



# Del Morino

## **VARIANTE 10/2022 AL PIANO STRUTTURALE**

Ai sensi della L. R. 10.11.2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” - Capo IV “Disposizioni procedurali semplificate”, Art. 35 “Varianti mediante Sportello Unico per le Attività Produttive”  
**per l’ampliamento di insediamento produttivo con realizzazione di un nuovo capannone in Località Caroni di Sotto**



## **NT.PS.1 - VARIANTE ART. 65 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE**

### **Studio Tecnico Architetti Giuliano e Giulia Del Teglia**



Studio di Architettura-Urbanistica-Ingegneria  
Via N. Aggiunti n° 90 - 52037 Sansepolcro (AR)

P. IVA 01458360516 – Tel. e Fax 0575.742275 - E mail: [info@architettodelteglia.it](mailto:info@architettodelteglia.it) PEC: [architettodelteglia@pec.it](mailto:architettodelteglia@pec.it)

Caprese Michelangelo - 30 Giugno 2022

**Art. 65 – UTOE DELLE AREE DESTINATE A FUNZIONE PRODUTTIVA: “UD”**

**CARATTERI DI ZONA:**

Comprendono le aree a prevalente funzione produttiva (artigianale e industriale), interamente o parzialmente edificate e di nuova previsione.

**FINALITA' DELL'AREA E CRITERI DI PERIMETRAZIONE:**

Gli obiettivi del Piano Strutturale per queste aree si riassumono come segue:

- completamento delle zone già interessate da piani per gli insediamenti produttivi;
- razionalizzazione, riqualificazione dell'ambiente costruito e delle infrastrutture;
- ampliamento del campo delle funzioni compatibili all'interno di queste zone tenendo conto delle caratteristiche delle aree e delle attività presenti nel comune;
- eventuale nuova previsione.

**ATTIVITA' E FUNZIONI AMMESSE:**

- Attività produttive artigianali, manifatturiere ed industriali;
- Attività commerciali e ricettive in quote da definire in sede di R.U. rispetto alla dimensione e agli standard dell'area;
- Depositi e magazzini;
- Esposizioni;
- Servizi tecnici ed amministrativi alle attività di cui sopra;
- Residenza in quota da definire in sede di R.U. rispetto alle dimensioni e standard delle aree ed alle caratteristiche delle attività.

**DIRETTIVE PER IL R.U.:**

*Nella tabella allegata sono dimensionate le aree per ciascuna località del comune. Per queste aree, in sede di R.U., dovranno essere definiti gli standard in base alle caratteristiche di ciascuna e secondo i seguenti parametri:*

*UF minimo 0,50 massimo 0,85;*

*RC minimo 0,30 massimo 0,50;*

*H minimo 6,00 massimo 10,50;*

Dovrà definire gli strumenti urbanistici attuativi delle previsioni, specificando per ogni zona il ruolo dell'ente pubblico e dell'operatore privato, gli oneri e le aree da cedere.

Per alcune zone possono essere prescritti progetti di riordino e ricomposizione del tessuto urbano, che faccia leva sul sistema dei servizi e sul sistema ambientale con progetti di riqualificazione del suolo tramite la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, alberature e verde di arredo, verde attrezzato, con una particolare cura alle aree da tutelare e salvaguardare.

**SALVAGUARDIA FINO ALL'APPROVAZIONE DEL R.U.:**

In regime di norme di salvaguardia potranno essere realizzati gli interventi già previsti dallo strumento urbanistico vigente, con esclusione degli interventi edilizi di cui alla L.R. 64/95 e successive modificazioni.

Prescrizioni, vincoli e direttive di cui alle misure di salvaguardia di cui al Titolo VII del P.I.T., art.li 74 – 79 per la difesa dai fenomeni alluvionali; le misure di salvaguardia di cui al Titolo VII del P.I.T., art. 81, disciplina degli assetti paesistico-ambientali, in attuazione del disposto di cui all'art. 1bis L. 431/85.

**VINCOLI RICADENTI:**

Vincoli ex R.D. 3267/1923 e ex L. 431/85, nelle aree individuate nella carta dei vincoli e delle risorse naturali.

**DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE:  
AREE PRODUTTIVE UD**

<i>UTOE LOCALITA'</i>	<i>AREE ESISTENTI sature o di compl.</i>				<i>NUOVE ADDIZIONI FUNZIONALI</i>		
	Superf. area Totale mq.	Uf. Max.	Sup.area Residua	SUL	Sup.area mq.	U.f. Max.	SUL realizzabile
<b>UD.1</b> CAPOLUOGO	3.600	0.80	1.200	960			
<b>UD.2</b> TOZZETTO	9.000	0.80	3.500	2.800			
<b>UD.3</b> BACCANELLA	18.900	0.80	6.000	4.800	7.000	0.80	5.600
<b>UD.4</b> COLLE	10.500	0.80	6.000	4.800			
<b>UD.5</b> MARCOLE	14.500	0.80	10.300	8.240			
<b>UD.6</b> CARONI	15.100	0.80	5.000	4.000	5.000	0.80	4.000
<b>UD.7</b> MANZI	8.100	0.80	3.000	2.400			
<b>UD.8</b> MANZI	6.500	0.80	4.500	3.600			
<b>UD.9</b> MANZI	12.100	0.80	8.000	6.400			
<b>UDT.1</b> CONCHI					15.000*		Solo volumi tecnici
<b>UDT.2</b> S. CASSIANO					15.000*		Solo volumi tecnici interrati

<b>T O T A L I</b>	<b>98.300</b>	<b>0.80</b>	<b>47.500</b>	<b>38.000</b>	<b>12.000</b>	<b>0.80</b>	<b>9.600</b>
--------------------	---------------	-------------	---------------	---------------	---------------	-------------	--------------

\* Non si computano nel dimensionamento del Piano in quanto hanno carattere provvisorio

**DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE VARIATO:  
AREE PRODUTTIVE UD**

<i>UTOE LOCALITA'</i>	<i>AREE ESISTENTI sature o di compl.</i>				<i>NUOVE ADDIZIONI FUNZIONALI</i>		
	Superf. area Totale mq.	Uf. Max.	Sup.area Residua	SUL	Sup.area mq.	U.f. Max.	SUL realizzabile
<b>UD.1</b> CAPOLUOGO	3.600	0.80	1.200	960			
<b>UD.2</b> TOZZETTO	9.000	0.80	3.500	2.800			
<b>UD.3</b> BACCANELLA	18.900	0.80	6.000	4.800	7.000	0.80	5.600
<b>UD.4</b> COLLE	10.500	0.80	6.000	4.800			
<b>UD.5</b> MARCOLE	14.500	0.80	10.300	8.240			
<b>UD.6</b> CARONI	15.100	0.80	5.000	4.000	5.000	0.80	4.000
<b>UD.6b</b> CARONI	8.016	0.80	8.016	6.413	8.016	0.80	6.413
<b>UD.7</b> MANZI	8.100	0.80	3.000	2.400			
<b>UD.8</b> MANZI	6.500	0.80	4.500	3.600			
<b>UD.9</b> MANZI	12.100	0.80	8.000	6.400			
<b>UDT.1</b> CONCHI					15.000*		Solo volumi tecnici
<b>UDT.2</b> S. CASSIANO					15.000*		Solo volumi tecnici interrati

<b>T O T A L I</b>	<b>106.316</b>	<b>0.80</b>	<b>55.516</b>	<b>44.414</b>	<b>20.016</b>	<b>0.80</b>	<b>16.013</b>
--------------------	----------------	-------------	---------------	---------------	---------------	-------------	---------------

\* Non si computano nel dimensionamento del Piano in quanto hanno carattere provvisorio