

parcheggi pubblici e privati.

Nei casi di nuova edificazione e di ampliamento planimetrico degli edifici esistenti è consentito l'allineamento al filo degli edifici già presenti sul fronte strada, fermo restando il rispetto della distanza minima di 10,00 ml. tra pareti finestrate.

Analogamente, nei casi di ampliamento in sopraelevazione è consentito l'allineamento verticale col fabbricato preesistente, anche se posto a distanza dai confini inferiore a 5,00 ml., sempre nel rispetto del distacco minimo di 10,00 ml. tra pareti finestrate.

### **Art. 30 – Completamento frazioni (B.2)**

In tale zona, che comprende la struttura urbana della Frazione Vallarno, della Contrada Tofoli, località Cesura e c.da La Vota, già dotata delle principali opere di urbanizzazione e densamente edificata, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente di cui all'art. 23, nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti e la nuova edificazione sulle aree libere, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- <b>Uf</b> (indice di utilizzazione fondiaria)	= <b>0,25</b> mq./mq.
- <b>H</b> (altezza massima)	= <b>7,50</b> ml.
- <b>Io</b> (indice di occupazione del suolo)	= <b>0,50</b>
- <b>P</b> (n. piani f.t.)	= <b>2</b>
- <b>Dc</b> (distanza dai confini)	= <b>5,00</b> ml.
- <b>De</b> (distanza tra edifici)	= <b>10,00</b> ml.
- <b>Ds</b> (distanza dalle strade)	= <b>5,00</b> ml.
- <b>Ip</b> (indice di permeabilità del suolo)	= <b>0,30%</b>
- <b>Sm</b> (lotto minimo)	= <b>600</b> mq.
- <b>U1</b> (Urbanizzazioni primaria)	= <b>15% Sf</b>

Sono consentite deroghe al distacco tra edifici (De), fermo restando il rispetto della distanza minima di 10,00 ml. tra pareti finestrate, nel caso di accordo tra i

proprietari confinanti e nel rispetto di quanto stabilito in proposito dal Codice Civile.

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 9, comma 3.

Nel caso di variazione di destinazione d'uso devono essere integralmente rispettati i minimi di superficie stabiliti dalla legge e dalla presente normativa per i parcheggi pubblici e privati.

Nei casi di nuova edificazione e di ampliamento planimetrico degli edifici esistenti è consentito l'allineamento al filo degli edifici già presenti sul fronte strada, fermo restando il rispetto della distanza minima di 10,00 ml. tra pareti finestrate.

Analogamente, nei casi di ampliamento in sopraelevazione è consentito l'allineamento verticale col fabbricato preesistente, anche se posto a distanza dai confini inferiore a 5,00 ml., sempre nel rispetto del distacco minimo di 10,00 ml. tra pareti finestrate.

Nei soli casi di nuova costruzione, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione per la cessione gratuita delle aree destinate a spazi pubblici, tra il richiedente del titolo abilitativo ed il Comune, secondo lo schema dell'allegato n°2 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. I terreni ceduti al Comune possono essere computati ai fini volumetrici.

In particolare, nei casi di nuova edificazione su lotti prospicienti strade pubbliche, piazze o altri spazi pubblici, il fronte del lotto, per una profondità di mt.3,00, è destinato a parcheggio pubblico, anche se non indicato in cartografia. A tale scopo, la costruzione delle recinzioni dei lotti deve essere arretrata di mt.3,00 rispetto al confine di proprietà verso strada, piazza o altro spazio pubblico, in base all'allineamento fissato dall'U.T.C., che in ogni caso terrà conto di eventuali allineamenti preesistenti.

In caso di lotti fronteggianti strade o piazze o spazi pubblici che sono delimitati da scarpate la fascia di distanza di mt.3,00 da destinare a parcheggio pubblico, va misurata dal piede della scarpata per i lotti ubicati a valle o dall'apice della scarpata per i lotti di monte, ed il parcheggio che sarà realizzato a cura e spese del Comune e secondo modalità e tempi scelti dall'U.T.C., comprenderà anche la parte della scarpata che risulta essere di proprietà pubblica.

**Art. 31 – Completamento rurale (B.3)**

In tale zona, che comprende i nuclei rurali esteri di: San Pietro, Le Case, Vignoli, Arcitelli, Rota Giannelli ecc., come individuati sulle Tavole di P.R.E., sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente di cui all'art. 23 delle presenti N.T.A., nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione sulle aree libere, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- <b>Uf</b> (indice di utilizzazione fondiaria)	= <b>0,15</b> mq./mq.
- <b>H</b> (altezza massima)	= <b>7,50</b> ml.
- <b>Io</b> (indice di occupazione del suolo)	= <b>0,50</b>
- <b>P</b> (n. piani f.t.)	= <b>2</b>
- <b>Dc</b> (distanza dai confini)	= <b>5,00</b> ml.
- <b>De</b> (distanza tra edifici)	= <b>10,00</b> ml.
- <b>Ds</b> (distanza dalle strade)	= <b>5,00</b> ml.
- <b>Ip</b> (indice di permeabilità del suolo)	= <b>0,50%</b>
- <b>Sm</b> (lotto minimo)	= <b>1000</b> mq.
- <b>Ut</b> (Urbanizzazioni primarie)	= <b>10%</b> Sf

Sono consentite deroghe al distacco tra edifici (De), fermo restando il rispetto della distanza minima di 10,00 ml. tra pareti finestrate, nel caso di accordo tra i proprietari confinanti, e nel rispetto di quanto stabilito in proposito dal Codice Civile.

In tali ambiti è consentita il trasferimento della superficie ottenuta dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) delle zone agricole ai terreni di proprietà dell'interessato, fermo rimanendo il rispetto degli altri indici con la sola esclusione dell'indice di occupazione del suolo (Io).

I terreni agricoli utilizzati a tale scopo, vanno trascritti nella mappa degli asservimenti come specificato nei precedenti articoli.

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 8, punto 1.

Nel caso di variazione di destinazione d'uso devono essere integralmente rispettati i minimi di superficie stabiliti dalla legge e dalla presente normativa per i

parcheggi pubblici e privati,

Nei casi di nuova edificazione e di ampliamento planimetrico degli edifici esistenti è consentito l'allineamento al filo degli edifici già presenti sul fronte strada, fermo restando il rispetto della distanza minima di 10,00 ml. tra pareti finestrate.

Analogamente, nei casi di ampliamento in sopraelevazione è consentito l'allineamento verticale col fabbricato preesistente, anche se posto a distanza dai confini inferiore a 5,00 ml., sempre nel rispetto del distacco minimo di 10,00 ml. tra pareti finestrate.

Nei soli casi di nuova costruzione, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione per la cessione gratuita delle aree destinate a spazi pubblici, tra il richiedente del titolo abilitativo ed il Comune, secondo lo schema dell'allegato n°2 alle presenti Norme Tecniche di Attuazione. I terreni ceduti al Comune possono essere computati ai fini volumetrici.

In particolare, nei casi di nuova edificazione su lotti prospicienti strade pubbliche, piazze o altri spazi pubblici, il fronte del lotto, per una profondità di mt.3,00, è destinato a parcheggio pubblico, anche se non indicato in cartografia. A tale scopo, la costruzione della recinzioni dei lotti deve essere arretrata di mt.3,00 rispetto al confine di proprietà verso strada, piazza o altro spazio pubblico, in base all'allineamento fissato dall'U.T.C. che in ogni caso terrà conto di eventuali allineamenti preesistenti.

In caso di lotti fronteggianti strade o piazze o spazi pubblici che sono delimitati da scarpate la fascia di distanza di mt.3,00 da destinare a parcheggio pubblico, va misurata dal piede della scarpata per i lotti ubicati a valle o dall'apice della scarpata per i lotti di monte, ed il parcheggio che sarà realizzato a cura e spese del Comune e secondo modalità e tempi scelti dall'U.T.C., comprenderà anche la parte della scarpata che risulta essere di proprietà pubblica.

#### **Art. 32 - Espansione Residenziale (C.1)**

Tale zona riguarda aree più o meno estese, caratterizzate da scarsa densità edilizia, ubicate all'esterno della "struttura urbana esistente" o interne ad essa, ma con

ampiezza tale da consentire l'inserimento di aree con destinazioni pubbliche.

Nel presente Piano sono individuati con apposita campitura n°2 comparti:

- comparto A - via Madonna del Carmine;
- comparto B - via Scarciabue - Strada Provinciale.

In tali zone, il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario, esteso, all'intero ambito individuato graficamente con apposita campitura, previa formazione di un comparto edificatorio ai sensi dell'art.26 della L.R. 18/83, ovvero previa stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, nel caso di unica proprietà.

Nel progetto generale di comparto è consentita la proposizione di stralci funzionali (sub-comparti) al fine di una realizzazione dell'intervento articolata nel tempo. In tal caso la proposta dovrà individuare per ogni sub-comparto la relativa quota proporzionale di edificazione e di spazi pubblici.

Nell'allegato I delle presenti N.T.A. sono riportati i dati metrici di ciascun comparto, con la specifica suddivisione tra superfici fondiarie, aree pubbliche a cessione gratuita e aree pubbliche da acquisire, superfici edificabili.

In detti comparti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita al Comune da parte dei richiedenti, secondo lo schema dell'allegato n°2 alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, delle superfici ad uso pubblico individuate nelle tavole dei Planovolumetrici, nella misura pari al 21% della superficie fondiaria del lotto interessato.

In casi particolari sarà consentito "monetizzare" l'equivalente della superficie oggetto di cessione. L'equivalenza sarà determinata mediante parametri fissati con apposita delibera comunale.

E' altresì consentita cedere superfici superiori al 21% ed in tal caso il valore della superficie eccedente, calcolata come sopra, sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria.

In caso di inadempienza o ritardi da parte dell'Amministrazione comunale, è

facoltà dei richiedenti il permesso di costruire, la realizzazione in proprio delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.R.E., a scomputo degli oneri di cui alla L.10/77. Tale facoltà è comunque subordinata all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto delle infrastrutture.

L'Amministrazione Comunale potrà sempre realizzare direttamente, previa acquisizione diretta delle aree, le opere e i servizi pubblici previsti all'interno dei singoli comparti.

Le Tavole di P.R.E. contengono definizioni di dettaglio, relative alla tipologia, alla dislocazione e ai rapporti planovolumetrici delle varie funzioni presenti nell'area, cui doversi attenere nelle fasi di progettazione esecutiva degli interventi.

Sono prescrittivi gli allineamenti lungo le strade e le piazze, al fine di garantire il disegno urbanistico e il rapporto tra costruito e spazi di percorso e sosta.

Sono, altresì, prescrittivi i parcheggi già individuati, al fine di separare nettamente gli spazi di sosta dei veicoli dalle eventuali piazze.

Nei limiti sopra descritti, è riservata libertà di articolazione dei progetti architettonici all'interno delle superfici d'intervento purché vengano rispettati i seguenti indici e parametri:

- <b>Ut</b> (indice di utilizzazione territoriale)	= <b>0,22</b> mq./mq.
- <b>H</b> (altezza massima)	= <b>10,50</b> ml.
- <b>Io</b> (indice di occupazione del suolo)	= <b>0,50</b>
- <b>P</b> (n. piani f.t.)	= <b>3</b>
- <b>Dc</b> (distanza dai confini)	= <b>5,00</b> ml.
- <b>De</b> (distanza tra edifici)	= <b>10,00</b> ml.
- <b>U1</b> (urbanizzazione primaria)	= <b>21%</b>
- <b>Ds</b> (distanza dalle strade)	= <b>come da elaborato planovolumetrico</b>

**Art. 33 - Espansione Residenziale (C.2)**

Il P.R.E. individua con apposita campitura le zone soggette a Piani Particolareggiati vigenti e/o adottati. Il Piano adottato è distinto da quello vigente con un triangolo nero posto sulla campitura. Quelli vigenti sono:

- zona soggetta a P.P. di via Scarciabue approvato con delibera di C.C. n°2 del 22/2/93;
- zona soggetta a P.P. di via Lecine Di Blasio approvato con delibera di C.C. n°48 del 02/8/96.

La zona individuata come Piano Particolareggiato adottato, ubicato in c.da Cesura è costituita da un'area su cui insiste una iniziativa privata in corso di definitiva approvazione ai sensi del D.P.R. N°497/98 e D.P.R. 440/00.

Gli usi consentiti e le modalità di intervento sono definite dai richiamati P.P..

**Art. 34 - Attrezzature Scolastiche (F.1)**

Sono compresi in tale ambito gli interventi destinati al soddisfacimento degli standards di cui al D.l. n. 1444/1968, relativamente alla realizzazione di:

- Attrezzature scolastiche quali: asili-nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;

Le suddette attrezzature sono individuate sulle Tavole di P.R.E. con specifica campitura.

In tali zone si applicano i seguenti indici e parametri:

- <b>Uf</b> (indice di utilizzazione fondiaria)	= <b>1,00</b> mq./mq.
- <b>H</b> (altezza massima)	= <b>10,50</b> ml.
- <b>Io</b> (indice di occupazione del suolo)	= <b>0,50</b>
- <b>P</b> (n. piani f.t.)	= <b>3</b>
- <b>Dc</b> (distanza dai confini)	= <b>5,00</b> ml.
- <b>De</b> (distanza tra edifici)	= <b>10,00</b> ml.
- <b>Ds</b> (distanza dalle strade)	= <b>5,00</b> ml.

**Art. 35 - Attrezzature d'Interesse Comune (F.2)**

Sono compresi in tale ambito gli interventi destinati al soddisfacimento degli standards di cui al D.L. n. 1444/1968, relativamente alla realizzazione di:

- Attrezzature d'interesse comune di tipo religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitario, amministrativo, ecc..

Le suddette attrezzature sono individuate sulle Tavole di P.R.E. con specifica campitura.

In tali zone si applicano i seguenti indici e parametri:

- <b>Uf</b> (indice di utilizzazione fondiaria)	= <b>1,00</b> mq./mq.
- <b>H</b> (altezza massima)	= <b>10,50</b> ml.
- <b>Io</b> (indice di occupazione del suolo)	= <b>0,50</b>
- <b>P</b> (n. piani f.t.)	= <b>3</b>
- <b>Dc</b> (distanza dai confini)	= <b>5,00</b> ml.
- <b>De</b> (distanza tra edifici)	= <b>10,00</b> ml.
- <b>Ds</b> (distanza dalle strade)	= <b>5,00</b> ml.

**Art. 36 - Verde Pubblico (F.3)**

Il P.R.E. individua le aree destinate a parchi di notevole interesse urbano e ambientale e a giardini pubblici.

Le aree a verde pubblico sono luogo di svago a servizio dell'intero territorio comunale e possono essere temporaneamente adibite anche a spettacoli all'aperto. Al loro interno devono essere curate e rispettate le alberature esistenti e le caratteristiche panoramiche; devono essere garantite, inoltre, le necessarie opere di rimboschimento e di consolidamento per le eventuali attrezzature. Possono essere realizzati eventuali percorsi pedonali, nonché parcheggi.

Nelle aree a verde pubblico è consentita l'edificazione di volumi inerenti la funzionalità del parco, oltre ad attrezzature sportive leggere (quali campi di bocce, piste, ecc.), chioschi per strutture di ristoro facilmente rimovibili, costruzioni per serre, manufatti strettamente connessi alla conservazione e migliore fruibilità pubblica (servizi igienici), nonché attrezzature sportivo-ricreative di pubblico interesse (palestre).

Le realizzazioni di cui al comma precedente dovranno essere effettuate mediante progetti d'intervento unitario, inerenti sia le sistemazioni del verde e dei percorsi e strutture annesse.

Nelle suddette aree gli interventi sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- <b>Ut</b> (indice di utilizzazione territoriale)	= <b>0,25</b> mq./mq.
- <b>H1</b> (altezza massima attrezzature)	= <b>3,50</b> ml.
- <b>H2</b> (altezza massima palestre)	= <b>10,50</b> ml.
- <b>Dc</b> (distanza dai confini)	= <b>1,00</b> ml.

In tali zone il Sindaco può autorizzare, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale, la costruzione di opere quali serbatoi, centraline, sottostazioni, ecc..

Tali opere vanno eseguite nel rispetto dei parametri di cui al comma precedente, a eccezione dell'altezza massima che può essere derogata.

#### **Art. 37 - Attrezzature Sportive (F.4)**

Il P.R.E. individua le aree destinate ad aree attrezzate per il gioco e lo sport, dove sono consentiti sistemazioni e manufatti di carattere ornamentale e attrezzature specifiche per l'attività ricreativa e sportiva, con i relativi servizi.

Le realizzazioni di cui al comma precedente dovranno essere effettuate mediante progetti d'intervento unitario, inerenti sia le sistemazioni del verde, sia le attrezzature e strutture annesse.

Le per attrezzature sportive sono luogo di svago a servizio dell'intero territorio comunale e possono essere temporaneamente adibite anche a spettacoli all'aperto. Al loro interno devono essere curate e rispettate le alberature esistenti. Devono essere garantite, le necessarie opere di consolidamento per le eventuali attrezzature. Possono essere realizzati eventuali percorsi pedonali, nonché parcheggi.

Nelle aree destinate ad attrezzature sportive gli interventi sono consentiti nel

rispetto dei seguenti indici e parametri:

- <b>Ut</b> (indice di utilizzazione territoriale)	= <b>0,25</b> mq./mq.
- <b>H1</b> (altezza massima attrezzature)	= <b>6,50</b> ml.
- <b>H2</b> (altezza massima palestre)	= <b>10,50</b> ml.
- <b>Dc</b> ( distanza dai confini)	= <b>5,00</b> ml.

In entrambe le zone il Sindaco può autorizzare, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale, la costruzione di opere quali serbatoi, centraline, sottostazioni, ecc..

Tali opere vanno eseguite nel rispetto dei parametri di cui al comma precedente, a eccezione dell'altezza massima che può essere derogata.

#### **Art. 38 - Parcheggi pubblici (F.5)**

Il P.R.E. individua le aree destinate a parcheggio pubblico. In Tali aree sono consentite la realizzazione di opere volte al mantenimento e al miglioramento della fruibilità dei parcheggi, quali pavimentazione, cordolature di delimitazione, regimentazione delle acque piovane, segnaletica, piantumazione di alberi e quant'altro.

In tutte le zone di P.R.E., salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, direttamente in sede di permesso di costruire o attraverso soluzioni contenute negli strumenti urbanistici attuativi, devono essere riservate, al di fuori delle aree stradali, superfici private per il parcheggio delle autovetture in misura non inferiore a 10 mq per ogni 100 mc. di volume lordo con destinazione residenziale e 1 mq per ogni 2 mq di superficie lorda con destinazione non residenziale e potranno essere ubicate nell'area oggetto dell'intervento ed essere realizzate anche in seminterrati e al piano terra degli edifici. Le superfici per parcheggio, se realizzati al piano terra, non dovranno superare l'altezza di mt. 2,40, tale limite non si applica per parcheggi interrati o seminterrati, salvo se non espressamente previsto nelle specifiche zonizzazioni.

Per le destinazioni a carattere commerciale e direzionale dovrà essere verificata la disponibilità di spazi pubblici in ragione di non meno di 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno il 60% di tale area

andrà destinata a parcheggio. Le superfici relative potranno anche essere disposte su più piani entro o fuori terra.

Per i nuovi insediamenti commerciali di media e grande distribuzione di cui all'art. 4 comma 1 della D. Lgs. 114/98, si applicano i seguenti standards urbanistici:

- superficie dei parcheggi riferita ai parcheggi di specifico pertinenza (esclusi quelli di servizio alla struttura-carico e scarico merci, personale etc - e quelli a destinazione pubblica prevista da atti convenzionali con l'amministrazione:

eguale alla superficie di vendita per interventi inferiori a 1.000 mq di superficie;

- 1,1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per interventi da 1.001 a 1.500 mq;

- 2,0 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per interventi superiori a 1.500 mq;

- accessi alla viabilità principale lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del Piano Urbano del Traffico dove esiste;

- accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a 15 m per ogni 60 posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per 14 mq per auto.

Gli spazi per parcheggi, come previsti, dovranno essere assicurati anche in sede di intervento diretto per nuove costruzioni anche in caso di cambi di destinazione d'uso strutturale (con opere e non di tipo funzionale senza opere) e limitatamente al passaggio da una zona omogenea all'altra con esclusione di attività similari (es. abitazione - ufficio privato) per le aree destinate ad insediamenti commerciali e direzionali, e per gli insediamenti industriali.

I proprietari di immobili possono realizzare parcheggi in applicazione della Legge n°122 del 24.3.1989 e successive modifiche, nel sottosuolo, in piani seminterrati, ovvero al piano terra di fabbricati residenziali. Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso e sono esclusi dal calcolo della superficie coperta e dal volume, anche se fuori terra, purché vincolati con atto unilaterale come pertinenza della residenza.

In ogni caso deve essere garantito uno spazio pubblico adibito a parcheggio o autorimessa in misura di mq. 18 per ogni alloggio.

Ai parcheggi privati vanno aggiunti i parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria fissati dalle norme di Piano in rapporto ad ogni destinazione d'uso.

Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimo 2,50 x 5,50 ciascuno) e quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.

#### **Art. 39 – Attività turistico-ricettive e ricreative (D.1)**

Trattasi di zona destinata allo sviluppo di attività connesse al turismo, individuata con apposita campitura nella tavola di Piano.

In tale zona sono ammessi i seguenti usi: ricreativo (aree attrezzate per la sosta, per i giochi e per lo sport), di ristoro (ristoranti, tavole calde, bar ecc.), ricettivo ed ogni altro uso volto a soddisfare esigenze di tipo turistico e relativi servizi.

Gli interventi sono ammessi, dietro il rilascio di permesso di costruire diretta, nel rispetto degli indici e parametri che seguono:

- lotto minimo	(Sm)	=	5.000 mq.
- utilizzazione fondiaria	(Uf)	=	0,15 mq/mq.
- indice di copertura	(Q)	=	30%
- utilizzazione del suolo	(Us)	=	40%
- altezza massima	(H)	=	8,5 mt.
- piani fuori terra	(p)	=	n°3
- distacco minimo da strade	(ds)	=	vedi art.17 NTA
- distacco minimo da confini	(dc)	=	5 mt.
- distacco minimo da fabbricati	(df)	=	10 mt.
- parcheggi di pertinenza	(P)	=	30% Su
- indice di permeabilità	(Ip)	=	60% Sf
- indice di piantumazione		=	10%
- verde		=	20% Sf

Relativamente a tale zona, l'intervento edilizio a fini residenziali è ammesso solo se ad uso personale del custode e del titolare dell'attività, nella misura di una sola abitazione con una Su massima di mq. 150, oltre le superfici accessorie e di pertinenza della residenza, in deroga agli indici e nel rispetto dei parametri di zona.

Sono consentite mutazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente e di progetto, indipendentemente dalle destinazioni d'uso attuali, per destinazioni a carattere turistico-residenziale e turistico-ricettivo (alberghi, pensioni, residenze temporanee e a rotazione), purché gli interventi siano realizzati nel rispetto degli indici, delle tipologie e

delle prescrizioni normative e grafiche previste dal P.R.E. nella zona in cui ricadono.

#### **Art. 40 - Attività produttive: Zone Artigianali esterne (D.2)**

Trattasi di zone per attività produttive artigianali con insediamenti esistenti, ubicate al di fuori degli appositi Piani Particolareggiati di cui ai successivi artt. 41 e 42.

In tali zone, individuate nelle tavole del Piano con apposita campitura, le urbanizzazioni primarie sono a carico delle ditte proprietarie.

Gli usi consentiti sono: laboratori ed attività produttive artigianali, salvo quanto diversamente disposto dal successivo articolo 59.

Gli interventi consentiti sono quelli di cui al pre.c.te art.23 lett. a), b), c), d). Interventi di ampliamento dell'esistente sono consentiti nel rispetto di quanto stabilito con il successivo art.56 lett.B).

#### **Art. 41 - P.I.P. - Piano per gli Insediamenti Produttivi (D.3)**

Nel P.R.E. sono individuate due aree destinate a P.I.P. - Piano per gli Insediamenti Produttivi - ubicate in località Cesura, limitrofe al vigente "Piano Attività Produttive", aventi estensione complessiva di mq. 18.560.

In dette zone usi consentiti e modalità d'intervento sono stabiliti dal vigente Piano Particolareggiato.

#### **Art. 42 - P.A.P. - Piano Attività Produttive (D.4)**

In detta zona usi consentiti e modalità d'intervento sono stabiliti dal vigente "Piano Attività Produttive".

#### **Art. 43 - Zona Agricola**

Il P.R.E. suddivide il territorio agricolo comunale, individuandole nelle tavole di Piano con apposita campitura, nelle seguenti sottozone:

- Zona Agricola 1 ;
- Zona Agricola 2 .

Nelle sottozone di cui sopra, si applicano le prescrizioni e gli indici di P.R.E., di cui agli articoli seguenti.

Sull'intero territorio agricolo comunale (Zona Agricola 1 e 2) sono consentiti usi civili, quali: residenza, pubblici esercizi, artigianato di servizio, artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbanizzato circostante, esercizi commerciali, servizi sociali e culturali.

#### **Art. 44 - Utilizzazione Edificatoria dei Suoli Agricoli a Fini Residenziali**

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa per entrambe le sottozone agricole 1 e 2, per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- <b>Uf</b> (indice di utilizzazione fondiaria)	= <b>0,01</b> mq./mq.
- <b>Sm</b> (unità minima aziendale)	= <b>10.000</b> mq.
- <b>Vm</b> (volume massimo residenziale)	= <b>800</b> mc.
- <b>H</b> (altezza massima)	= <b>8,50</b> ml.
- <b>P</b> (n. piani f.t.)	= <b>2</b> .
- <b>Dc</b> (distanza dai confini)	= <b>5,00</b> ml.
- <b>De</b> (distanza tra edifici)	= <b>10,00</b> ml.
- <b>Ds</b> (distanza dalle strade)	= <b>vedi art.17 NTA</b>

Ai fini dell'applicazione del comma precedente è consentito esclusivamente per gli imprenditori agricoli di cui all'art. 4 della L.R. n. 12/1979, l'accorpamento di fondi rustici di proprietà anche non contigui, purché compresi nel territorio del medesimo Comune, o di comuni contermini, e facenti parte della stessa unità aziendale.

Esclusivamente per gli imprenditori agricoli di cui all'art. 4 della L. R. n 12/1979 qualora l'applicazione dell'indice di edificabilità non consenta la realizzazione di un

alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa, per ogni singola unità aziendale e previa idonea certificazione anagrafica, una maggiorazione volumetrica di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento del massimo consentito di 800 mc. di residenza, esclusi gli eventuali manufatti connessi alla conduzione del fondo.

Fermo restando il rispetto degli indici e parametri di cui al precedente paragrafo, è consentito la realizzazione di più unità immobiliari, anche mediante interventi su immobili esistenti ai sensi dell'art.23 delle presenti NTA.

Gli edifici esistenti possono essere oggetto degli interventi di cui all'art.23 delle presenti NTA, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel comma precedente, purché vengano mantenuti alla destinazione agricola.

L'ampliamento di edifici esistenti, che siano posti entro le distanze minime di rispetto della viabilità, può avvenire esclusivamente sul fronte opposto al ciglio stradale.

La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze, deve essere trascritta, a cura del Comune e a spese dell'interessato, unitamente agli specifici atti di autorizzazione o permesso di costruire sul pubblico registro immobiliare di cui il Comune dovrà dotarsi ai sensi dell'art. 70, L.R. n. 18/1983, per iscriverci i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni di cui al presente articolo, che non possano essere computati per successive iniziative edilizie.

Le costruzioni realizzate su aree ricadenti in zona agricola devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola delle aree, fintanto che lo strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse.

#### **Art. 45 - Manufatti Connessi alla Conduzione del Fondo**

Nelle zone agricole 1 e 2 è ammessa la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo. Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo:

- i ricoveri per attrezzi, macchinari e animali;
- le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti;
- i silos e le altre opere di stoccaggio;

- gli impianti energetici, di irrigazione e smaltimento.

I manufatti di pertinenza dei suoli agricoli devono essere esattamente ubicati nel progetto edilizio, con vincolo specifico di destinazione d'uso. Non è soggetta a tali limitazioni la realizzazione delle serre e delle coperture stagionali, destinate a proteggere le colture.

La realizzazione di tali manufatti, il cui volume non concorre alla formazione degli indici residenziali, di cui al precedente articolo 39, può avvenire indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- <b>Uf</b> (indice di utilizzazione fondiaria)	= <b>0.015</b> mq./mq.
- <b>Sm</b> (unità minima aziendale)	= <b>10.000</b> mq.
- <b>Su</b> (superficie utile massima)	= <b>600</b> mq.

#### **Art. 46 – Impianti Produttivi nei Suoli Agricoli**

La realizzazione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e alla produzione zootecnica, è ammessa unicamente all'interno della Zona Agricola 2 di cui al precedente Art. 43, e deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- <b>Sm</b> (superficie minima aziendale)	= <b>10.000</b> mq.
- <b>Io</b> (indice di occupazione del suolo)	= <b>0,25</b> .
- <b>Dc</b> (distanza dai confini)	= <b>5,00 ml.</b>
- <b>De</b> (distanza tra edifici)	= <b>20,00 ml.</b>
- <b>Ds</b> (distanza dalle strade)	= <b>vedi art. 16 NTA</b>
- <b>P</b> (parcheggi)	= <b>vedi Art. 38 NTA</b>

Deve essere osservata, inoltre, una distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e/o previsti dallo strumento urbanistico, oltre che dalle sorgenti di non esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a ml. 300, da elevare a ml. 500 per gli allevamenti industriali suinicoli, avicoli e ovinicoli.

**Art. 47 - Agriturismo**

Ai sensi della L.R. n. 32/1994, per attività agrituristiche si intendono esclusivamente quelle di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, singoli o associati, e dai loro familiari, di cui, rispettivamente, agli artt. 2135 e 230 bis del Codice Civile.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici, o parti di essi, esistenti sul fondo, nonché locali o edifici rurali siti in aggregati urbani e utilizzati direttamente dall'imprenditore in rapporto di connessione con l'attività agricola.

L'utilizzazione agrituristica non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici e dei fondi interessati.

La sistemazione degli immobili da destinarsi ad attività agrituristica, può avvenire attraverso interventi di cui all'art.23 delle presenti NTA. Gli interventi non possono modificare le caratteristiche di ruralità degli edifici, ma trasformare ed adeguare gli stessi alle nuove esigenze, nel rispetto della presente normativa. In particolare i locali e gli alloggi destinati all'utilizzazione agrituristica devono possedere i requisiti igienico-sanitari previsti dalla presente normativa e dal R.E.C. per le civili abitazioni.

Per l'esercizio dell'attività agrituristica occorre l'iscrizione all'Albo Regionale dei soggetti abilitati, istituito presso la Giunta Regionale, Settore Agricoltura e Foreste.

Al rilascio dell'Autorizzazione per l'esercizio dell'attività agrituristica provvede il Sindaco, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L. n. 730/1985.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si rimanda alla vigente legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

**Art. 48 - Viabilità**

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- le strade propriamente dette;
- i nodi stradali e gli svincoli;
- gli eventuali spazi di sosta e parcheggio;
- le aree di rispetto.

Per le strade interne e per i percorsi ciclabili e pedonali, in sede esecutiva, vanno rispettati i seguenti criteri:

- le strade interne di distribuzione devono avere sezione non inferiore a quella graficamente individuata nel Piano, con marciapiedi di larghezza non inferiore a ml. 1,50;
- i percorsi ciclabili e pedonali, con funzione di distribuzione capillare, devono avere una sezione multipla di ml. 1,25, con un minimo di ml. 2,50;
- i percorsi esclusivamente pedonali devono avere sezione minima di ml. 2,00.

#### **Art. 49 - Fascia di Rispetto della Viabilità**

*Con Fascia di rispetto della Viabilità si intendono le aree immediatamente a ridosso delle strade non facenti parte delle strade in modo diretto (oltre le pertinenze). Esse hanno una profondità variabile a seconda della categoria cui, secondo il Codice della strada, appartiene la strada presa in considerazione e l'ubicazione della stessa all'interno del territorio comunale (entro o fuori dei centri abitati).*

*Dette fasce sono di norma inedificabili secondo quanto previsto dai successivi commi.*

*Fasce di rispetto fuori dai centri abitati*

1. *La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.*

2. *Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento dei manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo non possono essere inferiori a:*

- a) 60 m per strade di tipo A;

- b) 40 m. per strade di tipo B
- c) 30 m. per strade di tipo C
- d) 20 m per strade di tipo F

3. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

4. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fill spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordolo emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.

5. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

#### *Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati*

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a) nei tratti di strada con curvatura a raggio superiore a 250 m. si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26;
- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m., la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

### *Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati*

1. Le distanze dal confine stradale, nei centri abitati, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo non possono essere inferiori a:

- a) 30 m. per le strade di tipo A;
- b) 20 m. per le strade di tipo D;
- c) 10 m per le strade di tipo E e F;

### *Ubicazione di chioschi od altre installazioni.*

1. Per l'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni di cui all'art. 26, comma 4 e 5, nonché quelle di cui agli articoli 16, comma 2 e 20, comma 2, del codice della strada.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale possono essere computate ai fini volumetrici, secondo la destinazione di P.R.E. loro riservata: mentre ai fini dei distacchi dai confini la delimitazione di dette fasce non va considerata come confine di zona urbanistica.

Nelle fasce di rispetto della viabilità è vietata di norma l'edificazione, a eccezione delle costruzioni a titolo precario per il rifornimento del carburante per autotrazione, ivi comprese piccole attività commerciali, di servizio e di lavaggio limitate all'utenza automobilistica, previo convenzionamento con il Comune e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- <b>Uf</b> (Indice di utilizzazione fondiaria)	= <b>0,20</b> mq./mq.
- <b>H</b> (Altezza massima)	= <b>5,00</b> ml.
- <b>Dc</b> (Distacco dai confini)	= <b>5,00</b> ml.
- <b>De</b> (Distacco tra edifici)	= <b>10,00</b> ml.

In attesa dei provvedimenti Regionali atti ad individuare la classifica delle strade presenti sul proprio territorio, il Comune di Cugnoli adatterà, nel rispetto del dettato del Nuovo Codice della Strada, con propria delibera, una classifica provvisoria cui fare riferimento per il rispetto di quanto previsto nel presente articolo.

Per tutto quanto non dettagliatamente specificato nel presente articolo, si fa riferimento a quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano, ubicati in prossimità di strade e ricadenti all'interno delle "fasce di rispetto" come definite dal Nuovo Codice della Strada, sono consentiti interventi di ampliamento *una-tantum* (inteso come realizzazione complessiva rispetto al fabbricato originario, con esclusione dei portici a piano terra, veranda ai piani superiori, volumi tecnici, centrale termica e vani per prodotti combustibili da riscaldamento, autoclave, ascensore, deposito rifiuti ed i volumi entrotterra a sistemazione di progetto, anche in caso di ampliamenti eseguiti a più riprese).

Tali ampliamenti non possono superare:

il 45% del volume esistente per costruzioni fino a 400 mc.;

il 30% del volume esistente per costruzioni tra 400 e 800 mc.;

il 20% del volume esistente per costruzioni tra 800 e 1.200 mc.;

per fabbricati oltre 1.200 mc, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro conservativo, risanamento igienico edificio e ristrutturazione come previsto nell'art.30 della L.R.70/95.

Detti ampliamenti sono possibili:

- in presenza di una strada di tipo "C" ed "F" = sul fronte opposto a quello stradale, in elevazione nel rispetto dell'altezza massima consentita e/o in allineamento, mantenendo cioè inalterata la distanza minima tra fabbricato esistente e strada.

#### **Art. 50 - Piano Quadro Tratturo (H.1)**

Il Piano Quadro Tratturo approvato dal Comune di Cugnoli ai sensi della L.R.35/86, con delibera del C.C. n°4 del 07/3/1992, regola la parte del territorio comunale ricadente nella fascia del Regio Tratturo L'Aquila - Foggia. Nelle tavole del Piano tale zona è individuata con apposita campitura.

Usi e interventi consentiti in tale zona sono stabiliti nelle norme del P.Q.T. cui si rimanda.

#### **Art. 51 - Fascia di Rispetto Cimiteriale (H.2)**

Ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 7/1/1934, n.

1265, è fatto divieto di costruire nuovi edifici o di ampliare quelli esistenti, qualunque destinazione abbiano, entro la fascia di rispetto cimiteriale.

Nella fascia di rispetto cimiteriale è consentita la posa di manufatti in precario, adibiti a chioschi per la vendita di fiori, di lampade votive e di oggetti di culto, previa stipula di convenzione con il Comune, con cui il concessionario s'impegna a rimuovere il chiosco in qualunque momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

*La fascia di rispetto cimiteriale graficamente individuata sulle Tavole di P.R.E. tiene conto delle delibere per la riduzione della stessa a ml. 50,00.*

#### **Art. 52 - Attrezzature tecniche e tecnologiche (H.3)**

Tali aree sono individuate nelle tavole di Piano con apposita campitura e sono destinate ad accogliere impianti tecnologici di utilità pubblica. Il piano si attua con intervento diretto nel rispetto delle normative vigenti connesse al tipo di intervento.

Gli impianti già esistenti alla data di adozione del Piano, possono essere oggetto di interventi di adeguamento e trasformazione, purché compatibili con le suddette normative e fermo restando l'utilità pubblica dell'opera.

#### **Art. 53 - Aree di interesse archeologico (H.4)**

Nella Tavola dei Vincoli del Piano sono perimetrate con apposita campitura le "aree di interesse Archeologico".

Tutti gli interventi che prevedono opere di scavo di qualsivoglia genere nelle suddette aree dovranno essere sottoposte, previo invio del relativo progetto, all'approvazione preventiva della Soprintendenza archeologica dell'Abruzzo che si riserva di:

- a) valutare la fattibilità dell'opera;
- b) richiedere saggi archeologici preliminari;
- c) dettare in esito ai saggi ulteriori prescrizioni o modifiche dei progetti a tutela dei

- resti di interesse archeologico esistenti;
- d) procedere se del caso all'apposizione di vincolo di inedificabilità ai sensi del D.L.vo 22/01/2004 n°42.

I permessi di costruire e le autorizzazioni Non potranno essere rilasciate in assenza di detta approvazione.

#### **Art. 53 bis – Tutela Beni Paesagistici.**

Fino alla definitiva approvazione del Piano Paesaggistico di cui l'artt.143 e 156 del D.L.vo 22/01/2004 n°42, gli interventi aventi ad oggetto beni elencati all'articolo 142 del richiamato decreto, sono soggetti ad autorizzazione preventiva ai sensi dell'art 146.

Qualora l'autorizzazione riguarda opere da eseguirsi da parte di amministrazioni statali, il rilascio dell'autorizzazione di cui al 1° comma viene conseguita in esito ad una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e succ. della L.241/90.

#### **Art. 54 - Vincolo idrogeologico (H.5)**

Per ogni singolo intervento ricadente all'interno della zona soggetta a vincolo idrogeologico come riportata nella Tavola dei Vincoli del Piano, ai sensi della legge 3267/23, prima dell'inizio dei lavori si dovrà ottenere la prescritta autorizzazione presso gli organi competenti.

Inoltre dovranno essere preventivamente autorizzati tutti gli interventi, ovunque ubicati sul territorio comunale che possono recare danno alle specie vegetali protette di cui alla L.R.45/79 (provvedimenti per la protezione della flora in Abruzzo) e della L.R.24/86 (vincolo su specie forestali a gruppi o filari).

Dette autorizzazioni sono a cura degli interessati. In assenza delle medesime Non potrà essere rilasciato il permesso di costruire.

#### **Art. 55 - Terreni soggetti a uso civico.**

Nella tavola dei vincoli del Piano sono riportati i terreni gravati da Uso Civico ricadenti nel territorio del Comune di Cugnoli.

Detti terreni sono stati individuati con apposito progetto di "VERIFICA DEMANIALE" redatto e approvato ai sensi delle vigenti norme in materia con determina dirigenziale n°DH16/672/USI CIVICI del 11/10/2004, allegato al presente Piano.

Le aree individuate come terreni di uso civico, mantengono la loro destinazione e non possono essere trasformate se non previo autorizzazione di sdemanializzazione ed alienazione ai sensi degli artt. 6-10 della L.R. 25/88 e successive modifiche ed integrazioni, da parte del richiedente del permesso di costruire, con l'accollo di tutti gli oneri finanziari conseguenti e con l'obbligo di presentare il titolo definitivo entro tre anni dalla data di inizio lavori.

A tale scopo i progetti di interventi di trasformazione del territorio soggetti ad autorizzazione o permesso di costruire, devono essere corredati di apposito stralcio del sopra richiamato progetto di verifica demaniale da cui si evinca che l'intervento NON ricade all'interno di dette aree.

**Art. 56 –Adeguamenti funzionali per edifici esistenti destinati a residenze, pubblici esercizi, attività commerciali e/o artigianali.**

Per gli immobili e le porzioni di essi destinati a residenze, pubblici esercizi, attività commerciali e/o artigianali, esistenti alla data di adozione del presente Piano, ovunque ubicati e che non dispongono di aree da asservire, sufficienti per la realizzazione di ampliamenti strettamente necessari per adeguamenti funzionali (adeguamenti igienico-sanitari, statici, adeguamento sismico ecc.) connessi con la destinazione dell'immobile, sono ammessi, nel rispetto dei parametri di zona (distanze, altezza massima ecc.), ampliamenti della superficie utile, nella misura come appresso indicato:  
A) per residenze:

- per gli edifici e le porzioni di essi con volumetria sino a 500 mc. ampliamento max 40% di Su esistente;

- per gli edifici e le porzioni di essi con volumetria da 501 mc. a 700 mc. ampliamento max 30% di Su esistente;

- per gli edifici e le porzioni di essi con volumetria da 701 mc. a 1000 mc. ampliamento max 15% di Su esistente;

B) per pubblici esercizi ed attività commerciali

- per gli edifici e le porzioni di essi con volumetria sino a 500 mc. ampliamento max 150 mq.di Su;

- per gli edifici e le porzioni di essi con volumetria da 501 mc. a 700 mc. ampliamento max 100 mq.di Su;

- per gli edifici e le porzioni di essi con volumetria da 701 mc. a 1000 mc. ampliamento max 70 mq.di Su

- per gli edifici e le porzioni di essi con volumetria superiore a 1000 mc. ampliamento max 60 mq.di Su;

C) per attività artigianali non comprese in appositi piani particolareggiati

ampliamenti strettamente necessari per adeguamenti alle norme di tutela ambientale, sicurezza del lavoro ed aggiornamento tecnologico:

- per gli edifici e le porzioni di essi con superficie utile sino a 150 mq. ampliamento max 100% della Su esistente;

- per gli edifici e le porzioni di essi con superficie utile da 150 a 250 mq. ampliamento max 70% della Su esistente;

- per gli edifici e le porzioni di essi con superficie utile da 250 a 350 mq. ampliamento max 40% della Su esistente;

Sono escluse dal computo delle superfici in ampliamento degli interventi di cui al presente articolo, quelle che non concorrono alla formazione della superficie utile lorda di cui al precedente art.17.

Per gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo, il titolare del permesso di costruire deve accollarsi l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

### **Art. 57 - Disciplina delle Aree Libere**

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze, e spazi di uso pubblico in genere, è a carico dei proprietari sino a quando non siano portate a termine le relative pratiche di esproprio, acquisizione o cessione.

Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dallo strumento urbanistico e on ancora utilizzate e quelle di pertinenza di edifici esistenti devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblici.

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione del Sindaco. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere seguite, per assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblici.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suddette condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **Art. 58 - Verde privato**

Le aree con tale destinazione sono a servizio delle residenze ivi esistenti ed hanno le stesse utilizzazioni dei suoli agricoli escluso l'uso edificatorio. Le superfici non coperte alla data di adozione del presente Piano possono comunque essere computate ai fini volumetrici con le stesse modalità ed indici previsti per le zone agricole nelle presenti norme.

In dette aree sono consentiti esclusivamente interventi per la esecuzione di recinzioni e di arredo, compreso la realizzazione di gazebo in legno e similari.

#### **Art. 59 - Norma transitoria**

In attesa della redazione ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di apposito "Piano Commerciale", per gli immobili destinati ad attività artigianali, ovunque ubicati sul territorio comunale, è consentito destinare fino a 1/3 della superficie ad attività commerciali.

Gli immobili così modificati devono tenere conto delle prescrizioni previste dal precedente art. 38 delle presenti N.T.A., relativamente al reperimento dei parcheggi.

**TITOLO IV:****ELEMENTI RECEPITI DAL PIANO TERRITORIALE****Capo I  
SISTEMA AMBIENTALE****Art. 60- Recepimento**

Il P.R.E. di Cugnoli recepisce e fa proprio il contenuto di cui agli "abachi ambientali" del PTCP riferito alle <<Colline con sommità piatta - ambiente 2 degli abachi ambientali>>.

Il P.R.E. di Cugnoli recepisce e fa proprio il contenuto delle norme ambientali definite dal PTCP che interessano il territorio comunale.

**Art. 61- Sub-sistema V3: "Filtro ambientale"-Prestazioni**

Per filtro ambientale si intende una fascia di territorio, variamente estesa, all'interno della quale si svolge la complessa funzione di manutenzione e scambio delle caratteristiche di biodiversità tra ambienti ecologici differenti, ma configui.

**Art. 62- Filtro di permeabilità di primo livello**

Per filtro di primo livello si intende la fascia pedemontana ai piedi dei massicci carbonatici del Gran Sasso e della Majella con funzione di difesa, controllo, ma anche connessione (a carattere areale) tra le aree serbatoio di naturalità ed i connettori. In queste aree si svolgono le principali azioni di controllo idrogeologico, di regolazione degli afflussi verso valle e di mantenimento della stabilità generale dei versanti.

**Art. 63- Elementi****Boschi**

Nelle formazioni boschive comprese all'interno delle aree di filtro, dovranno essere potenziate le funzioni di margine con le aree coltivate, di difesa delle dinamiche vegetazionali spontanee, di recupero delle aree abbandonate dall'agricoltura.

Nelle formazioni boschive di impluvi principali e secondari devono essere oggetto di una manutenzione costante, finalizzata al consolidamento delle linee di impluvio e dei relativi versanti con opere di ingegneria naturalistica (uso esclusivo di materiali naturali, sia inorganici che organici) ed impianto di specie igrofile;

Nelle fasce di margine delle formazioni boschive, nei punti di contatto con le aree urbanizzate e con quelle coltivate, dovranno essere attuati interventi di potenziamento degli arbusteti e cespuglieti utilizzando le spese arbustive, presenti o potenziali, del bosco esistente;

All'interno dei boschi sono ammessi soltanto interventi tesi alla salvaguardia della formazione boschiva, con cure selvicolturali idonee per la stabilizzazione delle formazioni stesse verso l'alto fusto;

Le zone attualmente soggette alla ceduzione, dovranno essere migliorate e riconvertite verso cenosi più stabili e mature, salvaguardando la ricchezza floristica del sottobosco e guidando le dinamiche spontanee in direzione dell'alto fusto.

**Aree coltivate su terreni in pendio**

Nelle aree agricole sui terreni in pendio è obbligatoria la manutenzione delle strutture di sistemazione del suolo quali terrazzamenti e ciglionamenti.

Per i ciglionamenti sono obbligatori i seguenti interventi:

- il mantenimento della pendenza costante del ripiano verso valle e delle linee (canalette, impluvi) di deflusso delle acque meteoriche;
- il mantenimento delle scarpate con copertura erbacea od arbustiva tra i diversi ripiani;
- laddove si manifestino fenomeni di erosione o di instabilità si dovrà procedere ad interventi sui fronti della scarpata attraverso impianti anche temporanei di specie pioniere tappezzanti con funzioni di consolidamento;
- il recupero di frane e dissesti morfologici mediante opere di bioingegneria finalizzate al ripristino dei ripiani e delle scarpate con rimodellamento del terreno ed impianti di specie erbacee tappezzanti ed arbustive anche temporanee con funzioni stabilizzanti;
- la tutela degli esemplari arborei d'alto fusto eventualmente presenti;

Per i terrazzamenti sono obbligatori i seguenti interventi:

- il mantenimento dei muri di sostegno, attraverso interventi di manutenzione ordinaria delle murature, risarcimenti e sostituzioni di elementi lapidei, degli eventuali fori di passaggio dell'acqua;
- il ripristino del terrazzamento qualora l'abbandono abbia provocato crolli e frane, onde evitare che i fenomeni di dissesto si propaghino alle strutture limitrate, mediante l'utilizzazione del materiale già esistente e reintegrandolo, se necessario, con elementi uguali;
- il mantenimento di un efficiente drenaggio delle acque superficiali mediante la manutenzione delle canalette per il deflusso delle acque meteoriche;
- il mantenimento, il restauro e la valorizzazione del sistema dei collegamenti locali interno alle zone terrazzate.

#### Vegetazione

Ai fini della conservazione della risorsa suolo e del mantenimento della stabilità idrogeologica dovranno essere attuati interventi finalizzati al mantenimento, recupero e potenziamento della vegetazione dei versanti e delle aree vallive;

#### Vegetazione dei versanti

Sui versanti si riconoscono le seguenti biocenosi:

- querceti xerofili a dominanza di *Quercus pubescens*;
- gariga;
- popolamenti di *quercus ilex*;
- xerobrometi su suoli poco profondi con rocce affioranti;
- querceti mesofili a dominanza di *Ostrya carinifolia*;
- mesobrometi su suoli profondi;
- arno-ostrieto.

Gli interventi ammessi in tale biocenosi sono:

- tutela, rinaturalizzazione e potenziamento dei boschi xerofili e mesofili e del loro sottobosco;
- recupero dei boschi degradati mediante interventi di forestazione naturalistica miranti al raggiungimento di ecosistemi forestali biologicamente stabili;
- progressiva conversione dei boschi cedui in fustaie disetanee;
- regolamentazione e controllo dei carichi di pascolo.

#### Vegetazione delle aree vallive

Nelle aree vallive si riconoscono le seguenti biocenosi:

biocenosi della vegetazione termofilo-mediterranea caratterizzata dalle seguenti

associazioni vegetazionali:

- vegetazione termofilo-mediterranea con specie rare su rupi soleggiate e pendii sassosi;
- vegetazione delle rupi umide.

Gli interventi ammessi sono:

- tutela della grande diversità biologica;
- tutela della specie vegetazionali rare e/o di particolare interesse naturalistico e fitogeografico;

biocenosi della vegetazione ripariale e degli ambienti umidi caratterizzata dalle seguenti associazioni vegetazionali:

- vegetazione ripariale e degli ambienti umidi su depositi fluviali ghiaiosi e soggetti a periodiche inondazioni;
- comunità idrofile ed elofitiche sommerse e semisommerse.

Interventi ammessi:

- tutela della grande diversità biologica;
- tutela della specie vegetazionali rare o di particolare interesse naturalistico e fitogeografico.

Su pendii argillosi si riconoscono le seguenti biocenosi:

- foresta polifita pluristratificata;
- gariga;
- xerobrometi;
- querceti xerofili a dominanza di *Quercus pubescens*;
- esemplari isolati di *Quercus pubescens*;

Gli interventi ammessi:

- tutela e potenziamento dei lembi di foresta polifita pluristratificata;
- tutela e rinaturalizzazione dei querceti xerofili e del loro sottobosco;
- tutela degli esemplari di roverella ai margini o nel mezzo dei campi isolati o in filari;
- tutela e potenziamento delle siepi ai margini dei campi;

Il passo della Majella costituisce un ambiente di particolare interesse e ricchezza floristica. In esso si riconoscono le seguenti biocenosi:

- orno-ostrieto;
- xerobrometo;
- faggetta mista;
- faggetta monospecifica;
- pascolo montano.

Gli interventi ammessi:

- tutela, rinaturalizzazione e potenziamento delle faggete e del loro sottobosco;

- recupero dei boschi degradati mediante interventi di forestazione naturalistica miranti al raggiungimento di ecosistemi forestali biologicamente stabili;
- progressiva conversione dei boschi cedui in fustale di setonee.

#### Insedimenti sparsi

Dovranno essere tutelati e restaurati;

- i casali e gli insediamenti sparsi in tutte le loro componenti caratteristiche, accesso, spazio antistante l'edificio, alberature isolate, spazi di servizio dell'attività agricola;
- i campi coltivati caratterizzati dalla trama delle canalizzazioni, dai filari o dalle siepi;
- la strada principale e gli accessi funzionali all'unità agricola.

Non è consentita l'eliminazione e la trasformazione degli elementi tradizionali di definizione dello spazio di pertinenza del casale in particolare siepi e/o filari di margine.

Non è consentito l'inserimento di specie vegetali esotiche.

Gli insediamenti sparsi, nella impossibilità di recapitare in pubblica fognatura le acque nere provenienti dai servizi igienici degli insediamenti, dovranno essere dotati di impianto di chiarificazione e dispersione al suolo dei reflui.

#### Strade e sentieri

All'interno dei boschi esistenti e di nuovo impianto è fatto divieto di transito per moto ed autoveicoli privati.

Qualora il completamento della rete viabilistica forestale si dovessero realizzare nuovi tratti stradali, le carreggiate dovranno essere rapportate alle dimensioni minime consentite rispetto al tipo di veicoli di servizio che dovranno percorrere.

La pavimentazione delle carreggiate dovrà essere costituita da terra battuta e/ o terra battuta stabilizzata con leganti.

E' escluso l'uso di manti stradali impermeabili.

#### Versante

I versanti possono avere fenomeni di instabilità potenziale (paleotrane) e propensione al dissesto dovuto alla pendenza e ai fenomeni gravitativi.

**Art. 64- V3.2 FILTRO DI PERMEABILITA' DI SECONDO LIVELLO**

Per filtro di secondo livello si intende la fascia dei fondovalle fluviali, entro i quali scorrono i connettori ecobiologici d'acqua, e la fascia costiera; entrambe hanno funzione di limitazione di impatto e di connessione (a carattere lineare e areale) tra il serbatoio di naturalità, il mare e i corridoi ecologici d'acqua; e tra questi e il resto del territorio. In queste fasce si svolgono le principali azioni di mantenimento e di ricucitura della trama connettiva ecologica disgregata e interrotta dagli insediamenti antropici.

**Art. 65- ELEMENTI****Aree coltivate di pianura**

Nelle aree coltivate di pianura dovrà essere garantita l'efficienza del sistema di canali per lo scarimento delle acque meteoriche con operazioni periodiche di manutenzione e con la protezione dei margini delle canalizzazioni utilizzando impianti erbacei ed arbustivi con funzione consolidante, potenziando le formazioni esistenti e dove possibile, ripristinandole.

Dovranno essere definite fasce di rispetto minime da sottrarre alla lavorazione dei mezzi meccanici.

Laddove le canalizzazioni irigue e di deflusso siano vicine ai percorsi, dovrà essere promosso lo sviluppo in fasce di dimensioni consistenti della vegetazione spontanea.

Nelle aree agricole di pianura i filari arborei dovranno essere restaurati e potenziati lungo i percorsi principali di accesso ai campi coltivati ed agli insediamenti isolati, lungo le canalizzazioni agricole.

Le sistemazioni a verde dovranno realizzare, in particolare, nuovi impianti vegetazionali arborei sulle scarpate, nelle fasce di margine dei campi (in particolare in quelli che confinano con infrastrutture o con lotti costruiti), nelle aree residuali ed in genere in tutte le porzioni di suolo scarsamente utilizzate dall'attività agricola, inserendo specie appartenenti alle associazioni vegetazionali della pianura.

Nelle aree occupate da serre e vivai dovranno essere garantiti impianti vegetazionali stabili lungo i percorsi principali di accesso, i parcheggi, le scarpate, ed in generale nelle aree di risulta scarsamente utilizzate dall'attività produttiva, con l'utilizzo di specie appartenenti alle associazioni vegetazionali autoctone della pianura. Le serre fisse dovranno comunque essere intervallate da fasce arboree ed arbustive o filari.

### Vegetazione

Ai fini del mantenimento e sviluppo della biodiversità e ai fini della conservazione delle aree con vegetazione residua dovranno essere attuati interventi finalizzati al mantenimento, recupero e potenziamento della vegetazione nelle seguenti aree aree golenali dei corsi d'acqua.

Nell'area golenale dei corsi d'acqua si riconoscono le seguenti biocenosi:

- scirpetio-fragmiteto;
- poligono-xantieta (comunità idrofile sommerse, precarie e stagionali);
- prato biologico (costituito dagli organismi della depurazione biologica);
- elosciadeto (area golenale del Fiume Tirino).

Gli interventi ammessi:

- ricostruzione di micro-habitat;
- ripristino e tutela del prato biologico sul fondo dell'alveo mediante la limitazione delle canalizzazioni;
- ripristino, tutela e potenziamento delle comunità sommerse e semisommerse.

### **Art. 66- SUB-SISTEMA V5 - "CAPOSALDO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA" - Prestazioni**

Si definiscono caposaldi della produzione agricola contesti territoriali differenti per caratteristiche litologiche e clivometriche e nei quali prevale l'uso agricolo e costituiscono un fondamentale presidio dello spazio aperto.

La funzione ambientale specifica è il mantenimento delle condizioni di stabilità idrogeologica dei versanti.

L'uso agricolo del territorio prevalentemente legato alla produzione olearia, andrà tutelato anche per le sue valenze paesaggistiche ed economiche.

In particolare gli ulivi secolari delle tre varietà tipiche della nostra Provincia, devono essere considerati alla stregua degli altri beni culturali e come tali tutelati.

Dovranno essere favoriti tutti gli interventi relativi alla stabilizzazione del terreno, alla regimazione delle acque superficiali, al riassetto delle pratiche agricole.

**Art. 67- Elementi****Versanti collinari**

Per versanti collinari si intendono le aree di versante, coltivate a seminativo o alberate nelle quali sono da tutelare tutti gli impianti vegetazionali appartenenti al paesaggio rurale quali siepi, gruppi arborei, boschetti residuali, filari, vegetazione al margine delle scarpate. Sono inoltre da tutelare tutte le sistemazioni del suolo quali ciglionamenti, terrazzamenti e opere di regimentazione idraulica.

**Aree coltivate su terreni in pendio**

Nelle aree agricole su terreni in pendio è obbligatoria la manutenzione delle opere di mantenimento della stabilità dei versanti quali terrazzamenti, rete di scolo delle acque superficiali.

Per i ciglionamenti sono obbligatori i seguenti interventi:

- il mantenimento della pendenza costante del ripiano verso valle e delle linee (canalette, impluvi) di deflusso delle acque meteoriche;
- il mantenimento delle scarpate con copertura erbacea od arbustiva tra i diversi ripiani;
- laddove si manifestino fenomeni di erosione o di instabilità si deve procedere ad interventi sui fronti della scarpata attraverso impianti anche temporanei di specie pioniere tappezzanti con funzioni di consolidamento;
- il recupero di frange e dissesti morfologici mediante opere di bioingegneria finalizzate al ripristino dei ripiani e delle scarpate con rimodellamento del terreno ed impianti di specie erbacee tappezzanti ed arbustive anche temporanee con funzioni stabilizzanti;
- la tutela degli esemplari arborei d'alto fusto eventualmente presenti;

Per i terrazzamenti sono obbligatori i seguenti interventi:

- il mantenimento dei muri di sostegno, attraverso interventi di manutenzione ordinaria delle murature, risarcimenti e sostituzione di elementi lapidei e dei drenaggi;
- il ripristino del terrazzamento qualora l'abbandono abbia provocato crolli e frane, onde evitare che i fenomeni di dissesto si propaghino alle strutture limitrofe, mediante l'utilizzazione del materiale già esistente e reintegrandolo, se necessario, con elementi uguali;
- il mantenimento dell'efficienza della rete di drenaggio, di raccolta e di scolo delle acque meteoriche superficiali;
- il mantenimento, il restauro e la valorizzazione del sistema dei collegamenti locali

interno alle zone terrazzate.

Si prescrive la realizzazione di nuovi impianti vegetazionali arborei sulle scarpate, nelle fasce di margine dei campi (in particolare quelli che confinano con infrastrutture o con lotti costruiti), nelle aree residuali ed in genere in tutte le porzioni di suolo scarsamente utilizzate dall'attività agricola inserendo specie appartenenti alle associazioni vegetazionali della pianura.

Nelle aree occupate da serre e vivai dovranno essere garantiti impianti vegetazionali stabili lungo i percorsi principali di accesso, i parcheggi, le scarpate, ed in generale nelle aree di risulta scarsamente utilizzate dall'attività produttiva, con l'utilizzo di specie appartenenti alle associazioni vegetazionali autoctone della pianura. Le serre fisse dovranno comunque essere intervallate da fasce arboree ed arbustive o filari.

#### Crinali pianeggianti

Per crinali pianeggianti si intende la fascia di crinale ad andamento tabulare, coltivata a seminativo o alberata nella quale sono da tutelare tutti gli impianti vegetazionali appartenenti al paesaggio rurale quali siepi, gruppi arborei, boschetti residuali, filari, vegetazione al margine delle scarpate.

#### Siepi e filari

Sui crinali pianeggianti compresi nel "Caposaldo della produzione agricola" dovranno essere mantenuti e tutelati tutti gli impianti vegetazionali esistenti e deve essere incrementata la realizzazione di siepi miste lungo i confini proprietari, lungo i percorsi presenti ed a separazione di colture diverse. I filari arborei dovranno essere restaurati e potenziati lungo i percorsi principali, lungo i confini proprietari e lungo i percorsi di accesso agli insediamenti isolati.

#### Vegetazione di scarpata

La vegetazione spontanea presente lungo le scarpate deve essere mantenuta e tutelata per garantire la stabilità delle scarpate stesse. Dovranno essere eliminate, mediante espianto, le specie infestanti eventualmente presenti.

#### Boschetti residuali e gruppi arborei

Tutti i gruppi arborei e i boschetti residuali presenti nei crinali pianeggianti

dovranno essere restaurati e potenziati attraverso la realizzazione di impianti arbustivi di margine.

I boschetti residuali dovranno essere salvaguardati anche ai fini dello sviluppo di una vegetazione di sottobosco. A tal fine è vietata la pulitura del sottobosco, ad esclusione delle specie infestanti.