

**Variante  
Semplificata art.30  
della L.R. 65/2014**

**Ing. Chiara Salatino**  
*Progettista - Responsabile del  
procedimento*

**PIANO  
OPERATIVO**

**Arch. Giovanni Parlanti**  
*Progettista*

**Pian. Jr. Emanuele Bechelli**  
*Collaborazione al progetto*

**Paes. Giulia Mancini**  
*Elaborazione grafica e GIS*

**Dott. geologo Gian Franco Ruffini**  
**Dott. geologo Leonardo Ruffini**  
*Studi geologici*

**H.S. Ingegneria srl**  
**Ing. Simone Pozzolini**  
*Studi idraulici*

**Ing. Chiara Salatino**  
*Responsabile del procedimento*

**Sandro Ceccarelli**  
*Sindaco*

**Carducci Chiara**  
*Garante della Comunicazione e della  
Partecipazione*

**Norme Tecniche di Attuazione**  
*Estratto stato sovrapposto*

*Dicembre 2021*



arredo e di attrezzature leggere, dei punti di accesso e delle aree di parcheggio qualora non definite dal piano.

3. Tali zone sono attuate mediante intervento diretto: è facoltà del Comune richiedere o redigere un Piano attuativo, esteso all'intera area individuata nelle tavole di piano od a parti organiche della stessa.

4. Nelle aree destinate ad attrezzature per il tempo libero è ammessa la realizzazione di piccole strutture di tipo commerciale come chioschi per giornalaio, bar/ristori, ecc..

5. Le attrezzature previste, per le quali non sia stata individuata dall'Amministrazione Comunale una destinazione pubblica specifica, possono essere realizzate da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, al fine di disciplinare le modalità di realizzazione e di uso delle attrezzature.

### **Art.35.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3**

1 Sono zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico, e sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.

2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.

4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II capo II, compatibilmente con la classificazione di valore degli immobili.

5. Sono ammessi ampliamenti a tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di mq.250 di SE con intervento diretto, per interventi di ampliamento oltre 250 mq. di SE e fino ad un massimo di 600 mq di SE è necessaria la redazione di un Piano Attuativo.

6. Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite nel piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

7. **Nell'area individuata per la protezione civile, appositamente indicata con simbologia nella tavola grafica, è ammessa la realizzazione di strutture sportive di interesse pubblico, e all'occorrenza anche di tensostrutture e/o strutture leggere finalizzate al piano di protezione civile.**

#### *Art.35.3.1 – Zone di interesse comune e generale : F3.2\**

1. Su di essa valgono le disposizioni di cui al precedente art.35.3, con la particolarità che al piano primo e al piano terra del fabbricato principale, è ammesso l'uso residenziale pubblico.

2. L'uso residenziale di cui al comma precedente è ammesso nei limiti di cui alla SE esistente.

### **Art.35.4 - Impianti tecnologici: F4**

1. **Le zone F4 includono le strutture e gli impianti per i servizi dell'acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni: sulle tavole del P.O. sono**

distinte in zone esistenti (F4.1), di progetto (F4.2) nonché con apposito simbolo le diverse tipologie di impianti.

2. Oltre a quelle indicate nelle tavole del P.O., possono essere individuate altre aree da destinare ad impianti tecnologici ed attrezzature di servizio la cui realizzazione si renda necessaria per comprovate esigenze e/o per disposizioni legislative.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.

4. Su gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative .

5. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.

### **Art.36. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0**

1. Sono le aree libere poste all'interno del limite urbano non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione in questo Piano Operativo e definite all'art.23 delle NTA del P.S. "Aree agricole interne al Sistema Insediativo".

2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 65/2014 ai fini della determinazione delle superfici aziendali. Sono ammessi gli interventi previsti all'art.28.3 delle presenti norme

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo II delle presenti norme.

### **Art.37. Aree agricole di pregio interne al sistema insediativo : E1**

1. Sono le aree libere poste all'interno dell'UTOE G1e G2, aventi caratteristiche di marginalità rispetto al tessuto storico.

2. Per le attività commerciali, al fine della loro valorizzare, è ammessa la realizzazione dei seguenti manufatti:

-strutture in legno, o con altro materiale integrato con il contesto, che potranno essere tamponate con infissi in vetro e con copertura a falda unica o capanna e manto in elementi metallici tipo tegole. Tali strutture non dovranno superare l'altezza in gronda di 2,40 ml.

La superficie massima di tali manufatti non potrà superare il 50% della Scal C dell'attività commerciale di riferimento, tale manufatto non costituisce un consolidamento di Scal C o volumetria. In caso di variazione d'uso del fabbricato principale, i manufatti di cui sopra, dovranno essere demoliti.

3. Su tali aree sono ammesse le sistemazioni esterne e la realizzazione di piccole strutture in legno a supporto delle attività turistico-ricettive , degli agriturismi e delle residenze, condizionati alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

1) **per le residenze** è ammessa, previa comunicazione all'ufficio urbanistica, la costruzione di manufatti per il ricovero di attrezzi da giardinaggio (casine di legno) ed è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

- 9 mq di SE