

**AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI TERRITORI NON INSEDIABILI AC-TNI**

(Estratto dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore il 22/08/2007)

**ART. 27 AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI TERRITORI NON INSEDIABILI (AC-TNI)****1. Caratteristiche generali**

Corrisponde ai territori non insediati o insediati in termini del tutto occasionali o sporadici, in cui risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione turistica leggera itinerante.

L'ambito comprende le parti del territorio comunale arborate in termini continui o interessate dalla presenza di praterie ex pascolive, in generale di forte valore ambientale da riservare al ripascimento del patrimonio boschivo. Esso comprende altresì porzioni di territorio parzialmente devegetate ed interessate da rocce affioranti. L'edificazione presente è del tutto sporadica e deve tendenzialmente essere utilizzata ai fini della salvaguardia del patrimonio ecologico presente e della sua corretta fruizione.

Gli interventi sia di nuova edificazione che sul patrimonio edificato non possono incrementare il carico insediativo di tipo abitativo eventualmente esistente all'atto dell'adozione delle presenti Norme.

**2. Destinazioni funzionali ammesse**

	<b>Sigla</b>	<b>ammissibilità</b>
abitativa diretta	RE-A	■
pertinenze alla funzione abitativa	RE-P	■
altre funzioni assimilate alla res/za	RE-C	■
att. commerc. e artig. minori	CU-A	■
pubblici esercizi	CU-P	■
attività ricreative e di spettacolo	CU-R	X
servizi a gestione privata	CU-S	X
alberghi tradizionali	TU-A	X
residenze turistico alberghiere	TU-R	X
ricettività all'aria aperta	TU-V	X
case di riposo - convitti	TU-S	X
ricettive extralberghiere	TU-C	X
sostegno att. escursionistiche	TU-E	●
att. industriali ed artigianali	PR-D	X
depositi commerciali > 250 mq.	PR-C	X
medi esercizi di vendita non alim.	PR-N	X
medi esercizi di vendita alimentari	PR-A	X
attività e depositi agricoli	AG-E	●
abitazioni conduttori agricoli	AG-A	■
attività agrituristiche	AG-T	●
servizi collettivi	F	■

- destinazione ammessa senza condizioni
- destinazione ammessa con condizioni
- X destinazione non ammessa

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali nei limiti della sostanziale conferma della S.A. esistente al momento dell'adozione del Piano :

- RE-A abitativa diretta
- RE-P pertinenze alla funzione abitativa
- RE-C altre funzioni assimilate alla res/za

- CU-A att. commerc. e artig. minori
- CU-P pubblici esercizi
- AG-A abitazioni conduttori agricoli
- F(\*) servizi collettivi

(\*) limitatamente ad attrezzature tecnologiche, parcheggi e infrastrutture stradali non comportanti la costituzione di insediamenti o trasformazioni rilevanti dello stato dei luoghi

### 3. Interventi sugli edifici esistenti.

Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione edilizia  
con il rispetto di quanto sotto indicato:
  - Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione abitativa di superfici non aventi in precedenza tale destinazione, salvo il caso della conversione di superfici utili (SU) preesistenti all'interno di fabbricati già a prevalente destinazione abitativa.
  - Nel caso in cui l'intervento comporti l'aumento del numero delle unità immobiliari, ad ogni nuova unità immobiliare dovrà essere asservito, con vincolo pertinenziale, almeno un posto auto.
  - Nel caso in cui l'intervento comporti l'aumento del numero delle unità immobiliari ogni unità immobiliare dovrà avere una SA uguale o maggiore a mq 50,00 fatta eccezione per quelle di minore superficie eventualmente pre-esistenti che vengano conservate nel loro originario stato di consistenza.
  - Osservanza, nel caso di modifica dell'involucro volumetrico originario e relativamente alle parti fuoriuscenti da tale involucro dei seguenti parametri edilizi.
    - H < pari a quella massima persistente con un minimo comunque ammesso di mt 6,50.
    - D > mt 4,00
    - DC > mt 3,00
    - DSC > mt 3,00
    - DSP > mt 1,00
- d) Ampliamento mediante incremento della superficie agibile dei fabbricati già a destinazione abitativa in assenza di necessità di nuovo asservimento con il rispetto di quanto sotto indicato:
  - L'incremento è determinato in misura massima pari al 10% della SA esistente
  - E' in ogni caso consentito un incremento della SA di mq 9
  - L'incremento della SA non può essere, in ogni caso, superiore a mq 15

Le parti dell'edificio esterne all'involucro volumetrico originario debbono osservare i seguenti parametri edilizi:

  - H < pari a quella massima persistente con un minimo comunque ammesso di m. 6,50
  - D > m. 4,00
  - DC > m. 3,00
  - DSC > m. 3,00
  - DSP > m. 1,00
- e) Ampliamento mediante incremento delle altezze interne di fabbricati già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme in materia, con il rispetto di quanto sotto indicato:
  - L'incremento di altezza per ciascun orizzontamento non può essere maggiore di mt 0,40
  - L'incremento può essere utilizzato fino al raggiungimento delle altezze minime interne prescritte dalle vigenti disposizioni in materia igienico sanitaria
- f) Ampliamento di fabbricato legittimo, avente destinazione d'uso ammessa nell'ambito, mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui con il rispetto di quanto sotto indicato:
  - Il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all'edificio o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo della medesima proprietà.
  - La superficie recuperata può essere convertita in SA o SU fino a mq 20,00, oltre al 50% dell'eccedenza, con un massimo non valicabile di mq 30,00.
  - Il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento.
  - Il volume di ampliamento esterno all'involucro volumetrico originario deve osservare i seguenti parametri edilizi:
    - H < m. 6,50
    - D > m. 4,00 (nel caso di creazione di nuovo corpo di fabbrica è prescritta una distanza minima tra pareti finestrate pari a m. 10,00)

DC	> m. 3,00
DSC	> m. 3,00
DSP	> m. 1,00

- g) Interventi di riedificazione con recupero volumetrico con il rispetto di quanto sotto indicato:
- Divieto di attribuzione di destinazione abitativa nel caso di destinazione diversa nel fabbricato originario.
  - nel caso di edifici aventi dominante funzione d'uso abitativa obbligo di conservazione del sedime entro una fascia omotetica costruita a tre metri di distanza dall'impronta di sedime originaria, con conservazione della S.A. preesistente, fatto salvo l'utilizzo dell'incremento ammesso al punto d)
  - Conservazione del rapporto RV preesistente, fatto salvo l'eventuale incremento direttamente attribuibile all'elevazione delle altezze interne di SA già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme igienico sanitarie.
  - Nel caso di edifici non aventi dominante funzione d'uso abitativa obbligo di conservazione del sedime entro una fascia omotetica costruita a 10 m. di distanza dall'impronta di sedime originaria, con conservazione della S.U. preesistente.

Parametri edilizi da osservarsi nella riedificazione:

H	< m. 6,50
D	> m. 4,00 (m. 10 nel caso di frontistanza con pareti finestrate)
DC	> m. 3,00
DSC	> m. 3,00
DSP	> m. 1,00

### 3.1. Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi sopra descritti sono in ogni caso assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- Nel caso di intervento rubricato ai punti d) ed e) il parametro RV non potrà essere incrementato di oltre il 5% del suo valore preesistente, salva la quota direttamente attribuibile alla semplice elevazione dell'altezza interna dei locali.
- La convenzione d'uso verso attività agrituristiche è ammessa limitatamente ad unità minime di intervento costituite da almeno mq. 120 di superficie agibile (SA)
- Nel caso di preesistenza di altezze massime superiori a quelle di tabella la possibilità di intervento di cui al punto e) non potrà comportare elevazione dell'altezza esistente oltre m. 0,40.
- Il Comune, su conforme parere della C.E. potrà vietare l'intervento di ristrutturazione condotto con procedimento di demolizione e successiva ricostruzione fedele o quello di cui al punto f) laddove i caratteri architettonici o storico-documentari della preesistenza risultino meritevoli di conservazione

### 3.2. Contestualità degli interventi

Nell'ambito dello stesso intervento è ammessa la contestualità tra le categorie sopra elencate con le seguenti limitazioni:

- l'intervento di cui al punto f) è alternativo a tutte le altre modalità d'intervento rubricate

### 4. Nuova costruzione di volumi interrati

E' consentita la nuova costruzione di volumi interrati, con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Il volume deve essere avere funzione a supporto delle attività agricole o pertinenziale nei confronti di edificio principale abitativo posto nello stesso fondo contiguo di proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato.
- La superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/30 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 6, ed un massimo non valicabile di mq. 15.  
Salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per impianti e simili).
- La realizzazione di box per parcheggio di autovetture posti completamente in interrato rispetto alla sistemazione preesistente è ammessa esclusivamente per un massimo di mq. 30 per ogni unità immobiliare abitativa presente all'interno dello stesso lotto contiguo di proprietà a cui il box dovrà essere asservito pertinenzialmente.

Parametri edilizi:

DSC	> mt 1,50
-----	-----------

## 5. Interventi sugli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno con il rispetto di quanto sotto indicato
  - I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili
- b) Realizzazione di aree di parcheggio autoveicolare, con il rispetto di quanto sotto indicato:
  - Osservanza delle disposizioni in materia di tutela della vegetazione, impiego dei materiali, salvaguardia della permeabilità del suolo, contenimento dell'impatto ambientale e sulla morfologia esistente disposte dalla Disciplina Paesistica.
  - Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di mq. 25.
- c) Costruzione di percorsi carrabili con il rispetto di quanto sotto indicato:
  - il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti, o al fine di favorire l'esercizio dell'attività di conduzione agricola dei fondi;
  - nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a m. 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione;
  - nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a m. 2,80, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione;
  - è consentita la realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada fino a m. 4,00 e per una lunghezza di m. 6,00, opportunamente raccordati, al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno m. 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi;
  - laddove la lunghezza del tramite di nuova formazione ecceda i m. 50 il Comune è obbligatoria la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.

Nelle radure prive di vegetazione d'alto fusto è ammessa la formazione di piccole tettoie in legno, eventualmente munite di semplici e leggeri tamponamenti laterali in legno, esclusivamente finalizzate al riparo dei prodotti agricoli con il rispetto di quanto sotto indicato:

- La superficie utile del fabbricato è ammessa in proporzione alla superficie del lotto continuo di proprietà, in misura pari a mq 1,00 per ogni mq 1000 di terreno.
- Non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile maggiore di mq. 6,00.
- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	< mt 2,40
D	> mt 6,00
DC	> mt 3,00
DSC	> mt 5,00
DSP	> mt 3,00

## 6. Nuova edificazione di fabbricati produttivi

E' consentita la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso esclusivamente produttivo, per la conservazione, valorizzazione e sviluppo del patrimonio boschivo, l'attività pastorale, il servizio a attività agricole secondarie minori quali l'apicoltura, l'avicoltura e simili, l'agriturismo, le funzioni accessorie alle attività escursionistiche, con esclusione comunque della residenza, nel rispetto dei seguenti parametri:

LSC	> 2000
Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	= 0,003 mq./mq.
RV max	< 4,00
Altezza (H)	< 3,50 m.
Distanza dalle strade pubbliche carrabili DS	> 6,00 m.
Distanza dai confini DC	> 6,00 m.
Distanza dalle costruzioni D	> 12,00 m.

## **7. Asservimenti**

Al fine della edificazione di cui al punto che precede potranno asservirsi superfici localizzate all'interno dello stesso ambito TNI, a condizione che il distacco minimo tra il limite del LSC ed il perimetro del (o dei) lotto asservibile remoto (LSR) non sia maggiore di m. 500.

## **8. Modalità di attuazione delle previsioni**

I nuovi fabbricati ad uso produttivo non potranno essere posti in aderenza a costruzioni preesistenti a carattere abitativo.

Per gli interventi comportanti la realizzazione di strutture edificate per il sostegno dell'attività escursionistica è in facoltà del Comune subordinare il rilascio del titolo abilitativo alla preventiva sottoscrizione da parte del soggetto attuatore di apposito atto d'obbligo con il quale lo stesso assume impegno a conservare l'uso previsto per un periodo non inferiore ai 10 anni.

## **9. Sostegno della fruizione escursionistica**

### **9.1. Itinerari escursionistici**

Gli itinerari escursionistici presenti all'interno della zona costituiti da tracciati di crose o sentieri dell'antico impianto storico potranno essere oggetto di recupero degli elementi caratterizzanti la pavimentazione, i muretti di perimetro, e simili.

In ogni caso tutti gli interventi sulla viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione storica locale, usando come riferimento le pertinenti indicazioni tipologiche della Disciplina Paesistica, con il divieto di alterazioni del tracciato, interruzioni della libera circolazione delle persone, sensibili modifiche della pendenza e del calibro.

Lungo tali tracciati è vietata in ogni caso la formazione di recinzioni non realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale, o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.

La formazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro degli escursionisti è ammessa esclusivamente entro radure già esistenti sulla base di progetti di insieme che comprendano tratti significativi e funzionali della percorrenza.

Gli arredi da impiegare nell'attrezzaggio dovranno essere di tipologia tradizionale, con elementi in legno e murature di pietra e con esclusione della colloca di arredi prefabbricati in cls o in materiali polimerici.

Le piazzole dovranno essere convenientemente recintate da siepe vegetale di essenze rustiche e munite in ogni caso di cestino portarifiuti.

Ove le condizioni dei tracciati lo consentano, sono ammesse sistemazioni volte alla facilitazione dell'esercizio del cicloturismo montano, con obbligo, in ogni caso, di conservazione di pavimentazioni a carattere naturale.

### **9.2. Interventi relativi a nuove costruzioni di servizio alla funzione escursionistica**

Entro una fascia di spessore m. 20 a lato dei tracciati facenti parte di itinerari di interesse escursionistico sono ammessi i seguenti interventi :

a) Realizzazione di fabbricati a supporto alla funzione escursionistica, senza necessità di asservimento di aree, attrezzati per la sosta temporanea, quali punti di ristorazione e simili, con il rispetto di quanto sotto indicato:

- il fabbricato deve essere realizzato ad una distanza dal percorso pedonale inferiore a m 20,00;
- tali strutture dovranno essere collocate preferibilmente a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche;
- i materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia;
- è prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti elementari come identificati nella disciplina paesistica con la possibilità di sistemazione di tettoie esterne per una superficie non maggiore di quella dell'edificio cui sono pertinenti;
- l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il primo assuma impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria, ed a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 6 mesi senza giustificato motivo.
- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	< m. 3,50
SC	< m. 30,00
D	> m. 20,00
DC	> m. 5,00
DSC	> m. 20,00
DSP	> m. 1,00
RV	< 4,20

#### **10. Richiamo al settore insistente all'interno dell'Ambito**

All'interno dell'ambito di cui al presente articolo insiste il settore portante codice identificativo, "FA" all'interno del quale operano, con carattere di prevalenza, le specificazioni e le integrazioni della disciplina elencate al titolo III delle presenti Norme.