



COMUNE DI CASTEL DEL PIANO
Provincia di Grosseto

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

LR. 65/2014, art. 30 e art. 228

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Progettisti

Arch. SILVIA VIVIANI (Capogruppo)

Arch. ANNALISA PIRRELLO

Pian. Terr. LETIZIA COLTELLINI

Collaboratori

**Arch. Lucia Ninno, Ing. Andrea Urbani,
Barbara Croci**

INDAGINI GEOLOGICHE

Geol. Francesco Agnelli

AREE OGGETTO DI VARIANTE SEMPLIFICATA

**SCHEDE NORMA DI NUOVA PREVISIONE
SCHEDE NORMA OGGETTO DI MODIFICHE**

Ottobre 2015 - Consegna per l'Adozione

Indice

Premessa.....	2
SCHEDE NORMA IED (INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO) DI NUOVA PREVISIONE	3
SCHEDE NORMA IED (INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO) MODIFICATE	8
SCHEDE NORMA PUA (PIANO URBANISTICO DI ATTUAZIONE) DI NUOVA PREVISIONE...	13
SCHEDE NORMA PUA (PIANO URBANISTICO DI ATTUAZIONE) MODIFICATE.....	16

Premessa

Di seguito sono indicate le schede norma di tipo IED (intervento edilizio diretto) e PUA (Piano Urbanistico di Attuazione) oggetto di modifiche/integrazioni oppure introdotte ex novo con la Variante semplificata.

- **SCHEDE NORMA IED (INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO) DI NUOVA PREVISIONE**

27 IED - Intervento Edilizio Diretto a destinazione produttiva in Località Cellane, Castel del Piano

28 IED - Intervento Edilizio Diretto a destinazione produttiva in Località Cellane, Castel del Piano

- **SCHEDE NORMA IED (INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO) MODIFICATE**

4 IED – Intervento Edilizio Diretto a destinazione residenziale a Montegiovì

- **SCHEDE NORMA PUA (PIANO URBANISTICO DI ATTUAZIONE) DI NUOVA PREVISIONE**

3 PUA – Piano di Recupero a destinazione turistico-ricettiva a Montenero

- **SCHEDE NORMA PUA (PIANO URBANISTICO DI ATTUAZIONE) MODIFICATE**

2 PUA – Piano di Lottizzazione a destinazione residenziale a Castel del Piano

4 PUA – Piano di Recupero a destinazione produttiva, terziario e direzionale a Collevergari

SCHEDE NORMA IED (INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO) DI NUOVA PREVISIONE

Comune di CASTEL DEL PIANO (GR)

SCHEDA NORMA

(nuova previsione)

scheda n°

27-IED

Intervento:

Nuova Costruzione (NC)

località

Castel del Piano

CLASSIFICAZIONE AREA

Regolamento Urbanistico: **Ambito B3 - Tessuti urbani a prevalente destinazione produttiva**

Piano Strutturale: Sottosistema dei **Tessuti Edilizi da Consolidare**

D.M. 1444/1968: **zona B**

INDIVIDUAZIONE AREA

Catasto: *Foglio* 31 *Part.elle* 1506 (parte), 1318,1078, 435 (parte)

DESTINAZIONE D'USO:

Produttiva

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie fondiaria (**Sf**) ~2.077 mq

Superficie produttiva (**Spr**) max 700 mq

Numero piani fuori terra (**nPf**) 1

Numero piani interrati (**nPi**) 0

Altezza edificio (H)	7 ml
Numero Alloggi (nA)	0
Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici	Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.
ATTUAZIONE L'intervento si attua nella prima fase prevista dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U.	
FATTIBILITÀ Per gli aspetti geologici e di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati redatti dal Dott. Geol. F. Agnelli a supporto della Presente Variante semplificata.	
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	
PERICOLOSITA' IDRAULICA	
VULNERABILITÀ DELLA FALDA	
FATTIBILITA'	

Comune di CASTEL DEL PIANO (GR)

SCHEDA NORMA

(nuova previsione)

scheda n°

28-IED

Intervento:

Nuova Costruzione (NC)

località

Castel del Piano

CLASSIFICAZIONE AREA

Regolamento Urbanistico:

Ambito B3 - Tessuti urbani a prevalente destinazione produttiva

Piano Strutturale:

Sottosistema dei **Tessuti Edilizi da Consolidare**

D.M. 1444/1968:

zona B

INDIVIDUAZIONE AREA

Catasto:

Foglio

31

Part.elle

1316 (parte), 1320 (parte)

DESTINAZIONE D'USO:

Produttiva

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie fondiaria (**Sf**)

~1.504 mq

Superficie produttiva (**Spr**)

max 500 mq

Numero piani fuori terra (**nPf**)

1

Numero piani interrati (nPi)	0
Altezza edificio (H)	7 ml
Numero Alloggi (nA)	0
Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici	Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.

ATTUAZIONE

L'intervento si attua nella prima fase prevista dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla permuta dei terreni censiti al Catasto al Foglio n.31, P.IIe n. 1316 (mq. 784) e 1320 (mq. 1305), attualmente intestate a soggetti privati, ma che in ottemperanza alla Del. del C.P. n.42 del 19/04/2000 e del C.C. di Castel del Piano n.54 del 27/09/1999, dovranno, per convenzione, essere trasferite gratuitamente al Comune di Castel del Piano.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla cessione a titolo oneroso e permuta a favore del Comune di Castel del Piano dei terreni censiti al Catasto al Foglio n.31, P.IIe 1564 (mq. 1740) e 1566 (mq. 870).

FATTIBILITÀ

Per gli aspetti geologici e di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati redatti dal Dott. Geol. F. Agnelli a supporto della Presente Variante semplificata.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA	
PERICOLOSITA' IDRAULICA	
VULNERABILITÀ DELLA FALDA	
FATTIBILITA'	

SCHEDE NORMA IED (INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO) MODIFICATE

Comune di CASTEL DEL PIANO (GR)

SCHEDA NORMA

(stato vigente)

scheda n°

4-IED

Intervento:

Nuova Costruzione (NC)

località

Montegiovi

CLASSIFICAZIONE AREA

Regolamento Urbanistico: **Ambito B1**

Piano Strutturale: Sottosistema dei **Tessuti Edilizi da Consolidare**

D.M. 1444/1968: **zona B**

INDIVIDUAZIONE AREA

Catasto:	<i>Foglio</i>	13	<i>Part.elle</i>	63 (parte), 64 (parte), 162 (parte), 163 (parte)
----------	---------------	----	------------------	--

DESTINAZIONE D'USO:

Residenziale

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie fondiaria (Sf)	~3.105 mq
---------------------------	-----------

Volume fuori terra (V)	2.880 mc
------------------------	----------

Rapporto di copertura fondiario (Rc)	25%
--------------------------------------	-----

Numero piani fuori terra (nPf)	2
--------------------------------	---

Numero piani interrati (nPi)	1
Altezza edificio (H)	7 ml
Numero Alloggi (nA)	6
Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici	Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.
ATTUAZIONE Gli interventi si attuano nella prima fase prevista dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U.	
FATTIBILITÀ	
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	3
PERICOLOSITA' IDRAULICA	1
VULNERABILITÀ DELLA FALDA	2
FATTIBILITA'	3
NOTE FATTIBILITÀ: <i>L'intervento non presenta particolari problemi rispetto alla vulnerabilità della falda.</i> <i>Per quanto riguarda il rischio geologico-sismico la destinazione prevista presenta livelli di rischio medio; sono richieste indagini di dettaglio sulla stabilità dell'area complessiva.</i> INDAGINI DA ESEGUIRE PER L'INTERVENTO ESECUTIVO <i>Indagini indirette e/o dirette (escluse prove penetrometriche dinamiche) - con eventuale prelievo di campioni per analisi di laboratorio - eseguite con i criteri raccomandati dalla Associazione Geotecnica Italiana volte a:</i> <i>definizione degli spessori e delle caratteristiche geotecniche dei terreni fondali;</i> <i>valutazione della stabilità locale e complessiva del versante.</i>	

Comune di CASTEL DEL PIANO (GR)

SCHEDA NORMA

(stato modificato)

scheda n°

4-IED

Intervento:

Nuova Costruzione (NC)

località

Montegiovi

CLASSIFICAZIONE AREA

Regolamento Urbanistico: **Ambito B1**

Piano Strutturale: Sottosistema dei **Tessuti Edilizi da Consolidare**

D.M. 1444/1968: **zona B**

INDIVIDUAZIONE AREA

Catasto:	<i>Foglio</i>	13	<i>Part.elle</i>	63 (parte), 64 (parte), 162 (parte), 163 (parte)
----------	---------------	----	------------------	--

DESTINAZIONE D'USO:

Residenziale

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie fondiaria (Sf)	~2.262 mq
------------------------------------	-----------

Volume fuori terra (V)	2.880 mc
---------------------------------	----------

Rapporto di copertura fondiario (Rc)	max 28%
---	---------

Numero piani fuori terra (nPf)	2
---	---

Numero piani interrati (nPi)	1
Altezza edificio (H)	7 ml
Numero Alloggi (nA)	6
Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici	Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.
ATTUAZIONE Gli interventi si attuano nella prima fase prevista dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U.	
FATTIBILITÀ Per gli aspetti geologici e di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati redatti dal Dott. Geol. F. Agnelli a supporto della Presente Variante semplificata.	
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	
PERICOLOSITA' IDRAULICA	
VULNERABILITÀ DELLA FALDA	
FATTIBILITA'	
NOTE FATTIBILITÀ: 	

**SCHEDE NORMA PUA (PIANO URBANISTICO DI ATTUAZIONE) DI NUOVA
PREVISIONE**

Comune di CASTEL DEL PIANO (GR)

SCHEDA NORMA

(nuova previsione)

scheda n°

3-PUA

Intervento:

Piano di Recupero

località

Montenero

CLASSIFICAZIONE AREA

Regolamento Urbanistico: **Ambito A1**

Piano Strutturale: Sottosistema dei **Tessuti Edilizi Consolidati**

D.M. 1444/1968: **zona A**

INDIVIDUAZIONE AREA

Catasto:

Foglio

65

Part.elle

75, 76, 84, 85, 86, 87, 88

DESTINAZIONE D'USO:

Turistico-ricettiva

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (St) ~1.261 mq

Attività turistico-ricettiva

n. posti letto 25

Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.

ATTUAZIONE

FATTIBILITÀ

Per gli aspetti geologici e di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati redatti dal Dott. Geol. F. Agnelli a supporto della Presente Variante semplificata.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

PERICOLOSITÀ IDRAULICA

VULNERABILITÀ DELLA FALDA

FATTIBILITÀ

NOTE FATTIBILITÀ:

SCHEDE NORMA PUA (PIANO URBANISTICO DI ATTUAZIONE) MODIFICATE

Comune di CASTEL DEL PIANO (GR)

SCHEDA NORMA

(stato vigente)

scheda n°

2-PUA

Intervento:

Piano di Lottizzazione

località

Castel del Piano

CLASSIFICAZIONE AREA

Regolamento Urbanistico:

Ambito C1

Piano Strutturale:

Sottosistema dei **Tessuti Edilizi da Consolidare**

D.M. 1444/1968:

zona C

INDIVIDUAZIONE AREA

Catasto:

Foglio

31

Part.elle

1315, 1316 (parte), 1319, 1320
(parte), 407, 408 (parte), 370
(parte), 645 (parte), 368
(parte), 403 (parte)

DESTINAZIONE D'USO:

Residenziale

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Il P.d.L. viene approvato come progetto unitario e viene realizzato in maniera autonoma all'interno dei due comparti in cui è diviso nella planimetria allegata alla presente Scheda. I proprietari dovranno garantire con apposita Convenzione, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al proprio comparto, le opere comuni ai due comparti.

L'attuazione della lottizzazione è subordinata alla realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, della strada di collegamento fra via Don Minzioni e la strada di progetto proveniente dalla SS.PP. del Cipressino, come individuata nelle tavole del R.U. e nella planimetria allegata. Il tratto di detta strada esterno al P.U.A. verrà realizzata in seguito all'entrata in possesso da parte dell'Amm. Comunale del terreno necessario.

Il tracciato della strada in sede di progettazione del Piano Attuativo potrà subire delle lievi modifiche in ragione di esigenze progettuali di maggior dettaglio.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie territoriale (St)

~37.258 mq

Volume fuori terra (V)

25.350 mc

Rapporto di copertura fondiario (Rc)	25%
Numero piani fuori terra (nPf)	2
Numero piani interrati (nPi)	1
Altezza edificio (H)	7 ml
Numero Alloggi (nA)	65
Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici	Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.
ATTUAZIONE Il Piano si attua nelle due fasi previste dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U. Nella prima fase verranno realizzati 33 alloggi e nella seconda fase 32. Il P.d.L. individuerà gli edifici e le aree da realizzare nella prima e nella seconda fase anche in funzione dei comparti in cui l'area è suddivisa.	
FATTIBILITÀ	
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	2
PERICOLOSITA' IDRAULICA	1
VULNERABILITÀ DELLA FALDA	4
FATTIBILITA'	3
NOTE FATTIBILITÀ: Sono richieste indagini di dettaglio sulla vulnerabilità della falda ed una valutazione delle interferenze qualitative e quantitative degli interventi previsti; allo scopo di salvaguardare la risorsa primaria costituita dal serbatoio idrico delle vulcaniti amiatine è vietata la realizzazione di piani interrati ; è vietata la realizzazione di piani seminterrati laddove la pendenza del versante risulta localmente inferiore al 10%; se la pendenza è maggiore o uguale al 10 % la realizzazione di piani seminterrati è subordinata alla verifica della non interferenza dei piani fondali con la superficie freatica. Per gli edifici già esistenti è consentito l'ampliamento dei piani interrati e seminterrati fino alla superficie massima occupata dall'edificio attualmente esistente e senza ulteriori approfondimenti dei piani fondali. Inoltre, sono da prevedersi tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali di fondazione che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. . Nella realizzazione delle fognature sarà necessario prevedere accorgimenti tali da scongiurare la dispersione dei reflui nel terreno, realizzando manufatti a elevato livello di sicurezza ed ispezionabili. E' comunque consentito l'uso di pali ad infissione. Per quanto riguarda il rischio geologico-sismico la destinazione non solleva problemi particolari, necessitano indagini tese all'acquisizione di dati di sottosuolo per confermare il buon livello di fattibilità ipotizzato. INDAGINI DA ESEGUIRE PER L'APPROVAZIONE DEL P.U.A. Indagini dirette e/o indirette volte alla definizione degli spessori e delle caratteristiche geotecniche della coltre che ricopre il substrato vulcanico.	

Comune di CASTEL DEL PIANO (GR)

SCHEDA NORMA

stato modificato

scheda n°

2-PUA*

Intervento:

Piano di Lottizzazione

località

Castel del Piano

AREA NON PIANIFICATA AI SENSI DELL'ART.105 DELLA L.R. 65/2014

CLASSIFICAZIONE AREA

Regolamento Urbanistico:

Ambito C1

Piano Strutturale:

Sottosistema dei **Tessuti Edilizi da Consolidare**

D.M. 1444/1968:

zona C

INDIVIDUAZIONE AREA

Catasto:

Foglio

31

Part.elle

1315, 1316 (parte), 1319, 1320
(parte), 407, 408 (parte), 370-
(parte), 645 (parte), 368-
(parte), 403 (parte)

DESTINAZIONE D'USO:

Residenziale

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Il P.d.L. viene approvato come progetto unitario e viene realizzato in maniera autonoma all'interno dei due comparti in cui è diviso nella planimetria allegata alla presente Scheda. I proprietari dovranno garantire con apposita Convenzione, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al proprio comparto, le opere comuni ai due comparti.

L'attuazione della lottizzazione è subordinata alla realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, della strada di collegamento fra via Don Minzioni e la strada di progetto proveniente dalla SS.PP. del Cipressino, come individuata nelle tavole del R.U. e nella planimetria allegata. Il tratto di detta strada esterno al P.U.A. verrà realizzato in seguito all'entrata in possesso da parte dell'Amm. Comunale del terreno necessario.

Il tracciato della strada in sede di progettazione del Piano Attuativo potrà subire delle lievi modifiche in ragione di esigenze progettuali di maggior dettaglio.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie territoriale (St)

~37.258 mq

Volume fuori terra (V)	25.350 mc
Rapporto di copertura fondiario (Rc)	25%-
Numero piani fuori terra (nPf)	2
Numero piani interrati (nPi)	1
Altezza edificio (H)	7 ml
Numero Alloggi (nA)	65
Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici	Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.
ATTUAZIONE Il Piano si attua nelle due fasi previste dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U. Nella prima fase verranno realizzati 33 alloggi e nella seconda fase 32. Il P.d.L. individuerà gli edifici e le aree da realizzare nella prima e nella seconda fase anche in funzione dei comparti in cui l'area è suddivisa.	
FATTIBILITÀ	
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	2
PERICOLOSITA' IDRAULICA	1
VULNERABILITÀ DELLA FALDA	4
FATTIBILITA'	3
NOTE FATTIBILITÀ:- Sono richieste indagini di dettaglio sulla vulnerabilità della falda ed una valutazione delle interferenze qualitative e quantitative degli interventi previsti; allo scopo di salvaguardare la risorsa primaria costituita dal serbatoio idrico delle vulcaniti amiatine è vietata la realizzazione di piani interrati ; è vietata la realizzazione di piani seminterrati laddove la pendenza del versante risulta localmente inferiore al 10%; se la pendenza è maggiore o uguale al 10 % la realizzazione di piani seminterrati è subordinata alla verifica della non interferenza dei piani fondali con la superficie freatica. Per gli edifici già esistenti è consentito l'ampliamento dei piani interrati e seminterrati fino alla superficie massima occupata dall'edificio attualmente esistente e senza ulteriori approfondimenti dei piani fondali. Inoltre, sono da prevedersi tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali di fondazione che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. . Nella realizzazione delle fognature sarà necessario prevedere accorgimenti tali da scongiurare la dispersione dei reflui nel terreno, realizzando manufatti a elevato livello di sicurezza ed ispezionabili. E' comunque consentito l'uso di pali ad infissione. Per quanto riguarda il rischio geologico sismico la destinazione non solleva problemi particolari, necessitano indagini tese all'acquisizione di dati di sottosuolo per confermare il buon livello di fattibilità ipotizzato. INDAGINI DA ESEGUIRE PER L'APPROVAZIONE DEL P.U.A. Indagini dirette e/o indirette volte alla definizione degli spessori e delle caratteristiche geotecniche della coltre che ricopre il substrato vulcanico.	

Comune di CASTEL DEL PIANO (GR)

SCHEDA NORMA

(stato vigente)

scheda n°

4-PUA

Intervento:

Piano di Recupero

Località:

Collevergari

CLASSIFICAZIONE AREA

Regolamento Urbanistico: **Ambito C1**

Piano Strutturale: Sottosistema dei **Borgo Rurale**

D.M. 1444/1968: **zona C**

INDIVIDUAZIONE AREA

Catasto:	<i>Foglio</i>	35	<i>Part.elle</i>	412, 555
----------	---------------	----	------------------	----------

DESTINAZIONE D'USO:

Produttiva - sub-categoria b3 fino a 400 mq

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'alloggio per il custode non potrà superare i 95 mq di superficie utile, dovrà essere accatastato nella categoria delle attività produttive e non potrà essere scorporato dal sottostante edificio adibito ad attività produttiva

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (St)	~6.743 mq
---------------------------------------	-----------

Superficie produttiva (Spr)	750 mq + la superficie degli edifici esistenti da recuperare o demolire
--------------------------------------	---

Rapporto di copertura fondiario (Rc)	max 50% della superficie fondiaria di ogni lotto
---	--

Numero piani fuori terra (nPf)	2 (con il secondo piano destinato esclusivamente ad alloggio custode, uffici e attività commerciale e di rappresentanza)
Numero piani interrati (nPi)	1
Altezza edificio (H)	8,5 ml
Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici	Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.
ATTUAZIONE L'intervento si attua nella prima fase prevista dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U.	
FATTIBILITÀ	
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	3
PERICOLOSITA' IDRAULICA	1
VULNERABILITÀ DELLA FALDA	2
FATTIBILITA'	3
NOTE FATTIBILITÀ: <i>L'intervento non presenta particolari problemi rispetto alla vulnerabilità della falda.</i> <i>Per quanto riguarda il rischio geologico-sismico la destinazione prevista presenta livelli di rischio medio; sono richieste indagini di dettaglio sulla stabilità dell'area complessiva.</i> INDAGINI DA ESEGUIRE PER L'APPROVAZIONE DEL P.U.A. <i>Indagini indirette e/o dirette (escluse prove penetrometriche dinamiche) - con eventuale prelievo di campioni per analisi di laboratorio - eseguite con i criteri raccomandati dalla Associazione Geotecnica Italiana volte a:</i> 1. <i>definizione degli spessori e delle caratteristiche geotecniche dei terreni fondali;</i> 2. <i>valutazione della stabilità locale e complessiva del versante.</i>	

Comune di CASTEL DEL PIANO (GR)

SCHEDA NORMA

(stato modificato)

scheda n°

4-PUA

Intervento:

Piano di Recupero

Località:

Collevergari

CLASSIFICAZIONE AREA

Regolamento Urbanistico: **Ambito C1**

Piano Strutturale: Sottosistema dei **Borgo Rurale**

D.M. 1444/1968: **zona C**

INDIVIDUAZIONE AREA

Catasto:	<i>Foglio</i>	35	<i>Part.elle</i>	412, 555
----------	---------------	----	------------------	----------

DESTINAZIONE D'USO:

Produttiva - sub-categoria b2e b3 fino a 2.000 mq / Terziario-Direzionale

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'alloggio per il custode non potrà superare i 95 mq di superficie utile, dovrà essere accatastato nella categoria delle attività produttive e non potrà essere scorporato dall'edificio adibito ad attività produttiva/terziario-direzionale

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (St)	~6.743 mq
---------------------------------------	-----------

Superficie produttiva (Spr)	750 mq + la superficie degli edifici esistenti da recuperare o demolire
--------------------------------------	---

Rapporto di copertura fondiario (Rc)	max 50% della superficie fondiaria di ogni lotto
---	--

Numero piani fuori terra (nPf)	2
Numero piani interrati (nPi)	1
Altezza edificio (H)	8,5 ml
Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici	Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.
ATTUAZIONE	
L'intervento si attua nella prima fase prevista dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U.	
FATTIBILITÀ	
Per gli aspetti geologici e di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati redatti dal Dott. Geol. F. Agnelli a supporto della Presente Variante semplificata.	
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	3
PERICOLOSITA' IDRAULICA	1
VULNERABILITÀ DELLA FALDA	2
FATTIBILITA'	3
NOTE FATTIBILITÀ:	