



Variante al Regolamento urbanistico

“Area Kw - Officine meccaniche s.r.l.”



Variante al Regolamento urbanistico mediante Sportello Unico delle Attività Produttive ai sensi dell’art. 35 L.R. 65/2014 e s.m.i. per le modifiche alle cartografie del R.U. vigente limitatamente all’area Produttiva Industriale e/o industriale posta in Loc. Badesse denominata “Area Kw - Officine meccaniche s.r.l.”.

- Confronto tra N.T.A. Vigenti e di Variante relativamente all’area di Variante

Confronto tra N.T.A. Vigenti e di Variante relativamente all’area di Variante

Norme Tecniche Di Attuazione (RUC) - Stato Vigente

Art. 33 – Aree produttive artigianali e/o industriali

- 1) Sono le aree in cui sono insediate le attività della produzione di beni o servizi, esistenti e di nuova destinazione individuate ai sensi dell’art. 62 del Piano strutturale.
- 2) All'interno di tali aree distinte in cartografia in scala 1/2000 con apposita campitura, sono ammesse le seguenti attività:

- industriale
- artigianale
- commercio all’ingrosso
- funzioni commerciali con esclusione del commercio al dettaglio, per una percentuale non superiore al 10% della superficie fondiaria dell’ambito di riferimento;
- commercio di autovetture e di materiali ingombranti
- deposito coperto
- depositi all’aperto residenza di servizio alla produzione:
Potrà essere realizzato una unità immobiliare ad uso abitativo per ogni permesso di costruire rilasciato. L’ unità immobiliare abitativa non potrà eccedere il 10% della superficie produttiva di progetto e comunque dovrà essere ricompresa tra una superficie minima (SUL) di mq. 65 e massima (SUL) di 100 mq.
- direzionale
- bar e attività di ristoro di servizio alle aree produttive se previste nelle norme di comparto parcheggio a servizio delle attività ammesse.
Nelle aree produttive è vietato l’insediamento di aziende a rischio rilevante, limitatamente ai soli stabilimenti che detengono sostanze pericolose in quantità superiori ai

limiti indicati nell'Allegato 1 del D.lgs. 17 agosto 1999 n. 34 come modificato e integrato dal D.lgs 21 settembre 2005 n. 238. Sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265, a condizione che l'esercente l'attività dimostri che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della stessa non rechi alcun nocumento alla salute del vicinato e ottenga, in tal senso, il parere favorevole dell'Azienda U.S.L. e dell'A.R.P.A.T..

Per le aree produttive ricadenti in aree sensibili di Classe 1 per la vulnerabilità degli acquiferi, sono da ritenersi incompatibili i seguenti usi e le seguenti attività:

- la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche e aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;
- la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità possono essere ritenute tali;
- la realizzazione di oleodotti.

Nelle aree sensibili di Classe 1 devono essere prese misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti. Su tali aree, per le attività già in essere e per eventuali aggiornamenti del ciclo produttivo delle stesse, la ditta deve conseguire idonea certificazione ambientale del processo produttivo.

2bis) Per le attività produttive è ammessa l'utilizzo di uno spazio per l'esposizione e la vendita dei propri prodotti con una superficie utile netta non superiore al 20% della superficie utile netta totale e comunque non superiore a mq 150.

3) Le presenti norme distinguono le aree produttive in aree di completamento, aree di espansione e patrimonio edilizio esistente:

3bis) Per il patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- g) sostituzione edilizia
- l) superamento barriere architettoniche

Per adeguamenti funzionali degli edifici esistenti è consentito un ampliamento "una tantum" fino a mq 100 di superficie coperta anche in deroga al rapporto di copertura esistente, ma fatti

salve le distanze dai limiti di proprietà e di zona. E' consentito il superamento del limite di altezza per cicli produttivi che necessitino di particolari impianti.

4) Gli interventi previsti nelle aree produttive di completamento si attuano tramite intervento diretto.

In tali aree sono ammessi:

- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al precedente punto 3bis
- l'ampliamento per adeguamenti igienico funzionali di cui al precedente punto 3bis
- il completamento tramite nuova edificazione secondo i seguenti parametri:
- superficie coperta massima 60% della superficie fondiaria;
- numero di piani destinati all'attività produttiva non superiore a 2, le funzioni tecnico amministrative dei locali produttivi non superiori a 3;
- altezza massima pari a m 10, esclusi i volumi tecnici;
- distanza minima tra i fabbricati non inferiore a m 10;
- distanza minima dai confini di proprietà pari a m 5 e distanza minima dal bordo stradale pari a m 10;

4 bis) Nelle aree produttive di completamento, i lotti ineditati individuati nelle tavole 1:2000 con la lettera A sono sottoposti alla stessa disciplina del comma 4; i lotti contrassegnati con la lettera B sono sottoposti alla stessa disciplina del comma 4 ad eccezione della superficie coperta massima che non può superare il 50% della superficie fondiaria.

i lotti contrassegnati con la lettera C sono sottoposti alla stessa disciplina del comma 4 e ad una superficie coperta massima pari al 60% della superficie fondiaria così come individuata con perimetro viola nelle tav. 1:2000 di R.U.

Per ogni lotto in edificato, sarà possibile per rispondere ad esigenze funzionali dell'attività, costruire in aderenza o in prossimità (in questo caso nel rispetto delle distanze minime) all'edificio posto nel lotto adiacente, purché appartenente alla disciplina urbanistica di cui al comma 4).

4 ter) Per le aree produttive facenti parte dell'ex P.I.P. di Badesse non è consentito l'ampliamento dell'attuale superficie produttiva coperta; per tali aree sono consentiti eventuali adeguamenti degli edifici esistenti tramite adeguamenti funzionali "una tantum" di cui al precedente comma 3bis, previa autorizzazione del proprietario superficiario dell'area.

4. quater) Per le aree di fondovalle per le quali non esistono studi idraulici approvati dalle competenti autorità di bacino, potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione o di ristagno e deflusso difficoltoso delle acque, ovvero classificate xRI vale la seguente disciplina di salvaguardia:

- la validità della previsione urbanistica è subordinata all'esito degli studi idrologici-idraulici, da eseguire secondo le norme di bacino, che determineranno la pericolosità idraulica dell'area o la sua situazione di sicurezza idraulica rispetto ad eventi di piena con tempo di ritorno $tr=200$ anni. Fino a tale momento in tali aree potranno essere consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

4 quinquies) In località Badesse, nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS3 sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.2 del regolamento Regione Toscana 53r/2011. nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS4 sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.1 regolamento Regione Toscana 53r/2011 e nel rispetto della L.R. n. 21/2012.

Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS la validità della previsione urbanistica è subordinata alla realizzazione e collaudo delle opere strutturali di messa in sicurezza idraulica sul Fosso Ruota. Fino al raggiungimento delle condizioni di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno $Tr=200$ anni le previsioni sono limitate secondo le condizioni di fattibilità idraulica assegnate, conseguenti alla pericolosità per eventi con tempo di ritorno $Tr=30$ anni o $Tr=200$ anni del Fosso Ruota.

Successivamente alla realizzazione e collaudo delle opere strutturali di messa in sicurezza idraulica, una specifica Variante Urbanistica permetterà l'assegnazione dei vari gradi di Fattibilità alle previsioni.

5) per i parcheggi a raso è ammessa la copertura con strutture leggere: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale. E' consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare. La copertura potrà essere impermeabile nel rispetto del rispetto di copertura e delle norme sulla permeabilità dei suoli.

6) Per gli edifici esistenti classificati di interesse storico-tipologico nelle schede Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente eventualmente presenti all'interno di tali aree valgono le prescrizioni di cui al capo II.

7) Nelle aree produttive di espansione (DE) gli interventi sono subordinati a un piano attuativo ai sensi della L. 865/71 o mediante piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata. Per tali piani il Regolamento urbanistico definisce i seguenti parametri:

- superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria;
- numero dei piani destinati all'attività produttiva e alle funzioni tecnico amministrative non superiori a 2 altezza massima m 8 escluso i volumi tecnici;
- distanza minima tra i fabbricati non inferiore a m 10; distanza minima dai confini di proprietà pari a m 5;

Il piano attuativo potrà derogare al limite di altezza di m. 8 nel caso siano esplicitamente previsti cicli produttivi che richiedono altezze maggiori.

Valgono inoltre le disposizioni generali di cui agli articoli 82 e 83 delle presenti norme.

8) Le aree produttive di espansione individuate dal Regolamento urbanistico sono le seguenti e per esse valgono le prescrizioni appresso specificate:

Area **DE 2** Località **Gabbricce**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ampliamento dell'area industriale di Gabbricce. DESTINAZIONI D'USO: funzioni di cui al comma 2) del presente articolo ivi compreso le attività di bar e attività di ristoro di servizio alle aree produttive, parcheggio a servizio delle attività ammesse PRESCRIZIONI PARTICOLARI per il piano attuativo:

- gli edifici dovranno essere allineati ed avere per quanto possibile, una omogeneità di linguaggio architettonico;
- recinzioni e l'arredo arboreo dovranno essere unitari in tutto l'insediamento;
- mantenimento delle alberature di alto fusto presenti lungo il tracciato della strada vicinale del palazzo alle Frigge;
- le aree indicate come viabilità, verde urbano e parcheggi all'interno del comparto individuato nella tavola 1/2.000 hanno carattere orientativo e dovranno essere adeguatamente alberate e realizzate con superfici drenanti.

Previsione di un'area di ristoro con bar e ristorazione a servizio delle attività produttive

Per tutto il periodo di validità del R.U. (5 anni) almeno il 50 % dell'area sarà riservata al trasferimento di attività produttive già localizzate nel Comune appartenenti allo SMAS. Eventuali eccezioni a questa norma dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale. Potranno essere definiti accordi di pianificazione con altri comuni dell'Area Senese finalizzati al trasferimento di attività produttive nell'area in oggetto.

9) Nelle aree produttive, è consentita l'apposizione di pannelli solari o fotovoltaici ad integrazione delle coperture dei fabbricati industriali e delle cover-car o tettoia a servizio dell'attività.

10) In località Badesse, nelle aree contrassegnate dalla sigla DC1, non più soggette alle misure di salvaguardia di cui all' art. 73 "Salvaguardia per le Aree soggette a rischio prive di studi idraulici", in virtù della vigente cartografia sulla Pericolosità Idraulica approvata dalle competenti Autorità di Bacino Distrettuale con determina dirigenziale n.55 del 19.12.2016, per il patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di cui al comma 3 bis del presente articolo che consentano l'addizione volumetrica senza aumento di superficie coperta ed entro i limiti di altezza massima e numero di piani consentiti dal comma 4 del presente articolo. Per l'esplicazione delle suddette disposizioni e criteri di attribuzione in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua, si recepisce per intero la normativa regionale in vigore di cui alla L.R.T. 41/2018 e succ. var.

Area **DC1** Località **Badesse**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: sopraelevazione senza aumento di superficie coperta.

DESTINAZIONI D'USO: funzioni di cui al comma 2) del presente articolo

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Intervento diretto mediante Permesso di Costruire Convenzionato:

- ampliamento massimo in sopraelevazione: superficie 840 mq;

- altezza massima pari a m 10, esclusi i volumi tecnici;

Sono di seguito elencati gli interventi di variante effettuati attraverso lo strumento dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definitivamente approvate ed in corso di realizzazione, i cui parametri vengono confermati:

Zona 1

Intervento **n. 2** Località **Le Frigge**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di fabbricato industriale ad uso deposito, come da variante SUAP n. 2 (P. 652),

PARAMETRI URBANISTICI: Mc. 30.584, superficie coperta di mq. 3.730 altezza non superiore a mt. 10,00

Intervento **n. 3** Località **Le Frigge**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di fabbricato industriale ad uso magazzino per il deposito di prodotti destinati al commercio all'ingrosso, come da variante

SUAP n. 2 (P. 653), PARAMETRI URBANISTICI: Mc. 32.441 , superficie coperta di mq. 3.738 altezza non superiore a mt. 9,00

Norme Tecniche Di Attuazione (RUC) - Stato di Variante

La Variante andrà ad incidere sull'articolo 33 inserendo il nuovo comm 11.

Le parti scritte in rosso sono in aggiunta alla normativa

Art. 33 – Aree produttive artigianali e/o industriali

1) Sono le aree in cui sono insediate le attività della produzione di beni o servizi, esistenti e di nuova destinazione individuate ai sensi dell'art. 62 del Piano strutturale.

2) All'interno di tali aree distinte in cartografia in scala 1/2000 con apposita campitura, sono ammesse le seguenti attività:

- industriale
- artigianale

- commercio all'ingrosso
 - funzioni commerciali con esclusione del commercio al dettaglio, per una percentuale non superiore al 10% della superficie fondiaria dell'ambito di riferimento;
 - commercio di autovetture e di materiali ingombranti
 - deposito coperto
 - depositi all'aperto residenza di servizio alla produzione:
Potrà essere realizzato una unità immobiliare ad uso abitativo per ogni permesso di costruire rilasciato. L' unità immobiliare abitativa non potrà eccedere il 10% della superficie produttiva di progetto e comunque dovrà essere ricompresa tra una superficie minima (SUL) di mq. 65 e massima (SUL) di 100 mq.
 - direzionale
 - bar e attività di ristoro di servizio alle aree produttive se previste nelle norme di comparto parcheggio a servizio delle attività ammesse.
Nelle aree produttive è vietato l'insediamento di aziende a rischio rilevante, limitatamente ai soli stabilimenti che detengono sostanze pericolose in quantità superiori ai limiti indicati nell'Allegato 1 del D.lgs. 17 agosto 1999 n. 34 come modificato e integrato dal D.lgs 21 settembre 2005 n. 238. Sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265, a condizione che l'esercente l'attività dimostri che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della stessa non rechi alcun nocumento alla salute del vicinato e ottenga, in tal senso, il parere favorevole dell'Azienda U.S.L. e dell'A.R.P.A.T..
Per le aree produttive ricadenti in aree sensibili di Classe 1 per la vulnerabilità degli acquiferi, sono da ritenersi incompatibili i seguenti usi e le seguenti attività:
 - la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche e aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;
 - la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
 - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità possono essere ritenute tali;
 - la realizzazione di oleodotti.
Nelle aree sensibili di Classe 1 devono essere prese misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti. Su tali aree, per le attività già in essere e per eventuali aggiornamenti del ciclo produttivo delle stesse, la ditta deve conseguire idonea certificazione ambientale del processo produttivo.
- 2bis) Per le attività produttive è ammessa l'utilizzo di uno spazio per l'esposizione e la vendita dei propri prodotti con una superficie utile netta non superiore al 20% della

superficie utile netta totale e comunque non superiore a mq 150.

3) Le presenti norme distinguono le aree produttive in aree di completamento, aree di espansione e patrimonio edilizio esistente:

3bis) Per il patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- g) sostituzione edilizia
- l) superamento barriere architettoniche

Per adeguamenti funzionali degli edifici esistenti è consentito un ampliamento “una tantum” fino a mq 100 di superficie coperta anche in deroga al rapporto di copertura esistente, ma fatti

salve le distanze dai limiti di proprietà e di zona. E’ consentito il superamento del limite di altezza per cicli produttivi che necessitino di particolari impianti.

4) Gli interventi previsti nelle aree produttive di completamento si attuano tramite intervento diretto.

In tali aree sono ammessi:

- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al precedente punto 3bis
- l’ampliamento per adeguamenti igienico funzionali di cui al precedente punto 3bis
- il completamento tramite nuova edificazione secondo i seguenti parametri:
- superficie coperta massima 60% della superficie fondiaria;
- numero di piani destinati all’attività produttiva non superiore a 2, le funzioni tecnico amministrative dei locali produttivi non superiori a 3;
- altezza massima pari a m 10, esclusi i volumi tecnici;
- distanza minima tra i fabbricati non inferiore a m 10;
- distanza minima dai confini di proprietà pari a m 5 e distanza minima dal bordo stradale pari a m 10;

4 bis) Nelle aree produttive di completamento, i lotti ineditati individuati nelle tavole 1:2000 con la lettera A sono sottoposti alla stessa disciplina del comma 4; i lotti contrassegnati con la lettera B sono sottoposti alla stessa disciplina del comma 4 ad eccezione della superficie coperta massima che non può superare il 50% della superficie fondiaria.

i lotti contrassegnati con la lettera C sono sottoposti alla stessa disciplina del comma 4 e ad una superficie coperta massima pari al 60% della superficie fondiaria così come individuata con perimetro viola nelle tav. 1:2000 di R.U.

Per ogni lotto in edificato, sarà possibile per rispondere ad esigenze funzionali dell'attività, costruire in aderenza o in prossimità (in questo caso nel rispetto delle distanze minime) all'edificio posto nel lotto adiacente, purché appartenente alla disciplina urbanistica di cui al comma 4).

4 ter) Per le aree produttive facenti parte dell'ex P.I.P. di Badesse non è consentito l'ampliamento dell'attuale superficie produttiva coperta; per tali aree sono consentiti eventuali adeguamenti degli edifici esistenti tramite adeguamenti funzionali "una tantum" di cui al precedente comma 3bis, previa autorizzazione del proprietario superficiario dell'area.

4. quater) Per le aree di fondovalle per le quali non esistono studi idraulici approvati dalle competenti autorità di bacino, potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione o di ristagno e deflusso difficoltoso delle acque, ovvero classificate xRI vale la seguente disciplina di salvaguardia:

- la validità della previsione urbanistica è subordinata all'esito degli studi idrologici-idraulici, da eseguire secondo le norme di bacino, che determineranno la pericolosità idraulica dell'area o la sua situazione di sicurezza idraulica rispetto ad eventi di piena con tempo di ritorno $tr=200$ anni. Fino a tale momento in tali aree potranno essere consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

4 quinquies) In località Badesse, nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS3 sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.2 del regolamento Regione Toscana 53r/2011. nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS4 sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.1 regolamento Regione Toscana 53r/2011 e nel rispetto della L.R. n. 21/2012.

Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS la validità della previsione urbanistica è subordinata alla realizzazione e collaudo delle opere strutturali di messa in sicurezza idraulica sul Fosso Ruota. Fino al raggiungimento delle condizioni di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno $Tr=200$ anni le previsioni sono limitate secondo le condizioni di fattibilità idraulica assegnate, conseguenti alla pericolosità per eventi con tempo di ritorno $Tr=30$ anni o $Tr=200$ anni del Fosso Ruota.

Successivamente alla realizzazione e collaudo delle opere strutturali di messa in sicurezza idraulica, una specifica Variante Urbanistica permetterà l'assegnazione dei vari gradi di Fattibilità alle previsioni.

5) per i parcheggi a raso è ammessa la copertura con strutture leggere: il materiale dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale. E' consentita la copertura ai fini della produzione di energia solare. La copertura potrà essere impermeabile nel rispetto del rispetto di copertura e delle norme sulla permeabilità dei suoli.

6) Per gli edifici esistenti classificati di interesse storico-tipologico nelle schede Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente eventualmente presenti all'interno di tali aree valgono le prescrizioni di cui al capo II.

7) Nelle aree produttive di espansione (DE) gli interventi sono subordinati a un piano attuativo ai sensi della L. 865/71 o mediante piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata. Per tali piani il Regolamento urbanistico definisce i seguenti parametri:

- superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria;
- numero dei piani destinati all'attività produttiva e alle funzioni tecnico amministrative non superiori a 2 altezza massima m 8 escluso i volumi tecnici;
- distanza minima tra i fabbricati non inferiore a m 10; distanza minima dai confini di proprietà pari a m 5;

Il piano attuativo potrà derogare al limite di altezza di m. 8 nel caso siano esplicitamente previsti cicli produttivi che richiedono altezze maggiori.

Valgono inoltre le disposizioni generali di cui agli articoli 82 e 83 delle presenti norme.

8) Le aree produttive di espansione individuate dal Regolamento urbanistico sono le seguenti e per esse valgono le prescrizioni appresso specificate:

Area **DE 2** Località **Gabbricce**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ampliamento dell'area industriale di Gabbricce. DESTINAZIONI D'USO: funzioni di cui al comma 2) del presente articolo ivi compreso le attività di bar e attività di ristoro di servizio alle aree produttive, parcheggio a servizio delle attività ammesse PRESCRIZIONI PARTICOLARI per il piano attuativo:

- gli edifici dovranno essere allineati ed avere per quanto possibile, una omogeneità di linguaggio architettonico;
- recinzioni e l'arredo arboreo dovranno essere unitari in tutto l'insediamento;
- mantenimento delle alberature di alto fusto presenti lungo il tracciato della strada vicinale del palazzo alle Frigge;
- le aree indicate come viabilità, verde urbano e parcheggi all'interno del comparto individuato nella tavola 1/2.000 hanno carattere orientativo e dovranno essere adeguatamente alberate e realizzate con superfici drenanti.

Previsione di un'area di ristoro con bar e ristorazione a servizio delle attività produttive

Per tutto il periodo di validità del R.U. (5 anni) almeno il 50 % dell'area sarà riservata al trasferimento di attività produttive già localizzate nel Comune appartenenti allo SMAS. Eventuali eccezioni a questa norma dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale. Potranno essere definiti accordi di pianificazione con altri comuni dell'Area Senese finalizzati al trasferimento di attività produttive nell'area in oggetto.

9) Nelle aree produttive, è consentita l'apposizione di pannelli solari o fotovoltaici ad integrazione delle coperture dei fabbricati industriali e delle cover-car o tettoia a servizio dell'attività.

10) In località Badesse, nelle aree contrassegnate dalla sigla DC1, non più soggette alle misure di salvaguardia di cui all' art. 73 "Salvaguardia per le Aree soggette a rischio prive di studi idraulici", in virtù della vigente cartografia sulla Pericolosità Idraulica approvata dalle competenti Autorità di Bacino Distrettuale con determina dirigenziale n.55 del 19.12.2016, per il patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di cui al comma 3 bis del presente articolo che consentano l'addizione volumetrica senza aumento di superficie coperta ed entro i limiti di altezza massima e numero di piani consentiti dal comma 4 del presente articolo. Per l'esplicazione delle suddette disposizioni e criteri di attribuzione in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua, si recepisce per intero la normativa regionale in vigore di cui alla L.R.T. 41/2018 e succ. var.

Area DC1 Località Badesse

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: sopraelevazione senza aumento di superficie coperta.

DESTINAZIONI D'USO: funzioni di cui al comma 2) del presente articolo

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Intervento diretto mediante Permesso di Costruire Convenzionato:

- ampliamento massimo in sopraelevazione: superficie 840 mq;
- altezza massima pari a m 10, esclusi i volumi tecnici;

11) In località Badesse, nelle aree contrassegnate dalla sigla **DC2**, non più soggette alle misure di salvaguardia di cui all' art. 73 "Salvaguardia per le Aree soggette a rischio prive di studi idraulici", in virtù delle opere di "auto messa in sicurezza" a seguito degli studi idraulici effettuati, per il patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui al comma 3, 3 bis e 4 del presente articolo che più nello specifico consentano:

- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al precedente comma 3bis
- l'ampliamento per adeguamenti igienico funzionali di cui al precedente comma 3bis
- il completamento tramite nuova edificazione secondo i seguenti parametri:
 - superficie coperta massima (SC) mq 4368,00 pari al 60% della superficie fondiaria;
 - numero di piani destinati all'attività produttiva non superiore a 2, le funzioni tecnico amministrative dei locali produttivi non superiori a 3;
 - altezza massima pari a m 10, esclusi i volumi tecnici;
 - distanza minima tra i fabbricati non inferiore a m 10;

- distanza minima dai confini di proprietà pari a m 5 e distanza minima dal bordo stradale pari a m 10;

Area **DC2** Località **Badesse**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: completamento tramite nuova edificazione.

DESTINAZIONI D'USO: funzioni di cui al comma 2) del presente articolo

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Intervento diretto:

- ampliamento in ragione dei parametri espressi nel comma 4 e dell'art. 76 in materia di Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale delle vigenti NTA.

Sono di seguito elencati gli interventi di variante effettuati attraverso lo strumento dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definitivamente approvate ed in corso di realizzazione, i cui parametri vengono confermati:

Zona 1

Intervento **n. 2** Località **Le Frigge**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di fabbricato industriale ad uso deposito, come da variante SUAP n. 2 (P. 652),

PARAMETRI URBANISTICI: Mc. 30.584, superficie coperta di mq. 3.730 altezza non superiore a mt. 10,00

Intervento **n. 3** Località **Le Frigge**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di fabbricato industriale ad uso magazzino per il deposito di prodotti destinati al commercio all'ingrosso, come da variante

SUAP n. 2 (P. 653), PARAMETRI URBANISTICI: Mc. 32.441 , superficie coperta di mq. 3.738 altezza non superiore a mt. 9,00

Progetto di Variante - Arch. Massimiliano Biagi