



Del Morino

VARIANTE 10/2022 AL PIANO STRUTTURALE VARIANTE 14/2022 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

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



VU.1 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA GENERALE

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 PEC: architettodelteglia@pec.it

Caprese Michelangelo – 30 Giugno 2022

INDICE:

PREMESSA SULLE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

1. OGGETTO DELLA VARIANTE E PROCEDURE DI APPROVAZIONE

- 1.1. Oggetto della variante
- 1.2. Quadro normativo di riferimento
- 1.3. Procedura di approvazione

2. VARIANTE 10/2022 AL PIANO STRUTTURALE

- 2.1. Tav. 1 - Carta delle invarianti strutturali, scala 1:10000
- 2.2. Tav. 7 - Carta delle U.T.O.E. e dei sistemi funzionali delle aree naturali e produttive agricole, scala 1:10000
- 2.3. Tav. 11 - Carta delle U.T.O.E. dei sistemi funzionali delle aree urbane, scala 1:5000

3. VARIANTE 14/2022 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

- 3.1. Tav. 2 – Zonizzazione del territorio extraurbano, scala 1:10000
- 3.2. Tav. 7 – Aree Urbane attrezzature e servizi, scala 1:2000
- 3.3. Tav. 15 – Soluzioni Planivolumetriche delle aree strategiche, scala 1:2000 (Allegato “B” alle Norme Tecniche di Attuazione)

4. ELABORATI DELLA VARIANTE

- 4.1. Elaborati generali della Variante
- 4.2. Elaborati della Variante al Piano Strutturale
- 4.3. Elaborati della Variante al Regolamento Urbanistico

PREMESSA SULLE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

Del Morino s.r.l., da oltre 140 anni in Toscana, produce attrezzature agricole per la per la COLTIVAZIONE, il GIARDINAGGIO e la MANUTENZIONE DEL VERDE pubblico e privato.

La qualità attraverso l'innovazione tecnologica è l'obiettivo più importante dell'azienda; la sistematica valutazione delle novità, sempre compiute nel rispetto dell'ambiente, premiano la DEL MORINO che negli ultimi 5 anni ha aumentato le vendite distribuendo i suoi prodotti in più di 40 paesi nel mondo.

Lo stabilimento Del Morino a Caprese Michelangelo ha una superficie complessiva di 10.000 mq coperti. L'Azienda realizza al proprio interno tutti i fondamentali processi produttivi necessari alla realizzazione delle attrezzature commercializzate. Taglio laser di lamiere e tubolari, piegatura a CNC di lamiere, saldatura a robot, verniciatura elettrostatica a polvere mediante robot e lavorazioni per asportazione di truciolo a CNC. Ciò permette ampio margine di sviluppo della produttività e performances operative nonché grande flessibilità nella prototipazione del prodotto. Tutti gli ambienti di lavoro seguono lo standard qualitativo certificato.

La sostenibilità ambientale ci contraddistingue da sempre. Del Morino S.r.l nasce e si sviluppa da generazioni, in un contesto che pretende cura e salvaguardia dell'ambiente.

Immersa nelle verdi valli di Caprese Michelangelo impossibili da replicare, Del Morino s.r.l. si impegna costantemente nel raggiungimento della neutralità energetica delle proprie attività e nello sviluppo di aree verdi anche all'interno delle aree produttive.

Nei primi anni 2000 i primi impianti fotovoltaici portano ad un efficientamento energetico pari al 45%, 1500 mq, con circa 150 kWh di energia prodotta. Nella seconda metà degli anni 2000 altri 2 impianti fotovoltaici rispettivamente da 150 e 200 kWh.

Oggi altri 120 KWh ed altrettanti nel 2020 ci permetteranno di oltrepassare la soglia del 100%, neutralizzando attraverso l'energia solare tutte le esigenze energetiche produttive. Questo sistema fotovoltaico integrato su più di 6000 metri quadrati ci garantisce inoltre una riduzione superiore a 400 tonnellate di CO2 all'anno.

Oggi, con questo nuovo intervento ne verranno aggiunti altri 2.500 mq.

Del Morino da oltre 10 anni è protagonista della conversione energetica con la gamma RINO Electric Tractor 100% elettrico, ed i suoi accessori elettrici, sempre più apprezzati dal pubblico per performances e benefici. L'utilizzo di RINO nelle differenti configurazioni permette a tutti di non emettere direttamente in atmosfera alcun residuo generato nella combustione di idrocarburi e affini; tutto questo restando immersi nel comfort acustico ed ambientale che solo le apparecchiature elettriche sanno generare. E' proprio l'introduzione nel mercato di questo nuovo prodotto che negli ultimi anni ha generato un considerevole incremento delle vendite ampliando anche il panorama dei paesi nel mondo interessati ai nostri prodotti.

1- OGGETTO DELLA VARIANTE E PROCEDURE DI APPROVAZIONE

1.1 – Oggetto della Variante –

A fronte di quanto su esposto, oggi l'azienda ha bisogno di una riorganizzazione del sistema produttivo, degli spazi destinati alla produzione e dell'adeguamento delle maestranze guardando con attenzione anche all'incremento della manodopera femminile che, grazie ai sofisticati macchinari impiegati ed alla dimensione ridotta delle componenti può essere impiegata nei processi di montaggio e confezionamento dei prodotti.

Questo programma di riorganizzazione, considerando anche le nuove esigenze relative alla sicurezza ed al distanziamento nell'organizzazione degli spazi produttivi imposte dal Covid 19, ha bisogno di un incremento degli spazi produttivi di circa 5/6.000 mq.

Con la presente si viene quindi a chiedere un ampliamento dell'attuale area produttiva *UD.6 CARONI*, oramai satura con la previsione di una nuova area adiacente all'attuale di nostra proprietà per una superficie di mq. 8.009 che, a fronte dell'Indice di Utilizzazione fondiaria previsto pari a 0,80 mq./mq., consentirebbe un incremento di Sul pari a mq. 6.407.

Nell'immediato, come rappresentato negli allegati che costituiscono il quadro normativo della variante, si chiede di poter realizzare un nuovo capannone di circa mq. 4.320 di SUL come rappresentato negli elaborati del progetto definitivo allegato alla presente.

1.2 – Quadro normativo di riferimento

La realizzazione di un nuovo capannone, comporta inevitabilmente una Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigenti.

Per determinare la tipologia di Variante al PS e RU e se possa essere considerata Variante da approvare con procedura semplificata, va fatto riferimento alla nuova **Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio”** ed in particolare al **Capo IV “Disposizioni procedurali semplificate”**.

L'Art. 35 della L.R. 65/2014 – *Varianti mediante sportello unico per le attività produttive*, al comma 1 fa esplicito riferimento al progetto di cui all'articolo 8 del D.P.R. 7.09.2010, n. 160 (*Regolamento per la*

semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), il quale prevede che, nel caso in cui "...lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti..." l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi, con pronuncia entro trenta giorni sulla conformità del progetto da lui presentato corredato dagli elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante.

1.3 – Procedure di approvazione - La richiesta di approvazione del progetto con proposta di variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, che viene presentata al Comune di Caprese Michelangelo, per l'area posta lungo la Strada Provinciale 47 in Località Caroni di Sotto prevede la realizzazione di un nuovo capannone delle dimensioni di ml. 60 x 60, con una prima campata con due piani, di cui il primo alla quota dell'attuale piazzale degli edifici esistenti.

La variante mediante approvazione del progetto dell'opera da realizzare, di cui all'Art. 35 della L.R. 65/2014 sembra essere quella maggiormente aderente alle caratteristiche del caso in oggetto. La procedura di approvazione è sintetizzabile nell'espletamento delle fasi di seguito elencate.

Fase 1 _ Presentazione del Progetto del nuovo capannone con allegata variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico al Comune di Caprese Michelangelo ed al SUAP con la richiesta di attivazione della procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 07.09.2010, recepito dall'art. 35 della L.R. n. 65/2014.

Fase 2 _ Convocazione da parte del SUAP della Conferenza dei Servizi alla quale saranno invitate la Provincia e la Regione per l'espressione del loro parere sulla coerenza della variante ai propri strumenti di pianificazione territoriale e ai propri atti di programmazione.

Fase 3 _ A seguito dell'esito favorevole della conferenza il comune deposita il progetto per trenta giorni dandone avviso sul B.U.R.T. Entro il termine di questi trenta giorni, gli interessati possono presentare osservazioni.

Fase 4 _ Allo scadere dei trenta giorni il comune, rispondendo alle eventuali osservazioni presentate, si pronuncia definitivamente sulla variante.

Fase 5 _ La variante così approvata è trasmessa alla Regione ed alla Provincia e pubblicato l'avviso sul B.U.R.T.

Anche se la variante urbanistica comporta nuovo impegno di suolo non edificato, fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, trattandosi di "*ampliamento delle strutture esistenti, artigianali, industriali o produttrici di beni e servizi, purchè finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive*", ai sensi del comma 2 lettera c) dell'art. 25 della L.R. 65/2014, non è soggetta alla Conferenza di Copianificazione.

Da quanto emerge dalla lettura delle disposizioni procedurali, per varianti con procedimento semplificato, per questo tipo di varianti non è richiesto l'avvio del procedimento.

2 - VARIANTE 10/2022 AL PIANO STRUTTURALE

L'area oggetto della presente variante corrisponde ad un ambito territoriale facente parte della Località di Caroni di Sotto posta lungo la Strada vicinale per Casato - Selvadonica. La disciplina del Piano Strutturale, attuale e variato, per questa località, prevede quanto di seguito illustrato.

2.1 – LE INVARIANTI STRUTTURALI (Vedi Tav. 1 - Carta delle invarianti strutturali)

Il Piano Strutturale vigente (Vedi Tav. 1)

La porzione territoriale oggetto dell'intervento è limitrofa ad un'area costituente invariante strutturale del tipo "*aree di pertinenza paesistica dei centri storici degli aggregati degli edifici specialistici e delle ville*" UAP2.

Il Piano Strutturale variato (Vedi Tav. 1b)

Con l'inserimento della nuova area produttiva non sarà variato il perimetro dell'invariante strutturale "*aree di pertinenza paesistica dei centri storici degli aggregati degli edifici specialistici e delle ville*" UAP2, localizzata a sud del nuovo intervento.

2.2 - Le U.T.O.E. DEI SISTEMI FUNZIONALI DELLE AREE NATURALI E PRODUTTIVE AGRICOLE (Vedi Tav. 7 - scala 1:10000)

Il Piano Strutturale vigente (Vedi Tav. 7)

L'area oggetto della presente variante è caratterizzata da due ambiti confinanti: "*sub-sistema funzionale delle aree urbane la cui scomposizione in UTOE è rappresentata su carta alla scala 1:5000*" e "*UE3 - UTOE delle aree agricole dei coltivi appoderati densi e continui della piccola proprietà contadina a maglia media di Manzi-Caroni-S.Polo-Caprese Michelangelo*".

Il Piano Strutturale variato (Vedi Tav. 7b)

La nuova area destinata ad attività produttiva UD.6b si andrà ad inserire in adiacenza all'esistente area UD.6 e porterà ad una ridefinizione del confine delle due aree, andando leggermente ad aumentare il *sub-sistema funzionale delle aree urbane*, rispetto all'UTOE delle aree agricole dei coltivi appoderati densi e continui della piccola proprietà contadina.

2.3 – Le U.T.O.E. DEI SISTEMI FUNZIONALI DELLE AREE URBANE (Vedi Tav. 11 scala 1:5000)

Il Piano Strutturale vigente (Vedi Tav. 11)

Nella tavola 11 "*Le U.T.O.E. dei sistemi funzionali delle aree urbane*" l'area oggetto della presente variante è esattamente delimitata dai seguenti ambiti: La nuova strada di accesso agli impianti della Del Morino s.r.l.; dall'attuale area produttiva UD.6 UTOE delle aree destinate ad attività produttiva"; dall'area "UAP2 - UTOE delle aree di pertinenza paesistica dei centri storici, degli aggregati, degli edifici specialistici e delle ville"; dalla strada vicinale per Casato – Selvadonica.

Il Piano Strutturale variato (Vedi Tav. 11b)

La nuova area produttiva UD.6b sarà localizzata all'interno di questo perimetro come sopra delineato senza incidere sul perimetro dell'area "UAP2 - UTOE delle aree di pertinenza paesistica dei centri storici, degli aggregati, degli edifici specialistici e delle ville";

3 – VARIANTE 14/2022 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

3.1 – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO EXTRAURBANO (Vedi Tav. 2 scala 1:10000)

Il Regolamento Urbanistico vigente Tav. 2

La tavola 2 "Zonizzazione del territorio extraurbano" classifica l'area oggetto della variante come "*Coltivi collinari e montani: appoderati densi e continui a maglia media*" e "*Aree urbane e territorio sviluppati e rappresentati alla scala 1:2000*"

Il Regolamento Urbanistico variato Tav. 2b

La nuova area produttiva, in ampliamento di quella esistente, si andrà ad inserire tra le due aree, ampliando il territorio delle "*Aree urbane e territorio sviluppati e rappresentati alla scala 1:2000*", definendo un nuovo confine per l'area dei "*Coltivi collinari e montani: appoderati densi e continui a maglia media*".

3.2 – AREE URBANE ATTREZZATURE E SERVIZI (Vedi Tav. 7 scala 1:2000)

Il Regolamento Urbanistico vigente Tav. 7

La tavola 7 "*Aree Urbane attrezzature e servizi*" individua in adiacenza al territorio oggetto della variante i seguenti ambiti, procedendo da sud verso nord, "*Aree di tutela paesaggistica dei centri urbani, aggregati e emergenze architettoniche*", "*Area produttive di completamento PC.6*", la nuova strada di accesso all'area produttiva di cui alla variante 13/2015.

Il Regolamento Urbanistico variato Tav. 7b

Nella tavola 7b "*Aree Urbane attrezzature e servizi*" la nuova area PC.6b sarà localizzata in modo integrato on gli ambiti delle "*Aree di tutela paesaggistica dei centri urbani, aggregati e emergenze architettoniche*", "*Area produttive di completamento PC.6*", variando lievemente il perimetro delle aree urbanizzate, precedentemente variato dal tracciato della nuova strada.

3.3 – SOLUZIONI PLANIVOLUMETRICHE DELLE AREE STRATEGICHE (Vedi Tav. 15 scala 1:2000 - Allegato "B" alle Norme Tecniche di Attuazione)

Il Regolamento Urbanistico vigente Tav. 15

La tavola 15 "*Soluzioni Planivolumetriche delle aree strategiche*" individua negli ambiti adiacenti al territorio oggetto della variante ed in particolare nell'"*Area produttive di completamento PC.6*" gli schemi planivolumetrici degli edifici esistenti e di nuova previsione.

Il Regolamento Urbanistico variato Tav. 15b

La tavola 15 "*Soluzioni Planivolumetriche delle aree strategiche*" individua nell'ambito della nuova "*Area produttive di completamento PC.6b*" lo schema planivolumetrico del nuovo edificio previsto, le cui dimensioni e caratteristiche sono rappresentate nella tabella a margine della tavola, rappresentante la soluzione tipologica sviluppata nel Progetto Definitivo allegato e facente parte integrante della presente variante.

4 – ELABORATI DELLA VARIANTE

Gli elaborati costituenti la variante 10/2022 al Piano Strutturale e la variante 14/2022 al Regolamento Urbanistico sono i seguenti:

4.1 Elaborati Generali della Variante

1	VU.1_Relazione Tecnico Illustrativa delle varianti
---	--

2	VU.2_Rapporto Preliminare alla Valutazione Integrata
3	VU.3_Relazione Geologica di fattibilità
	CERTIFICAZIONE DELL'ADEGUATEZZA delle indagini geologiche e le indagini idrauliche

4.2 Elaborati della Variante al Piano Strutturale:

4	Tav.1 - Carta delle invarianti strutturali, scala 1:10000_attuale
	Tav.1b - Carta delle invarianti strutturali, scala 1:10000_variata
5	Tav.7 - Carta delle U.T.O.E. dei sistemi funzionali delle aree naturali e produttive agricole, scala 1:10000_attuale
	Tav.7b - Carta delle U.T.O.E. dei sistemi funzionali delle aree naturali e produttive agricole, scala 1:10000_variata
6	Tav.11 - Carta delle U.T.O.E. dei sistemi funzionali delle aree urbane, scala 1:5000_attuale
	Tav.11b - Carta delle U.T.O.E. dei sistemi funzionali delle aree urbane, scala 1:5000_variata
7	NT.PS.1 - VARIANTE ART. 65 Delle Norme Tecniche Di Attuazione Del Piano Strutturale vigente e variato

4.3 Elaborati della Variante al Regolamento Urbanistico

8	Tav.2 – Zonizzazione del territorio extraurbano, scala 1:10000 attuale
	Tav.2b – Zonizzazione del territorio extraurbano, scala 1:10000 variata
9	Tav.7 – Aree Urbane attrezzature e servizi, scala 1:2000 attuale
	Tav.7b – Aree Urbane attrezzature e servizi, scala 1:2000 variata
10	Tav. 15 – Soluzioni Planivolumetriche delle aree strategiche, scala 1:2000 (Allegato “B” alle Norme Tecniche di Attuazione) attuale
	Tav. 15b – Soluzioni Planivolumetriche delle aree strategiche, scala 1:2000 (Allegato “B” alle Norme Tecniche di Attuazione) variata
11	NT.RU.2- VARIANTE ART. 37 Delle Norme Tecniche Di Attuazione Del Regolamento Urbanistico vigente e variato

Sansepolcro, il 30.06.2022

Il Tecnico Incaricato
Architetto Giuliano Del Teglia