

- Qualora ai fini dell'attuazione del PAMAA sia richiesto il taglio di superfici boscate di territorio comunque individuate nell'ambito del territorio extraurbano, ad esclusione dell'art. 22 lettere a) e c), laddove ciò sia ammesso dalla disciplina dell'assetto vegetazionale del PTCP e sia compatibile con le vigenti norme in materia di difesa del suolo, le istanze edilizie dovranno essere corredate delle pertinenti autorizzazioni preventive delle autorità competenti.

5. Gli interventi di ampliamento previsti al precedente comma non potranno essere attuati per gli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore del PUC;

~~4. La nuova unità abitativa dovrà, preferibilmente, essere adiacente al percorso esistente, di norma a ridosso delle fasce su pianori naturali, in modo da contenere i movimenti di terreno. Le superfici interrato non dovranno, di norma, fuoriuscire dalla sagoma del fabbricato. E' prescritta la tipologia a "villa" ricondotta alla corte agricola a due piani e a pianta preferibilmente rettangolare.~~

~~5.~~ 6. La nuova edificazione di manufatti tecnici, subordinata ai requisiti di cui al precedente comma 3, è ammessa alle seguenti condizioni:

- su presentazione di un PAMAA su terreni liberi da precedenti asservimenti, da realizzarsi nell'arco massimo di anni 3;

- superficie massima dei locali fuori terra o interrati misurata al netto delle murature perimetrali , sulla base della superficie colturale in atto o a fine PAMAA, secondo i parametri di superficie netta di seguito riportati:

Tipo di colture in atto o a fine realizzazione PAMAA

Sup. colturale di riferimento in Ha. (Sc)

Superficie locali max. in mq./per tipologia colturale (Sl)

	Sl	Sc
Ortoflorovivaistico permanente anche con serre e tunnel	0,8	100
Vigneto e frutteto specializzato	1,0	100
Oliveto specializzato	1,0	100
Oliveto - vigneto	1,0	100
Seminativi e Seminativi Arborati	4,0	

~~Dopo aver verificato che la superficie aziendale consente la possibilità di una edificazione residenziale, il calcolo della superficie in annessi agricoli spettante ad una azienda con ordinamento colturale misto consiste nella somma delle diverse superfici proporzionali corrispondenti al peso percentuale di ogni singola tipologia colturale aziendale.~~

~~La superficie da destinare a locali accessori, individuata sulla base delle precedenti tabelle, dovrà prioritariamente essere ricavata nell'interrato da realizzarsi nell'area di sedime del fabbricato abitativo. La parte eventualmente residuale potrà essere ricavata all'esterno, e dovrà avere un'~~

~~- altezza massima di 2,40ml,~~

~~- rapporto di aeroilluminazione non superiore a 1/16;~~

~~- copertura a capanna o ad una sola falda,~~

~~- sviluppo in pianta rettangolare;~~

~~6. Dal momento che il PAAMA individua la superficie coltivata o da coltivarsi che si rende necessaria per la realizzazione di una abitazione rurale, è possibile, sulla stessa proprietà, la realizzazione di più aziende purché ognuna possenga i requisiti previsti dalle presenti norme, al fine della costruzione di una abitazione per azienda, e purché, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 36/97, la natura e le caratteristiche dell'attività giustificino l'esigenza di risiedere sul fondo. In questo caso non potranno complessivamente essere previste, sull'area di proprietà alla data di adozione del PUC, a prescindere dalla sua estensione, più di due unità tipologiche. E' prevista la possibilità di realizzare edifici di tipo bi-familiare, con tipologia assimilabile alla corte agricola, con unità abitative strettamente connesse alla conduzione dei rispettivi fondi agricoli, con una Sul proporzionale, ai sensi del precedente comma 3, alla superficie da asservire mediante PAMAA, e con un massimo assoluto di 250 mq per unità tipologica. Se sulla stessa proprietà esiste già una abitazione e la possibilità di realizzare più aziende, anche l'abitazione esistente indipendentemente dalla sua superficie necessita del relativo PAAMA. Gli interventi di cui al presente comma dovranno essere realizzati in base ad un progetto complessivo riguardante l'intera proprietà, che individui, oltre alle aree interessate dalle colture e gli interventi edilizi, la strada di accesso, gli allacciamenti alle reti, il sistema di smaltimento dei reflui per l'intero intervento, anche ove questo presupponga l'attuazione per fasi successive, e le necessarie opere di presidio ambientale per le superfici non interessate direttamente dalla coltivazione prevista e che dovranno comunque essere asservite. Tale progetto dovrà essere accompagnato da uno studio dei caratteri paesistici della zona di intervento, mirato a dimostrare la compatibilità di quanto proposto in relazione alle ricorrenze significative nella tipologia e nella collocazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno presenti in un intorno significativo, di estensione non inferiore a 500 mt di raggio. La valutazione di tale studio da parte degli uffici e della commissione edilizia integrata, potrà comportare, laddove le previsioni siano ritenute in contrasto con i caratteri paesistici dominanti, riduzioni delle superfici utili consentite sotto il profilo urbanistico. Nel caso di attuazione per fasi successive dell'intervento su una stessa proprietà, sarà necessario prevedere il presidio ambientale delle parti di proprietà non interessate all'intervento fino alla realizzazione dello stesso. Il progetto di cui sopra, integrato dallo studio sui caratteri paesistici, dovrà essere presentato e preventivamente approvato anche nel caso di semplice frazionamento di proprietà, e costituirà elemento vincolante per la valutazione delle potenzialità edificatorie dei lotti frazionati.~~

7. Nelle aziende che non raggiungono i minimi dimensionali è consentita la costruzione "una tantum" di manufatti tecnici, se non sono già esistenti, purché connessi alla conduzione del fondo sulla base di una relazione che descriva lo stato delle colture asseverata da tecnico abilitato, rispettando le seguenti disposizioni:

- lotto edificatorio minimo mq. 1.000 (proprietà contigua o separata da strada o con due lotti non contigui distanti non più di ml. 50 misurati in linea d'aria);
- n. 1 manufatto per complesso aziendale;
- superficie netta max mq. 16 se interrata; mq. 12 se fuori terra. Per lotti maggiori di mq. 1.500 è previsto l'applicazione di un indice di 0,01 mq/mq e, comunque con una SUL massima di mq. 24;
- H massima ml. 2,40.

- rapporto di aeroilluminazione non superiore a 1/16;

8. Sugli edifici residenziali esistenti, esclusi quelli **individuati come edifici A2 o A3 disciplinati dagli di cui al precedente artt. 11 lettera c) e 12 comma 5 e fermo restando il disposto di cui all'art.12 comma 7, sui quali non è comunque consentita la demolizione**, è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 6 per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del Preliminare di PUC **e, comunque, un ampliamento che consenta il raggiungimento di una Sul minima di mq. 75 per unità abitativa con obbligo di asservimento ad uso agricolo del terreno di proprietà alla data di adozione del PUC. Ampliamenti compresi tra mq. 75 e mq. 150 di Sul sono consentiti attraverso la presentazione di un PAAMA, esteso all'intera proprietà alla data di adozione del PUC, realizzati proporzionalmente alla dimensione aziendale secondo i criteri di cui al precedente comma terzo. alle seguenti condizioni:**

- nei casi di ristrutturazione edilizia r2, su presentazione di una relazione agronomica che dimostri la coltivazione ed il mantenimento di tutto il terreno in proprietà, e comunque nella misura minima di 1500 mq, facente parte dello stesso Sub-OTE in cui ricade l'edificio.

La ristrutturazione r4 sui fabbricati ~~di cui sopra~~ diversi da quelli individuati come A2 e/o A3 e sui manufatti agricoli legittimamente esistenti è consentita esclusivamente per esigenze connesse all'impossibilità di recuperare staticamente le strutture del fabbricato o di mantenere i materiali in quanto impropri. Tale intervento deve comunque essere finalizzato alla restituzione di un nuovo fabbricato congruente con le tipologie e i materiali del luogo. In casi particolari i manufatti agricoli di cui sopra possono essere accorpati in un unico manufatto purché non eccedano i mq. 24 ed i lotti di proprietà siano asserviti a scopo agricolo. In ogni caso qualora interventi di ristrutturazione edilizia riguardino edifici in muratura portante, l'assentibilità delle opere edilizie per essi previste è subordinata alla preventiva valutazione da parte del Comune degli eventuali specifici caratteri di valore storico-architettonico presenti, volta a definire limitazioni delle categorie di intervento o prescrizioni di natura progettuale al fine di assicurare la tutela e la conservazione degli elementi di valore o la coerenza degli interventi con gli aspetti tipologici dominanti. In questi casi il progetto deve essere corredato degli elaborati di cui al punto 7 del precedente Art.12. E' ammesso il cambio della destinazione d'uso ad attività turistiche ricettive e di ristorazione; **è altresì ammesso il cambio d'uso ad attività di commercializzazione di prodotti agricoli purché la relativa Sul non superi 100 mq. In tali casi dovrà essere garantito l'asservimento ad uso agricolo del terreno in proprietà.** Sugli edifici esistenti non sono ammessi interventi che comportino l'incremento del numero di unità immobiliari, se non attraverso l'asservimento ad uso agricolo di una quota di terreno in proprietà, da destinare a coltivazione mediante PAMAA, per ognuna delle unità immobiliari derivanti dal frazionamento, nella proporzione di 100 mq ogni mq di Sul. La dimensione minima delle unità ricavabili dal frazionamento è fissata in 75 mq.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti realizzati in ragione di PAMAA sono ammessi a condizione che sia verificato, mediante presentazione di una relazione asseverata integrata da documentazione fotografica di insieme e di dettaglio, lo stato di coltivazione e di manutenzione delle colture e degli assetti del suolo come previsto dal PAMAA stesso.

9. Per i fabbricati esistenti non residenziali, dismessi e non funzionali all'attività agricola è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia. **I manufatti ad uso agricolo individuati come edifici A3 e quelli che, su presentazione della documentazione di cui all'art.12 comma 7 e in base al parere della commissione per il paesaggio, risultassero ad essi assimilabili in quanto qualificati da caratteri costruttivi e tipologici che ne evidenzino valore storico-testimoniale ed ambientale, sono assoggettati ad interventi di restauro. In tali casi, subordinatamente alla preventiva presentazione ed attuazione dell'intervento di restauro, e alla redazione di una relazione agronomica che assicuri la coltivazione di terreno nella proporzione di 70 mq per ogni mq di Sul complessiva (esistente e di nuova edificazione), la relativa Sul esistente potrà essere edificata in una nuova unità tipologica autonoma con destinazione d'uso agricola e altezza massima pari a ml.2,40 nell'ambito dello stesso Sub-OTE. L'eventuale mutamento della destinazione d'uso di manufatti ad uso agricolo ~~Il cambio di destinazione d'uso~~ e a scopo residenziale e l'eventuale ampliamento, è ammesso se nella proprietà non sono presenti altre unità abitative, secondo i criteri di cui al precedente art. 5 secondo e terzo comma, purché siano connessi ad un lotto di terreno proporzionale al rapporto di Uf di 0,01 e a condizione che venga raggiunta una Sul minima di mq. 75 **riferita alla singola unità tipologica.** Sono inoltre ammesse le destinazioni per locande e servizi di ristorazione; **in questi casi, ferme restando le possibilità, le condizioni e le modalità di ampliamento definite all'art.26 comma 5 delle presenti norme, è comunque necessario l'asservimento alla coltivazione, corredato di relazione agronomica, di una quota di terreno proporzionale alla Sul esistente, nella misura di 50 mq di terreno per ogni metro quadrato di Sul. ~~Tale intervento è ammesso previo atto di asservimento ad uso agricolo del terreno di proprietà alla data di adozione del PUC.~~****
10. Per i fabbricati adibiti ad attività commerciale, artigianale e di servizio è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia nelle medesime modalità di cui al punto precedente. E' ammesso il

cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale nel caso in cui l'esercizio sia connesso alla residenza del titolare, ad esercizi di ristorazione e locanda.

11. E' ammessa la costruzione di serre come definite all'art. 1 della L.R. n. 17/76 e i tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di copertura fondiaria (R_c) = 30%.
12. Fermi restando gli adempimenti relativi ai vincoli sovraordinati, per gli interventi di ampliamento dei fabbricati di cui ai precedenti commi il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al preventivo avvio dell'attuazione del relativo PAMAA, da documentarsi anche con fotografie di raffronto dello stato dei luoghi antecedente e successivo. Il mancato completamento delle previsioni del PAMAA e la mancata manutenzione del territorio e delle colture determinano il decadimento del permesso di costruire.

Art. 21 – Territorio di presidio ambientale

1. Sono aree che presentano in misura più diffusa rispetto alle aree di produzione agricola di cui al precedente articolo fenomeni di sottoutilizzo e/o abbandono, con presenza di insediamenti sparsi, nelle quali si rende necessario subordinare gli interventi edilizi al perseguimento delle finalità di presidio ambientale.
2. Il presidio ambientale si intende realizzato quando vengono messe in atto dal richiedente, all'interno del territorio considerato, in combinazione con le attività di cui al precedente art. 20, una serie di interventi così definibili:
 - pulizia generalizzata volta all'eliminazione di erbe e arbusti infestanti, in particolare nelle zone confinanti con altre proprietà o con viabilità pubblica;
 - *l'eventuale disboscamento di gruppi di conifere, laddove ciò sia consentito dai vincoli sovraordinati, finalizzato all'insediamento di nuove colture agrarie;*
 - manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità interna pubblica e privata, con particolare riferimento alle opere connesse con lo smaltimento delle acque;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria di muretti a secco, poggi e gradoni;
 - protezione e cura della flora esistente, anche di tipo spontaneo, attraverso interventi finalizzati di difesa fitosanitaria, di potatura o quant'altro.
3. Sono ammessi gli stessi interventi edilizi con gli stessi parametri, condizioni e modalità previsti all'art.20.

~~La nuova edificazione è ammessa solo a scopo residenziale ed è subordinata al recupero degli edifici esistenti nel fondo salvo dimostrazione del mantenimento di diversa loro destinazione d'uso. Essa è concessa alle seguenti condizioni:~~

- ~~— su presentazione di un piano di miglioramento agricolo/ambientale esteso all'intera proprietà che definisca e precisi gli interventi di presidio ambientale previsti al precedente comma secondo;~~
- ~~— l'intera superficie oggetto di computo per la nuova unità abitativa deve risultare libera da vincoli di asservimento;~~
- ~~— superficie fondiaria minima in proprietà = mq. 15.000 calcolata su lotti aziendali anche non contigui purché compresi all'interno della stessa Sub-OTE di riferimento al lotto edificatorio (Tav. B.4 del precedente Art.2);~~
- ~~— lotto minimo edificabile = mq. 7.000 (proprietà contigua o separata da strada o con due lotti non contigui distanti non più di ml. 50 misurati in linea d'aria);~~
- ~~— Unità abitative max. 1;~~
- ~~— Superficie Utile abitativa nella misura massima di mq. 150;~~
- ~~— H massima ml. 7,00;~~
- ~~— deve considerarsi contiguo il lotto di proprietà ancorché sia diviso da altra destinazione;~~

~~qualora il fondo interessato dall'edificazione ricomprenda terreni con colture in atto, la cui presenza deve essere dimostrata da una relazione agronomica corredata da adeguata documentazione, anche fotografica, dello stato di fatto delle colture e del loro grado di manutenzione, il requisito della superficie colturale richiesta potrà raggiungersi avvalendosi degli stessi criteri, parametri e modalità attuative previsti nel succitato Art. 20, sia per la nuova edificazione residenziale sia per i manufatti in caso di intervento ai sensi dell'art.20 comma 6, in territorio di presidio ambientale non potrà essere complessivamente prevista, sull'area di proprietà alla data di adozione del PUC, a prescindere dalla sua estensione, più di una unità tipologica abitativa di 250 mq, anche bifamiliare; nel caso in cui preesistano edifici caratterizzati da valore storico architettonico da valutarsi secondo quanto previsto al comma 5, sarà possibile, ferma restando la Sul massima di 250 mq, realizzare due unità tipologiche abitative monofamiliari inclusa l'esistente; in caso di intervento ai sensi dell'art.20 comma 6, in territorio di presidio ambientale non potrà essere complessivamente prevista, sull'area di proprietà alla data di adozione del PUC, a prescindere dalla sua estensione, più di una unità tipologica abitativa di 250 mq, anche bifamiliare; nel caso in cui preesistano edifici caratterizzati da valore storico architettonico da valutarsi secondo quanto previsto al comma 5, sarà possibile, ferma restando la Sul massima di 250 mq, realizzare due unità tipologiche abitative monofamiliari inclusa l'esistente;=~~

~~la concessione edilizia è rilasciata previa stipula con il Comune di una convenzione che preveda a carico del concessionario gli obblighi di presidio territoriale così come in precedenza indicati, ai sensi del comma 4 dell'Art. 36 della L.R. n. 36/97;~~

~~4. La nuova unità abitativa dovrà, preferibilmente, essere adiacente al percorso esistente, di norma a ridosso delle fasce su pianori naturali, in modo da contenere i movimenti di terreno. Le superfici interrato non dovranno, di norma, fuoriuscire dalla sagoma del fabbricato. E' prescritta la tipologia a "villino" a due piani con pianta preferibilmente rettangolare.~~

~~5. Sugli edifici residenziali esistenti, esclusi quelli di cui al precedente art.11, è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 6 per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del Preliminare di PUC e, comunque, un ampliamento che consenta il raggiungimento di una Sul minima di mq. 75 per unità abitativa. La ristrutturazione r4 sui fabbricati di cui sopra e sui manufatti agricoli legittimamente esistenti è consentita esclusivamente per esigenze connesse all'impossibilità di recuperare staticamente le strutture del fabbricato o di mantenere i materiali in quanto impropri. Tale intervento deve comunque essere finalizzato alla restituzione di un nuovo fabbricato congruente con le tipologie e i materiali del luogo. In casi particolari i manufatti agricoli di cui sopra possono essere accorpato in un unico manufatto purché non eccedano i mq. 24 ed i lotti di proprietà siano asserviti a scopo agricolo. In ogni caso qualora interventi di ristrutturazione edilizia riguardino edifici in muratura portante, l'assentibilità delle opere edilizie per essi previste è subordinata alla preventiva valutazione da parte del Comune degli eventuali specifici caratteri di valore storico architettonico presenti, volta a definire limitazioni delle categorie di intervento o prescrizioni di natura progettuale al fine di assicurare la tutela e la conservazione degli elementi di valore o la coerenza degli interventi con gli aspetti tipologici dominanti. In questi casi il progetto deve essere corredato degli elaborati di cui al punto 7 del precedente Art.12.E' ammesso il cambio della destinazione d'uso ad attività turistiche ricettive e di ristorazione. Sugli edifici esistenti non sono ammessi interventi che comportino l'incremento del numero di unità immobiliari, se non attraverso l'asservimento ad uso agricolo di una quota di terreno in proprietà, da destinare a coltivazione mediante PAMAA, per ognuna delle unità immobiliari derivanti dal frazionamento, nella proporzione di 100 mq ogni mq di Sul. La dimensione minima delle unità ricavabili dal frazionamento è fissata in 75 mq.~~

~~6. Ampliamenti dei fabbricati esistenti compresi tra mq. 75 e mq. 250 di Sul, con la realizzazione di un numero massimo di una unità tipologica con due unità immobiliari abitative, sono consentiti attraverso la presentazione di un PAAMA esteso all'intera proprietà alla data di adozione del PUC, realizzati proporzionalmente al rapporto tra superficie utile complessiva e terreno da asservire di 0,01.:~~

~~7. Per i fabbricati esistenti non residenziali è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia nelle modalità di cui al comma precedente. Il cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale è ammesso se nella proprietà non sono presenti altre unità abitative, secondo i principi di cui al precedente art. 5 secondo e terzo comma purché sia connessa ad un lotto di terreno proporzionale al rapporto di Uf di 0,01. Sono inoltre ammesse le destinazioni per locande e servizi di ristorazione. Tale intervento è ammesso previo atto di asservimento agli scopi di presidio ambientale del terreno di proprietà alla data di adozione del PUC.~~

~~8. E' ammessa la realizzazione di strade di accesso ai fondi e alle abitazioni con larghezza non superiore a ml. 2,50 con esclusione delle piazzole di scambio o manovra e degli allargamenti dei tornanti purché il tracciato delle stesse sia definito in modo da rendere minimo l'impatto sulle forme del paesaggio, riducendo al minimo indispensabile la demolizione di manufatti di interesse storico-ambientale quali muri di contenimento in pietra, ed evitando in ogni caso l'intervento su gradonate pavimentate in pietra e dotate di muri di bordo in pietra; gli eventuali nuovi muri di contenimento delle strade non potranno superare 2,00 ml di altezza e dovranno essere rivestiti in pietra locale secondo le tessiture murarie a letti orizzontali tradizionali, oppure realizzati con tecnologie di tipo naturalistico. Dovranno inoltre essere previste piantumazioni lungo entrambi i cigli della strada con essenze autoctone lungo tutto il tracciato per un numero non inferiore ad un albero ogni 4 metri di sviluppo lineare. Il fondo stradale dovrà essere realizzato con pietrisco e ghiaia e con altro materiale che consenta la permeabilità del suolo. Le parti con pendenza superiore al 10% possono essere asfaltate.~~

~~9. Per i fabbricati esistenti già adibiti ad attività commerciale, artigianale e di servizio è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia nelle medesime modalità di cui al precedente comma 7. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale nel caso in cui l'esercizio sia connesso alla residenza del titolare, ad esercizi di ristorazione e locanda.~~

Art. 22 - Territori non insediabili

1. In relazione agli specifici caratteri paesistico-ambientali, vegetazionali e geomorfologici sono individuati quali territori non insediabili i seguenti sottoambiti:

a) di valore paesistico-ambientale e vegetazionale

- comprende le aree boscate, quelle limitrofe al Parco delle 5 Terre di valore paesistico-ambientale.

Sono consentite:

- le attività forestali e di miglioramento boschivo di cui alle L.R. n. 22/84, 35/85 e dal Regolamento Regionale n. 2/93 e successive **modifiche e** integrazioni;

- le attività di riqualificazione ambientale finalizzata al recupero, mantenimento e miglioramento delle condizioni ecologiche ed estetiche del territorio;

- le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo: sportivo all'aria aperta, didattiche; naturalistiche; del turismo verde e del tempo libero;

- Sono consentite esclusivamente strade tagliafuoco o funzionali al recupero di manufatti e/o edifici residenziali esistenti;

b) di valore ambientale

- comprende il sistema delle aree boscate della collina. Oltre alle attività di cui alla precedente lettera a), sono consentite:

- le trasformazioni delle superfici boscate in agricole ad esclusivo indirizzo arboreo secondo le modalità previste dall'art. 35 della L.R. n. 22/84 e s.m.;

- le attività agricole di cui al precedente Art. 21;

- il mantenimento di eventuali attività commerciali, artigianali e di servizio esistenti;

- le strade tagliafuoco o funzionali al recupero di manufatti e/o edifici residenziali esistenti;
c) aree di filtro

- comprende aree libere poste ai margini dell'area urbana e dei nuclei storici collinari all'interno delle quali sono consentite le attività, gli interventi previsti alle precedenti lettere a) e b), nonché quelli del precedente Art. 20.7. E' ammessa la costruzione di strade nelle modalità previste al precedente art. 21 e di aree a parcheggio nei lotti adiacenti il tessuto urbano.

2. In tutti i sottoambiti di cui sopra sugli edifici residenziali esistenti, esclusi quelli di cui al precedente art.11, è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 6; ~~per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del Preliminare di PUC è ammesso un ampliamento che consenta il raggiungimento di una~~ Sul minima di mq. 60 per unità abitativa. **Nei sottoambiti b) e c) è inoltre ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti fino ad un massimo di 150 mq per unità tipologica, con i parametri e alle condizioni previste dall'art.20 comma 4.** La ristrutturazione r4 sui fabbricati di cui sopra e sui manufatti agricoli legittimamente esistenti **ad eccezione di quelli identificati come A3, sui quali valgono le stesse norme di cui all'art. 20 comma 9,** è consentita esclusivamente per esigenze connesse all'impossibilità di recuperare staticamente le strutture del fabbricato o di mantenere i materiali in quanto impropri. Tale intervento deve comunque essere finalizzato alla restituzione di un nuovo fabbricato congruente con le tipologie e i materiali del luogo. In ogni caso qualora interventi di ristrutturazione edilizia riguardino edifici in muratura portante, l'assentibilità delle opere edilizie per essi previste è subordinata alla preventiva valutazione da parte del Comune degli eventuali specifici caratteri di valore storico-architettonico presenti, volta a definire limitazioni delle categorie di intervento o prescrizioni di natura progettuale al fine di assicurare la tutela e la conservazione degli elementi di valore o la coerenza degli interventi con gli aspetti tipologici dominanti. In questi casi il progetto deve essere corredato degli elaborati di cui al punto 7 del precedente Art.12. E' ammesso il cambio della destinazione d'uso ad attività turistiche ricettive e di ristorazione.

(.....)

Art. 26 Interventi di recupero a fini turistici e ricettivi

1. Comprende gli interventi finalizzati al recupero edilizio per incentivare il processo di ammodernamento delle strutture alberghiere esistenti, per la trasformazione di immobili e/o complessi edilizi all'uso turistico e complementare turistico.

2. Sugli immobili esistenti con destinazione alberghiera, su quelli previsti all'interno di SUA approvati alla data di adozione del PUC e sugli edifici esistenti non alberghieri che si intendono trasformare in albergo, per i quali la disciplina degli usi ne consente la destinazione alberghiera, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

a) la costruzione di volumi interrati e/o seminterrati con altezza superiore a ml. 2,40, da destinare a servizi collettivi, servizi tecnici, guardaroba, magazzini, servizi per il personale e parcheggi, con possibilità di estendere tali spazi oltre i confini dei muri perimetrali;

b) la costruzione e/o adeguamento degli impianti alle normative di sicurezza e all'eliminazione delle barriere architettoniche;

c) la costruzione di piscine, impianti sportivi con i relativi servizi annessi e campeggi;

d) allo scopo di ampliare le aree da destinare a parcheggio e per attrezzature ricreative e sportive, è consentito utilizzare aree libere, purché poste nel raggio max. di ml. 300 dall'area di proprietà. Nel caso tali aree siano in zona per viabilità esistente o per servizi di cui agli art.li 23 e 24 il loro utilizzo è consentito solo in regime convenzionato con il Comune al fine di garantirne la fruizione pubblica;

e) gli interventi edilizi previsti dai rispettivi ambiti del PUC;

f) esclusivamente per gli immobili esistenti con totale destinazione alberghiera e per quelli previsti all'interno di SUA approvati alla data di adozione del PUC, è previsto l'adeguamento funzionale. Tale intervento prevede l'ampliamento e la sopraelevazione massima di un piano degli edifici esistenti (eventuali corpi di fabbrica facenti parte del complesso alberghiero con numero di piani inferiore, potranno allinearsi a tale sopraelevazione) ed è consentito solo se finalizzato all'esecuzione di opere per conseguire i requisiti minimi di classificazione stellare previsti dalle leggi sul turismo vigenti e all'adeguamento igienico, nonché quelle volte a migliorare l'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto ad una maggiore qualificazione dei servizi alberghieri, e cioè:

- le sale comuni (con dimensione minima prevista per alberghi a tre stelle);
- le sale separate per lettura, giochi adulti, sala Tv, sala per le prime colazioni;
- la superficie delle camere ai requisiti minimi previsti per legge;
- i locali-bagno privati al fine di dotare tutte le camere di tale servizio;
- la sala adibita ad uso esclusivo di ristorazione, se già esistente, nella misura massima di mq. 2,2 di superficie lorda per posto letto se in difetto;
- la cucina con relativi spazi tecnici ai minimi previsti dal regolamento di igiene e dalla competente Usl;
- sulle costruzioni accessorie presenti all'interno del lotto è ammessa la demolizione e ricostruzione e, nel caso di più manufatti, la ricostruzione in unico corpo o l'accorpamento al fabbricato principale;
- la costruzione di un alloggio per il gestore di Sul max di mq. 80;
- per incentivare gli interventi di adeguamento funzionale e per garantire una migliore economia di gestione, è inoltre ammesso un incremento un tantum della capacità ricettiva esistente, fino ad un massimo di quattro camere per gli edifici alberghieri e di mq. 200 di Sul per quelli non alberghieri che intendono trasformarsi;

3. Sugli alberghi esistenti, quando è previsto un aumento di posti letto in misura superiore a quello concesso per l'adeguamento funzionale di cui alla lettera g) del precedente comma, è consentito:

- a) l'intervento di nuova costruzione fino al raggiungimento massimo di 120 posti letto e, comunque, non oltre il raddoppio del numero dei posti letto esistenti (è ammessa una flessibilità in aumento del 20% di tale parametro). solo attraverso PUO al fine di verificarne l'inserimento nel contesto urbanistico e ambientale di appartenenza;
- b) deve essere garantito il rispetto della dotazione di parcheggi ai sensi del precedente art. 9;
- c) il rilascio di concessione è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune attraverso il quale il proprietario si impegna a non mutare la destinazione d'uso alberghiera. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria.

4. Sugli edifici esistenti che si intendano trasformare in albergo, per interventi superiori a quelli di cui al comma 2, è consentito:

- a) l'intervento di nuova costruzione fino ad un ampliamento massimo del 20% della Sul esistente attraverso PUO al fine di verificarne l'inserimento nel contesto urbanistico e ambientale di appartenenza;
 - b) deve essere garantito il rispetto della dotazione di parcheggi ai sensi del precedente art. 9;
- il rilascio di concessione è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune attraverso il quale il proprietario si impegna a non mutare la destinazione d'uso alberghiera per 10 anni. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria.

5. Sugli edifici esistenti destinati ad attività socio-sanitarie di pubblico interesse sono applicate le stesse modalità di intervento di cui al precedente comma;

6. Sugli edifici esistenti e relative pertinenze che alla data di adozione del PUC, siano destinati a locanda, circoli sportivi e/o ad attività di ristorazione, sono ammessi:

- a) la manutenzione qualitativa;
- b) la ristrutturazione edilizia r1 e r4;

c) l'ammodernamento e l'integrazione dell'offerta dei servizi ricettivi e ristorativi secondo i limiti seguenti:

- negli ambiti di riqualificazione in area urbanizzata:
- un ampliamento massimo della Sul di mq. 100 nella logica di accrescimento della specifica tipologia;
- n° complessivo di camere non superiore a 15;
- negli ambiti di conservazione in area urbanizzata: un incremento massimo del 20% della Sul esistente anche in deroga alla pertinente modalità operativa individuata all'art. 12 comma 5, ma comunque compatibilmente con le caratteristiche architettoniche del fabbricato;
- l'intervento deve interessare l'intera proprietà e il proprietario dovrà stipulare una convenzione con il Comune attraverso la quale si impegna a non mutare la destinazione d'uso. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria;

d) gli interventi di cui ai punti a) b) c) del precedente comma secondo;

5. Lungo il sistema della dorsale collinare che corre lungo il dislivello principale del golfo, sono ammessi gli interventi di seguito descritti, anche in deroga rispetto alle specifiche norme di zona:

- la realizzazione di piazzole attrezzate per la creazione di soste e punti panoramici opportunamente segnalate;
- la costruzione di chioschi e strutture per la ricreazione, di Superficie Utile Lorda non superiore a mq. 25;

- la formazione di una rete di strutture turistiche e di servizio attraverso il recupero dei forti ai sensi del precedente Art. 11 e degli edifici esistenti per realizzare locande secondo le modalità di cui al precedente comma quarto;

- gli edifici esistenti con destinazione residenziale e quelli non residenziali in muratura portante di dimensione superiore a 28 mq di Sul facenti parte del territorio extraurbano, **con l'esclusione di quelli individuati come A2 ai sensi degli artt. 11 e 12 delle presenti norme e con esclusione di quelli individuati all'art. 11 lettera a) e fatto salvo quanto previsto al precedente art. 19, che si intendano destinare ad attività ricettive (ivi incluse quelle alberghiere ed extra alberghiere quali: affittacamere, case vacanza, Bed & Breakfast, e assimilabili), agrituristiche, di ristorazione e/o di pubblico esercizio o ad attività di servizio di pubblico interesse, che siano ricadenti, in tutto o in parte, a distanza non superiore a in una fascia di pertinenza di 100 metri misurati in linea d'aria dalle gradonate di cui all'art. 11, lettera f) o della dorsale collinare come individuate sull'elaborato P1, e dai percorsi di interesse paesistico-ambientale indicati nell'elaborato Pr6, potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia con contestuale ampliamento nella misura del 50% della Sul esistente, entro un massimo incremento di 70 mq:**

a) se ricadenti nella fascia di pertinenza della dorsale collinare e del percorso individuato come "Arco dell'Alta Via del Golfo", nella misura del 60% della Sul esistente, per un massimo ampliamento di 100 mq; b) se ricadenti nella fascia di pertinenza dei percorsi individuati come "Frece dell'Alta Via del Golfo", nella misura del 60% della Sul esistente, per un massimo ampliamento di 85 mq; c) se ricadenti nella fascia di pertinenza dei percorsi di interesse territoriale, paesistico e ambientale, nella misura del 50% della Sul esistente, per un massimo ampliamento di 70 mq;

tali ampliamenti saranno in ogni caso assentibili a condizione che siano purché connessi con lo svolgimento:

- di una specifica attività agricola se ricadenti in aree di produzione agricola di cui al precedente art. 20 o in territori di presidio ambientale di cui al precedente art. 21, ovvero ricadenti in territori non insediabili ma coltivabili secondo quanto previsto dalla vigente legislazione, per una superficie proporzionale alla Sul complessiva dei fabbricati, inclusiva dell'esistente e degli ampliamenti conseguibili, nel rapporto di 50 mq di terreno per ogni mq di Sul, con un minimo di 4.000 mq, da disciplinare attraverso PAMAA; potranno a tal fine essere asserviti terreni ricadenti all'interno dell'Organismo Territoriale Elementare di cui fa parte l'edificio esistente

- di una attività di riqualificazione e miglioramento boschivo se ricadenti in aree boscate facenti parte di territori non insediabili di cui al precedente art. 22, per una superficie proporzionale alla Sul complessiva dei fabbricati, inclusiva dell'esistente e degli ampliamenti conseguibili, nel rapporto di 200 mq di terreno per ogni mq di Sul, con un minimo di 15.000 mq, da disciplinare attraverso PAMAA; potranno a tal fine essere asserviti terreni ricadenti all'interno dell'Organismo Territoriale Elementare di cui fa parte l'edificio esistente. **Dovrà in ogni caso essere garantito il restauro degli elementi qualificanti del paesaggio quali muri a secco, viottoli, maestà, muri di cinta, alberature, ecc. la cui presenza dovrà essere puntualmente collocata in mappa e documentata fotograficamente negli elaborati di progetto.**

~~Per gli edifici già realizzati od ampliati con la predisposizione di un PAMAA, le superfici da coltivarsi a norma del presente articolo saranno da calcolarsi nel rapporto di 70 mq di Sf ogni mq di Sul aggiuntiva, senza contare la Sul esistente e già licenziata. Per gli edifici già licenziati e iniziati alla data di adozione della presente variante è ammesso il cambio di destinazione d'uso ad attività ricettive e di ristorazione senza possibilità di ulteriori ampliamenti.~~ Le superfici fondiari che siano già oggetto di asservimento non potranno essere computate agli effetti del presente articolo. Lo svolgimento delle attività di tipo turistico-ricettivo, **come sopra definite**, o di ristorazione sarà regolato da apposita convenzione con il Comune che preveda, oltre il vincolo temporale minimo decennale dello svolgimento di tali attività, anche gli interventi di eventuale riapertura al pubblico e comunque di manutenzione ordinaria e straordinaria, a carico degli operatori, di parte dei percorsi di riferimento per uno sviluppo lineare direttamente proporzionale alla superficie utile destinata **a tali** attività turistico-ricettive o di ristorazione (150 ml di percorso per ogni 100 mq di Sul da individuare planimetricamente nel progetto e nella convenzione) con un minimo di 100 ml; ~~oppure,~~ **se l'intervento ricade nella fascia della** ~~lungo la~~ dorsale collinare, **dovrà essere prevista, oltre tali interventi manutentivi**, la sistemazione e l'apertura ad uso pubblico o la cessione di spazi aperti con destinazione a parcheggi pubblici e verde pubblico pari ad almeno tre volte la Sul destinata a tali attività; in caso di cessazione delle attività, resteranno comunque validi i vincoli, opportunamente trascritti, di cessione, di asservimento e di manutenzione nelle quantità stabilite. Gli incrementi di Sul così determinati non concorrono all'incremento del carico urbanistico e non determinano, pertanto, la necessità di reperire nuove superfici a parcheggio.

- la realizzazione di punti di visibilità e di sosta nei nodi di incrocio con il sistema delle gradonate;

- le pavimentazioni delle aree di sosta o parcheggio dovranno essere prevalentemente permeabili; le opere di delimitazione dell'area e dei parapetti dovranno essere realizzate utilizzando, a seconda dei casi, muretti in pietra, siepi, palizzate in legno.

