



Deliberazione n° 55

in data 24/09/2024

COMUNE DI ABBADIA SAN SALVATORE  
PROVINCIA DI SIENA

## Deliberazione del Consiglio Comunale

Oggetto: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI ABBADIA SAN SALVATORE, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 65/2014, RIFERITA AL PROGETTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO EDILIZIO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI ABBADIA SAN SALVATORE, VIA F. HAMMAN, LOC. LE LAME. APPROVAZIONE DEFINITIVA

L'anno duemilaventiquattro e questo dì ventiquattro del mese di Settembre, alle ore 17:00, nella Residenza Comunale, in seduta Pubblica si è riunito il Consiglio Comunale, in prima convocazione, per trattare gli argomenti posti all'ordine del giorno, previa la trasmissione degli inviti scritti avvenuta nei modi e termini di legge, come da relazione in atti.

Sono intervenuti i Signori:

N.	Nome e Cognome	Presente	Assente
1	VOLPINI NICCOLO'	P	
2	PASQUALINI ALESSANDRO	P	
3	MARIOTTINI FRANCESCA	P	
4	SIMONETTI LIA	P	
5	FORTI LUCIANO	P	
6	ROMANI LUCILLA	P	
7	SACCHI ELISA	P	
8	ROSSI GIORGIO	P	
9	DI FIORE LEONARDO	P	
10	BISCONTI GIACOMO	P	
11	COSIMI VIOLA	P	
12	CARLI SILVIO	P	
13	MAMMOLOTTI CINZIA	P	
Totale		13	0

Presiede la seduta il Sig. Niccolò Volpini nella sua qualità di Presidente, assistito, da remoto, dal Segretario Comunale Dott.ssa Simona Barbasso Gattuso, incaricata della redazione del verbale.

Il Presidente constatata la validità del numero legale degli intervenuti e che gli atti sono stati depositati ai sensi di legge, dichiara aperta la seduta e nomina scrutatori i Signori:

Ai sensi dell'art. 8 del Regolamento approvato con delibera di C.C. n. 38 del 06.06.2023 la seduta odierna si è tenuta in forma mista, in presenza e in video conferenza.

Deliberazione n° 55 in data 24/09/2024

Il Segretario comunale, ai sensi dell'art. 2700 c.c., dichiara che il file audio informatico, contenente gli accadimenti oggetto di ripresa audio, occorsi alla sua vista e presenza, rappresenta e costituisce verbale della seduta a tutti gli effetti, è riportato nella delibera n. 48 della seduta odierna, ai sensi dell'art. 53 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale approvato con delibera n. 28 del 30/07/2018.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** che il Geom. Tondi Luca in qualità di Tecnico Incaricato dalla **SOCIETA' ELSI S.R.L.**, con sede legale nel Comune di ABBADIA SAN SALVATORE (SI) – Via Po' n° 18 - P.IVA 00932530520, ha richiesto con l'istanza n. 2024/146 prot. n. 2370 del 22/02/2024, integrata in pari data con prot. n. 2396, perfezionata in data 01/03/2024 con prott. n. 2804, n. 2806, n. 2807 e n. 2808, presentata telematicamente sul portale Star, l'indizione di una Conferenza di Servizi decisoria, ai sensi dell'art. 35 della L.R.T. n° 65/2014, per l'**esame della proposta di variante urbanistica, con procedura Suap ex art. 8 del D.P.R. n° 160/2010, riferita al progetto di sostituzione edilizia con ampliamento del complesso edilizio ad uso artigianale**, in Comune di Abbadia San Salvatore (SI) – Località Le Lame - Via Hamman;

**VISTO** che con nota prot. n. 3131 del 08/03/2024 è stato comunicato l'avvio del procedimento ai sensi della legge n. 241/1990;

**VISTO** che con nota ns. prot.n. 3209 del 09/03/2024, è pervenuta dallo SUAP istanza di relativa 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 dal Geom. Tondi Luca, dall' Arch. Neri Gianni e Nenci Dr. Alessandro, in qualità di tecnici incaricati dalla DITTA ELSI S.R.L.;

**TENUTO CONTO** dello svolgimento della Conferenza dei Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, comma 2 legge n. 241/1990, in forma semplificata e in modalità asincrona ex art. 14-bis legge n. 241/1990, indetta con note prott. nn. 3144, 3145, 3146, 3147, 3155 del 08/03/2024, con le quali sono state coinvolte le seguenti amministrazioni, ciascuna per le rispettive competenze:

- Comune di Abbadia San Salvatore/Ufficio tecnico Edilizia Urbanistica;
- Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia (Servizio Intercomunale del Vincolo idrogeologico, Servizio associato Autorizzazioni paesaggistiche e Autorità competente per la VAS);
- Azienda UsI Toscana Sud Est/Dipartimento di Prevenzione Igiene e Sicurezza nei luoghi di lavoro;
- Amministrazione Provinciale di Siena/Servizio Pianificazione Territoriale SIT;
- Regione Toscana (Direzione Urbanistica e Sostenibilità/Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio; Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile/Settore Genio Civile Toscana Sud);

**VISTA** la nota dell'Ufficio Tecnico prot. n. 5674 del 09/05/2024 (ns. prot. n. 5371 del 09/05/2024) "**AVVIO DEL PROCEDIMENTO SUAP RELATIVO AL RILASCIO DI UN TITOLO 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 RIFERITA AL PROGETTO PER PROGETTO PER LA SOSTITUZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO DELL' ATTIVITA' ARTIGIANALE – IN VIA F. HAMMAN - LOC. LE LAME DA PARTE DELLA DITTA ELSI S.R.L. DI DANESI ORFELIO.**";

**DATO ATTO** che con nota prot. n. 6097 del 03/06/2024 la società, tramite il procuratore/tecnico incaricato geom. Luca Tondi, ha prodotto documentazione integrativa volontaria per la Regione Toscana/Settore Genio civile Toscana Sud, inoltrata dallo Suap a quest'ultimo in pari data con prot. n. 6106;

**VISTI** i pareri acquisiti, entro il termine di scadenza del 06/06/2024, da parte delle Amministrazioni/Enti/Gestori di beni e servizi pubblici competenti per materia i seguenti pareri/atti/nulla osta parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, riportati per estratto:

<b>Amministrazione/Ente/Gestore</b>	<b>PARERE/CONTRIBUTO</b>
COMUNE DI ABBADIA SAN SALVATORE – UFFICIO TECNICO EDILIZIA URBANISTICA	PARERE FAVOREVOLE prot. n. 5680 del 09/05/2024 (ns. prot. n. 5349 del 09/05/2024 " ... Per quanto di competenza, e sulla base della documentazione ad oggi disponibile, <b>si esprime parere favorevole, in quanto non emergono elementi ostativi alla Valutazione positiva della variante presentata.</b> "

<p>UNIONE DEI COMUNI AMIATA VAL D'ORCIA – SERVIZIO INTERCOMUNALE DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO</p>	<p>PARERE FAVOREVOLE prot. n. 3500 del 20/03/2024” <b>Si esprime <u>PARERE FAVOREVOLE</u> sugli interventi di SOSTITUZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO EDILIZIO, REALIZZAZIONE PARCHEGGI, CISTERNA INTERRATA E SISTEMA DI SMALTIMENTO, da eseguirsi nel Comune di ABBADIA SAN SALVATORE (SI), Loc. LE LAME, richiesti dal Sig. DANESI ORFELIO PER ELSI SRL alle condizioni/prescrizioni di cui alla relazione geologica allegata all'istanza.</b></p> <p><i>Per quanto riguarda il presente parere, la determinazione motivata di conclusione della conferenza, di cui all'art. 14quarter della L. 241/1990, avrà validità di un anno (1 anno) per dare inizio ai lavori e tre anni (3 anni) per la loro ultimazione a far data dalla sua efficacia.</i></p> <p><b>Si ricorda che tutte le opere dovranno comunque essere effettuate in conformità alle Norme Tecniche Generali previste dalla Sezione II del Titolo III Capo I del D.P.G.R. 48/R/2003 (art.73 e seguenti).</b></p> <p><i>Per quanto attiene alla gestione delle terre e rocce da scavo, si ricorda il rispetto della normativa vigente in materia: DPR 120/2017, D.Lgs. 152/2006.”.</i></p>
<p>UNIONE DEI COMUNI AMIATA VAL D'ORCIA – GESTIONE ASSOCIATA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE</p>	<p>AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA con prescrizioni n. 91 del 21/05/2024 prot. n. 5910 del 27/05/2024, rilasciata a seguito del <b>parere favorevole prot. n. 13268 del 20/05/2024 espresso dalla Soprintendenza ABAP per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo:</b></p> <p><b>“... A U T O R I Z Z A sotto il profilo paesaggistico, con le finalità e ai sensi dell'art.146 del D.lgs.n°42 del 22.01.2004, ... gli interventi di seguito descritti ....., nel rispetto degli elaborati allegati alla presente e con le seguenti prescrizioni obbligatorie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u><b>Gli elementi di tamponatura della struttura siano per tipologia e cromia analoghi a quelli del lotto adiacente, finitura granigliata di colore arancio-rosato chiaro,</b></u></li> <li>- <u><b>Per limitare l'impatto paesaggistico-ambientale la viabilità sia realizzata in asfalto colorato di tonalità/cromia marrone chiaro che ben si inserisce nell'ambiente circostante,</b></u></li> <li>- <u><b>I posteggi siano realizzati con pavimenti drenanti con apposito inerbimento</b></u></li> <li>- <u><b>Utilizzo di fotovoltaico di colore grigioscuro/nero di tipologia non specchiante ne riflettente,</b></u></li> <li>- <u><b>SE necessario prevedere, al termine dell'intervento, in relazione al rapporto tra l'ampliamento dell'edificio produttivo e la zona residenziale,l'eventuale implementamento dell'area verde in modo da minimizzare gli impatti dell'intervento sugli edifici residenziali esistenti, questo dovrà essere valutato cogiuntamente con l'ufficio tecnico comunale e commissione del paesaggio,</b></u></li> <li>- <u><b>che la pavimentazione prevista in asfalto sia drenante.</b></u></li> <li>- <u><b>Si rammenta che il rinvenimento in corso d'opera di evidenze di natura archeologica dovrà essere</b></u></li> <li>- <u><b>tempestivamente comunicato, ai sensi dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004, a questa Soprintendenza e potrà comportare l'adozione di conseguenti disposizioni di tutela. Si richiede di comunicare in ragionevole anticipo (almeno 10 gg) la data d'inizio dei lavori di scavo, per consentire a questa Soprintendenza di programmare eventuali sopralluoghi in cantiere.”</b></u></li> </ul>
<p>UNIONE DEI COMUNI AMIATA VAL D'ORCIA – GESTIONE ASSOCIATA “AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS”</p>	<p>CONCLUSIONE PROCEDIMENTO NON ASSOGGETTATO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA prot. n. 4944 del 26/04/2024 e successiva nota del 04/06/2024 prot. n. 6126 “... <b>SI COMUNICA CHE L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS HA STABILITO QUANTO SEGUE:</b></p>

	<p><b><u>In riferimento alla procedura urbanistica cui si riferisce la presente:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>Sono stati verificati i criteri previsti nell'allegato 1 della legge 10;</u></b></li> <li>- <b><u>Sono stati richiesti i pareri agli organi competenti;</u></b></li> <li>- <b><u>VISTI anche i pareri pervenuti, ha ritenuto di:</u></b></li> </ul> <p><b><u>- non assoggettare alla VAS la procedura urbanistica in oggetto per quanto argomentato in premessa, alle condizioni e prescrizioni contenute nei pareri allegati alla presente;</u></b></p> <p><b><u>- SI DA ATTO che il proponente per mezzo del tecnico GEOM. LUCA TONDI con lettera protocollo 4877 del 2024 04 24 ha comunicato di aver preso visione dei pareri pervenuti ed intende recepire ile prescrizioni e indicazioni contenuti in essi, rendendo definitiva la decisione dell'autorità,".</u></b></p>
<p>PROVINCIA DI SIENA – SETTORE TRASPORTI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SIT – SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, SIT</p>	<p>CONTRIBUTO//PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI prot. n. 6600 del 09/04/2024 (ns. prot. n. 4246 del 09/04/2024)</p> <p><i>"... Per quanto precede, quale contributo al procedimento avviato, fermo restando ulteriori e diverse valutazioni in presenza di vincolo paesaggistico (art.136 e 142 lett. g) D. Lgs. n.42/2004), si ritiene che, per un corretto inserimento paesaggistico, a limitare la permeabilità visiva delle trasformazioni e per compensare elementi arborei da abbattere sebbene di scarso valore o invasivi, sia favorita e prevista una mitigazione percettiva con sviluppo di una barriera vegetazionale con messa a dimora di piante, in essenze autoctone, sul perimetro del parcheggio verso la viabilità principale (SP Vetta Amiata), sul confine delle strutture edilizie esistenti.</i></p> <p><i>Sebbene già indicato in relazione geologica si ricorda tuttavia che l'area interessata ricade all'interno della Classe 2 – Vincolo medio per la sensibilità degli acquiferi di cui all'art.10.1.3 della Disciplina del PTCP, norma rispetto alla quale verificare la coerenza delle previsioni".</i></p>
<p>REGIONE TOSCANA – DIREZIONE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE – GENIO CIVILE TOSCANA SUD</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assegnazione numero di deposito prot. n. 258109 del 07/05/2024 (ns. prot. n. 5277 del 07/05/2024) <i>"... è stato assegnato il numero di deposito 395 in data 30/04/2024 e la pratica è stata registrata tra quelle soggette a controllo obbligatorio (art.10 del DPGR 5r720)."</i></li> <li>• ESITO POSITIVO CONTROLLO prot. n. 316754 del 05/06/2024 (ns. prot. n. 6179 del 05/06/2024) <i>"...</i></li> </ul> <p><i>In seguito al controllo effettuato, ai sensi dell'art. 8 del sopra citato Regolamento e preso atto delle risultanze degli studi condotti, si ritiene che le indagini geologiche siano state effettuate in sostanziale conformità a quanto prescritto dalle direttive tecniche di cui alla D.G.R.T. n. 31 del 20/01/20. Pertanto con la presente si comunica l'esito positivo del controllo ai sensi dell'art. 12 dello stesso D.P.G.R. 5/R/2020."</i></p>
<p>REGIONE TOSCANA – DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITA' – SETTORE INFORMATIVO E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO</p>	<p>CONTRIBUTO/PARERE FAVOREVOLE prot. n. 304006 del 31/05/2024 e successivo invio prot. n. 311775 del 04/06/2024 (ns. prot. n. 6079 del 31/05/2024 e n. 6148 del 04/06/2024):</p> <p><i>"L'areale interessato dalla variante ricade all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142, c.1, lett. g) del D.Lgs 42/2004 "I territori coperti da foreste e da boschi" e del vincolo di cui all'art.136 del D.Lgs 42/2004 D.M. 243/1959 denominato "Zona del Monte Amiata, sita nell'ambito dei Comuni Di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Castiglione d'Orcia." rispetto al quale, in considerazione della prescrizione 4.c.1 di cui alla sezione IV della Scheda di Vincolo:</i></p> <p><i>"4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali</i></p>

	<p><i>panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.”</i></p> <p><i>si ritiene necessario evitare soluzioni progettuali che possano interferire negativamente con le principali visuali panoramiche riportando le altezze dei nuovi volumi a quelle dei fabbricati esistenti.”</i></p>
--	---

**DATO ATTO** che, in merito alla richiesta alla Usl di parere preventivo su progetto, nessuna determinazione è pervenuta dalla Azienda Usl Toscana Sud Est e che, in tal caso, trova applicazione l'art. 14-bis, comma 4 della legge n. 241/1990 e s.m.i. (assenso senza condizioni);

**DATO ATTO** che, con nota prot. n. 6176 del 05/06/2024 il geom. Luca Tondi, procuratore/tecnico incaricato dalla società, ha trasmesso precisazioni, allegate al presente provvedimento per costituire parte integrante e sostanziale, attestanti l'adempimento alle prescrizioni di cui al parere favorevole della Provincia di Siena/Serv. Pianificazione Territoriale SIT prot. n. 6600/2024 ed al parere favorevole Regione Toscana Regione Toscana/Dir. Urbanistica/Settore Sistema Informativo e Pianificazione Del Territorio prot. n. 304006-311775/2024, in particolare:

- 1) in riferimento alle prescrizioni contenute nel parere favorevole della Provincia di Siena/Serv. Pianificazione Territoriale SIT prot. n. 6600/2024 ha precisato che *“L'intervento in oggetto è compatibile con quanto riportato all'articolo 10.1.3 del PTC della Provincia di Siena (nel quale sono riportate le norme relative alle aree sensibili di classe 2), per i seguenti motivi: ...”*
- 1) in riferimento alle prescrizioni contenute nel parere favorevole della Regione Toscana Regione Toscana/Dir. Urbanistica/Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio prot. n. 304006-311775/2024 ha precisato *“... che il progetto architettonico esecutivo depositato, rispecchia in toto la prescrizione contenuta nel contributo, come già valutata sulla relazione paesaggistica inviata alla Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio ... Inoltre in riferimento all'altezza del nuovo fabbricato da realizzare lo stesso presenta in progetto la stessa altezza dei fabbricati esistenti come riportato sulla tavola grafica di progetto n 5/8 di cui si allega un piccolo estratto indicativo”;*

**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** la Delibera di Giunta Comunale n. 45 del 05/04/2024 "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. 160/10 e s.m.i. e art. 35 della L.R.T. 65/2014 riferita al progetto per sostituzione edilizia con ampliamento del complesso edilizio ad uso artigianale da parte della Ditta Elsi s.r.l.";

**VISTA** la nota del SUAP con allegata l'attestazione di deposito presso l'Ufficio della Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Toscana Sud n. 365 del 30/04/2024 (pervenuto a mezzo PEC in data 10/05/2024 prot.lo n. 5755/2024) relativa alla proposta di Variante Urbanistica (art. 35 L.R.T. n° 65/2014) per sostituzione edilizia con ampliamento del complesso edilizio ad uso artigianale da parte della Ditta Elsi s.r.l.";

**VISTO** il provvedimento di conclusione del "Procedimento di non Assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica" rilasciata dall'Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia – Gestione Associata – Autorità Competente per la VAS (pervenuto a mezzo PEC in data 10/05/2024 prot.lo n. 5756/2024) relativa alla proposta di Variante Urbanistica (art. 35 L.R.T. n° 65/2014) per sostituzione edilizia con ampliamento del complesso edilizio ad uso artigianale da parte della Ditta Elsi s.r.l.";

**VISTO** il provvedimento di conclusione positiva del procedimento relativo alla Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e asincrona ( pervenuto a mezzo PEC in data 14/06/2024 prot.lo n. 7581/2024) indetta e svolta ai soli fini delle verifiche, valutazioni e della acquisizione dei pareri/atti di assenso, necessari per l'approvazione da parte del Comune di Abbadia San Salvatore (SI) della proposta di Variante Urbanistica (art. 35 L.R.T. n° 65/2014) per sostituzione edilizia con ampliamento del complesso edilizio, presentata dal Geom. Tondi Luca, in nome e per conto della Società Elsi S.r.l. – Legale Rappresentante Danesi Orfelio - , con sede legale nel Comune di Abbadia San Salvatore (SI) – Località Le Lame – Via Hamman, Partita IVA 00932530520, con l'osservanza piena delle motivazioni e decisioni riportate nei pareri/atti rilasciati dalle Amministrazioni/Enti competenti per materia titolari dei rispettivi endoprocedimenti;

**VISTO** La Determinazione n. 71 del 04/07/2024 del Settore Tecnico – “*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 PER AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE IN LOCALITA’ LE LAME. DA PARTE DELLA SOCIETA’ ELSI S.R.L. – PRESA D’ATTO CONCLUSIVA CONFERENZA DEI SERVIZI*”;

**VISTO** l’istanza alla Regione Toscana – U.O.C. Bollettino Ufficiale di pubblicazione avviso pubblico di “deposito progetto di variante agli strumenti urbanistici vigenti mediante SUAP – art. 8 del D.P.R. 160/10 e s.m.i. e della L.R.T. 65/2014 art. 35 per ampliamento edificio artigianale in località Le Lame da parte della Società Elsi s.r.l.” trasmessa a mezzo PEC in data 09/07/2024 prot.lo n. 8883/2024”;

**VISTO** l’avviso di pubblicazione sul BURT dal 17/07/2024 al 15/08/2024;

**VISTO** che nei termini di trenta giorni dall’avviso di pubblicazione sul BURT non sono pervenute osservazioni ion merito al “deposito progetto di variante agli strumenti urbanistici vigenti mediante SUAP – art. 8 del D.P.R. 160/10 e s.m.i. e della L.R.T. 65/2014 art. 35 per ampliamento edificio artigianale in località Le Lame da parte della Società Elsi s.r.l.”;

**APPURATO** che per quanto disposto all’art. 35 comma 3 della L.R.T. 65/2014, che recita:

.. *omissis* ...

3. 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;
4. 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 dai Consiglieri presenti;

#### **DELIBERA**

- **di approvare** le premesse che si intendono integralmente trascritte nel presente dispositivo;
- **di prendere atto che** che lo Sportello Unico Attività Produttive ha inviato a questo Ente a mezzo PEC in data 14/06/2024 prot.lo n. 7581/2024il provvedimento di conclusione positiva del procedimento relativo alla Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e asincrona indetta e svolta ai soli fini delle verifiche, valutazioni e della acquisizione dei pareri/atti di assenso, necessari per l’approvazione da parte del Comune di Abbadia San Salvatore (SI) della proposta di Variante Urbanistica (art. 35 L.R.T. n° 65/2014) per sostituzione edilizia con ampliamento del complesso edilizio, presentata dal Geom. Tondi Luca, in nome e per conto della Società Elsi S.r.l. – Legale Rappresentante Danesi Orfelio - , con sede legale nel Comune di Abbadia San Salvatore (SI) – Località Le Lame – Via Hamman, Partita IVA 00932530520, con l’osservanza piena delle motivazioni e decisioni riportate nei pareri/atti rilasciati dalle Amministrazioni/Enti competenti per materia titolari dei rispettivi endoprocedimenti;
- **di concludere** la procedura di cui all’art. 35 “Varianti mediante sportello unico per le attività produttive” della L.R.n.65/2014.

Inoltre, stante l’urgenza, con 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.



Deliberazione n° 55 in data 24/09/2024

Letto Approvato e sottoscritto:

Il Presidente  
Niccolò Volpini

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.*