



Deliberazione n° 45  
in data 05/04/2024

## COMUNE DI ABBADIA SAN SALVATORE

PROVINCIA DI SIENA

### Deliberazione della Giunta Comunale

**Oggetto:** AVVIO DEL PROCEDIMENTO SUAP RELATIVO AL RILASCIO DI UN TITOLO IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (REGOLAMENTO URBANISTICO), AI SENSI DELL'ART.8 DEL D.P.R. N.160/10 E S.M.I. E ART. 35 DELLA L.R.T. 65/2014 - PROGETTO PER SOSTITUZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' ARTIGIANALE SITA IN VIA F.HAMMAN, LOC. LE LAME, DA PARTE DELLA DITTA ELSI S.R.L. DI DANESI ORFELIO.

L'anno duemilaventiquattro addì cinque del mese di Aprile, alle ore 08:45 nella Residenza Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli argomenti posti all'ordine del giorno.

Presiede la seduta il Dott. Fabrizio Tondi nella sua qualità di Sindaco

Sono presenti n° 3 componenti ed assenti, sebbene invitati, n° 2

|   |                  |              | Pres | Ass |
|---|------------------|--------------|------|-----|
| 1 | TONDI FABRIZIO   | Sindaco      | P    |     |
| 2 | ROMANI LUCILLA   | Vice Sindaco | P    |     |
| 3 | BECHINI ROBERTO  | Assessore    |      | A   |
| 4 | PIRULLI GIOVANNA | Assessore    | P    |     |
| 5 | VOLPINI NICCOLO' | Assessore    |      | A   |

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| <b>TOTALE</b> | 3 | 2 |
|---------------|---|---|

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa Simona Barbasso Gattuso incaricata della redazione del verbale.

Il Sindaco, constatata la validità del numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Visto** lo Statuto del Comune;

### **Premesso che:**

- con nota ns. prot.n. 3186 del 08/03/2024, è pervenuta dallo SUAP Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990 relativa all'istanza per l'indizione di Conferenza dei Servizi decisoria ex art. 14/bis comma 2 per l'esame della "proposta di variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R.T. 65/2014 per interventi di sostituzione edilizia con ampliamento S.U.L. in edificio artigianale" presentata da L. Geom. Tondi Luca, dall'Arch. Neri Gianni e Nenci Dr. Alessandro, in qualità di tecnici incaricati dalla DITTA ELSI S.R.L., con sede legale nel Comune di ABBADIA SAN SALVATORE (SI) - VIA F. HAMMAN N. snc, Partita IVA 00932530520, necessario alla riqualificazione con sostituzione edilizia e realizzazione di un ampliamento dell'edificio esistente con destinazione artigianale al fine di creare un aumento di S.U.L. con destinazione artigianale da ubicarsi nell'U.T.O.E. 1.3 La Miniera in Zona D\*A "Zone Produttive/o Commerciali interessate da interventi specifici" del Regolamento Urbanistico Comunale, comportante variante al R.U. e al P.S.;
- con nota ns. prot.n. 3209 del 09/03/2024, è pervenuta dallo SUAP istanza di relativo avviso di indizione di Conferenza dei Servizi decisoria ex art. 14/bis comma 2 per l'esame della "proposta di variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R.T. 65/2014 per "riqualificazione con sostituzione edilizia e realizzazione di un ampliamento dell'edificio esistente con destinazione artigianale" presentata da L. Geom. Tondi Luca, dall'Arch. Neri Gianni e Nenci Dr. Alessandro, in qualità di tecnici incaricati dalla DITTA ELSI S.R.L.;

### **Valutato che:**

- gli interventi previsti, visti i contenuti del PS e RU vigenti sinteticamente richiamati nei precedenti paragrafi, determinano la necessità di operare una variante agli strumenti comunali a fronte dell'esigenza di incrementare la SE prevista per gli interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva e artigianale ammessi all'interno della zona classificata dal RU con la sigla D\* A.
- L'incremento di SE è dimensionato al fine di consentire, previa integrale demolizione dei fabbricati esistenti nel lotto, la realizzazione di un nuovo fabbricato con SE massima non superiore a mq 4.100 e SC non superiore a mq. 3.500. Tale dimensionamento prevede, quindi, un incremento di SE pari a circa mq 2.000 (mq 1.940,32), che vanno a sommarsi ai mq 600 già ammessi in ampliamento dal RU vigente e ai mq 1559,68 recuperabili dalla demolizione dei fabbricati esistenti.
- Per quanto riguarda le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato stabilite dal PS in relazione alla categoria funzionale industriale e artigianale, queste sono quantificate in mq 8.500 di SE (Superficie Edificabile). La variante determina un prelievo da tali quantità pari a mq 2.600 di nuova SE, che vanno a sommarsi ai circa mq 1.600 di SE recuperata dai fabbricati esistenti.
- Per quanto riguarda gli standard urbanistici e, più in generale, le dotazioni territoriali, si rileva che gli interventi previsti l'intervento, così dimensionato, determina la necessità di realizzare il seguente quantitativo di aree destinate a parcheggio, ai sensi dell'art. 47.2 delle NTA del RU vigente:
  - Parcheggi ad uso privato di pertinenza degli edifici (Pa) = mq 1.640 (1 mq di parcheggio ogni 2,5 mq di SE; 66 posti auto effettivi)
  - Parcheggi di urbanizzazione primaria (Pb) = mq 820 (1 mq di parcheggio ogni 5 mq di SE; 33 posti auto effettivi)

Valutata l'impossibilità di reperire interamente tali aree all'interno della zona D\*A, la variante propone una riconfigurazione e contestuale ampliamento dell'area già destinata a parcheggio dal RU vigente e localizzata a sudovest dell'insediamento artigianale, in prossimità dell'accesso nord all'area della ex miniera. L'area da destinare a parcheggio, così riconfigurata, avrebbe una superficie pari a circa mq 2.400 un incremento di mq 1.100 rispetto alla superficie individuata dal RU vigente (mq 1.300 circa).

- La Variante determina la modifica delle perimetrazioni riportate nella Tav. U1.1 Disciplina delle UTOE.

Area urbana del RU vigente.

In particolare, le modifiche consistono nella definizione di una nuova area classificata come Parcheggi di progetto, individuata dal corrispondente retino grafico e dal simbolo 'A'.

La nuova area sostituisce aree in parte classificate come Zone V – Aree verdi urbane e in parte già classificate come Parcheggi di progetto dal RU vigente.

La porzione residua dell'area classificata come Parcheggi di progetto dal RU vigente, esterna al perimetro della nuova area definita dalla variante, viene suddivisa in tre distinte Zone, riclassificate

coerentemente con lo stato dei luoghi e con la classificazione delle Zone ad esse contigue nel modo seguente:

- Zone V – Aree verdi urbane;
- Parco minerario;
- Viabilità di progetto.

**Rilevato** infatti che l'oggetto della La Variante determina le seguenti modifiche alle NTA del RU (in **grassetto** il testo aggiunto, in barrato il testo eliminato): *che prevede:*

#### 1. MODIFICHE ALLE NTA DEL RU VIGENTE

La Variante determina le seguenti modifiche al primo capoverso dell'art. 72, comma 3 delle NTA del RU (in grassetto il testo aggiunto, in barrato il testo eliminato):

72.3 Il RU identifica, all'interno delle Zone D, ambiti specifici, identificati dalla sigla 'D\*', ove sono consentiti i seguenti interventi:

~~All'interno della zona identificata dalla lettera 'A' è consentito l'ampliamento dell'insediamento esistente fino a un massimo di mq 600 di SUL, di cui mq 100 destinabili a residenza di servizio all'attività in atto. Il progetto, corredato da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, è finalizzato alla massima integrazione con l'insediamento esistente, senza incrementi dell'altezza massima. sono ammessi interventi di recupero e riqualificazione dell'insediamento esistente finalizzati al ripristino di attività produttive/artigianali e di attività di servizio alle stesse, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni:~~

**- Categorie di intervento ammesse: ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica, sostituzione edilizia, anche con integrale demolizione dei fabbricati esistenti;**

**- Superficie edificabile (SE): non superiore a mq 4.100, comprensiva delle superfici esistenti recuperate;**

**- Superficie coperta (SC): non superiore a mq 3.500;**

**- Altezza massima (Hmax): preferibilmente allineata all'altezza del fabbricato esistente nel lotto contiguo e comunque non superiore a m 9,00.**

**- Disposizioni specifiche:**

- 1. I nuovi fabbricati dovranno assicurare la massima integrazione con i fabbricati esistenti nel lotto contiguo in termini di configurazione planivolumetrica, allineamenti, materiali, colori e finiture, garantendo qualità architettonica e il conseguimento di adeguati standard di compatibilità ambientale, efficienza energetica, comfort acustico.**
- 2. Il progetto dovrà prevedere una riduzione dei livelli di impermeabilizzazione dell'area già edificata, attraverso la realizzazione di posti auto con pavimentazione permeabile, e l'installazione di un impianto finalizzato al recupero e al riuso delle acque meteoriche, opportunamente dimensionato.**
- 3. L'impianto di illuminazione esterna dovrà essere realizzato nell'ottica del massimo contenimento dell'inquinamento luminoso, fatte salve le esigenze di sicurezza, ricorrendo a lampade a basso consumo preferibilmente orientate verso terra.**
- 4. È ammessa la realizzazione di un'unità abitativa di servizio all'attività produttiva, con superficie utile (SU) non superiore a mq 120.**

L'attuazione degli interventi è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura e a spese del richiedente, con l'impegno a realizzare un parcheggio a raso all'interno dell'area ad esso destinata e identificata dalla lettera 'A' nella Tav. U1.1, con superficie non inferiore a mq 2.000 e almeno 75 posti auto effettivi. Dovrà essere inoltre garantita la manutenzione dell'area, la sua accessibilità e l'uso pubblico di almeno 35 posti auto.

Il parcheggio sarà realizzato ricorrendo a soluzioni progettuali finalizzate a minimizzare le opere di movimentazione del terreno, escludendo la necessità di realizzare opere di contenimento di altezza superiore a m 2,50. È prescritto il ricorso a pavimentazioni permeabili per la realizzazione degli stalli e l'utilizzo di asfalto colorato in tonalità marrone chiaro o beige per la viabilità di servizio, al fine di conseguire la migliore integrazione paesaggistica e ambientale.

Il progetto dovrà prevedere interventi di compensazione delle alberature abbattute, con piantumazione di siepi e alberature di specie compatibili con il contesto sia all'interno che lungo i confini dell'area, fatto salvo il rispetto delle eventuali condizioni stabilite dalla competente autorità forestale.

#### 1.2 Modifiche alla Tav. U1.1 - Disciplina delle UTOE. Area urbana

La Variante determina la modifica delle perimetrazioni riportate nella Tav. U1.1 - Disciplina delle UTOE. Area urbana del RU vigente.

In particolare, le modifiche consistono nella definizione di una nuova area classificata come Parcheggi di progetto, individuata dal corrispondente retino grafico e dal simbolo 'A'.

La nuova area sostituisce aree in parte classificate come Zone V – Aree verdi urbane e in parte già classificate come Parcheggi di progetto dal RU vigente.

La porzione residua dell'area classificata come Parcheggi di progetto dal RU vigente, esterna al perimetro della nuova area definita dalla variante, viene suddivisa in tre distinte Zone, riclassificate coerentemente con lo stato dei luoghi e con la classificazione delle Zone ad esse contigue nel modo seguente:

- Zone V – Aree verdi urbane;
- Parco minerario;
- Viabilità di progetto.

**Appurato** che la variante riguarda solo la zona all'interno del perimetro urbanizzato in area già definita dall'attuale Regolamento Urbanistico e pertanto non si prevede l'applicazione dell'art. 25 della L.R.T. 65/2014 in merito al parere regionale della conferenza di copianificazione;

**Dato atto** che la procedura relativa alla componente urbanistica della variante di cui alla presente è ulteriormente dettagliata all'art.35 "Varianti mediante sportello unico per le attività produttive" della L.R.n.65/2014, che definisce l'iter di seguito riassunto:

- alla conferenza di servizi di cui all'articolo 8 del D.P.R. 160/2010 sono invitate la Regione Toscana e la Provincia di Siena, che dovranno esprimere la coerenza della proposta di variante ai propri strumenti ed atti;
- contestualmente ai lavori della conferenza dei servizi sopra richiamata, l'Autorità Competente per la VAS, alla quale lo SUAP ha già inviato tutta la documentazione ad oggi prodotta, dovrà provvedere alle attività di competenza, il cui esito potrà influenzare i contenuti della proposta di variante;
- nel caso in cui tale conferenza abbia esito favorevole, il Comune depositerà il progetto per trenta giorni consecutivi e ne darà avviso sul B.U.R.T.; dalla data di pubblicazione sul BURT decorrerà il termine di trenta giorni per presentare osservazioni;
- decorso il termine di cui sopra, il Consiglio Comunale sarà chiamato ad esaminare la proposta di deliberazione di cui all'articolo 8 del D.P.R. 160/2010, controdeducendo alle eventuali osservazioni pervenute e pronunciandosi definitivamente sulla proposta di variante; detta deliberazione sarà trasmessa a Regione Toscana e alla Provincia di Siena e ne sarà pubblicato avviso sul B.U.R.T.;

**Visto** il D.lgs. n.267 del 18 agosto 2000 recante "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

**ACQUISITI** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. N° 267/2000;

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge

### **DELIBERA**

a) di approvare le premesse che si intendono integralmente trascritte nel presente dispositivo;

b) di prendere atto che lo Sportello Unico Attività Produttive ha avviato ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/10 e s.m.i. il procedimento SUAP relativo al rilascio del titolo in variante alla strumentazione urbanistica, per la realizzazione degli interventi sinteticamente riassunti nell'oggetto della presente e meglio descritti negli elaborati tecnici di seguito elencati depositati presso l'ufficio tecnico:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Modifiche al RU – Stati di confronto;

c) di dare atto che l'istanza trasmessa dallo SUAP a questo Comune è accompagnata dalla documentazione utile all'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità del procedimento di variante alla VAS, già trasmessa all'Autorità Competente per la VAS presso l'Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia nel rispetto delle competenze attribuite all'art. 7 comma 6 lett.a.2 dello Statuto dell'Unione dei Comuni;

d) di trasmettere copia della deliberazione cui si riferisce la presente proposta allo SUAP, al Proponente, all'Autorità competente per la VAS e al Garante dell'Informazione e della Partecipazione del Comune di Abbadia San Salvatore, avente le funzioni di cui all'art.38 della L.R.n.65/2014, al quale è riservata l'adozione delle necessarie misure di informazione sin dalla attuale fase di avvio di procedimento anche attraverso l'utilizzo del sito internet del Comune di Abbadia San Salvatore;

e) di demandare all'Ufficio Tecnico Comunale la predisposizione di ogni altro atto conseguente alla presente deliberazione, compreso il contributo istruttorio del Comune di Abbadia San Salvatore alla Conferenza dei Servizi indetta dallo SUAP.

f) di comunicare il presente atto ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. n° 267/2000.

Inoltre stante l'urgenza A VOTI UNANIMI;

**DELIBERA**

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – IV comma, del D.Lgs. N° 267 del 18/08/2000.

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco  
Dott. Fabrizio Tondi

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Simona Barbasso Gattuso

---

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale costituisce originale dell'Atto.