

Regolamento Urbanistico



Progettazione architettonica
Arch. Riccardo Butini

Progettazione urbanistica
Arch. Marco Vannocci

Sindaco con delega all'urbanistica
Dr. Andrea Frosini

Responsabile del Procedimento
Arch. Valeria Capitani

Garante dell'informazione e della partecipazione
Geom. Marco Pajetta

Variante al Regolamento Urbanistico, mediante sportello unico per le attività produttive, per l'ampliamento di un edificio produttivo in Località "Le Frigge"

Art. 33 – Aree produttive artigianali e/o industriali

DOCUMENTO DI VARIANTE

PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETABILITA' A VAS

Art. 35, L.R.T. 10 novembre 2014, n. 65

Sommario

Normativa di riferimento_____5

1. Procedimento per la presente variante_____9

2. Ubicazione dell'area_____10

3. Motivazioni della richiesta di variante_____21

4. Strumenti urbanistici comunali_____22

 4.1 Pianificazione vigente_____22

 4.1.1 Piano Strutturale_____24

 4.1.2 Regolamento Urbanistico_____26

5. Ristrutturazione e ampliamento di edificio produttivo Corima - Marchesini Group_____31

6. Viabilità_____36

Premessa

Cronistoria urbanistica dell'area oggetto di variante

Con delibera del Consiglio Comunale n.72 del 26. 09.2007 e rettifica n. 93 del 28.11.2007, venne approvata una variante SUAP per la realizzazione di tre interventi finalizzati alla costruzione di immobili a destinazione artigianale/ industriale in Loc. Frigge nel Comune di Monteriggioni.

Nella delibera gli interventi erano così descritti:

intervento n°1: cambio di destinazione d'uso di immobile di un'area da "agricola" a "prevalente funzione produttiva", per la realizzazione di un fabbricato ad uso industriale; istanza pervenuta in data 29 giugno 2006 al n.8410 di prot. e successiva integrazione del 8 agosto 2006, n. 10539 di prot., registrata al n. 651 reg. SUAP, presentata dalla società CO.ME.GE. S.r.l. con sede io Monteriggioni Strada di Gabbricce;

intervento n°2: cambio di destinazione d'uso dell'area da "agricola" a "prevalente funzione produttiva", per la realizzazione di fabbricato ad uso depositi; istanza pervenuta in data 29 giugno 2006 a1 n. 8410 e successiva integrazione del 8 agosto 2006, n. 10542 di prot. e registrata al n.652 reg. SUAP, presentata dalla soc. C.A.V. Coop, Autotrasportatori Valdelsa Soc. Coop, con sede in Via G. Leopardi 26 - Poggibonsi;

intervento n°3: cambio di destinazione d'uso dell'area da "agricola" a "prevalente funzione produttiva", per la realizzazione di fabbricato industriale ad uso magazzino per il deposito di prodotti destinati al commercio all'ingrosso;, istanza pervenuta in data 29 giugno 2006 al n. 8410 di prot., integrata in data 8 agosto 2006 al n. 10543 di prot. gen. e registrata al n. 653 reg. SUAP, presentata dalla soc. BANDINI S.p.a. con sede in Via San Gallo140 -Poggibonsi;

L'intervento, oggetto della presente variante al Regolamento Urbanistico, è il n.1. Negli elaborati allegati alla citata delibera C.C. n.72 del 26. 09.2007 sono per la prima volta individuati la reale consistenza dell'area di intervento e dell'immobile della Società CO.ME.GE s.r.l.. In tali elaborati si riportano, oltre la precisa ubicazione planimetrica, le seguenti grandezze urbanistiche:

- SUPERFICIE COPERTA 10.281,15 mq
- VOLUME 102.811,50 mc

Dal 2008 la citata Variante SUAP viene recepita all'interno delle NTA del Regolamento Urbanistico Comunale, all'Art. 33, e negli elaborati grafici nei quali però gli interventi 1,2 e 3 sono individuati in modo non corretto e non corrispondente alla planimetria allegata alla variante SUAP approvata con delibera C.C. n.72 del 26. 09.2007.

Con le successive varianti al Regolamento Urbanistico il descritto errore di trascrizione non è stato mai

corretto.

Aspetti edilizi

Il primo documento che temporalmente interessa l'immobile della Soc.CO.ME.GE. Sri, è il Permesso di Costruire n.37 del 07.07.2011 con il quale i tre lottizzanti sono autorizzati ed eseguono le opere di urbanizzazione.

Terminate le opere di urbanizzazione furono rilasciati i seguenti titoli edilizi per la realizzazione dell'immobile:

- pratica edilizia 252 del 25. 05.2011: "Permesso di Costruire n. 12" del 15.03/.2012;
- Comunicazione di Inizio dei Lavori in data 19.04.2012;
- pratica edilizia 2528: "Permesso di costruire in variante n 75" del 12.11.2012";
- comunicazione di variante finale e fine dei lavori in data 24.02.2014

Nella variante finale sono indicati i seguenti parametri:

- superficie lotto 22.794,00 mq
- superficie utile interna 6.310,83 mq
- superficie coperta 6.470,53 mq
- Volume 64.703,30 mc

Ad oggi pertanto, sul lotto di terreno dove attualmente sorge il fabbricato edificato individuato come “intervento n.1”, oggetto della presente variante urbanistica, permangono inesattezze formali nelle grandezze urbanistiche e edilizie e negli elaborati grafici del RU permane la non corretta individuazione degli interventi di cui alla variante SUAP del 2007.

In pratica lo strumento Urbanistico oggi in vigore, dichiara un potere edificatorio di 3.730 mq a fronte di un edificio già costruito con una superficie coperta di 6.470,53 mq in forza di una variante SUAP, autorizzata nel 2007, con ne concedeva 10.281,15 mq.

La soc. Corima – Marchesini Group, attuale proprietaria dell'immobile, chiede con la presente variante SUAP al Regolamento Urbanistico la possibilità di ampliare l'edificio esistente per una superficie di circa 3.870 mq. in coerenza a quanto era stato concesso con la variante SUAP approvata con delibera del Consiglio Comunale n.72 del 26. 09.2007.

L'edificio è identificato al Catasto del comune di Monteriggioni al foglio 4, particella 670.

I resede di proprietà inclusi nel perimetro urbanistico sono identificati allo stesso foglio 4 particelle 671, 672, 708 sub. 1 sub. 2 sub.3 (cabina elettrica), 584 quota indivisa di piena proprietà pari a 718/1886 e 711 strada di lottizzazione quota indivisa di piena proprietà pari a 316/843.

Normativa di riferimento

Normativa urbanistica

Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

Norme per il governo del territorio

Art. 35

Varianti mediante sportello unico per le attività produttive

1. Il progetto di cui all'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 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), è corredato dagli elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante. Qualora la proposta di variante urbanistica comporti nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato si applica, ove il comune ritenga di accogliere la proposta di variante, l'articolo 25.
2. Alla conferenza di servizi di cui all'articolo 8 del d.p.r. 160/2010 sono invitate la Regione e la provincia o la città metropolitana, chiamate ad esprimere il parere sulla coerenza della proposta di variante ai propri strumenti di pianificazione territoriale e ai propri atti di programmazione. Nel caso in cui tale conferenza abbia esito favorevole, il comune deposita il progetto per trenta giorni consecutivi e ne dà avviso sul BURT. Gli interessati possono presentare osservazioni entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT.
3. Il comune con la deliberazione di cui all'articolo 8 del d.p.r. 160/2010, controdeduce alle eventuali osservazioni pervenute e si pronuncia definitivamente sulla proposta di variante.
4. La variante al piano strutturale o al piano operativo approvata dal comune è trasmessa alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana e il relativo avviso è pubblicato sul BURT.

Art. 252 ter

Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo

1. Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse:
 - a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti

produttivi esistenti;

- b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti;
 - c) varianti agli strumenti urbanistici generali inerenti all'attuazione delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo contenute nel titolo IV, capo III, sezione II.
2. Le varianti di cui al comma 1, lettera a), sono ammesse anche se comportanti il cambio di destinazione d'uso verso le categorie funzionali ivi indicate.

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10

Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA).

Art. 5

Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente titolo II, si applicano ai piani e programmi la cui approvazione è di competenza della Regione, degli enti locali e degli enti parco regionali.
2. Sono obbligatoriamente soggetti a VAS:
 - a) i piani e i programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, II bis, III e IV del d.lgs. 152/2006;
 - b) i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).
- b bis) le modifiche ai piani e programmi di cui alle lettere a) e b), salvo le modifiche minori di cui ai commi 3 e 3 ter.

3. L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:

- a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;
- b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2;
- c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

3 bis. La preventiva valutazione delle lettere a) e b) del comma 3 è effettuata secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 6 del d.lgs. 152/2006.

3 ter. Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.

4. Abrogato.

4 bis. Per la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero per la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi si applicano le disposizioni dell'articolo 12, comma 6 del d.lgs. 152/2006.

4 ter. Per la valutazione ambientale dei piani regolatori portuali, delle loro modifiche e dei progetti di opere e interventi da realizzarsi nell'ambito del piano regolatore portuale stesso, si applicano le disposizioni previste dall'articolo 6, comma 3-ter del d.lgs. 152/2006.

Art. 5 bis

Atti di governo del territorio soggetti a VAS

1. La Regione, la città metropolitana, le province, le unioni di comuni e i comuni, nell'ambito della rispettiva competenza, provvedono all'effettuazione della VAS sugli atti di cui agli articoli 10 e 11 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio).
2. Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.
3. Le varianti agli atti di cui al comma 1 sono soggette a VAS ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera b bis).

Art. 22

Procedura di verifica di assoggettabilità

1. Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale strategica, l'autorità procedente o il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispone un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente legge.
2. Il documento viene trasmesso in via telematica o su supporto informatico, anche tramite l'infrastruttura della rete telematica regionale e secondo gli standard definiti in base alla l.r. 1/2004 e alla legge regionale 5 ottobre 2009, n. 54 (Istituzione del sistema informativo e del sistema statistico regionale. Misure per il coordinamento delle infrastrutture e dei servizi per lo sviluppo della società dell'informazione e della conoscenza) e, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità del piano o programma a VAS.
3. L'autorità competente, entro dieci giorni dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio.
4. L'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 alla presente legge, sentita l'autorità procedente o il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 2. E' fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato fra l'autorità competente e il proponente. Entro lo stesso termine sono acquisiti dall'autorità competente i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessari.
- 4 bis. Per gli atti di governo del territorio di cui all'articolo 5 bis, il provvedimento di verifica di cui al comma 4 è emesso prima dell'adozione del piano stesso da parte dell'organo competente.
5. Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusioni dalla VAS e le prescrizioni di cui al comma 4, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'autorità procedente o del proponente e dell'autorità competente.

12. Verifica di assoggettabilità

1. Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico un rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.

2. L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.

3. Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.

3-bis. Qualora l'autorità competente stabilisca di non assoggettare il piano o programma al procedimento di VAS, specifica i motivi principali di tale decisione in relazione ai criteri pertinenti elencati nell'allegato I alla presente parte e, tenuto conto delle eventuali osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale pervenute ai sensi dei commi 2 e 3, specifica le eventuali raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente.

4. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18.

5. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è pubblicato integralmente nel sito web dell'autorità competente.

6. La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

Adeguamento al Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR)

Disciplina

Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR)

Articolo 20 - Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 145 del Codice.

2. Dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano, i piani e i programmi di settore e gli atti della programmazione comunque denominati che producono effetti territoriali sono formati nel rispetto della disciplina statutaria del presente Piano.

3. Gli strumenti di cui al comma 1, vigenti alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano, adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della presente disciplina statutaria.

4. Le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'articolo 21.

Articolo 21 - Procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio

1. Gli enti competenti trasmettono alla Regione e agli organi ministeriali competenti l'atto di avvio del procedimento di conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica o di adeguamento di quelli vigenti.

2. Conclusa la fase delle osservazioni, gli enti di cui al comma 1 trasmettono alla Regione il provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

3. Ai sensi dell'articolo 31 della L.R.65/2014, entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione di cui al comma 2, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla Conferenza è invitato l'ente che ha adottato il provvedimento di approvazione, al fine di rappresentare i propri interessi, la provincia o la città metropolitana interessata.

4. I lavori della conferenza devono concludersi entro il termine di 60 giorni dalla data di convocazione.

5. La valutazione della conformazione o dell'adeguamento dell'atto è effettuata:

a) dagli organi ministeriali competenti e dalla Regione in forma congiunta per le parti che riguardano i beni paesaggistici;

b) dalla Regione per le parti diverse da quelle di cui alla lettera a).

6. Qualora, all'esito della conferenza di cui al comma 3, l'atto adottato non sia ritenuto adeguato o conforme al piano, la Conferenza ne dà atto evidenziando gli elementi ostativi.

7. In caso di mancata partecipazione alla conferenza o di parere negativo da parte degli organi ministeriali, l'approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica non comporta gli effetti di cui all'articolo 146 comma 5 del Codice.

8. Ai fini della conformazione o adeguamento degli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette si applicano i commi del presente articolo in quanto compatibili.

Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

Norme per il governo del territorio

Art. 31

Adeguamento e conformazione al piano paesaggistico

1. Con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale, agli strumenti di pianificazione urbanistica dei comuni e alle relative varianti che costituiscono adeguamento e conformazione al piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 143, commi 4 e 5, dell'articolo 145, comma 4 e dell'articolo 146, comma 5 del Codice, la Regione convoca una conferenza di servizi, detta "conferenza paesaggistica", a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla conferenza sono invitati le province interessate o la città metropolitana e i comuni. La conferenza paesaggistica è regolata dalle disposizioni di cui al presente articolo e in base ad appositi accordi stipulati con gli organi ministeriali competenti ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).
2. Nel caso in cui gli organi ministeriali si esprimano in senso negativo, l'approvazione degli strumenti o delle varianti di cui al comma 1, non comporta gli effetti di cui all'articolo 143, comma 4, o di cui all'articolo 146, comma 5, del Codice.
3. Qualora le varianti agli strumenti di cui al comma 1, costituiscano mero adeguamento e conformazione al piano paesaggistico, alle stesse si applica il procedimento di cui all'articolo 32.

Accordo tra MiBACT e Regione Toscana

per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione - sottoscritto il 17 maggio 2018

[...]

Art. 4

(Oggetto della Conferenza paesaggistica)

1. L'articolo 20 della Disciplina del PIT-PPR individua il campo di applicazione della Conferenza paesaggistica prevista dall'articolo 21 della Disciplina stessa.
2. La procedura di conformazione, di cui all'articolo 21, si applica a:
 - a) gli strumenti della pianificazione territoriale;
 - b) i piani operativi comunali;
 - c) le varianti generali agli strumenti di cui sopra e ai regolamenti urbanistici, così come definite dalla L.R. n. 65/2014, rispettivamente, dall'art. 93, comma 4 e dall'art. 96, comma 3;
 - d) le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica già conformati che interessino Beni paesaggistici, non ascrivibili alla categoria di "variante generale" ai sensi della L.R. n. 65/2014.
3. La procedura di adeguamento, di cui all'articolo 21, si applica alle varianti agli strumenti della pianificazione territoriale, ai regolamenti urbanistici o piani operativi comunali vigenti che interessino Beni paesaggistici, finalizzate esclusivamente all'adeguamento dello strumento al PIT-PPR (il c.d. "mero adeguamento" di cui all'articolo 31, comma 3, della L.R. n. 65/2014).
4. Le casistiche di adeguamento di cui al comma 3 (c.d. "mero adeguamento", ai sensi dell'articolo 31, comma 3, della L.R. n. 65/2014) seguono, per la loro adozione ed approvazione, il procedimento di cui all'articolo 32 della L.R. n. 65/2014, fermo restando, comunque, lo svolgimento della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21.

[...]

1. Procedimento per la presente variante

Il Comune di Monteriggioni ha avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo con Deliberazione della Giunta comunale n. 94 del 07.07.2020.

La variante in oggetto, ai sensi dell'art. 35 della LRT 65/2014, è pertanto attuabile per quanto disposto dall'art. 252 ter della stessa legge regionale, trattandosi dell'ampliamento di un edificio produttivo.

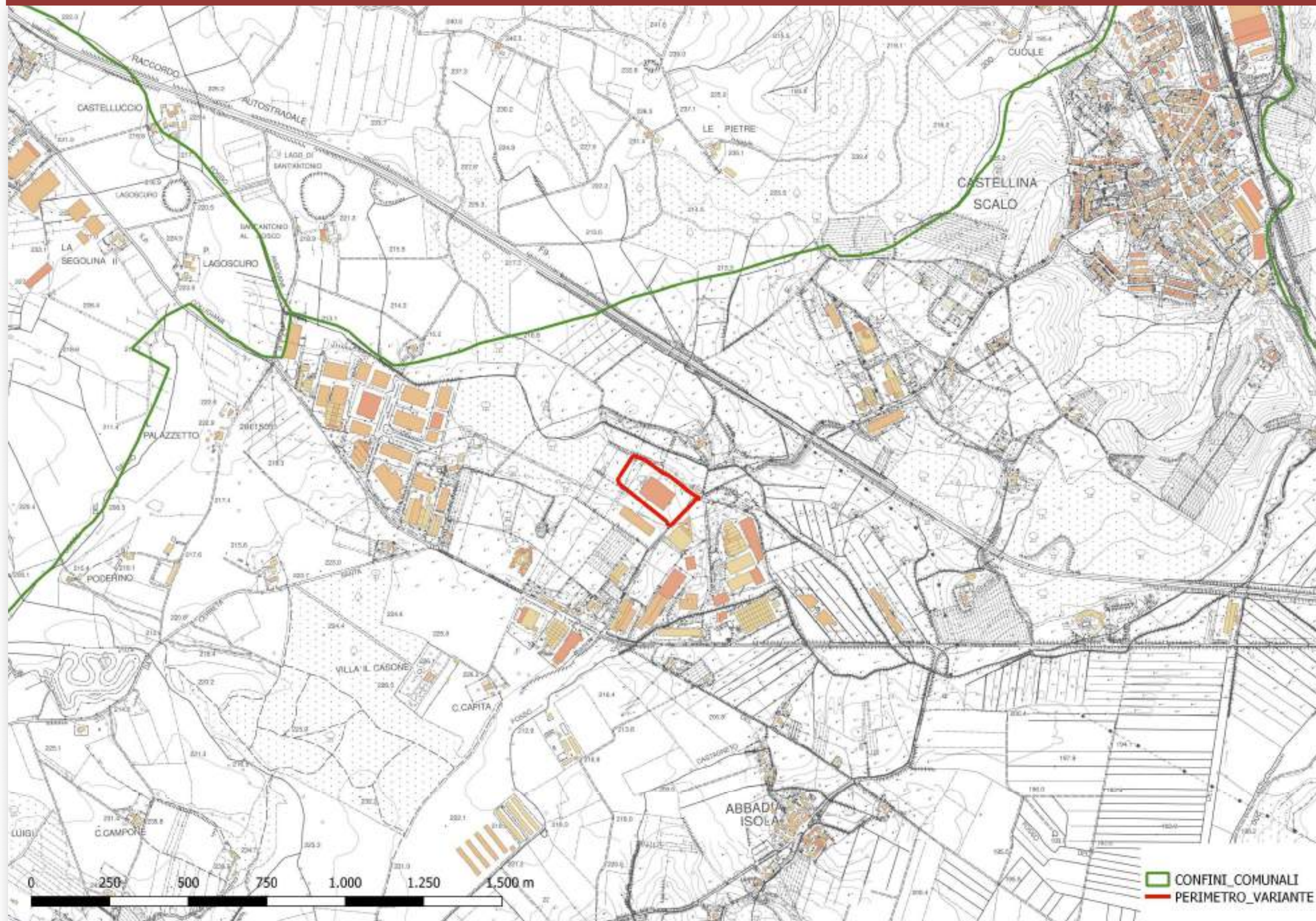
La variante urbanistica è soggetta alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con il procedimento di cui all'art. 22 della LRT 10/2010, rientrando nelle casistiche di cui all'art. 5, comma 3, lettere a) e b) della stessa legge regionale.

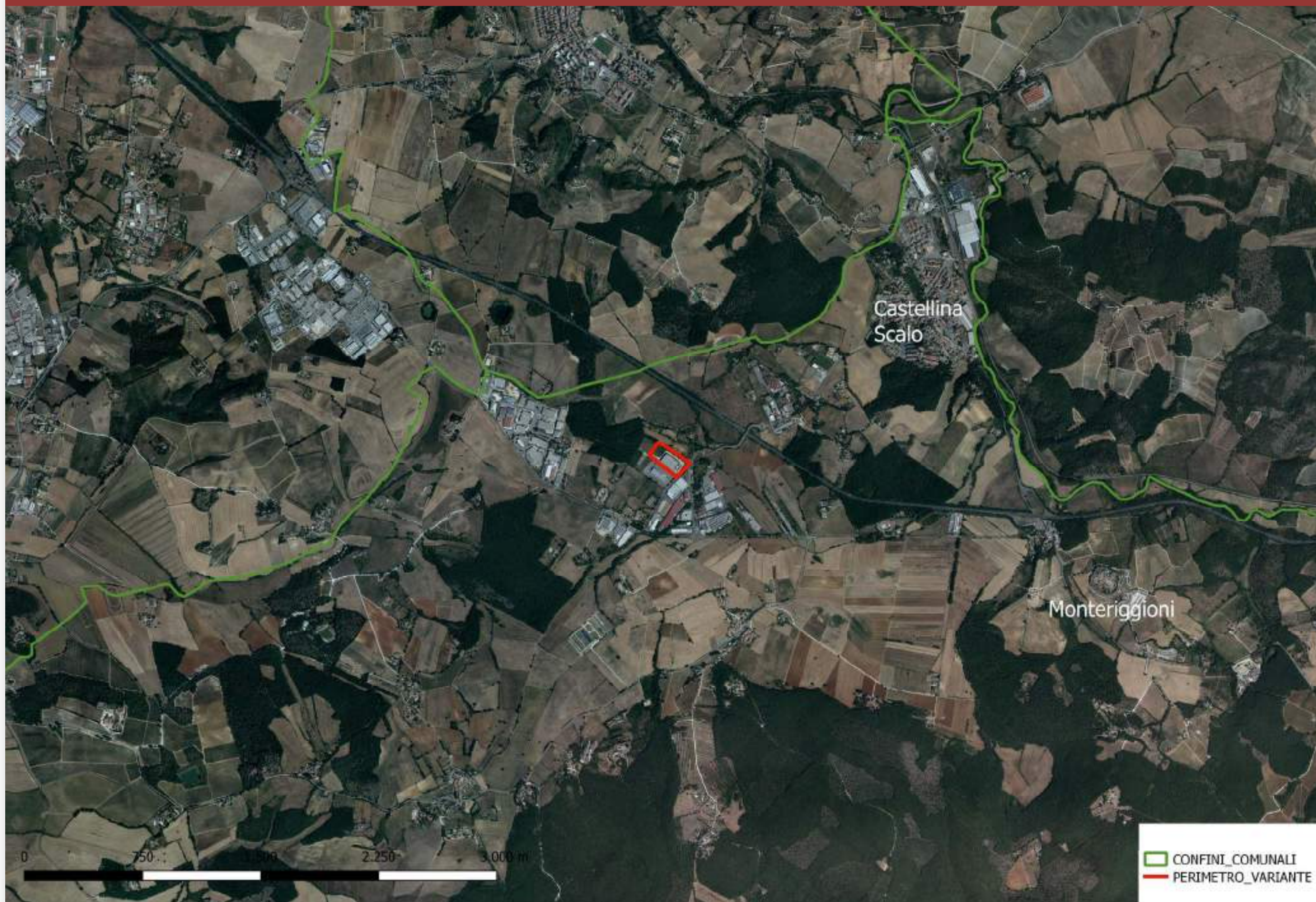
Ai sensi della dell'art. 4, co. 2, lettera d) dell'Accordo fra il Mibact e la Regione Toscana la presente variante al Regolamento Urbanistico non necessita di adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) in quanto l'area non interessa beni paesaggistici e si tratta di variante urbanistica a carattere puntuale.

2. Ubicazione dell'area

Cartografia su base CTR 50.000

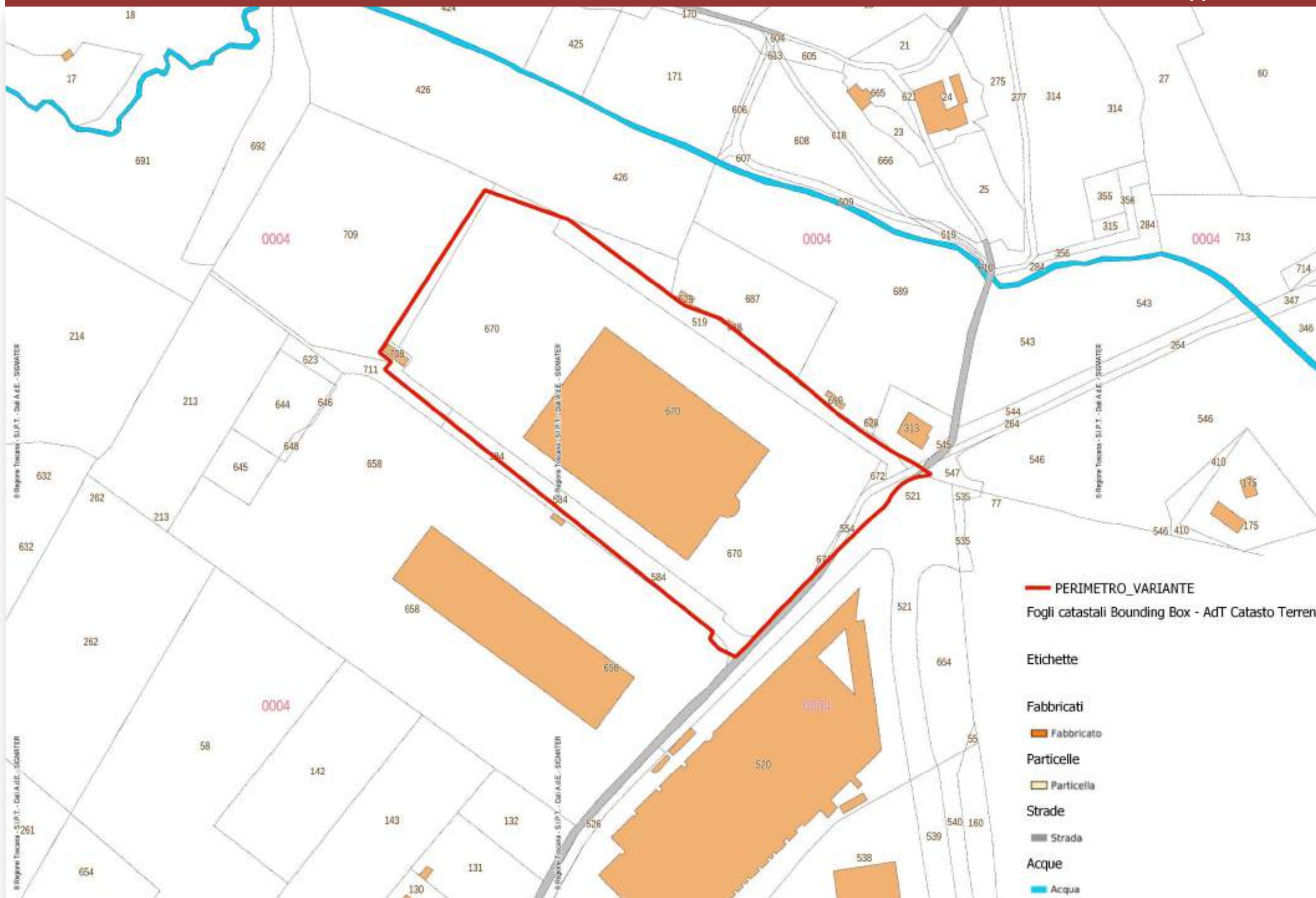








— PERIMETRO_VARIANTE















3. Motivazioni della richiesta di variante

La committenza ha presentato istanza per una Variante puntuale al vigente Regolamento Urbanistico al fine di poter ampliare l'edificio produttivo ex Comege, posto in strada di Gabbricce in località Le Frigge, al fine di aumentare la produzione attuale, spostare il magazzino dalla sede adiacente (attuale Corima) e incrementare posti di lavoro.

Nell'immobile ex Comege saranno dislocati circa 65 addetti, di cui circa 40 nel volume esistente, e circa 25 nel volume in ampliamento.

Nel 2008 CO.RI.M.A. entra a far parte di Marchesini Group che produce a Monteriggioni una vasta gamma di macchine e linee di confezionamento per l'industria farmaceutica e cosmetica.

La filosofia dell'azienda è improntata.

All'utilizzo di materiali ecocompatibili, sostenibili e rispettosi dell'ambiente. Da anni adotta sistemi per ridurre l'inquinamento e gestire i rifiuti in modo da recuperare e riciclare al massimo, in ogni fase produttiva.

Produrre consumando meno energia e meno risorse, ottimizzando la gestione degli aspetti ambientali (risorse, acqua, rifiuti, materie prime). L'impegno produttivo è la rivisitazione dei prodotti ridisegnandoli e studiandoli con l'obiettivo di ottenere un basso impatto ambientale in termini di maggior durata e flessibilità, risparmio energetico e maggiore riciclabilità dei componenti.

Nella ristrutturazione e ampliamento dell'edificio oggetto della presente variante urbanistica saranno installati pannelli fotovoltaici in copertura.

L'edificio, nelle parti prefabbricate esistenti e nuove, ha tamponature realizzate a pannelli con taglio termico di spessore 30 cm, il fronte principale avrà ampie tamponature vetrate, realizzate sempre con infissi a taglio termico e saranno previsti sistemi di filtraggio e controllo della luce solare.

4. Strumenti urbanistici comunali

4.1 Pianificazione vigente

Il Comune di Monteriggioni è dotato di Piano Strutturale redatto ai sensi della L.R.T. 05/1995 e s.m.i., approvato con delibera di C.C. n. 21 del 28 aprile 2004 recante in oggetto “Piano strutturale ai sensi dell’art. 25 L.R. 5/’95 – Approvazione definitiva” il quale è stato successivamente variato ai sensi dell’art. 53 della L.R.T. 01/2005 e s.m.i., con Deliberazione di C.C. n. 33 del 18.04.2009 e con deliberazione di Consiglio Comunale n° 13 del 09.04.2014 pubblicata sul B.U.R.T. in data 9 luglio 2014.

Il Comune di Monteriggioni è altresì dotato di Regolamento urbanistico redatto ai sensi dell’art. 55 della L.R.T. 01/2005 e s.m.i., approvato nella prima versione con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 47 del 14.04.2006.

Il Regolamento urbanistico è stato successivamente variato con le varianti di seguito riportate:

- Variante generale al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione di C.C. n. 34 del 18.04.2009;
- Variante di rinnovo quinquennale approvata con Deliberazione n. 14 del 9 aprile 2014 e pubblicata sul B.U.R.T. in data 9 luglio 2014;
- “Variante al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. 9 Aprile 2014, n. 14 - Rettifica di errori materiali ai sensi dell’art. 21 della L.R.T. 65/2014” approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 12 del 07.04.2015;
- “Definizione del Territorio Urbanizzato” del Comune di Monteriggioni, ai sensi dell’art. 224 della L.R.T. n° 65/2014, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 21 del 27.02.2017;
- “Variante semplificata per modifiche agli articoli delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente relativi al territorio urbanizzato – Variante Normativa” approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 32 del 09.05.2018.

Con Deliberazione della Giunta comunale n. 94 del 07.07.2020 è stato dato avvio al procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale e del primo Piano Operativo ai sensi dell’art. 17 della L.R. 65/2014.

Con gli elaborati dell’avvio del procedimento è stato redatto l’*Allegato 2 Individuazione dei perimetri del territorio urbanizzato ai sensi dell’art. 4 c. 3 della L.R. 65/2014*, nel quale l’area oggetto di variante è individuata nella tavola “Gabbricce e Casone”, all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, come risulta anche negli elaborati del Regolamento Urbanistico vigente.

Di seguito si riporta la tavola estratta dal citato Allegato 2.



4.1.1 Piano Strutturale

L'area di variante è ricompresa nel subsistema dei *Ripiani travertinosi* disciplinata all'art. 38 delle NTA del Piano Strutturale.

Art. 38 - Subsistema ambientale: Ripiani travertinosi

Sigla: **RT**

Oggetto

E' costituito dai ripiani compresi tra il confine comunale a nord e, a sud, il Piede delle colline plioceniche e del rilievo Appenninico e si estende da ovest (S.Giulia) ai Piani dell'Isola, a est, sotto il Castello di Castiglioncello.

E' caratterizzato da una morfologia che alterna ripiani del tutto piatti (Pian dell'Isola) a leggere ondulazioni a nord-ovest e da un sistema insediativo assai articolato che comprende nuclei di origine medievale (Abbadia), aggregati di case coloniche (Acquaviva), ville-fattoria (le due ville del Casone, villa S. Luigi), case contadine isolate e capannoni industriali che si attestano, disordinatamente, lungo la Provinciale Siena-Volterra.

L'uso del suolo è dominato dai coltivi continui, segnati da ampie o totali ristrutturazioni del paesaggio agrario, che comprendono isole di bosco assai significative, anche cospicue come quella di Villa Il Casone.

Vocazioni derivanti dai caratteri

Valorizzazione paesistica del Castello e di Abbadia a Isola.

I caratteri planoaltimetrici e litologici configurano un quadro fortemente vocato alle attività agricole, oltre a quelle turistico-ricettive da rapportare all'interno del patrimonio edilizio esistente.

Limitazioni derivanti dai caratteri

La limitazione riguardante, sia pure in misura differenziata, tutta questa parte del territorio è legata alla permeabilità del substrato, che la mette in diretto contatto con le falde sotterranee e la rende fortemente sensibile alla diffusione di sostanze inquinanti nel suolo e agli interventi di impermeabilizzazione.

Per la tutela degli acquiferi valgono le norme di cui all' art.26 (classe 1) . Obiettivi

- 1. Tutela del segno geografico dei corsi d'acqua nell'assetto geometrico ed ecologico e promozione di azioni dirette e indirette volte al miglioramento delle situazioni ambientali compromesse dall'azione umana.*
- 2. Tutela della falda idrica e delle aree di captazione attraverso il controllo degli inquinamenti, differenziato nelle varie situazioni di sensibilità e il controllo delle superfici impermeabili che non devono superare in nessun caso, salvo nei nuclei storici e nei tessuti consolidati, il 50% della Sf. Tale limite si attua secondo il disposto del c. 7 dell'art. 7 della D.C.R. 230/94 sulla riduzione dell'impermeabilizzazione.*

- 3. Promozione della attività agricola, mediante azioni dirette e indirette, ivi comprese le colture orticole e specializzate e le colture biologiche.*
- 4. Massimo contenimento dell'erosione antropica per espansione di nuove funzioni insediative e produttive, da limitare al consolidamento e alla razionalizzazione degli insediamenti esistenti e già convenzionati.*

Prescrizioni di subsistema

Tutti gli interventi dovranno porsi in relazione alla problematica delle

acque: rischio idraulico (art. 21) e tutela della risorsa idrica sotterranea (artt. 26 e 30).

Ogni intervento nell'area di fondovalle implica uno stretto controllo delle ricadute sull'ambiente e un attento controllo qualitativo degli effetti.

L'attività agricola dovrà strettamente attenersi al controllo dell'uso di pesticidi e fertilizzanti.

Dovranno essere limitate le attività antropiche legate alle funzioni urbane da prevedere comunque nelle aree esterne agli ambiti A1 e A2 come definiti dall'art. 2 della D.C.R. 230/94.

Articolazioni

Il subsistema ambientale si articola in:

Subsistema funzionale delle aree naturali che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o aree fluviali e di prima pertinenza, boschi ripariali e aree golenali;*
- o boschi;*

Subsistema funzionale delle aree produttive agricole che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

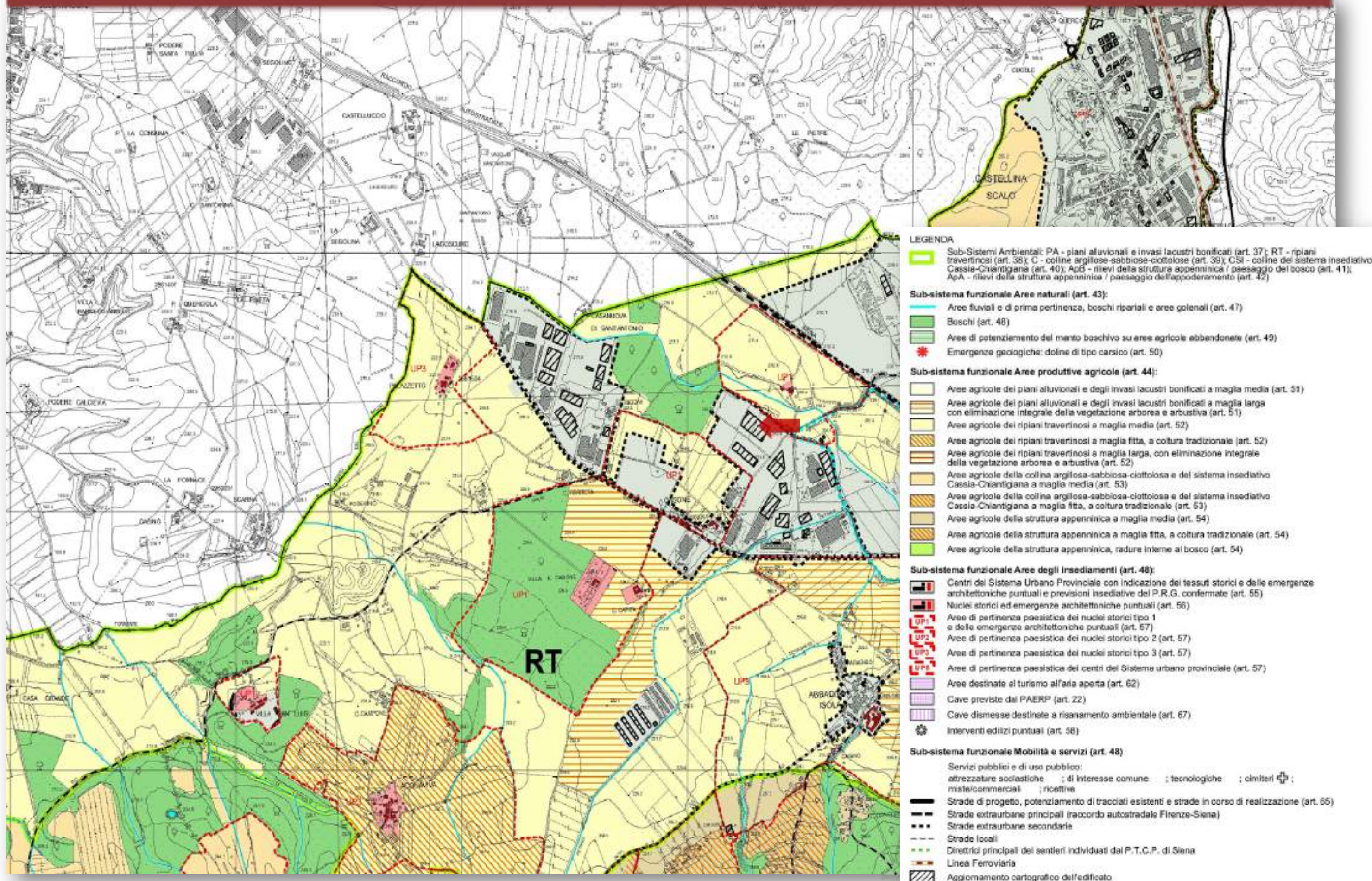
- o aree agricole dei ripiani travertinosi;*

Subsistema funzionale delle aree degli insediamenti accentrati che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o nuclei storici e tessuti consolidati da conservare e riqualificare;*
- o aree agricole di pertinenza paesistica dei centri storici e delle emergenze architettoniche puntuali; tessuti omogenei recenti e in formazione;*
- o tessuti eterogenei e non strutturati da riqualificare;*
- o aree produttive;*

Subsistema funzionale della mobilità e servizi che comprende le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- o infrastrutture della mobilità;*
- o servizi.*



4.1.2 Regolamento Urbanistico

Come detto in premessa Con delibera del Consiglio Comunale n.72 del 26. 09.2007 e rettifica n. 93 del 28.11.2007, venne approvata una variante SUAP per la realizzazione di tre interventi finalizzati alla costruzione di immobili a destinazione artigianale/ industriale in Loc. Frigge nel Comune di Monteriggioni.

L'intervento, che ha consentito l'edificazione dell'edificio oggetto della presente variante, era così descritto:

intervento n°1: cambio di destinazione d'uso di immobile di un'area da "agricola" a "prevalente funzione produttiva", per la realizzazione di un fabbricato ad uso industriale; istanza pervenuta in data 29 giugno 2006 al n.8410 di prot. e successiva integrazione del 8 agosto 2006, n. 10539 di prot., registrata al n. 651 reg. SUAP, presentata dalla società CO.ME.GE. S.r.l. con sede in Monteriggioni Strada di Gabbricce.

Con la variante si propone di attribuire la lettera “C” nella tavola scala 1:2.000 del R.U. vigente, al lotto in oggetto, coerentemente a quanto di norma viene attribuito agli edifici artigianali e/o industriali esistenti, consentendo l'ampliamento richiesto dal proponente in applicazione del co. 4 bis) dell'art. 33 delle N.T.A..

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 dell'uso e disegno del suolo 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.

In tali lotti, la nuova edificazione è ammessa salvo il rispetto degli standards a verde e a parcheggi pubblici.

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 (due)
- - 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.

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

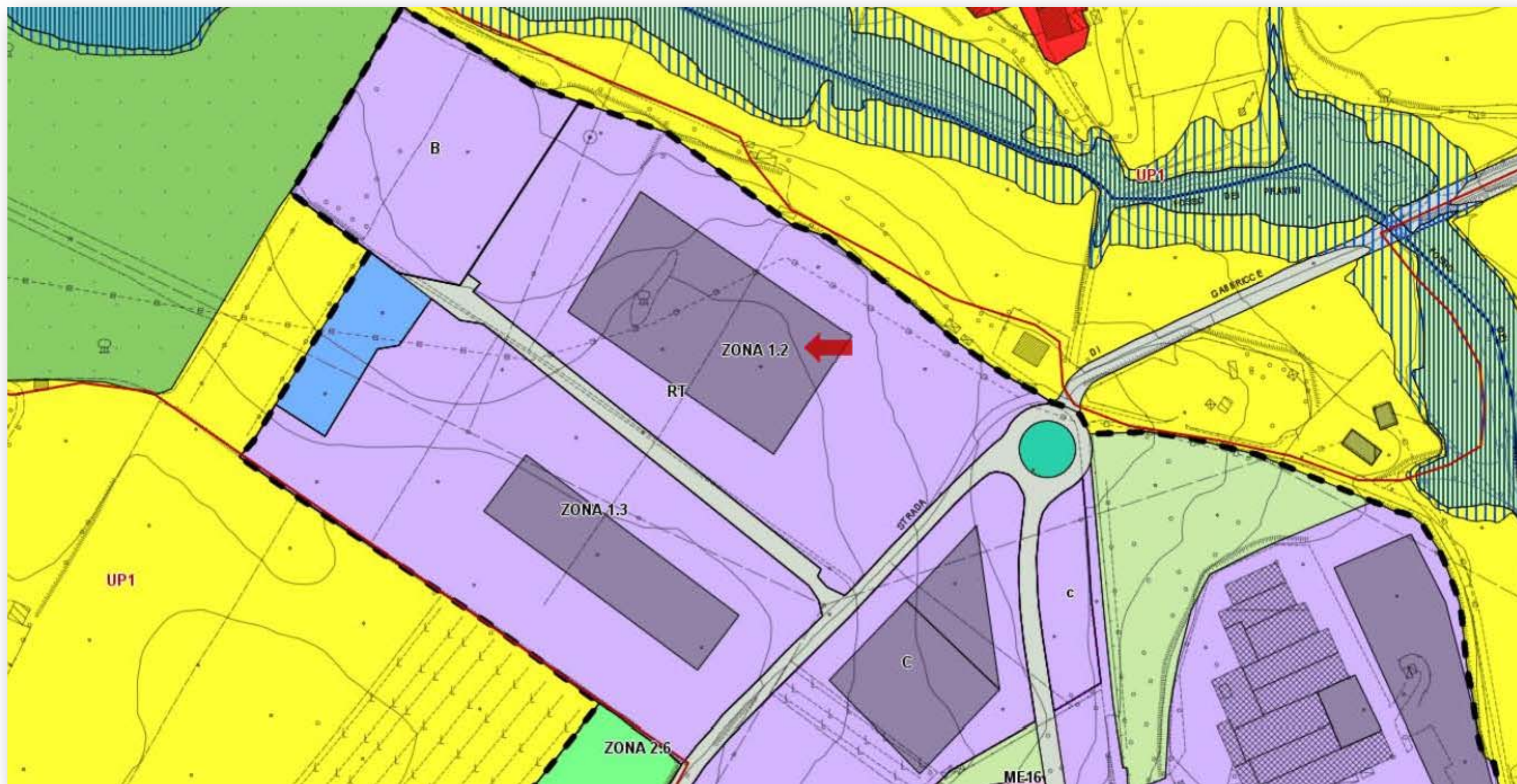
Intervento n. 2 Località Le Frigge

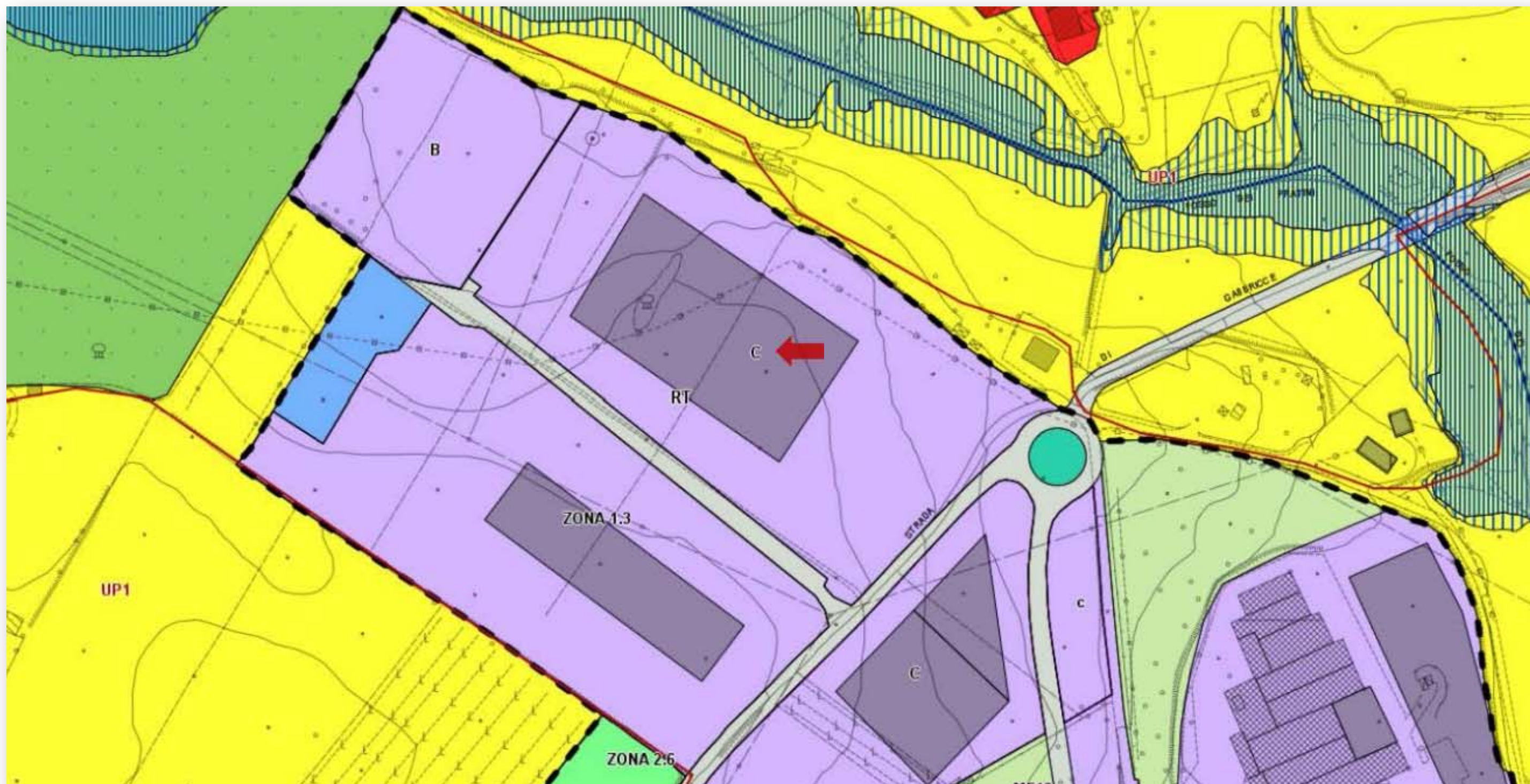
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di fabbricato industriale ad uso deposito, come da variante SUAP n. 2 (P. 652),

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





5. Ristrutturazione e ampliamento di edificio produttivo Corima - Marchesini Group

Stato attuale

L'edificio attuale ha una superficie coperta di circa 6.470 mq, alto 10 m, ed è composto da due corpi di fabbrica contigui destinati ad uffici e officina, realizzati con struttura in c.a. e tamponamento prefabbricati; i pannelli, orizzontali, spessore di 30 cm, presentano una finitura esterna in graniglia naturale.

Il corpo di fabbrica che ospita gli uffici si sviluppa su due livelli, mentre la parte desinata a produzione e magazzino si sviluppa su un unico livello.

La viabilità interna consente di circolare attorno l'edificio grazie a due cancelli carrabili.

I parcheggi di pertinenza si trovano di fronte al prospetto principale dell'edificio destinato ad uffici.

Le aree di pertinenza del complesso sono coperte con ghiaia, quelle carrabili, o a verde.

Progetto

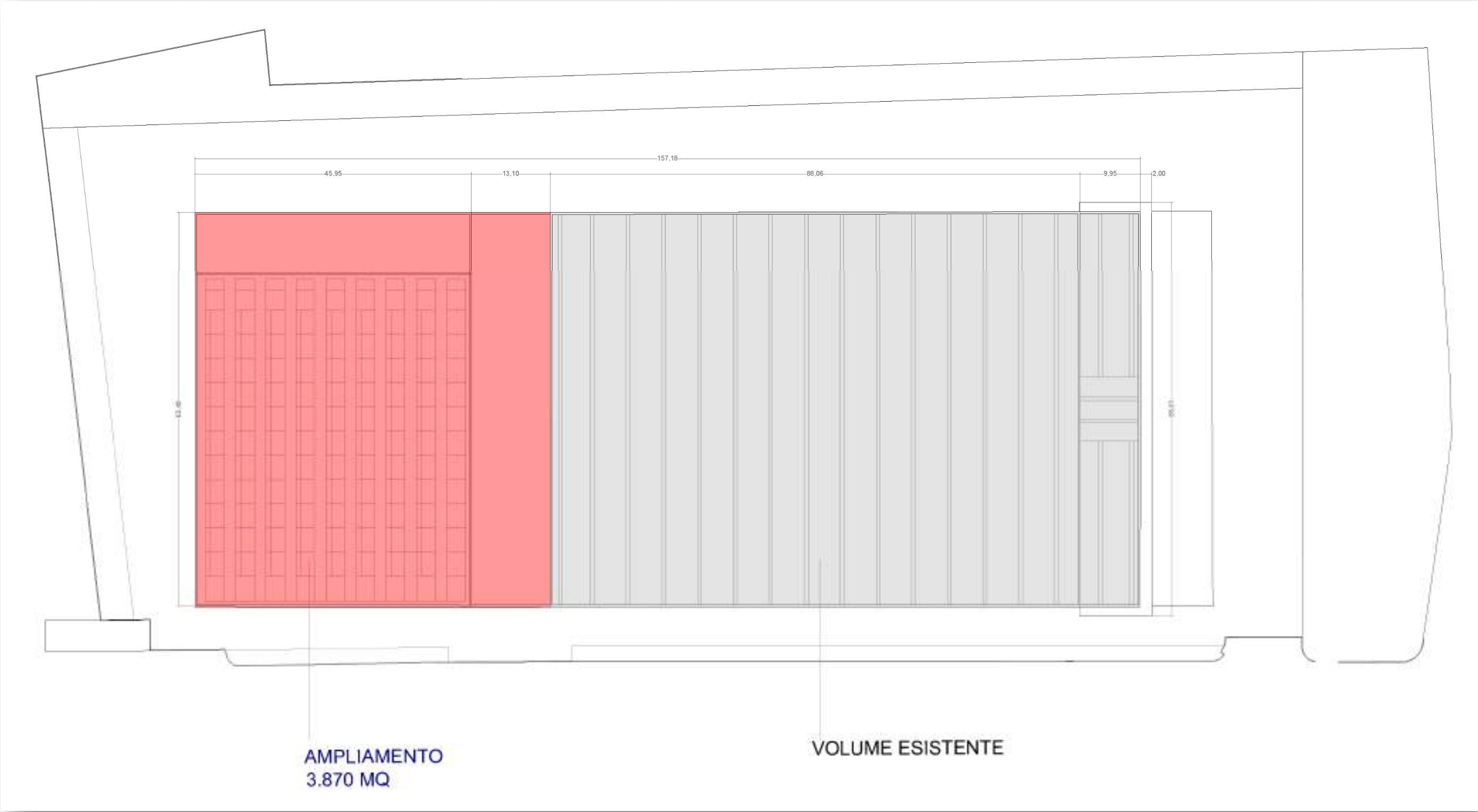
L'ampliamento dell'edificio esistente prevede la realizzazione di un nuovo volume in aderenza alla parte nord-ovest.

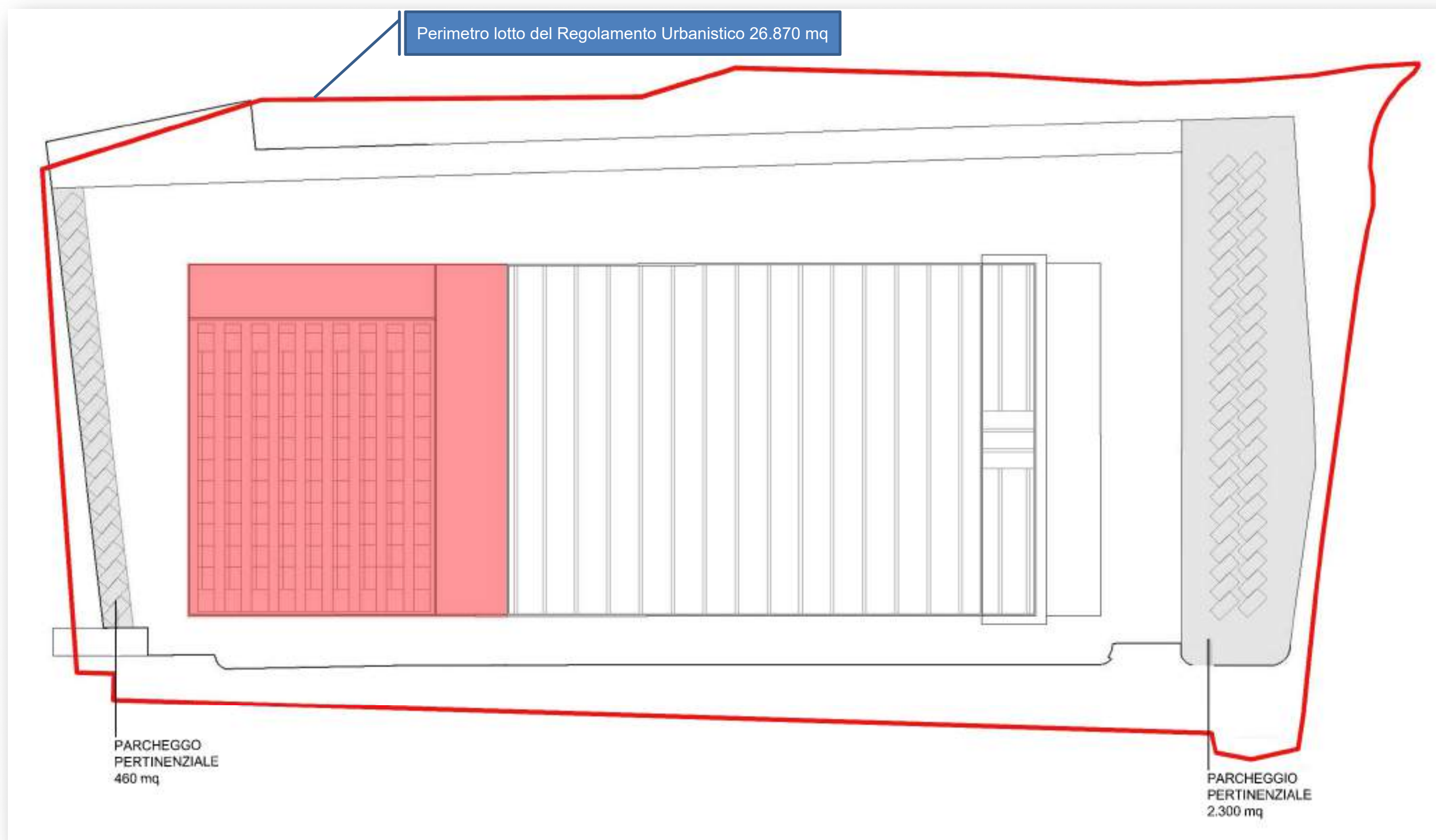
Il nuovo volume è composto da due comparti funzionali: uffici e magazzino/officina; gli uffici sono distribuiti su due livelli, mentre l'area produttiva si sviluppa su di un unico livello.

Tra le due aree produttive, esistente e nuova, è prevista un'area destinata al carico delle merci che necessita la realizzazione di un nuovo cancello carrabile con accesso sulla strada privata.

I parcheggi di pertinenza saranno mantenuti di fronte agli uffici, anche se allontanati per inserire un'area verde a protezione degli uffici stessi; ne saranno previsti altri in aggiunta rispetto agli attuali nella zona posteriore, vicino al nuovo volume.

L'immobile esistente sarà complessivamente ristrutturato.









6. Viabilità

L'area di variante è già servita da viabilità locale e di collegamenti con il raccordo autostradale Firenze-Siena idonea per il transito di mezzi pesanti.

La zona industriale/artigianale Le Frigge è collegata con la Strada Provinciale n.5 Colligiana dalla quale si raggiunge il raccordo autostradale Firenze-Siena che dista circa 3 km.

Il numero di mezzi pesanti che transiteranno a servizio dell'edificio è di circa 2 al giorno.

Rete viaria a scala locale

