



DELIBERAZIONE N° 46 DEL 31/05/2012

OGGETTO: Piano attuativo di area soggetta a trasformazione rilevante denominata "TIR. 3c" posta in San Miniato Basso adiacente a Via del Piano e Via Capitini con contestuale Variante n. 8 al R.U. e Variante n. 2 al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 29.09.2011. Presa d'atto mancanza di osservazioni pervenute. Approvazione.

L'anno Duemiladodici, il giorno 31 (trentuno) del mese di Maggio, alle ore 15:00, nella sala delle adunanze consiliari del Comune di San Miniato, in prima convocazione e in sessione straordinaria, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta aperta, ai sensi dell'art. 36 del vigente Statuto Comunale nonché dell'art. 43 del vigente "Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale" per discutere l'argomento posto all'ordine del giorno del 24.05.2012 prot. n. 10753, recapitato ai signori Consiglieri ai sensi dell'art. 37 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale.

Compongono l'Assemblea il Sindaco **GABBANINI Vittorio** e i seguenti Consiglieri Comunali:

1	CUPELLI Francesca	11	BARTOLI Marzia
2	BONACCORSI Azzurra	12	GUERRI Gabriella
3	BELLINI Marzia	13	FERRARO Roberto
4	PINORI Umberto	14	CORSI Carlo
5	TRINCHETTI Emanuele	15	BINI Elisa
6	GIGLIOLI Simone	16	ALTINI Michele
7	LUPI Francesco	17	BERETTA Elena
8	MALATESTI Filippo	18	CORSI Fabio
9	BAGNI Veronica	19	CAVALLINI Laura
10	QUAGLI Mauro	20	DI GIANNI Michele

In seguito a verifica del **Consigliere Azzurra Bonaccorsi**, risultano assenti n. 8 Consiglieri: Francesca Cupelli, Emanuele Trinchetti, Filippo Malatesti, Veronica Bagni, Carlo Corsi, Elisa Bini, Elena Beretta e Michele Di Gianni. E' presente il Sindaco, pertanto i membri del Consiglio Comunale presenti sono n. 13. *Tutti gli assenti sono giustificati.*

Il Presidente del Consiglio Comunale, Sig.ra **Marzia BELLINI**, assume la presidenza e dà inizio alla seduta in forma *aperta* per la trattazione del punto "*Viaggio nella Memoria – I ragazzi che hanno partecipato al pellegrinaggio ai campi di sterminio raccontano la loro esperienza*".

Poi, alle ore 17:15 i lavori del Consiglio Comunale proseguono, ai sensi dell'art. 36 del vigente Statuto Comunale nonché dell'art. 37 del vigente "Regolamento per il



funzionamento del Consiglio Comunale”, **in seduta pubblica**, per deliberare sulle proposte all’ordine del giorno del 24.05.2012 prot. n. 10753.

In seguito ad appello nominale eseguito dal **Segretario Generale, Rita Milaneschi**, risultano assenti i signori consiglieri: Francesca Cupelli, Marzia Bartoli, Carlo Corsi, Elisa Bini e Michele Di Gianni; risulta presente il Sindaco Vittorio Gabbanini, pertanto i membri del Consiglio Comunale presenti sono **n. 16**.

Il Presidente del Consiglio Comunale, Sig.ra **Marzia BELLINI**, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, *dichiara aperta in forma pubblica la seduta*.

Successivamente, nomina scrutatori i signori consiglieri: Mauro QUAGLI, VERONICA Bagni ed Elena BERETTA. Nel corso della seduta lo scrutatore Beretta viene sostituito da Elisa Bini per il punto iscritto al n. 8 dell’ordine del giorno e lo scrutatore Quagli viene sostituito da Francesco Lupi per i punti iscritti ai nn. 6, 7, 8 e 9 dello medesimo ordine del giorno.

Partecipano alla seduta gli Assessori Comunali: Sig.ri: ROSSI Chiara, BERTINI Gianluca, GIUNTI Giuditta, GOZZINI Giacomo, PIAMPANI Mariateresa, SPALLETTI David.

Presiede la discussione e la votazione del punto in oggetto il Presidente Marzia Bellini; verbalizza la discussione e la votazione del punto in oggetto il Segretario Generale dott.ssa Rita Milaneschi.

Risultano assenti al momento della votazione del punto in oggetto i signori consiglieri: CUPELLI FRANCESCA, QUAGLI MAURO, ALTINI MICHELE, CAVALLINI LAURA, DI GIANNI MICHELE, BERETTA ELENA, pertanto i membri del Consiglio presenti sono in numero legale di **n. 15**.

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- in data 15 luglio 2010 prot. n. 17439 i signori Caponi Carlo, Caponi Graziella (proprietari dei terreni identificati al Catasto Terreni nel Foglio 18 mappali 1163 e 234), Sabatini Sabatino (Fg. 18 mapp. 1174 e 1502), Scarselli Laura (Fg. 18 mapp. 1182 e 1450), Massaini Ferdinando e Magnolfi Gabriella (Fg. 18 map. 1179), in qualità di proprietari, hanno presentato una proposta di piano attuativo di iniziativa privata a destinazione residenziale, commerciale e servizi su un’area posta in San Miniato Basso adiacente a via del Piano e via Capitini avente superficie territoriale di circa 14.000 mq. (Pratica Urbanistica 007/2010);
- il Regolamento Urbanistico (RU) classifica i suddetti terreni “*Area della trasformazione intensiva a prevalente destinazione residenziale, TIR. 3c - San Miniato Basso est*”, assoggettati alla formazione di piano attuativo e disciplinati dall’art. 33.2 delle norme di attuazione e dalla scheda di assetto TIR.3c dell’Allegato 1 allo stesso RU;
- la proposta di piano attuativo comporta limitate modifiche del perimetro del comparto (Tav. 2b del RU e Tav. 2 del Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni), la modifica dell’assetto urbanistico dell’area previsto nella scheda di assetto (TIR.3c) e, a livello normativo, la modifica dell’art. 33.2, paragrafo TIR.3c – San Miniato Basso



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

Est delle norme di attuazione del RU e l'inserimento del piano stesso nell'elenco dei piani attuativi vigenti all'interno dell'Appendice C;

Dato atto che con deliberazione della Giunta Comunale n. 76 del 13 luglio 2011, esecutiva, è stata esclusa la necessità di assoggettare il piano attuativo e la contestuale variante al RU a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui agli artt. 13-18 del D. Lgs. n. 152/2006 e all'art. 23 della Legge Regionale Toscana n. 10/2010 e successive modificazioni, benché con alcune prescrizioni;

Dato atto che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 29 settembre 2011, esecutiva, è stato adottato il piano attuativo di che trattasi contestualmente alla Variante n. 8 al RU e alla Variante n. 2 al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, secondo le disposizioni di cui all'art. 17 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e successive modificazioni;

Dato atto che:

- la delibera di adozione con i relativi allegati è stata depositata presso lo Sportello Unico del Cittadino del Comune per 45 giorni consecutivi a decorrere dal giorno di pubblicazione sul B.U.R.T., cioè dal 26 ottobre 2011;
- l'avviso di deposito è stato affisso all'Albo Pretorio informatico del Comune, nel territorio comunale mediante manifesti e inserito nel sito web del Comune;
- copia della delibera suddetta, con i relativi allegati, è stata trasmessa alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa in data 20 ottobre 2011, con nota prot. n. 24303;

Preso atto che, in base agli adempimenti di cui al D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R in materia di indagini geologiche:

- il progetto è stato inoltrato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile – Area vasta Livorno-Lucca-Pisa in data 23 settembre 2011 ed acquisito dallo stesso con deposito n. 67 relativamente al piano attuativo e con deposito n. 68 relativamente alla Variante n. 8 al RU;
- nell'ambito del sorteggio effettuato in data 27 settembre 2011 presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pisa ai fini delle verifiche di competenza, il deposito n. 67 (piano attuativo) non è stato estratto e la pratica è stata archiviata dallo stesso Ufficio come da comunicazione pervenuta a questo Comune in data 7 ottobre 2011 prot. n. 23155 depositata in atti, mentre il deposito n. 68 (Variante al RU) è stato estratto e la pratica esaminata dall'Ufficio come comunicato con la suddetta nota;
- a seguito dell'esame delle indagini geologico-tecniche di supporto alla Variante al RU è emersa la necessità di integrare la documentazione tecnica presentata e di adeguare alcuni elaborati relativi alla verifica idraulica con tempo di ritorno duecentennale sul Rio Santa Maria e alle modifiche morfologiche del terreno che potevano interferire con le opere di difesa idraulica dello stesso Rio Santa Maria;
- con note del 28 dicembre 2011 prot. 29145, del 13 aprile 2012 prot. 7105 e del 23 maggio 2012 prot. 10587 sono state rimesse le integrazioni e modifiche richieste;
- con nota del 25 maggio 2012 prot. n. 152965, acquisita agli atti con prot. n. 10957 del 26 maggio 2012, l'Ufficio del Genio Civile di Pisa ha comunicato che il deposito n. 68 relativo alle indagini geologico-tecniche di supporto alla Variante al RU ha avuto esito sostanzialmente positivo subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) nei successivi sviluppi progettuali relativi all'attuazione dell'intervento dovranno essere assunti coefficienti di scabrezza maggiormente cautelativi rispetto a quelli assunti nello studio idrologico-idraulico effettuato;
 - b) sulla base degli esiti del suddetto studio dovrà essere dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per persone e beni tramite adeguati sistemi di riduzione



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

della vulnerabilità, e nel contempo il non aumento della pericolosità e del rischio al contorno;

c) la sussistenza delle condizioni di cui sopra dovrà essere asseverata nell'ambito del procedimento relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;

Visto il rapporto in data 24 maggio 2012 del Garante della comunicazione (**allegato B**), nominato con determina n. 643 del 5 agosto 2011, in cui si attestano le procedure e le date di deposito e pubblicazione degli atti adottati;

Vista la relazione in data 25 maggio 2012 del responsabile del procedimento (**allegato C**), nominato con determina n. 643 del 5 agosto 2011, in cui si attesta che il procedimento in oggetto si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale e tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore vigenti, certificazione che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento nel termine prescritto di 45 giorni successivi al periodo di deposito e pubblicazione, e cioè entro il 11 dicembre 2011, non sono pervenute osservazioni;

Preso atto che l'art. 45 della Legge 22 dicembre 2011, n. 214 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, recante disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici) ha integrato l'art. 16 del T.U. dell'Edilizia ex D.P.R. n. 380/2001 con il comma 2bis, il quale stabilisce, per gli interventi di attuazione dei piani urbanistici generali o particolareggiati, quali quello in argomento, che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria - di importo inferiore alla soglia comunitaria - è a carico del titolare del permesso di costruire e per esse non si applica il Codice dei contratti pubblici ex D. Lgs. n. 163/2006;

Ritenuto, di conseguenza, di dover consentire la possibilità di adeguamento dello schema di convenzione del piano attuativo nella parte relativa alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Ritenuto, pertanto, che sussistano le condizioni per approvare la sopra descritta proposta di piano attuativo e contestuale Variante n. 8 al Regolamento Urbanistico e Variante n. 2 al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, alle seguenti condizioni:

a) in fase di esecuzione dell'intervento, in accordo con il contributo dell'A.USL 11, devono essere valutati e mitigati gli impatti ambientali [condizioni espresse dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 76 del 13 luglio 2011 in relazione alla valutazione di non assoggettamento a VAS];

b) in sede di progettazione esecutiva dei singoli fabbricati, si invita a studiare con particolare attenzione le volumetrie edilizie in relazione al tessuto edilizio esistente, alla gerarchia della rete stradale, al rapporto tra le volumetrie e vuoti urbani, mirando ad ottenere un impianto complessivo armonico che, soprattutto rispetto alla percezione degli spazi pubblici, mostri un inserimento organico nel contesto urbano [condizione espressa dalla Commissione di Qualità del 16 settembre 2011];

c.1) nei successivi sviluppi progettuali relativi all'attuazione dell'intervento dovranno essere assunti coefficienti di scabrezza maggiormente cautelativi rispetto a quelli assunti nello studio idrologico-idraulico effettuato; c.2) sulla base degli esiti del suddetto studio dovrà essere dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per persone e beni tramite adeguati sistemi di riduzione della vulnerabilità, e nel contempo il non aumento della pericolosità e del rischio al contorno; c.3) la sussistenza delle condizioni di cui sopra dovrà essere asseverata nell'ambito del



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

procedimento relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia [condizioni espresse dall'Ufficio del Genio Civile di Pisa con nota del 25 maggio 2012];

Vista la Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni e i regolamenti applicativi;

Visti:

- il Piano Strutturale approvato con deliberazione del C.C. n. 15 del 21 marzo 2005, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) del 27 aprile 2005 n. 17, successivamente modificato con variante approvata con deliberazione del C.C. n. 73 del 19 ottobre 2006, pubblicata sul B.U.R.T. del 29 novembre 2006, n. 48;
- il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del C.C. n. 36 del 21 aprile 2008, pubblicata sul B.U.R.T. del 28 maggio 2008, n. 22, rettificato per errori materiali con deliberazione del C.C. n. 50 del 24 giugno 2008 e n. 68 dell'8 ottobre 2008, successivamente modificato con sette varianti parziali approvate, rispettivamente, con delibere del C.C. n. 103 del 27 ottobre 2009 (variante n. 1), n. 104 del 27 ottobre 2009 (variante n. 2), n. 105 del 27 ottobre 2009 (variante n. 3), n. 106 del 27 ottobre 2009 (variante n. 4), n. 107 del 27 ottobre 2009 (variante n. 5), n. 71 del 29 settembre 2010 (variante n. 6) e n. 92 del 29 novembre 2010 (variante n. 7);
- il Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni (PDLF) approvato con deliberazione del C.C. n. 37 del 21 aprile 2008, successivamente modificato con variante n. 1 approvata con deliberazione del C.C. n. 107 del 27 ottobre 2009;

Preso atto della discussione avvenuta nella Commissione Consiliare Permanente "Ambiente e Territorio" nella seduta del 26 maggio 2012;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Responsabile del Servizio "Pianificazione urbanistica e tutela del paesaggio", che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (**allegato A**);

Omesso il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto dallo stesso non derivano impegni di spesa o diminuzioni di entrata;

Udita la discussione consiliare meglio riassunta nel verbale di seduta;

Con voti favorevoli n. 14, voti contrari nessuno e astenuti n. 1 (Fabio Corsi) espressi in forma palese dai n. 15 membri del Consiglio presenti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

DELIBERA

1. Di dare atto che nel periodo di pubblicazione degli atti e degli elaborati dei piani urbanistici in oggetto, adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 29 settembre 2011, non sono pervenute osservazioni.

2. Di approvare, definitivamente, ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni e alle condizioni riportate al successivo punto 3 del presente atto, il piano attuativo dei terreni catastalmente indicati in premessa e classificati "Area della trasformazione intensiva a



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

prevalente destinazione residenziale, TIR.3c - San Miniato Basso est” posti in San Miniato Basso adiacenti a via del Piano e via Capitini con contestualmente Variante n. 8 al Regolamento Urbanistico e Variante n. 2 al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, costituito dai seguenti elaborati:

a) Piano attuativo area TIR.3c

- Relazione illustrativa e norme tecniche di attuazione (**allegato 1**);
- Documentazione fotografica (**allegato 2**);
- Tav. 1 “Variante alla scheda di assetto e alla Tav. 2b del RU” (**allegato 3**);
- Tav. 2 “Estratto di mappa catastale, RU comunale, Tav. Qc1 ed aerofotogrammetria” (**allegato 4**);
- Tav. 3 “Planimetria generale con individuazione superfici reali” (**allegato 5**);
- Tav. 4 “Stato attuale - planimetria dell’area di intervento quotata” (**allegato 6**);
- Tav. 5 “Stato attuale - sezioni trasversali del lotto di intervento” (**allegato 7**);
- Tav. 6 “Stato di progetto - Verifiche urbanistiche, aree da cedere al Comune e piano parcellare” (**allegato 8**);
- Tav. 7 “Stato di progetto - Planimetria con individuazione delle superfici dei lotti” (**allegato 9**);
- Tav. 8 “Stato di progetto - Planimetria dell’area di intervento quotata” (**allegato 10**);
- Tav. 9 “Stato di progetto - Sezioni trasversali del lotto di intervento” (**allegato 11**);
- Tav. 10 “Stato sovrapposto - Sezioni trasversali del lotto di intervento” (**allegato 12**);
- Tav. 11 “Stato di progetto - Sezioni tipo” (**allegato 13**);
- Tav. 12 “Stato di progetto - Sezioni tipo” (**allegato 14**);
- Tav. 13 “Stato di progetto - Tipologie edilizie” (**allegato 15**);
- Tav. 14 “Stato di progetto - Sistemazione spazi pubblici” (**allegato 16**);
- Tav. 15 “Stato di progetto - Schema impianto elettrico, fognario, acquedotto, gas metano” (**allegato 17**);
- Tav. 16 “Stato di progetto - Planimetria della segnaletica e dei percorsi preferenziali” (**allegato 18**);
- Tav. 17 “Stato di progetto - Sezione longitudinale della viabilità di lottizzazione” (**allegato 19**);
- Tav. 18 “Stato attuale e di progetto - Schema di regimazione acque superficiali” (**allegato 20**);
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (**allegato 21**);
- Quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali (**allegato 22**);
- Schema di convezione che regola i rapporti tra il Comune e proponenti (**allegato 23**);

b) Variante n. 8 al Regolamento Urbanistico

- Estratto Tav. Qc1a Delimitazione UTOE – Centri abitati e Vincoli San Miniato Nord – Approvato (**allegato 24**);
- Estratto Tav. 1 Ambiti di applicazione del R.U. – Prima fase 2006-2011 San Miniato Nord – Approvato (**allegato 25**);
- Estratto Tav. 2b Disciplina dei Territori Urbani – La città della Piana UTOE 1, 2 e 4 – Est – Approvato (**allegato 26**);
- Scheda di assetto TIR.3c – San Miniato Basso Est – Approvato (**allegato 27**);



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

- Estratto Norme Tecniche di Attuazione, Art. 33.2 (Aree a prevalente destinazione residenziale) e Appendice C (Elenco dei piani attuativi vigenti) – Approvato **(allegato 28)**.
 - c) Variante n. 2 al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni
 - Estratto Tav. 2 Suddivisione delle UTOE in unità minime di intervento: San Miniato nord-est – Approvato **(allegato 29)**.
3. Di subordinare l'approvazione degli atti di governo del territorio di cui al precedente punto 2. alle seguenti prescrizioni:
- a) in fase di esecuzione dell'intervento, in accordo con il contributo dell'A.USL 11, devono essere valutati e mitigati gli impatti ambientali;
 - b) in sede di progettazione esecutiva dei singoli fabbricati, si invita a studiare con particolare attenzione le volumetrie edilizie in relazione al tessuto edilizio esistente, alla gerarchia della rete stradale, al rapporto tra le volumetrie e vuoti urbani, mirando ad ottenere un impianto complessivo armonico che, soprattutto rispetto alla percezione degli spazi pubblici, mostri un inserimento organico nel contesto urbano;
 - c) nei successivi sviluppi progettuali relativi all'attuazione dell'intervento dovranno essere assunti coefficienti di scabrezza maggiormente cautelativi rispetto a quelli assunti nello studio idrologico-idraulico effettuato;
 - d) sulla base degli esiti del suddetto studio dovrà essere dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per persone e beni tramite adeguati sistemi di riduzione della vulnerabilità, e nel contempo il non aumento della pericolosità e del rischio al contorno;
 - e) la sussistenza delle condizioni di cui sopra dovrà essere asseverata nell'ambito del procedimento relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.
4. Di demandare a successivo provvedimento dirigenziale la possibilità di adeguamento dello schema di convenzione alle sopraggiunte disposizioni dell'art. 16, comma 2bis, del D.P.R. n. 380/2001, come integrato dall'art. 45 della Legge n. 214/2011, in merito all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti lottizzanti senza applicazione del Codice dei contratti pubblici ex D. Lgs. n. 163/2006.
5. Di fissare la validità del Piano attuativo in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.T.
6. Di incaricare il Servizio "Pianificazione urbanistica e tutela del paesaggio", all'espletamento degli adempimenti di trasmissione degli atti approvati alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa, di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.T. e degli elaborati sul sito web del Comune, secondo le modalità e la tempistica indicati all'art. 17 della citata Legge Regionale Toscana n. 1/2005.
7. Di dare atto che gli atti di governo del territorio in oggetto acquistano efficacia dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

8. Di allegare al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il "Rapporto del garante della comunicazione" (**allegato B**) e l'"Attestazione del responsabile del procedimento" (**allegato C**).

9. Di allegare al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, il parere in ordine alla regolarità tecnica di cui all'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni (**allegato A**).

composto da 1 pagina

F.to Il Segretario Generale
Dr.ssa Rita Milaneschi



COMUNE DI SAN MINIATO

Provincia di Pisa

Oggetto del provvedimento:

PIANO ATTUATIVO DI AREA SOGGETTA A TRASFORMAZIONE RILEVANTE DENOMINATA "TIR. 3C" POSTA IN SAN MINIATO BASSO ADIACENTE A VIA DEL PIANO E VIA CAPITINI CON CONTESTUALE VARIANTE N. 8 AL R.U. E VARIANTE N. 2 AL PIANO DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 61 DEL 29.09.2011. PRESA D'ATTO MANCANZA DI OSSERVAZIONI PERVENUTE. APPROVAZIONE.

Il sottoscritto Responsabile Servizio Pianificazione urbanistica e tutela del paesaggio, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del *Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali - T.U.E.L.*, approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'art. 18, comma 3, lettera g, del vigente Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, esprime il seguente parere in ordine alla sola regolarità tecnica in merito alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto

PARERE FAVOREVOLE

San Miniato, lì 26/05/2012

Il Responsabile del
Servizio Pianificazione urbanistica e tutela del paesaggio
Arch. Giuliano Tonelli

composto da *4 pagine*

F.to Il Segretario Generale
Dr.ssa Rita Milaneschi

**Comune di
SAN MINIATO**



www.comune.san-miniato.pi.it



Settore n. 4
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
E ATTIVITA' PRODUTTIVE

Servizio Formazione atti e gestione economica

* * *

**PIANO ATTUATIVO DI UN'AREA SOGGETTA A TRASFORMAZIONE RILEVANTE
DENOMINATA "TIR 3C", CON CONTESTUALE VARIANTE N. 8 AL
REGOLAMENTO URBANISTICO E VARIANTE N. 2 AL PIANO DELLA
DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI.**

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

(artt. 19 e 20 l.r. 1/2005)

Rapporto n. 2 del 25.05.2012

PREMESSA

Il garante della comunicazione è la figura istituita dall'art. 19 della l.r. 1/2005 che, all'interno del procedimento di formazione e approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi, promuovendo, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione del procedimento stesso a tutti i cittadini, singoli o associati.

Nel procedimento di formazione e approvazione dell'atto di governo del territorio denominato "Piano attuativo di un'area soggetta a Trasformazione Rilevante denominata "TIR.3c" con contestuale variante n. 8 al Regolamento Urbanistico e variante n. 2 al Piano della Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni", il garante della comunicazione è stato nominato con determina dirigenziale n. 1231 del 30.12.2010, come modificata dalla determina dirigenziale n. 643 del 05.08.2011, nella persona della sottoscritta Dott.ssa Barbara Ruggiero funzionario amministrativo del servizio "Formazione atti e gestione economica" del settore n. 4 "Pianificazione del territorio e attività produttive".

L'esercizio delle funzioni del garante della comunicazione sono indicate dall'art. 20 della l.r. 1/2005 e nello specifico regolamento comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 28.04.2005.

IL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEGLI ATTI

Gli atti relativi al procedimento in oggetto sono stati i seguenti (in ordine cronologico):

1. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 21.03.2005 con la quale è stato approvato il Piano Strutturale (PS), ai sensi dell'art. 36 della legge regionale n. 5/1995 e successive modifiche ed integrazioni, successivamente modificato con variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 19.10.2006, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del 29.11.2006, n. 48;

2. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 21.04.2008 con la quale è stato approvato il Regolamento Urbanistico (RU) di cui all'art. 55 della l.r. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del 28.05.2008, n. 22, e rettificato per errori materiali con delibere del Consiglio Comunale n. 50 del 24.06.2008 e n. 68 dell'8.10.2008, successivamente modificato con sette varianti parziali approvate dal Consiglio Comunale rispettivamente con delibere n. 103 del 27.10.2009 (variante n. 1), n. 104 del

27.10.2009 (variante n. 2), n. 105 del 27.10.2009 (variante n. 3), n. 106 del 27.10.2009 (variante n. 4), n. 107 del 27.10.2009 (variante n. 5), n. 71 del 29.09.2010 (variante n. 6), n. 92 del 29.11.2010 (variante n. 7);

3. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29.11.2010, esecutiva, con la quale è stata approvata la variante n. 7 al RU;

4. Istanza del 16.07.2010 prot. 17439 dei Sigg. Caponi Carlo, Caponi Graziella, Sabatini Sabatino, Scarselli Laura, Massaini Ferdinando e Magnolfi Gabriella avente per oggetto un piano di lottizzazione di iniziativa privata con contestuale variante al regolamento urbanistico relativo ad area "Tir 3 C" in loc. San Miniato Basso;

5. Determinazione dirigenziale n. 643/2011, di modifica della determina dirigenziale n. 1231 del 30.12.2010, con la quale è stato nominato il responsabile del procedimento, di cui all'art. 16 della l.r. 1/2005, nella persona dell'Arch. Giuliano Tonelli, funzionario P.O. del settore n. 4 "Pianificazione del territorio e attività produttive" e il gruppo di progettazione intersettoriale composto dai seguenti soggetti:

progettisti

- Arch. Antonino Bova, dirigente settore n. 4 Pianif. territorio e attività produttive
- Arch. Giuliano Tonelli, responsabile servizio Pianif. urb. e tutela del paesaggio;
- Arch. Serena Chiarugi, servizio Pianif. urbanistica e tutela del paesaggio;
- Dott.Urb. Sara Benvenuti, servizio Pianif. urbanistica e tutela del paesaggio;
- Geol. Monica Salvadori, servizio Ambiente e vincolo idrogeologico settore n. 3;

collaboratori tecnici

- Geom. Fabio Talini, responsabile servizio Edilizia privata;
- Geom. Paola Salvadori, servizio Edilizia Privata;
- Dott.ssa Barbara Ruggiero, servizio Formazione atti e gestione economica;

collaboratori amministrativi

- Dott.ssa Valentina Nardinelli, servizio Formazione atti e gestione economica;
- Antonella Posarelli, servizio Edilizia privata;
- Grazia Neri, servizio Edilizia privata.

5. Delibera della Giunta Comunale n. 76 in data 13.07.2011, esecutiva, con la quale è stata esclusa la procedura di VAS, di cui agli artt. 12 del d.lgs. 152/2006 e dall'art. 22 della l.r. 10/2010, per la realizzazione del piano attuativo TIR.3c e contestuale Variante n. 8 al RU, facendo comunque presente che in fase di esecuzione dell'intervento, in accordo con il contributo A.USL, siano valutati e mitigati gli impatti ambientali.

6. L'istanza di approvazione del piano attuativo e di contestuale variante urbanistica è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 17.11.2010, la quale ha espresso parere favorevole con condizioni.

7. Le condizioni della Commissione Urbanistica sono state integralmente recepite nelle Tavole di progetto e riportate nelle NTA presentate in data 13.11.2010.

8. Gli elaborati del piano attuativo e la Valutazione Integrata in forma semplificata sono stati redatti dal progettista Arch. Massimiliano Dani e gli elaborati della Variante n 8 al Regolamento Urbanistico dal gruppo di lavoro di progettazione sopra detto ai sensi dell'art. 18, comma 2bis, della l.r. 1/2005 e successive modificazioni, come pure quelli relativi alla Variante n. 2 al Piano della Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni ai sensi dell'art. 58 della medesima l.r. 1/2005;

9. In fase istruttoria è stato ottenuto il parere del servizio Pianificazione, sviluppo e manutenzione delle infrastrutture per la mobilità, lo sport, pubblica illuminazione e verde pubblico espresso in data 4.08.2011 in merito alle modifiche apportate alle opere di interesse pubblico e il parere per gli aspetti di qualità e immagine urbana della Commissione di Qualità nella seduta del 16.09.2011 con esito favorevole.

10. Le indagini geologico-tecniche di fattibilità riferite alla Variante al RU in oggetto sono state depositate in data 23 settembre 2011 presso il competente Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (U.R.T.T.), in base agli adempimenti di cui al D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R in materia di indagini geologiche, acquisito dallo stesso Ufficio con deposito n. 67 relativamente al piano attuativo e con deposito n. 68 relativamente alla Variante n. 8 al RU.

11. Nell'ambito del sorteggio effettuato in data 27 settembre 2011 presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pisa ai fini delle verifiche di competenza, il deposito n. 67 (piano attuativo) non è stato estratto e la pratica è stata archiviata dallo stesso Ufficio come da comunicazione pervenuta a questo Comune in data 7 ottobre 2011 prot. n. 23155 depositata in atti, mentre il deposito n. 68 (Variante al RU) è stato estratto e la pratica esaminata dall'Ufficio come comunicato con la suddetta nota.

12. Contestualmente alla pubblicazione sul sito web del Comune del 1° rapporto del garante della comunicazione, è stata pubblicata la relazione di sintesi (<http://www.comune.sanminiato.pi.it/index.php/urbanistica/934-piani-e-varianti-in-corso>), documenti che sono stati allegati alla deliberazione di adozione consiliare.

13. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 29 settembre 2011, esecutiva, è stato adottato il piano attuativo di che trattasi contestualmente alla Variante n. 8 al RU e alla Variante n. 2 al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, secondo le disposizioni di cui all'art. 17 della legge regionale n. 1/2005 e successive modificazioni.

DEPOSITO E PUBBLICITA' DEGLI ATTI ADOTTATI

14. La delibera di adozione con i relativi allegati è stata depositata presso lo Sportello Unico del Cittadino del Comune per 45 giorni consecutivi a decorrere dal giorni di pubblicazione sul BURT, cioè dal 26 ottobre 2011.

15. L'avviso di deposito è stato affisso all'Albo Pretorio informatico del Comune, nel territorio comunale mediante manifesti e inserito nel sito web del Comune.

16. Copia della delibera suddetta, con i relativi allegati, è stata trasmessa alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa in data 20 ottobre 2011, con nota prot. n. 24303.

17. Nei termini stabiliti dall'avviso non sono pervenute osservazioni.

18. A seguito dell'esame delle indagini geologico-tecniche di supporto alla Variante al RU è emersa la necessità di integrare la documentazione tecnica presentata e di adeguare alcuni elaborati relativi alla verifica idraulica con tempo di ritorno duecentennale sul Rio Santa Maria e alle modifiche morfologiche del terreno che potevano interferire con le opere di difesa idraulica dello stesso Rio Santa Maria.

19. Con note del 28 dicembre 2011 prot. 29145, del 13 aprile 2012 prot. 7105 e del 23 maggio 2012 prot. 10587 sono state rimesse le integrazioni e modifiche richieste.

20. Con nota pervenuta via fax in data odierna, l'Ufficio del Genio Civile di Pisa ha comunicato che il deposito n. 68 relativo alle indagini geologico-tecniche di supporto alla Variante al RU hanno avuto esito sostanzialmente positivo subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) nei successivi sviluppi progettuali relativi all'attuazione dell'intervento dovranno essere assunti coefficienti di scabrezza maggiormente cautelativi rispetto a quelli assunti nello studio idrologico-idraulico effettuato;

b) sulla base degli esiti del suddetto studio dovrà essere dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per persone e beni tramite adeguati sistemi di riduzione della vulnerabilità, e nel contempo il non aumento della pericolosità e del rischio al contorno;

c) la sussistenza delle condizioni di cui sopra dovrà essere asseverata nell'ambito del procedimento relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

21. La struttura organizzativa dell'Ente, oltre alle comunicazioni del Garante della Comunicazione, garantirà un ulteriore supporto informativo anche attraverso la pubblicazione integrale degli elaborati sul sito ufficiale del Comune - <http://www.comune.san-miniato.pi.it>.

Con il presente rapporto n. 2, da allegare alla deliberazione consiliare di approvazione, termina l'attività del garante della comunicazione in merito al procedimento in oggetto. Il rapporto è pubblicato sul sito web del Comune di San Miniato al seguente indirizzo:

www.comune.san-miniato.pi.it/index.php/urbanistica/570-garante-della-comunicazione.



Il garante della comunicazione

Dott. ^{ssa} Barbara Ruggiero

Accettato C

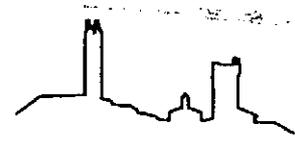
Atto di deliberazione del CC n. 46 del 31 MAG. 2012
composto da 7 pagine

F.to Il Segretario Generale
Dr.ssa Rita Milaneschi

Comune di SAN MINIATO



www.comune.san-miniato.it



Settore n. 4
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Servizio Pianificazione urbanistica
e tutela del paesaggio

PIANO ATTUATIVO DI UN'AREA SOGGETTA A TRASFORMAZIONE RILEVANTE DENOMINATA "TIR 3C" IN SAN MINIATO BASSO ADIACENTE A VIA DEL PIANO E VIA CAPITINI CON CONTESTUALE VARIANTE N. 8 AL R.U. E VARIANTE N. 2 AL PIANO DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

Relazione e attestazione del responsabile del procedimento (art. 16, comma 1, della L.R n.1/05)



Estratto google maps

La proposta di piano attuativo predisposta dall'Arch. Massimiliano Dani e Arch. Marzio Ottobri riguarda aree di proprietà privata e in parte di proprietà pubblica in San Miniato Basso, via Capitini angolo via del Piano così individuate:

Proprietari	Foglio	Mappali		Superfici reali in mq
Caponi Carlo	18	1182	1450	5936
Caponi Graziella				
Sabatini Sabatino	18	1174	1502	3703
Scarselli Laura	18	1182	1450	817
Sommano mq				10456
Proprietari	Foglio	Mappali		Superfici reali in mq
Massaini Ferdinando	18	1179		829
Magnolfi Gabriella				
Comune di San Miniato	18	(porzione) 1079	1155	2715
			1157	
			1161	
			1167	
			1173	
			1176	
		1180		
		1183		
Area demaniale	18			348
Totale mq				14348

di cui:

Destinazione d'uso	Proprietà privata	Proprietà pubblica	Da cedere al Comune	Area Demaniale	Sup. totali	
Residenziale	4119					
Servizi (commerciale/direzionale)	2701					
Residenziale per viabilità. private	390					
Nuova viabilità			1778			
Parcheggi			672			
Verde attrezzato, pista cicl./ped.			1625			
Isola ecologica		163				
Pista ciclabile/pedonale		154				
Area demaniale				247		
Area demaniale per nuova viabilità			(in uso) 101			
Viabilità esistente		2398				
Totale	7210	2715	4075+101	247		14348

L'area in oggetto si colloca all'interno della piana alluvionale dell'Arno, in sinistra idrografica, a sud del tracciato della SGC FI-PI-LI, in località San Miniato Basso, nell'area compresa tra via Capitini e via del Piano. La morfologia è pressochè planare, in cui le uniche salienze morfologiche sono di origine antropica, quali rilevato stradale e il Rio Santa Maria. Dal punto di vista geologico l'area è caratterizzata dalla presenza di un notevole spessore di depositi alluvionali olocenici. L'indagine geotecnica eseguita dal Geol. Giuseppe Lotti non ha evidenziato particolari problematiche di carattere litotecnico e stratigrafico tali da limitare la fattibilità dell'intervento.

L'idrografia locale è marcata dalla presenza del Rio Santa Maria, che rappresenta il principale asse drenante locale. Il corso d'acqua recapita le acque in direzione nord, oltre via Capitini mediante sottopasso. E' presente una rete secondaria di fossette campestri di origine agricola, a direzione nord sud.

Il Regolamento Urbanistico classifica i suddetti terreni "Area della trasformazione intensiva a prevalente destinazione residenziale, TIR. 3c - San Miniato Basso est", assoggettati alla formazione di piano attuativo e disciplinati dall'art. 33.2 delle norme di attuazione del RU e dalla scheda di assetto TIR. 3c dell'Allegato 1 allo stesso RU;

La proposta progettuale, pur in coerenza con gli obiettivi, le invarianti, le prescrizioni, le destinazioni, il dimensionamento e le prescrizioni particolari stabilite dall'art. 33.2 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, propone la modifica del perimetro dell'area individuata dalla scheda di assetto TIR.3c dell'Allegato 1 al RU, escludendo quelle parti ricadenti nelle aree pertinenziali di edifici esistenti di recente formazione, ed un diverso assetto urbanistico dell'area stessa, in particolare:

- la localizzazione della zona destinata a servizi (commercio di vicinato e servizi alle persone) lungo la viabilità esistente, via Capitini, a nord dell'area e l'inserimento di un percorso ciclo-pedonale in fregio a detta strada;
- la creazione di una viabilità interna di distribuzione, con annessi spazi a parcheggio e a verde attrezzato, come asse separatore tra le aree commerciali/servizi e residenziale;
- lo spostamento della residenza (15 alloggi) in area più distante dalla via Capitini, strada a scorrimento veloce, nella parte sud dell'area d'intervento a ricucitura degli spazi residui tra edificato esistente e nuovo edificato residenziale;
- un percorso pedonale disposto lungo l'asse trasversale del Rio Santa Maria;
- la sistemazione di un'area pubblica per la localizzazione di una piazzola ecologica a servizio di tutto il quartiere sul lato destro di via del Piano;

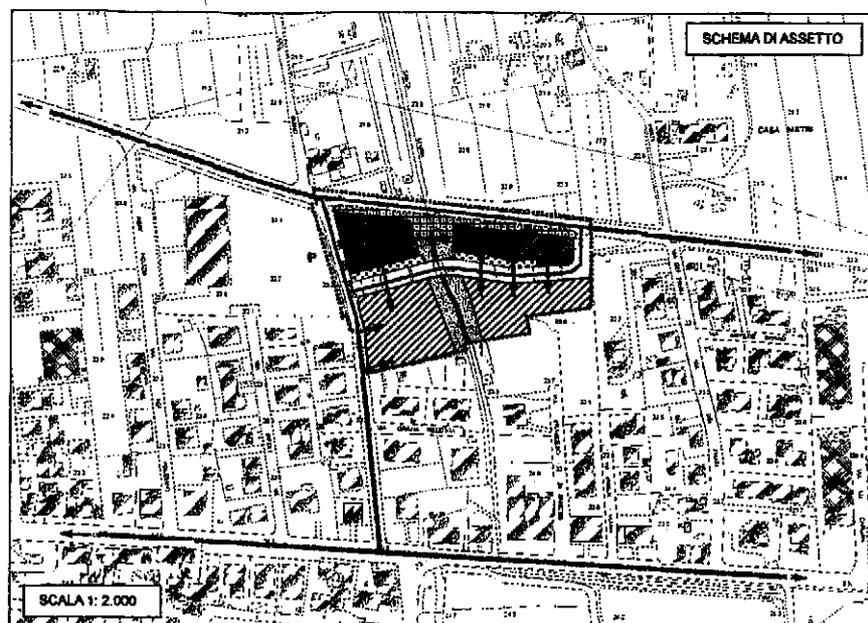
Le aree di proprietà comunale sono esclusivamente interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Comune di San Miniato - REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE n. 8 - Settembre 2011 scheda di assetto: TIR. 3c - San Miniato Basso est

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale: mq 14.350
 Superficie residenziale: mq 4.120
 Alloggi n. 15
 Superficie per servizi: mq 2.710
 Superficie spazi pubblici (piazze e giardini): mq 2.360
 Superficie viabilità: mq 4.490
 Superficie parcheggi: mq 670

Inquadramento territoriale - scala 1:10.000



INVARIANTI	PRESCRIZIONI	INDIRIZZI
Area di salvaguardia e tutela ambientale	Piazza e spazi pubblici pavimentati	Localizzazione superfici per usi residenziali
Assetto delle rete viaria di penetrazione	Parcheggi pubblici	Accessi principali ai lotti
	filari alberati	Localizzazione superfici per servizi
		Rete viaria esterna

Tali modifiche, se pur di lieve entità, costituiscono variante al vigente Regolamento Urbanistico e variante al Piano della Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni, ai sensi dell'art. 65, comma 4, della L.R.Toscana n° 1/2005 e succ. modificazioni.

Con determinazione del Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio n. 1231 del 30/12/2010, registro C5/348/2010, esecutiva, veniva costituito il gruppo di progettazione della variante, successivamente modificato con determinazione del Dirigente del Settore Pianificazione e Attività Produttive n. 643 del 05/08/2011, registro C6/73/2011 esecutiva, nominato un nuovo responsabile del procedimento e confermato il garante per la comunicazione ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005.

La proposta progettuale ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione urbanistica nella seduta del 17 novembre 2010 con le seguenti condizioni:

- *eliminare due posti auto lungo la nuova viabilità in corrispondenza del rio Santa Maria in modo da dare più uniformità alla fascia a verde e ricollocare i parcheggi tolti lungo via del Piano lasciando l'alberatura; inoltre lungo via del Piano dovrà essere prevista una piazzola ecologica per 10 cassonetti anche spezzata in due aree, di 25 m lineari complessivi;*
- *la fascia a verde lungo via Capitini dovrà essere integrata con dell'alberatura a basso fusto tipo silliquastro, susino rosso, ecc.;*
- *evitare di rialzare la quota di campagna lungo la strada privata a sud in modo da evitare scalini a confine con la proprietà privata non oggetto di lottizzazione;*
- *eliminare il cordolo tra la sede della pista ciclabile e della sede del marciapiede e prevedere invece una striscia con diversa colorazione del materiale di rifinitura;*
- *tutti i marciapiedi e la pista ciclabile dovranno essere pavimentati con autobloccanti da definire in sede di permesso a costruire;*
- *i percorsi dell'area a verde, posti a sud lungo il rio Santa Maria, dovranno essere realizzati tutti in terra cementata, mentre i percorsi pedonali da via capitini alla nuova viabilità di lottizzazione dovranno essere in autobloccanti in continuità con i marciapiedi;*
- *gli alberi lungo la nuova viabilità dovranno essere previsti uno ogni 10 metri e l'alloggio del fusto dovrà essere previsto a raso con il parcheggio;*
- *il nuovo impianto di illuminazione dovrà essere previsto a LED, dovrà essere prevista l'illuminazione lungo la pista ciclopedonale a raso ed dovrà essere previsto il completamento della pubblica illuminazione su via del Piano ad oggi solo parziale, con caratteristiche uniformi a quella esistente;*
- *le norme tecniche di attuazione dovranno essere integrate con prescrizioni più specifiche in particolare:*
 - *dovrà essere eliminata la destinazione d'uso turistico ricettiva non ammessa dal RU;*
 - *il progetti degli edifici residenziali e commerciali dovranno essere pensati contestualmente al progetto degli impianti di energia da fonti rinnovabili. Gli impianti dovranno essere collocati in appositi spazi ed integrati architettonicamente con l'edificio;*
 - *Rc residenziale 35%;*
 - *porticato altezza minima 3,50 m;*
 - *è obbligatorio il recupero ed il riutilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili;*
 - *i corpi illuminanti sia pubblici che privati esterni dovranno essere direzionati verso il basso; il nuovo sistema di illuminazione pubblico di tutta la lottizzazione dovrà essere realizzato con tecnologia a led o a basso impatto*
- *TIPOLOGIE COMMERCIALI - il fronte su via Capitini dovrà essere omogeneo su tutti gli edifici in riferimento alle altezze ai materiali e alla composizione architettonica. Il piano interrato potrà essere utilizzato sia come magazzino sia come parcheggio. Il porticato dovrà essere ad uso pubblico e dovrà garantire continuità dei percorsi pedonali sul fronte strada di via Capitini, da via del piano attraverso l'area a verde lungo il rio Santa Maria fino alla nuova viabilità, la profondità minima del porticato è di m. 3;*
- *INSEGNE - Sono vietate insegne a bandiera o su palo. L'insegne dovranno essere inserite ed in aderenza alla facciata dell'edificio ed integrate nella composizione architettonica della facciata stessa.*
- *RECINZIONI - dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: -altezza massima complessiva delle recinzioni è 2m -altezza massima muro 1 metro -la restante parte potrà essere*

realizzata in ferro o in rete a maglia sciolta; -sono ammessi brevi tratti di muratura alta fino a 2 m. per sostenere cancelli e inferriate; -E ammessa la recinzione dei resedi commerciali purchè sia lasciata esterna l'area ad uso pubblico lungo via Capitini;

- gli accessi carrabili dovranno essere previsti 5 m. rientranti rispetto al filo stradale;

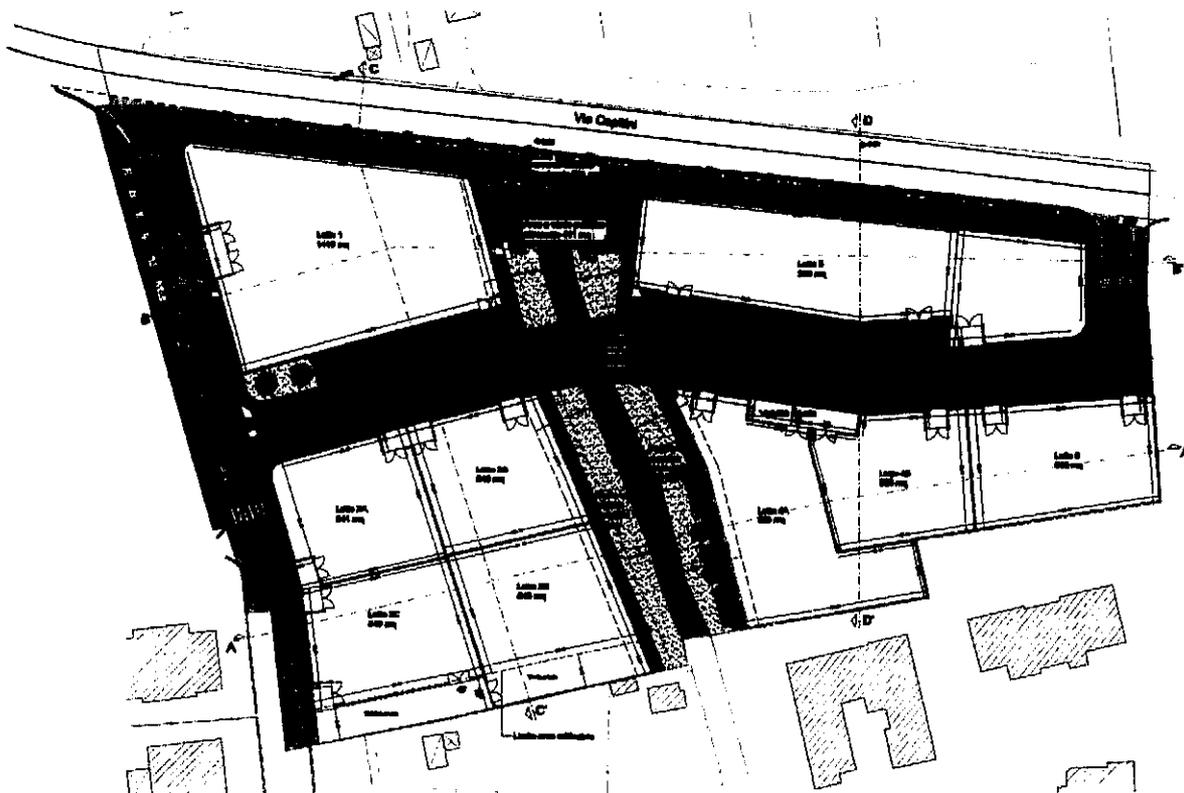
In fase istruttoria è stato anche acquisito il parere del servizio Pianificazione, sviluppo e manutenzione delle infrastrutture per la mobilità, lo sport, pubblica illuminazione e verde pubblico espresso in data 04/08/2011 in merito alle modifiche apportate alle opere di interesse pubblico;

La proposta progettuale, modificata in data 13/11/2011 a seguito del parere della Commissione Urbanistica, ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione di Qualità nella seduta del 16 settembre 2011 con le seguenti condizioni:

- Rilevato che la pratica viene oggi esaminata da questa commissione per il paesaggio, in attesa della costituzione della commissione di qualità ai sensi dell'art. 45.8 delle NTA del RU, in quanto l'intervento si configura come una nuova trasformazione urbana, esprime parere favorevole. Si invita in sede di progettazione esecutiva dei singoli fabbricati, a studiare con particolare attenzione le volumetrie edilizie in relazione al tessuto edilizio esistente, alla gerarchia della rete stradale, al rapporto tra le volumetrie e vuoti urbani, mirando ad ottenere un impianto complessivo armonico che, soprattutto rispetto alla percezione degli spazi pubblici, mostri un inserimento organico.

La proposta di piano è stata discussa in Commissione Consiliare Permanente Ambiente e Territorio nella seduta del 27/09/2011;

Progetto dell'area interessata dal piano attuativo:



Il piano attuativo di iniziativa privata è finalizzato alla concreta attuazione degli interventi mediante unità minime d'intervento con i parametri della seguente tabella:

Unità minime d'intervento	RC 35% residenziale	RC 40% servizi	Hmax ml 8,50	Hmax ml 7,50	n. alloggi	servizi
1		X		X		X
2A	X			X	2	
2B	X			X	2	
2C	X			X	2	
2D	X			X	2	
3		X		X		X
4A	X		X		3	
4B	X			X	2	
5		X		X		X
6	X			X	2	
Totale alloggi					15	

Le procedure di approvazione del piano attuativo con contestuale variante al RU sono quelle di cui all' art. 16 e seguenti della L.R. 1/2005 come previsto dall'art. 65, comma 4, stessa legge.

L'art. 11 D.P.G.R.T. del 9 febbraio 2007 n. 4/R definisce la valutazione a corredo delle varianti agli atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della LRT 01/2005, che può essere effettuata in modalità semplificata prendendo in considerazione solo gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana che possono derivare dalla variante stessa, trattandosi di piccole modifiche che non incidono sulla potenzialità edificatoria prevista dalla scheda di assetto, che interessa solo una piccola area a rilevanza locale e pertanto si può ritenere che non incidano ulteriormente sulle risorse del territorio;

In data 19/09/2011 è stata redatta la relazione di sintesi ai sensi dell'art. 16, comma 3, della L.R. n.1/05 e art. 10 del Regolamento n. 4/R del 09.02.2007;

L'art. 6 del D. Lgs. n. 152/2006 e dell'art. 5 comma 2 della Legge Regionale Toscana n. 10/2010 stabiliscono che la variante risulta compresa tra i piani e programmi soggetti a verifica di assoggettabilità a VAS;

Con delibera G.C. n. 76 in data 13/07/2011, esecutiva, è stata esclusa la procedura di VAS, di cui agli artt. 13-18 del D.Lgs 03/04/2006 e dagli artt. 23-25 della LRT n. 10/2010, per la realizzazione del piano attuativo TIR3C e contestuale variante al RU in base al comma 4 dell'art. 12 stesso decreto e all'art. 22 stessa legge, facendo comunque presente che in fase di esecuzione dell'intervento, in accordo con il contributo AUSL, siano valutati e mitigati gli impatti ambientali;

In data 23.09.2011 sono state depositate presso il competente Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (U.R.T.T.) le indagini geologico-tecniche di fattibilità riferite al piano attuativo e contestuale Variante al RU, come disposto dall'art. 62 della L.R.T. n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

Nell'ambito del sorteggio effettuato in data 27 settembre 2011 presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pisa ai fini delle verifiche di competenza, il deposito n. 67 (piano attuativo) non è stato estratto e la pratica è stata archiviata dallo stesso Ufficio come da comunicazione pervenuta a questo Comune in data 7 ottobre 2011 prot. n. 23155 depositata in atti, mentre il deposito n. 68 (Variante al RU) è stato estratto e la pratica esaminata dall'Ufficio come comunicato con la suddetta nota;

A seguito dell'esame delle indagini geologico-tecniche di supporto alla Variante al RU è emersa la necessità di integrare la documentazione tecnica presentata e di adeguare alcuni elaborati relativi alla verifica idraulica con tempo di ritorno duecentennale sul Rio Santa Maria e alle modifiche morfologiche del terreno che potevano interferire con le opere di difesa idraulica dello stesso Rio Santa Maria;

Con note del 28 dicembre 2011 prot. 29145, del 13 aprile 2012 prot. 7105 e del 23 maggio 2012 prot. 10587 sono state rimesse le integrazioni e modifiche richieste;

Con nota del 25 maggio 2012 prot. n. 152965, l'Ufficio del Genio Civile di Pisa ha comunicato che il deposito n. 68 relativo alle indagini geologico-tecniche di supporto alla Variante al RU hanno avuto esito sostanzialmente positivo subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) nei successivi sviluppi progettuali relativi all'attuazione dell'intervento dovranno essere assunti coefficienti di scabrezza maggiormente cautelativi rispetto a quelli assunti nello studio idrologico-idraulico effettuato;

b) sulla base degli esiti del suddetto studio dovrà essere dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per persone e beni tramite adeguati sistemi di riduzione della vulnerabilità, e nel contempo il non aumento della pericolosità e del rischio al contorno;

c) la sussistenza delle condizioni di cui sopra dovrà essere asseverata nell'ambito del procedimento relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 29/09/2011, esecutiva, è stato adottato il piano di che trattasi ai sensi dell'art. 65, comma 4, contestualmente alle Varianti n. 8 al RU e n. 2 al Piano della Distribuzione e localizzazione delle funzioni, secondo le disposizioni di cui all'art. 16 e 17 della L.R.T. n. 1/2005 e successive modificazioni;

La delibera di adozione con i relativi allegati sono stati depositati presso lo Sportello Unico del Cittadino del Comune per 45 giorni consecutivi a decorrere dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURT n. 43 del 26/10/2011.

L'avviso di deposito è stato affisso nella stessa data all'Albo Pretorio informatico del Comune, nel territorio comunale mediante manifesti e inserito nel sito web del Comune.

Copia della suddetta delibera di adozione, con i relativi allegati, è stata trasmessa alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa in data 20/10/2011, con note prot. n. 24304;

Nel termine prescritto di 45 giorni successivi al periodo di deposito del piano adottato e cioè entro il 11/12/2011, non sono pervenute osservazioni.

Il sottoscritto, ai sensi dell'art. 16, comma 1 della l.r. 3.01.2005, n. 1 e successive modifiche e integrazioni,

attesta

che il procedimento in oggetto si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, in coerenza gli strumenti della pianificazione territoriale (PIT, PTC e PS) e tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore vigenti.

Per tutto quanto sopra, si propone di approvare definitivamente il piano attuativo denominato "Tir3C" ai sensi dell'art. 65, comma 4, contestualmente alle Varianti n. 8 al RU e n. 2 al Piano della Distribuzione e localizzazione delle funzioni vigenti, secondo le disposizioni di cui all'art. 17 della L.R.T. n. 1/2005 e successive modificazioni.

Addì, 28/05/2012



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Giuliano Tonelli)

COMUNE DI SAN MINIATO

Atto n. 46 del 31 MAG. 2012

composto da *frontespizio + 20 pagine*

Il Segretario Generale
Dr.ssa Rita Milaneschi

Piano attuativo con contestuale variante al R.U. di area
soggetta a trasformazione rilevante "Tir 3C", posta in loc.
San Miniato Basso
adiacente a via del Piano e via Capitini

Richiedenti:

Sig. Caponi Carlo

Sig. Sabatini Sabatino

Sig. Massaini Ferdinando

Sig.ra Caponi Graziella

Sig.ra Scarselli Laura

Sig.ra Magnolfi Gabriella

Relazione tecnica
N.T.A.

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA
via R. Agazzi, 1 San Miniato Basso tel 0571 400787 email stotobri@libero.it

D.P.N.
Massimiliano Dani architetto
David Pellis architetto
Gianluca Nacci geometra
via Pozzo, 7 San Miniato Basso tel 0571 401280 email studiodpn@libero.it

Architetto Marzio Ottobri

M. Ottobri

Architetto Massimiliano Dani



DATA:

CRITERI PROGETTUALI

L'area oggetto del piano attuativo con contestuale variante al Regolamento Urbanistico è ubicata nella frazione di San Miniato Basso, adiacente alla strada di scorrimento via Capitini sul lato nord, alla via del Piano sul lato ovest ed al tessuto residenziale esistente sui lati sud ed est.

Internamente, quasi in posizione centrale, risulta attraversata dal Rio Santa Maria che di fatto suddivide l'area in due porzioni.

L'area risulta essere pianeggiante e non presenta particolari problematiche morfologiche e/o idrauliche e si trova a quota 24 ml. s.l.m.

La fase progettuale è stata sviluppata prendendo in considerazione le indicazioni che erano state fornite nella scheda di assetto allegata al Regolamento Urbanistica (scheda di assetto TIR 3c).

Successivamente, dopo aver valutato attentamente le invariati, le prescrizioni e gli indirizzi sono state fatte le prime ipotesi di studio del piano attuativo ma è emerso che la scheda presentava delle incongruenze rispetto allo stato di fatto dei luoghi ed inoltre, anche perchè nell'area sono previsti sia fabbricati ad uso residenziale che fabbricati ad uso "servizi" di interesse privato e pubblico, abbiamo ritenuto opportuno procedere ad una nuova dislocazione delle superfici in gioco.

Pertanto, la superficie ad uso residenziale è stata posizionata, nel progetto proposto, adiacente al tessuto residenziale esistente, mentre la superficie ad uso servizi è stata posizionata lungo il fronte sulla via Capitini.

Le motivazioni di tale scelta sono da ricondurre al fatto che le superfici residenziali trovano sicuramente beneficio ad essere posizionate sul retro ed in adiacenza al tessuto residenziale esistente, mentre gli spazi ad uso servizi trovano beneficio ad essere posizionati sul fronte che risulta sicuramente più "visibile" ma anche più rumoroso.

L'assetto viario è stato modificato rispetto a quello previsto nella scheda poiché è stata prevista una viabilità di distribuzione centrale (molto più funzionale) alla quale sono stati annessi gli spazi a parcheggio che soddisfano ampiamente le verifiche dettate dal D.M. 1444/68 anche per l'uso di spazi commerciali.

Gli spazi a verde e verde attrezzato, nel progetto, sono stati proposti nella porzione centrale della lottizzazione in adiacenza sia al percorso pedonale e ciclabile che in adiacenza alle attività destinate a "servizi", il tutto nel rispetto delle norme dettate dalla presenza del Rio Santa Maria che di fatto taglia in due la lottizzazione.

In considerazione di ciò sono infatti state create due fasce di rispetto idraulico che saranno sistemate a prato rustico.

Nel progetto si è anche previsto, per migliorare la fruibilità dello spazio destinato alle attività destinate a servizi, la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile in fregio alla via Capitini che si andrà ad interfacciare sia con lo spazio da destinare come porticato ad uso pubblico da realizzare sul fronte dei fabbricati sia con lo spazio a verde attrezzato che è previsto in adiacenza al Rio Santa Maria.

Come già accennato in precedenza, a causa della presenza di elementi non inseriti nella cartografia del Regolamento Urbanistico (nella parte terminale di via De Sanctis sono presenti due nuovi fabbricati con le relative aree di pertinenza), si è proceduto, con il consenso dei proprietari dei fabbricati, a presentare anche contestualmente una variante al R.U. per modificare (diminuzione delle superfici) il perimetro della scheda di assetto.

Il perimetro della scheda, prevede, che quasi tutto il giardino tergale del loro fabbricato debba essere inserito nella lottizzazione, ma ciò contrasta sicuramente con le loro necessità poiché il giardino sul retro risulta essere parte integrante degli appartamenti ed utilizzato anche come spazio per la sosta ed il parcheggio. La modifica del perimetro della scheda non incide comunque sulla superficie totale degli spazi da utilizzare come aree pubbliche che, anzi aumentano leggermente, e la superficie viene tolta solamente dagli spazi destinati a "servizi".

La variante alla scheda e quindi al R.U. riguarda anche ulteriori due aspetti, ossia la deperimetrazione di un tratto di via del Piano che catastalmente (f.n. 18 p.lla n. 582) risulta ancora non di proprietà dell'Amministrazione Comunale anche se in realtà è sempre stata utilizzata come viabilità pubblica e la modifica del perimetro della scheda in adiacenza al giardino della scuola elementare per poter realizzare una nuova isola ecologica a servizio della zona.

Una breve considerazione merita anche l'aspetto relativo agli aspetti morfologici dell'area (come meglio descritto nella relazione geologica) poiché il progetto prevede un "livellamento" di tutta l'area (soprattutto quella posta sul lato ovest) per portarla, come quota progetto, a quella della viabilità esistente (via Capitini e via del Piano) ed a quella della nuova viabilità principale di progetto inserita nella lottizzazione; ciò non comporterà problematiche dello smaltimento superficiale, e non comporterà significative modifiche delle arginature a ridosso del Rio Santa Maria.

PROPRIETA'

L'area contraddistinta con la denominazione "Tir 3C" è prevalentemente di proprietà di privati (Sig.ri Caponi, Sabatini, Massaini e Scarselli) e solo una piccola fascia è di proprietà dell'amministrazione comunale.

Le particelle interessate dalla lottizzazione e dalla viabilità esistente di proprietà dell'amministrazione comunale sono: foglio n° 18 mappale n° 1155 -porz. 1079 1157 -1160 -1161 -1164 -1167 -1171 -1173 -1175 -1176 -1180 -1183 - oltre le fasce demaniali destinate a strade.

La proprietà dei Sig.ri Caponi Carlo e Caponi Graziella sono le particelle 1163 e 234 del foglio di mappa n° 18, aventi una superficie totale pari a 5936 mq.

La proprietà del Sig. Sabatini Sabatino sono le particelle 1174 e 1502 del foglio di mappa n° 18, aventi una superficie totale pari a 3703 mq.

La proprietà dei Sig.ri Massaini Ferdinando e Magnolfi Gabriella è la particella 1179 del foglio di mappa n° 18, avente una superficie totale pari a 829 mq.

La proprietà della Sig.ra Scarselli Laura sono le particelle 1182 e 1450 del foglio di mappa n° 18, aventi una superficie totale pari a 817 mq.

L'area demaniale corrisponde all'attuale corso del Rio Santa Maria.

STANDARDS URBANISTICI

Scheda di assetto attuale:

superficie territoriale: mq. 14.727

lottizzazione residenziale: mq. 4119 alloggi n. 15

superficie aree pubbliche: mq. 7217

Scheda di assetto modificata:

superficie territoriale: mq. 14.350

lottizzazione residenziale: mq. 4120 alloggi n. 15

superficie per servizi: mq. 2710

superficie per spazi pubblici (piazze e giardini): mq. 2360

superficie viabilità: mq. 4490

superficie parcheggi: mq. 670

La lottizzazione è stata elaborata in osservanza della normativa che prevede di destinare:

per gli insediamenti residenziali:

2,5 mq/abitante per area a parcheggio;

9,0 mq/abitante per verde pubblico.

Per gli insediamenti commerciali:

80 mq. di spazi pubblici (di cui almeno 40 destinata a parcheggio) ogni 100 mq. di superficie lorda destinata ad uso commerciale.

Verifica degli standard a parcheggio D.M. 1444/68**Lotti residenziali**

Superficie totale 4119 mq.

Alloggi n. 15

Abitanti per alloggio ipotizzati n. 4

$n\ 4\ ab./alloggio \times 15\ alloggi = 60\ abitanti\ equivalenti$

$D.M.\ 1444/64 = 2.5\ mq\ di\ spazio\ a\ parcheggio\ per\ ab/\ equivalente$

$= 60 \times 2.5 = 150\ mq\ di\ spazio\ a\ parcheggio$

Lotti commerciali e servizi

Superficie destinata ad area commerciale e servizi 2701 mq

Rapporto di copertura massimo 40 %

$2701\ mq \times 40\ \% = 1080,40\ mq\ di\ superficie\ lorda\ di\ fabbricati$

$D.M.\ 1444/68 = 80\ \% \text{ della superficie lorda commerciale destinata a standard}$

$1080,40\ mq\ lordi \times 80\ \% = 864,32\ mq$

$D.M.\ 1444/68 = \text{almeno la metà destinato a parcheggi pubblici}$

$= 864,32\ mq / 2 = 432,16\ mq$

Totale superficie da destinare a parcheggi pubblici

$$150 \text{ mq} + 432,16 \text{ mq} = 582,16 \text{ mq}$$

PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO = 672 mq > di 582,16

Verifica degli standard a verde D.M. 1444/68

Lotti residenziali

Superficie totale 4119 mq.

Alloggi n. 15

Abitanti per alloggio ipotizzati n. 4

n. 4 ab./alloggio x 15 alloggi = 60 abitanti equivalenti

D.M. 1444/64 = 9,0 mq di spazio a verde pubblico per ab/ equivalente

= 60 x 9,0 = 540 mq di spazio a verde attrezzato

Lotti commerciali e servizi

Superficie destinata ad area commerciale e servizi 2701 mq

Rapporto di copertura massimo 40 %

2701 mq x 40 % = 1080,40 mq di superficie lorda di fabbricati

D.M. 1444/68 = 80 % della superficie lorda commerciale destinata a standard

1080,40 mq x 80 % = 864,32 mq

D.M. 1444/68 = almeno la metà destinato a verde pubblico

= 864,32 mq / 2 = 432,16 mq

Totale superficie da destinare a verde pubblico/aree attrezzate

$$540 \text{ mq} + 432,16 \text{ mq} = 972,16 \text{ mq}$$

VERDE PUBBLICO DI PROGETTO= 1779 mq > di 972,16

Per il calcolo in dettaglio delle superfici si rimanda alla tav. n. 6

Occorre precisare che in tali superfici non è compresa l'area demaniale.

SUPERFICI PIANO ATTUATIVO

Di seguito sono descritte le dimensioni delle aree interessate dall'intervento:

Scheda di assetto modificata

superficie territoriale: mq. 14.350

lottizzazione residenziale: mq. 4120 alloggi n. 15

superficie per servizi: mq. 2710

superficie per spazi pubblici (piazze e giardini): mq. 2360

superficie viabilità: mq. 4490

superficie parcheggi: mq. 670

- Area totale del Piano Attuativo mq. 14348;
- Area dei lotti a destinazione residenziale: mq. 4119 alloggi n. 15
- Area dei lotti a destinazione servizi: mq. 2701
- Area di proprietà dei lottizzanti che sarà ceduta, una volta urbanizzata, all'Amministrazione Comunale: mq. 4075
- Area di proprietà dell'Amministrazione Comunale che sarà urbanizzata a carico dei lottizzanti: mq. 317
- Area per viabilità privata/verde privato: mq. 390

TIPOLOGIE EDILIZIE.

TIPOLOGIA RESIDENZIALE

Dalla composizione dell'area residenziale sono scaturiti n. 7 lotti di superficie compresa tra 525 mq. e 825 mq con la possibilità di costruire 2/3 alloggi, così dimensionati per avere una tipologia edilizia abitativa uniforme mantenendo comunque la possibilità di poter posizionare liberamente il fabbricato all'interno del lotto senza dover ricercare necessariamente un'allineamento dei lotti.

Si precisa inoltre che il lotto n. 2 ed il lotto n. 4 sono stati suddivisi rispettivamente in n. 4 e n. 2 sub-lotti di dimensioni contenute perché in questa fase si ritiene che la prevalente richiesta sarà per edifici mono o bifamiliari. Pertanto l'attuale suddivisione dei lotti n. 2-4 dovrà rappresentare una semplice indicazione che potrà essere variata in sede di progettazione esecutiva fino a prevedere anche la realizzazione di una tipologia plurifamiliare su un lotto unico oppure accorpendo n. 2/3/4 lotti.

Gli edifici da realizzare avranno una tipologia di tipo monofamiliare, bifamiliare e plurifamiliare nei lotti di maggiori dimensioni.

Gli aspetti più specifici saranno riportati nelle N.T.A. del piano.

TIPOLOGIA SERVIZI.

La totalità delle superfici ad uso "servizi" (commerciale, direzionale, servizi alla persona, etc) è stata suddivisa in n. 3 aree ed in ciascun lotto è stata prevista un rapporto di copertura max ed un altezza massima, senza però precisare una tipologia edilizia, trattandosi di destinazioni che necessitano di soluzioni estetiche anche molto diversificate.

Le caratteristiche costruttive sono comunque evidenziate nella tavola di progetto n. 13; si precisa che le tipologie indicate sono puramente indicative e potranno subire modifiche in fase di progettazione di dettaglio dei singoli lotti.

Superfici dei lotti;

Lotto	superficie fondiaria	R.C. 35% residenziale	R.C. 40% servizi	H max	n° alloggi
Lotto n.1	mq. 1418		mq. 567	7.50	servizi
Lotto n. 2A	mq. 541	189		7.50	2
Lotto n. 2B	Mq. 543	190		7.50	2
Lotto n. 2C	Mq. 540	189		7.50	2
Lotto n. 2D	Mq. 543	190		7.50	2
Lotto n. 3	Mq. 395		Mq. 158	7.50	servizi
Lotto n. 4a	Mq. 825	289		7.50/8.50	3
Lotto n. 4b	Mq. 525	184		7.50	2
Lotto n. 5	Mq. 888		Mq. 355	7.50	servizi
Lotto n. 6	Mq. 602	211		7.50	2

Nelle pagine successive si riportano le caratteristiche specifiche di ogni lotto: superficie edificabile, altezza massima del fabbricato, distanze dai confini, dalle strade e tra fabbricati.

ASPETTI PROGETTUALI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Viabilità pubblica di progetto

La nuova viabilità principale di progetto sarà realizzata collegando, nella parte centrale della lottizzazione, la Via del Piano con la Via Capitini; inoltre, sarà creata una viabilità privata che consentirà di poter raggiungere i lotti che non hanno accesso sulla viabilità pubblica.

La nuova strada prevede anche la creazione di un nuovo attraversamento sul Rio Santa Maria che sarà realizzato con scatolari di adeguata dimensione e sovrastante soletta in c.a..La struttura stradale sarà creata mediante uno scavo e la successiva realizzazione di una massicciata dello spessore compatto di 60-50 cm. di tout venant di cava e di stabilizzato di cava dello spessore di 10 cm., con sopra un binder in conglomerato bituminoso del tipo chiuso, dello spessore compatto di 7 cm., ed inoltre sarà realizzato un manto a finire di conglomerato bituminoso a caldo del tipo chiuso dello spessore di 3 cm. La segnaletica orizzontale e verticale sarà opportunamente realizzata tramite strisce colorate e cartelli metallici.

Fognature.

La rete generale delle fognature sarà costruita da due canalizzazioni principali con tubazioni in P.V.C. di idonea sezione, sia per la fognatura bianca che per la fognatura nera.

Saranno previsti idonei pozzetti d'ispezione prefabbricati in C.I.S. con chiusino in ghisa, posti ad una distanza idonea tra loro.

Sono inoltre previste caditoie prefabbricate ad intervalli di circa 15 mt. collegate al condotto principale attraverso tubazioni in P.V.C. del diametro di 160-120 mm.

Illuminazione Pubblica.

L'illuminazione pubblica sulla viabilità e sui parcheggi sarà realizzata con punti luminosi a led e/o vapori di mercurio (mod aec o similari) posti ad una distanza tale da ottenere un'illuminazione media di 10 lux e comunque non superiore a 35 mt.

L'illuminazione pubblica nei percorsi pedonali e negli spazi a piazza pavimentata saranno anch'essi realizzati con punti luminosi a led (mod. volo o similari) su pali (h circa 4 mt.) intervallati tra loro ad una distanza tale da ottenere un'illuminazione media di 15 lux e comunque ad una distanza non superiore a 15 mt.

Il percorso pedonale e ciclabile sarà illuminato da corpi illuminanti posti a raso della pavimentazione in modo tale da evitare un intralcio alla circolazione ciclabile.

La linea di alimentazione, appositamente calcolata secondo le norme CEI sarà posta in cunicolo, profondità non inferiore a 60 cm. ed opportunamente protetta.

I pali di sostegno saranno in acciaio tronco-conico zincato a caldo del tipo con lampada in testa al palo.

L'illuminazione pubblica dovrà inoltre essere realizzata nel rispetto del DGRT n.962 del 27.09.2004.

Aree destinate a parcheggi;

Le nuove aree di parcheggio pubblico verranno realizzate con una massicciata dello spessore compatto di 40 cm. di tout venant di cava e di stabilizzato di cava dello spessore di 10 cm., con sopra un bynder in conglomerato bituminoso del tipo chiuso, dello spessore compatto di 7 cm., ed inoltre sarà realizzato un manto a finire di conglomerato bituminoso a caldo del tipo chiuso dello spessore di 3 cm. I parcheggi saranno opportunamente delimitati da un marciapiede avente sul filo interno un cordonato di cemento prefabbricato con sottostante zanella singolo petto in calcestruzzo.

Aree per il verde pubblico

Le aree a verde pubblico saranno realizzate in aderenza ai marciapiedi in progetto, in aderenza ai parcheggi, ed adiacenti alle arginature (non rialzate) del Rio Santa Maria, queste ultime tale da creare una sorta di corridoio ambientale. Tali aree saranno realizzate con adatto terreno fino alla quota dei marciapiedi, semina di prato all'inglese e piantumazione di alberi autoctoni.

Essenze:

Tiglio (*tilia tormentosa*): albero dalla forma molto globosa e comune nella nostra zona con rami stretti e fogliame denso che raggiunge altezze fino a 15 mt. nell'età adulta.

Leccio (*laurus nobilis*): ha foglie intensamente aromatiche, alterne e persistenti, di forma ovoidale e di una bella colorazione verde lucente nella pagina superiore. Raggiunge altezze fino a 15 mt. se non potato.

Percorsi pedonali e pista ciclabile e pedonale

Nella porzione centrale della lottizzazione il progetto prevede la realizzazione di un nuovo spazio a verde attrezzato che avrà la funzione di creare una zona di aggregazione all'interno del nuovo abitato e la creazione di n. 2 percorsi pedonali che saranno creati in adiacenza al Rio Santa Maria.

Lo spazio adibito a giochi per bambini sarà realizzato con una soletta in c.a sulla quale sarà incollato uno strato in gomma (tipo tartan) che consente di poter far giocare i bambini con la massima sicurezza.

Il percorso pedonale e ciclabile posto in aderenza alla Via Capitini e tutti i percorsi pedonali adiacenti alla viabilità ed all'area a verde saranno realizzati in autobloccanti.

Al margine, in aderenza alla via Capitini, sarà posizionata una siepe di separazione con la viabilità per garantire maggiore sicurezza ai pedoni.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 – DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

Per l'area di lottizzazione comprendente i lotti n. 2A, 2B, 2C, 2D, 4A, 4B, 6 è prevista la seguente destinazione d'uso degli edifici: residenze con autorimessa per il proprietario.

Nel caso dei lotti ad uso residenziale è consentito accorpate due o più lotti contigui.

Per l'area di lottizzazione comprendente i lotti n. 1, 3, 5 è prevista la seguente destinazione d'uso degli edifici: commerciale, direzionale, servizi privati alla persona ed alle cose, servizi di interesse comune di prevalente interesse pubblico.

ART. 2 TIPOLOGIE EDILIZIE

Tipologia Residenziale

Per l'area di lottizzazione comprendente i lotti n. 2A, 2B, 2C, 2D, 4A, 4B, 6, sono previste le seguenti tipologie edilizie: villini isolati, ad un piano o pluriplano, terra tetto, tipologie plurifamiliari.

I vari edifici dovranno essere realizzati con soluzioni architettoniche e caratteristiche di omogeneità tra i vari fabbricati in modo da consentire unitarietà d'intervento, ed in particolare i colori e le finiture saranno concordati con l'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del Permesso di Costruire, allo scopo di uniformare o differenziare cromaticamente i nuovi edifici da costruire rispetto a quelli esistenti nel contesto.

Nel disegno n. 13 è riportato uno schema di massima delle tipologie costruibili. Le tipologie potranno essere variate in sede di progetto dell'intervento per ogni singolo lotto in funzione della forma, delle dimensioni dei lotti, della topografia del terreno e della destinazione del fabbricato, in modo tale da non alterare gli indici urbanistici del piano di lottizzazione.

I progetti degli edifici dovranno essere coordinati con il progetto degli impianti di energia da fonti rinnovabili e gli stessi dovranno essere possibilmente posizionati in appositi spazi integrati architettonicamente con l'edificio.

Tipologia Servizi

Per l'area di lottizzazione comprendente i lotti n. 1, 3, 5 trattandosi di edifici ad uso diversificato, è prevista un'unica tipologia edilizia che potrà avere altezze ad un singolo piano con soppalco interno, ma necessariamente dovrà prevedere, sul fronte su Via Capitini, la realizzazione di un porticato ad uso pubblico della larghezza costante di mt. 3 ed un'altezza massima di 3,5 mt.; inoltre, nel caso dei lotti n. 3 e n. 5, dovrà essere concordata, in accordo con l'Amministrazione Comunale, una progettazione congiunta che preveda possibilmente la realizzazione di un fabbricato unitario senza soluzione di continuità per assicurare un fronte unitario su via Capitini.

I progetti degli edifici dovranno essere coordinati con il progetto degli impianti di energia da fonti rinnovabili e gli stessi dovranno essere possibilmente posizionati in appositi spazi integrati architettonicamente con l'edificio.

Per le tipologie commerciali/servizi può essere prevista la possibilità di realizzare un piano interrato da destinare a magazzino e/o parcheggio.

ART. 3 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDARIA E NUMERO DI ALLOGGI

Per l'area non è previsto questo indice - if - di fabbricabilità fondiaria ma è comunque indicato un rapporto massimo di copertura di ciascun lotto ed in numero massimo di alloggi edificabili.

Nella tavola n. 7 sono riportate le massime superfici fondiarie per ogni lotto.

ART. 4 RAPPORTO DI COPERTURA

Per l'area di lottizzazione è previsto questo un rapporto di copertura pari al 40% per la tipologia servizi/commerciale e del 35% per la tipologia residenziale delle superfici fondiarie dei lotti.

Nella tavola n. 8 sono indicate (schematicamente) le superfici copribili relative ad ogni lotto.

ART. 5 ALTEZZA DEI FABBRICATI

Per l'area di lottizzazione è prevista un'altezza massima - H - dei nuovi fabbricati ad uso residenziale pari a : $H=8,50$ mt. per lotto n. 4a e $H=7,50$ per tutti gli altri lotti.

Per i fabbricati ad uso "servizi" è prevista un'altezza massima pari a: $H=7,50$ mt.

ART. 6 CALCOLO DEGLI INDICI URBANISTICI

Per i criteri di calcolo dei volumi, della superficie coperta e dell'altezza dei fabbricati in progetto si rimanda alle norme di attuazione del R.U ed al Regolamento Edilizio del Comune di San Miniato e relative successive varianti ed integrazioni.

ART. 7 DISTANZE LIMITE DEI FABBRICATI

Per l'area di lottizzazione, sono previste queste distanze limiti dei fabbricati:

- dc (distanze dai confini di proprietà): $\geq 5,00$ m;
- df (distanze tra fabbricati): $\geq 10,00$ m;
- ds (distanze dalle strade pubbliche): $\geq 5,00$ m;

Per le altre distanze si rimanda al C.C., alle leggi e decreti nazionali, alle norme tecniche d'attuazione del P.R.G. ed al regolamento edilizio.

Nel disegno n. 4 sono riportate, per ogni lotto, le distanze limiti dei fabbricati.

ART. 8 RECINZIONI DEI LOTTI, ACCESSI ED INSEGNE

Le recinzioni, ove previste, dovranno essere allineate sul fronte strada ed avere disegno e altezza uniforme fino ad un massimo di m. 2,00. Dovranno avere un parte in muro di altezza massima mt. 1 e la restante parte potrà essere realizzata in ferro e nei fronti laterali con rete a magli sciolta.

Sono ammessi, per brevi tratti, porzioni di muratura con altezza fino a 2 mt. in corrispondenza degli accessi per sostenere cancelli ed inferiate.

Gli accessi carrabili dei lotti dovranno essere previsti rientranti di almeno 5 mt. rispetto al filo stradale.

Le insegne negli edifici commerciali sono vietate a bandiera o su palo. Sono ammesse insegne in aderenza alla facciata ed integrate nella composizione architettonica della facciata stessa.

ART. 9 AREE DESTINATE A VIABILITA' PRIVATA/VERDE PRIVATO

Sono porzione residue di aree inserite all'interno della lottizzazione che possono essere recintate ed inserite all'interno del lotto di appartenenza e possono essere utilizzate come spazio da adibire a viabilità privata e/o a giardino privato. La loro

superficie non modifica i parametri urbanistici del lotto di appartenenza che rimangono gli stessi previsti nella tabella degli indici di lottizzazione (tav 8). Nella porzione di area che collega il lotto n. 2d alla viabilità pubblica (via del Piano) la larghezza minima da lasciare come viabilità privata non può essere inferiore a mt. 5,00. La loro perimetrazione e conformazione potrà comunque essere variata anche con leggere modifiche all'assetto delle aree adiacenti, senza che ciò costituisca variante al piano attuativo, previo parere della commissione urbanistica e purchè la superficie rimanga inalterata.

Le aree potranno essere pavimentate in autobloccanti, pietra, green paver, cemento architettonico, prato, siepi, etc. E' vietato l'uso dell'asfalto.

ART. 10 – MATERIALI - STRUTTURE- TINTEGGIATURE ESTERNE - DOCCIATURE

Strutture

La struttura portante dei nuovi edifici da eseguirsi a norma delle vigenti disposizioni in materia antisismica e sicurezza antincendio potrà essere in muratura, cemento armato o acciaio.

Nel caso di strutture in cls armato o acciaio, queste dovranno inserirsi armonicamente nel progetto architettonico evitando, per quanto possibile, il faccia vista se non giustificato da un evidente motivo di funzionalità statica.

Dovranno assolutamente evitarsi elementi posticci in facciata, riducendo per quanto più possibile l'uso di fasce marcapiano.

Facciate

Le facciate principali degli edifici, considerate tali se fronteggianti le strade che circondano l'isolato e tutte quelle comunque visibili dalle strade succitate, dovranno essere realizzate con paramenti in mattoni faccia a vista, intonacate e/o rivestite in parte con pietra naturale (travertino, pietra serena od altro)

E' consentita l'alternanza delle varie tecnologie, da risolvere nell'ambito della composizione architettonica. Dovrà essere rispettato per quanto possibile l'assetto compositivo di facciata così come rappresentato nelle tavole di progetto del presente piano. Per gli edifici a preminente funzione commerciale direzionale è consentito l'impiego di facciate tecnologiche tipo curtain-wall, pareti ventilate ecc.

Coperture

Gli edifici saranno coperti a capanna o a padiglione con l'impiego anche di parti a copertura piana. Esse dovranno essere studiate per consentire la migliore integrazione visiva di pannelli solari termici o pannelli fotovoltaici.

Aree verdi

Le aree verdi dovranno essere allestite contemporaneamente alla realizzazione degli immobili delle singole unita minime. Viene prescritta la piantumazione di un albero di alto fusto ogni 200 mq. di giardino. Si dovranno adottare soluzioni architettoniche che favoriscano la realizzazione e l'introduzione di elementi decorativi "a verde".

Pavimentazioni esterne

E' consentito l'impiego dei seguenti materiali: cotto toscano di ogni forma colore o dimensione, pietra arenaria del tipo gonfolina o serena o cardoso, porfido, masselli autobloccanti in cls finitura sabbata di formato simile al mattone, al quadrotto od al sestino, l'impiego di superfici realizzate in calcestruzzo architettonico. Per le piazze o per spazi comuni di particolare pregio potranno impiegarsi pavimentazioni in pietra naturale di vario tipo.

Scale esterne, gradonate o rampe Come alla voce precedente.

Intonaci esterni

Se impiegati dovranno avere finitura esterna a malta bastarda, biocalce od intonaci termoisolanti con l'impiego di prodotti a ciclo minerale non filmogeno per la verniciatura.

Serramenti

Per gli infissi esterni è previsto in via preferenziale l'impiego di serramenti in legno con uso di persiane. Le parti in legno dovranno essere protette con impregnanti trasparenti. E' consentito l'impiego di infissi in profilati di ferro verniciato o di alluminio colorato per i soli fabbricati ad uso servizi.

Gronde e pluviali

Questi ultimi dovranno essere realizzati in lamiera di rame.

Manti di copertura e terrazze

I manti di copertura dovranno essere realizzati in coppi ed embrici alla toscana o similari. Per le terrazze è consentito l'impiego di soluzioni "galleggianti" con materiale di calpestio in cotto toscano o pietra naturale o artificiale,grigliati in

legno da esterni. Altri prodotti saranno consentiti in funzione di applicazione di criteri di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

Scossaline e davanzali

Potrà essere previsto l'uso di pietra naturale, pietre artificiali, profilati metallici zincati e o verniciati .

Parapetti

I parapetti potranno essere in muratura intonacata, vetro , ringhiera o mattone faccia a vista. Gli interni potranno essere muniti di ringhiera in ferro zincato e verniciato.

Accessibilità

Ogni alloggio progettato dovrà seguire le specifiche della L. n. 13/89 in materia di superamento delle barriere architettoniche; di tale verifica dovrà essere dato riscontro in ogni richiesta di permesso di costruire con relazione asseverata. Tutti gli spazi pubblici e/o di relazione previsti dal piano attuativo (parcheggi, percorsi, verde) dovranno rispondere alle prescrizioni ed ai requisiti di superamento delle barriere architettoniche di cui alla L. 13/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Aree destinate a verde privato o a corredo delle abitazioni

Sulle aree destinate a verde privato potrà essere ammessa la costruzione di elementi per l'arredo e la fruizione degli spazi esterni degli edifici.

Accessi carrabili

Gli accessi carrabili ai lotti sono indicativamente quelli indicati nella tavola n. 8 di progetto e saranno realizzati tramite un abbassamento del marciapiede esistente per consentire un agevole ingresso ed uscita. Nel caso degli accessi posti a filo della viabilità pubblica esistente ed in progetto, dovranno essere posti dei cancelli in ferro zincato verniciato ed inoltre dovranno essere dotati di meccanismo telecomandato di apertura e chiusura per diminuire al massimo l'ingombro nella corsia di marcia.

In sede di progettazione definitiva potranno essere variati la disposizione ed il numero purchè ciò non costituisca un intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.

ART. 11 NORME DI CARATTERE GENERALE

Per le parti non espressamente richiamate negli articoli precedenti si rimanda alle norme di attuazione del R.U. vigente al momento di approvazione del Piano Attuativo e dei Regolamenti vigenti al momento di approvazione del Piano Attuativo del Comune di San Miniato.

ART. 12 – AREE PERMEABILI -

Le sistemazioni esterne dovranno comunque essere studiate in modo da rendere unitario l'intervento.

I progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, etc. devono ridurre il meno possibile l'impermeabilizzazione superficiale del terreno in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 4 punto 10 della delibera regionale n° 230 del 21/6/1994.

ART. 12 – PRESCRIZIONI AMBIENTALI -

Nell'ambito delle singole richieste di permesso a costruire dovrà essere prodotta idonea documentazione tesa a dimostrare l'adozione di soluzioni tecniche che recepiscano integralmente le prescrizioni di cui al presente articolo. L'agibilità dei singoli edifici è soggetta alla produzione anche di una specifica attestazione resa sotto forma di autocertificazione da parte di tecnico abilitato dalla quale risulti il completo rispetto delle presenti prescrizioni riferita ai singoli sistemi ambientali.

Secondo quanto disposto dalle N.T.A del R.U. e dalle Linee Guida per l'edilizia sostenibile (Del. G.R. n. 322 del 28.2.2005, successivamente modificata con Del. G.R. n.218 del 3.4.2006), la progettazione dei singoli interventi edilizi dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni:

a) Attività cantieristica

Dovrà adottare adeguati interventi finalizzati al rispetto delle seguenti indicazioni:

- evitare l'inquinamento della falda da scarichi indiretti;
- contenere la produzione di rifiuti
- contenere i livelli sonori e di polveri
- rispettare disposizioni inerenti le attività temporanee
- minimizzare il consumo di risorse naturali per prelievo materiali da costruzione.

- indicare l'esatta destinazione delle terre e delle rocce prodotte dagli interventi di scavo.

b) Attività di monitoraggio

Si dovrà predisporre una adeguata attività di monitoraggio relativamente ai sistemi con maggiore criticità: in particolare aria e acqua.

c) Caratteristiche dei materiali impiegati

Si consiglia l'utilizzo di materiali eco e biocompatibili, facendo ricorso a materiali locali e riciclabili.

d) Risparmio idrico

Dovrà essere prevista:

- la raccolta e impiego delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili esclusivamente provenienti dalle coperture dei nuovi fabbricati finalizzate al riutilizzo (stoccaggio in cisterna) per un successivo reimpiego come fonte di irrigazione delle aree a verde; dovrà essere realizzato un pozzo artesiano al fine di integrare il quantitativo d'acqua necessario allo scopo nel periodo estivo;
- l'adozione di frangiflusso applicati ai rubinetti, per arricchire d'aria il getto, attraverso i quali si prevede di risparmiare circa 1000-2000 litri/anno a persona;
- l'adozione sui wc di un sistema di erogazione differenziato per quantità che può consentire un risparmio di circa 5000-10000 litri/anno a famiglia.
- la raccomandazione, nei regolamenti condominiali, circa l'adozione di alcune regole comportamentali dirette a favorire il risparmio idrico.

e) Contenimento delle sorgenti emissive

Dovrà essere prevista:

- l'installazione di caldaie a condensazione che garantiscano basse emissioni inquinanti (D.Lgs 192/05)
- l'adozione tecnologie pulite
- la razionalizzazione dei consumi energetici.

f) Risparmio energetico

- Per garantire la riduzione del fabbisogno energetico delle singole unità abitative, dovrà essere previsto che i nuovi edifici rientrino nella

classificazione definita dalla delibera comunale n. 47 del 2.12.2008, sulla base del D.Lgs 192/05.

Inoltre sarà previsto:

- l'installazione di caldaie a condensazione
- isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio (D.Lgs 192/05) che prevederà:
 - migliore coibentazione delle pareti perimetrali esterne
 - migliore spessore dell'isolamento termico del tetto
 - montaggio di infissi con caratteristiche di alta efficienza termoacustica
 - migliore isolamento di solaio contro terra
- illuminazione pubblica, rispetto della DGRT n.962 del 27.09.2004 ;
- dovranno essere riportate tutte le condizioni della convenzione sui titoli abilitativi per la realizzazione dei fabbricati ed essere condizioni per la certificazione dell'abitabilità degli edifici.

g) misure di tutela naturalistica

Esse consisteranno:

- interventi di mitigazione degli effetti delle trasformazioni sulle aree circostanti (fasce di verde piantumato);
- Realizzazione dell'isola ecologica adeguatamente schermata con piantumazioni al fine di ridurre la visibilità dalle aree a verde attrezzato, questa sarà localizzata in una posizione che favorisca il suo raggiungimento da percorsi pedonali e attraversamenti stradali;
- caratterizzazione delle tipologie edilizie e coloritura dei paramenti murari per garantire l'uniformità architettonica e l'analogia con i fabbricati della campagna toscana;
- realizzazione di paramenti murari con finitura a intonaco, infissi in legno e manto di copertura in coppi e tegole e/o similari. La tinteggiatura dei fabbricati dovrà essere concordata con la DD.LL. allo scopo di uniformare o differenziare cromaticamente i nuovi edifici da costruire.

h) acquisizione pareri degli Enti competenti, compresi i gestori dei servizi Nella fase preliminare della presentazione del Piano di lottizzazione sono stati individuati e coinvolti tutti gli Enti gestori dei servizi interessati alla realizzazione dell'intervento. Il parere preventivo rilasciato costituisce prescrizione per le

singole pere di urbanizzazione. Eventuali varianti dovranno essere preventivamente concordate e accettate dai vari Enti coinvolti.

i) caratteristiche passive dei fabbricati

- Relativamente alle tipologie costruttive ed ai materiali che saranno utilizzati nella realizzazione dei nuovi immobili, dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi degli edifici secondo le disposizioni dettate dal DPCM 5.12.1997 e più precisamente:
- l'indice del potere fonoisolante apparente di partizioni fra unità immobiliari
- adiacenti $R'w$
- l'indice dell'isolamento acustico di facciata standardizzato $D_{2m,n,T,w}$
- l'indice del livello di rumore di calpestio di solaio normalizzato L'_{nw}

I valori di riferimento dovranno essere i seguenti:

- isolamento facciata $I_f < 40 \text{ Db}$;
- isolamento partizioni verticali $I_{pv} < 50 \text{ Db}$;
- isolamento partizioni orizzontali $I_{po} < 50 \text{ Db}$
- rumore da calpestio $\geq 63 \text{ Db}$;
- rumore da scarichi $\geq 35 \text{ Db}$

COMUNE DI SAN MINIATO

Allegato "2." alla deliberazione del *ee* n. 46 del 31-MAG, 2012

composto da *5 pagine*

F.to *Dr.ssa Rita Milaneschi*

Piano attuativo con contestuale variante al R.U. di area soggetta a trasformazione rilevante "Tir 3C", posta in loc. San Miniato Basso adiacente a via del Piano e via Capitini

Richiedenti:

Sig. Caponi Carlo

Sig. Sabatini Sabatino

Sig. Massaini Ferdinando

Sig.ra Caponi Graziella

Sig.ra Scarselli Laura

Sig.ra Magnolfi Gabriella



Relazione Fotografica

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA
via R. Agazzi, 1 San Miniato Basso tel 0571 400787 email stottobri@libero.it

D.P.N. Massimiliano Dani architetto
David Pellis architetto
Gianluca Nacci geometra
via Pozzo, 7 San Miniato Basso tel 0571 401380 email studiodpn@libero.it

Architetto Marzio Ottobri

Architetto Massimiliano Dani



DATA:



FOTO n°1: Vista dell'area dall'innesto tra via «Capitini» e via «Del Piano»



FOTO n°2: Vista dell'area da via «Capitini»



FOTO n°3: Vista dell'area dall'argine rio S.Maria nei pressi di via «Capitini»



FOTO n°4: Vista dell'area dall'argine rio S.Maria nei pressi di via «Capitini»



FOTO n°5: Vista dell'area e dell'alveo del rio S.Maria



FOTO n°6: Vista dell'area da via «Capitini»



FOTO n°7: Vista dell'area da via «Capifini»

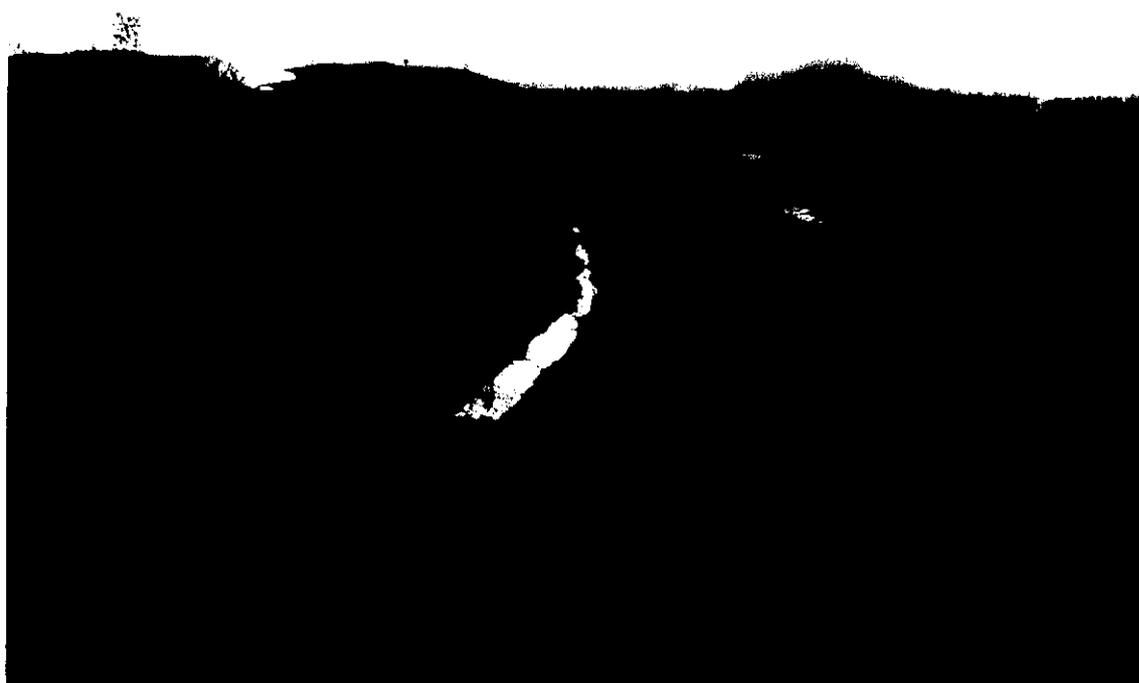


FOTO n°8: Vista dell'alveo del rio S.Maria

composto da 15 pagine

F.to Il Segretario Generale
Dr.ssa Rita Milaneschi

Comune di San Miniato

Provincia di Pisa

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Progetto di opere di urbanizzazione relative al piano attuativo di lottizzazione tir 3c in loc. San Miniato Basso via del Piano angolo via Capitini.

COMMITTENTE: Lottizzanti Tir 3c

San Miniato, 28/06/2011

Architetto Massimiliano Dani Marzio Ottobri



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	LAVORI A MISURA							
	Varie (Cat 1)							
1 / 1 003	Fornitura e posa in opera di recinzione modulare in rete metallica in pannelli 3,4x2,1 di rete zincata saldata, completa di plinti prefabbricati in c.a., assemblati fra loro noleggiati per tutta la durata dei lavori Cat 1 - Varie 250,00		250,00			250,00		
	SOMMANO ml					250,00	4,50	1'125,00
2 / 2 004	Trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica fino ad una distanza di 20 Km compreso carico trasporto e scarico e del costo di smaltimento Cat 1 - Varie 100,00					100,00		
	SOMMANO m3					100,00	8,50	850,00
3 / 3 02	Noleggio ed installazione, compreso trasporto, montaggio e smontaggio di tutti i segnali stradali verticali temporanei necessari alla segnalazione del cantiere per tutta la durata del cantiere nei colori e figure secondo D.P.R. 16/12/93 n° 495, completo treppiede o asta e base. Cat 1 - Varie 12,00					12,00		
	SOMMANO cadauno					12,00	110,00	1'320,00
4 / 4 03	Noleggio ed installazione compreso trasporto, montaggio e smontaggio di lanterne a luce fissa e/o lampeggiante rossa o gialla per integrazione segnaletica funzionante con crepuscolare a batteria (1 ogni 20 ml di cantiere aperto) Cat 1 - Varie 15,00					15,00		
	SOMMANO cadauno					15,00	15,00	225,00
5 / 5 005	Noleggio di cabina prefabbricata completa di impianto di illuminazione, rubinetteria, w.c. e lavabo, il tutto installato secondo le norme vigenti per il periodo di durata del cantiere. Cat 1 - Varie 1,00					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	250,00	250,00
6 / 25 15.08	Fornitura e posa in opera di alberatura in essenze autoctone, (tipo Tilia Platyphyllos e/o Platanus Acerifolia come da indicazione del D.LL.) in zolla, compreso ancoraggi vari, realizzazione di cerchiatura di chiusura scavo, di liste orizzontali per la delimitazione degli spazi adibiti agli alberi (età minima degli alberi 5 anni/ 15 cm di circonferenza ad 1 ml di altezza dalle radici) il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. Compreso la garanzia di attecchimento, e la sostituzione nel caso cessi l'attività vegetativa. Cat 1 - Varie alberi *40,00					40,00		
	SOMMANO cadauno					40,00	150,00	6'000,00
7 / 27 15.12	Fornitura e messa in opera di cestini in metallo zincato e verniciato tipo "Vienna" della Ditta TLF o similari il tutto a rendere il titolo							
	A R I P O R T A R E							9'770,00

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							9'770,00
	finito a regola d'arte Cat 1 - Varie 5,00					5,00		
	SOMMANO cadauno					5,00	100,00	500,00
8 / 28 15.13	Fornitura e posa in opera di paletti in ghisa della ditta Lazzari Antonio, modello Roma, per la divisione tra la piazza pedonale e la carreggiata da posarsi a distanza di circa 1,20 ml l'uno dall'altro, comprensivo dell'ancoraggio a terra, delle rifiniture varie e delle catene metalliche anticate passanti da paletto a paletto il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte Cat 1 - Varie 10,00					10,00		
	SOMMANO cadauno					10,00	100,00	1'000,00
	Scavi e demolizioni (Cat 2)							
9 / 6 04	Realizzazione del taglio dell'asfalto mediante fresa a motore a scoppio, per realizzazione del limite dello scavo, comprensivo dei vari dischi metallici, del taglio di porzioni di zone in ghiaietto e/o in cls, il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. Cat 2 - Scavi e demolizioni via del piano *110,00 via capitini *170,00					110,00 170,00		
	SOMMANO ml					280,00	2,00	560,00
10 / 7 05	Realizzazione di scavo a larga sezione (profilo stradale) continua per una profondità variabile da cm 60 a 70, eseguito con mezzi meccanici in terreno di media consistenza compreso carico, trasporto e scarico e del costo di smaltimento alla pubblica discarica, compreso eventuali demolizioni piccole parti in cls. e comprensivo dell'asportazione delle piante presenti sul loco (arbusti di medio piccola dimensione, filari di viti e olivi). Cat 2 - Scavi e demolizioni porzione di viabilità per creazione cassonetto *17,00*16,00*0,40 porzione di viabilità per creazione cassonetto *30,00*10,00*0,40 porzione di viabilità per creazione cassonetto *181,00*0,25		17,00 30,00 181,00	16,00 10,00	0,40 0,40 0,25	108,80 120,00 45,25		
	SOMMANO m3					274,05	6,50	1'781,33
11 / 8 052	Realizzazione dello scotico del piano di campagna fino alla profondità di circa 30 cm., compreso l'asportazione delle piante erbacee ed arbustive e relative radici, compreso l'allontanamento dei materiali di risulta alle pubbliche discariche od aree indicate dalla D.LL. Cat 2 - Scavi e demolizioni viabilità di lottizzazione *1630,00 marciapiedi laterali viabilità lottizzazione e porzione di via del Piano *336,00 marciapiedi laterali viabilità lottizzazione e porzione di via del Piano *338,00 Pista ciclo-pedonale *726,00 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *46,65 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *41,20 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *82,40 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *77,15 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *234,00 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *103,15 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *254,25 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *224,15 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *103,00 marciapiede laterale ovest via del Piano *181,75					1'630,00 336,00 338,00 726,00 46,65 41,20 82,40 77,15 234,00 103,15 254,25 224,15 103,00 181,75		
	A RIPORTARE					4'377,70		13'611,33

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					4'377,70		13'611,33
	SOMMANO m2					4'377,70	2,00	8'755,40
12 / 9 22	Regolarizzazione del piano di posa mediante rullatura del terreno esistente, eseguita in più passaggi con mezzi meccanici idonei (del tipo schiacciasassi) fino alla creazione di un piano continuo, uniforme e compatto. il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte secondo la descrizione del direttore dei lavori. Cat 2 - Scavi e demolizioni viabilità di lottizzazione *1630,00 marciapiedi laterali nuova viabilità e porzione di via del piano *338,00 marciapiedi laterali nuova viabilità e porzione di via del piano *336,00 marciapiede laterale ovest via del piano *181,75 pista ciclo-pedonale *726,00 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *46,65 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *41,20 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *82,40 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *77,15 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *234,00 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *103,15 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *254,25 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *224,15 area a verde e percorsi pedonali laterali Rio Santa Maria *103,00					1'630,00 338,00 336,00 181,75 726,00 46,65 41,20 82,40 77,15 234,00 103,15 254,25 224,15 103,00		
	SOMMANO m2					4'377,70	1,50	6'566,55
13 / 34 11	Realizzazione di scavo a sezione ristretta obbligata per l'alloggiamento della nuova fognatura per le acque meteoriche in asse, eseguito con mezzi meccanici in terreno di media consistenza compreso carico, trasporto e scarico e del costo di smaltimento alla pubblica discarica, comprensivo nello scavo la realizzazione degli alloggiamenti dei pozzetti di raccolta delle acque meteoriche, delle griglie dei pozzetti d'ispezione e di raccordo. Cat 2 - Scavi e demolizioni scavo per caditoie *60,00 scavo via Capitini nere *20,80 Scavo per allaccio fognatura bianca *21,00 scavo per fognatura e pozzetti per bianca e nera *240,00 scavo per allaccio nera *35,00					60,00 20,80 21,00 240,00 35,00		
	SOMMANO m3					376,80	6,50	2'449,20
	Costruzioni (Cat 3)							
14 / 10 24	Fornitura e posa in opera dello strato di fondazione eseguita con misto granulometrico (stabilizzato) di cava posto in opera in strati successivi con superficie conforme alla sagoma dell'opera finita, compreso l'onere della compattazione a strati fino al raggiungimento di un indice di costipamento non inferiore al 95% di quello massimo ottenuto con la prova Proctor modificata, al metro cubo Cat 3 - Costruzioni viabilità di lottizzazione *1630,00*0,10 marciapiedi laterali nuova viabilità e porzione di via del piano lato servizi *338,00*0,10 marciapiedi laterali nuova viabilità e porzione di via del piano lato residenziale *336,00*0,10 marciapiede laterale ovest via del piano *181,75*0,10 pista ciclo-pedonale *726,00*0,10	1'630,00 338,00 336,00 181,75 726,00			0,10 0,10 0,10 0,10 0,10	163,00 33,80 33,60 18,18 72,60		
	SOMMANO m3					321,18	25,00	8'029,50
15 / 11 13	Realizzazione di soletta in c.a. Rck 300 armata con rete elettrosaldata diam. 6 15x15 cm., comprensivo di cassaforma lignea							
	A RIPORTARE							39'411,98

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							39'411,98
	della dimensione del getto, spessore 10 cm., il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. Cat 3 - Costruzioni marciapiedi *338,00 marciapiedi *336,00 marciapiedi *181,00 pista ciclabile *726,00 SOMMANO m2					338,00 336,00 181,00 726,00 1'581,00	18,00	28'458,00
16 / 12 25	Fornitura e posa in opera dello strato di fondazione eseguita con pietrisco 40/70 di cava lavato posto in opera in strati successivi con superficie conforme alla sagoma dell'opera finita, compreso l'onere della compattazione a strati fino al raggiungimento di un indice di costipamento non inferiore al 95% di quello massimo ottenuto con la prova Proctor modificata Cat 3 - Costruzioni viabilità di lottizzazione *1630,00*0,40 marciapiedi laterali nuova viabilità e porzione di via del piano lato servizi *338,00*0,40 marciapiedi laterali nuova viabilità e porzione di via del piano lato residenziale *336,00*0,40 marciapiede laterale ovest via del piano *181,75*0,40 pista ciclo-pedonale *726,00*0,40 SOMMANO m3	1'630,00 338,00 336,00 181,75 726,00			0,40 0,40 0,40 0,40 0,40	652,00 135,20 134,40 72,70 290,40 1'284,70	25,00	32'117,50
17 / 13 14	Fornitura e messa in opera di cordonato in cls diritto prefabbricato di tipo vibrato (per la divisione tra la strada e il marciapiede), delle dimensioni 15x25x100 cm, comprensivo della stuccatura dei giunti con malta cementizia a 3.5 q di cemento Rbk 300 e fondazione in cls Rck 20 il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. Cat 3 - Costruzioni zona servizi *183,00 pista ciclabile *2,00*145,00 zona residenziale *131,00 marciapiede via del piano *106,00 marciapiede lato est *24,00 SOMMANO ml	2,00	183,00 145,00 131,00 106,00 24,00			183,00 290,00 131,00 106,00 24,00 734,00	21,00	15'414,00
18 / 14 14-1	Fornitura e messa in opera di cordonato in cls diritto prefabbricato di tipo vibrato (per la divisione tra la strada e il marciapiede), delle dimensioni 8x25x100 cm, comprensivo della stuccatura dei giunti con malta cementizia a 3.5 q di cemento Rbk 300 e fondazione in cls Rck 20 il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. Cat 3 - Costruzioni spazio pubblico *108,00 percorsi pubblici *102,00 SOMMANO ml					108,00 102,00 210,00	19,00	3'990,00
19 / 15 161	Fornitura e messa in opera di zanella prefabbricata in cls a doppio petto (per la raccolta delle acque meteoriche), delle dimensioni 7/9x50x100 cm, comprensivo della stuccatura dei giunti con malta cementizia a 3.5 q di cemento Rbk 300 e fondazione in cls Rck 300 spessore minimo 10 cm. e larghezza 30 cm. il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. Cat 3 - Costruzioni accessi carrabile servizi *28,00 accessi carrabile residenziale *62,00 parcheggi *130,00 SOMMANO ml		28,00 62,00 130,00			28,00 62,00 130,00 220,00	20,00	4'400,00
	A RIPORTARE							123'791,48

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							123'791,48
20 / 16 16	Fornitura e messa in opera di zanella prefabbricata in cls a singolo petto (per la raccolta delle acque meteoriche), delle dimensioni 8x25x100 cm, comprensivo della stuccatura dei giunti con malta cementizia a 3.5 q di cemento Rbk 300 e fondazione in cls Rck 300, spessore minimo 10 cm. e larghezza 25 cm., il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. Cat 3 - Costruzioni residenziale *130,00 servizi *100,00 pista ciclabile *145,00 via del piano *32,00		130,00 100,00 145,00 32,00			130,00 100,00 145,00 32,00		
	SOMMANO ml					407,00	18,00	7'326,00
21 / 19 26	Preparazione del sotto strato di usura stradale, mediante stesura del bynder (spessore dopo la rullatura 10 cm), steso ea caldo e compattato a strati, con idonei rulli fino a raggiungere al piano un valore della densità non inferiore all'80% di quella massima della prova AASHO modificata negli strati inferiori ed al 95 % in quello superiore, il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. Cat 3 - Costruzioni nuova viabilità *1630,00 via del piano *110,00*2,50 isola ecologica *36,00*3,00		110,00 36,00	2,50 3,00		1'630,00 275,00 108,00		
	SOMMANO m2					2'013,00	10,00	20'130,00
22 / 26 15.11	Fornitura e posa in opera di terreno tufaceo per l'innalzamento del piano di posa della fondazione stradale, comprensivo del trasporto, della stesura, della rullatura e della creazione delle pendenze, da relizzarsi secondo le prescrizioni del direttore dei lavori e il tutto da eseguirsi a regola d'arte. Cat 3 - Costruzioni terreno di rialzamento per la strada di lottizzazione lato ovest del rio *309,00 terreno di rialzamento per la strada di lottizzazione lato est del rio *259,00					309,00 259,00		
	SOMMANO m3					568,00	8,00	4'544,00
	pavimentazioni (Cat 4)							
23 / 17 17	Fornitura e posa in opera di pavimentazione in autobloccanti del tipo in cls vibrocompresso (veleia spessore 8 cm), posato secondo indicazione del direttore dei lavori sopra letto di sabbia di allettamento di cm. 5, compreso del riempimento dei giunti con sabbia silicea a costipazione dei masselli con apposita macchina vibrante fino al rifiuto e quant'altro completo di tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. Cat 4 - pavimentazioni rampe *84,00 rampe *30,00 marciapiedi servizi *240,00 marciapiedi residenziale *135,00 marciapiedi est *32,00 marciapiedi ovest *91,00 parti ribassate carrabili residenziale *103,00 parti ribassate carrabili servizi *94,00 parti ribassate carrabili via del piano *7,40 parti ribassate carrabili lato est *3,00 parti ribassate carrabili lato est *3,00 percorsi pedonali *88,00					84,00 30,00 240,00 135,00 32,00 91,00 103,00 94,00 7,40 3,00 3,00 88,00		
	SOMMANO m2					910,40	21,00	19'118,40
	A RIPORTARE							174'909,88

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							174'909,88
24 / 18 261	Fornitura e posa del tappeto di usura steso con vibrofinitrice, previa mano d'attacco con emulsionante bituminoso al 55% in ragione di 0.80 kg/mq compresa rullatura, pezzatura 0/10 spessore di 3 cm. dopo la rullatura, il materiale deve essere disteso a caldo. Cat 4 - pavimentazioni nuova viabilità *1630,00 via del piano *110,00*7,00 isola ecologica *36,00*3,00		110,00 36,00	7,00 3,00		1'630,00 770,00 108,00		
	SOMMANO m2					2'508,00	5,25	13'167,00
25 / 20 21	Realizzazione di segnaletica stradale orizzontale (realizzata con vernice spartitraffico rifrangente bianca o gialla (capitolato anas) in strisce continue di larghezza cm. 15 in alcune parti) e verticale (cartello e palo) conforme alla normativa del codice della strada, comprensivo di eventuali piccoli scavi e fondazioni di cartellonistica o agganci agli edifici esistenti. Cat 4 - pavimentazioni 20,00					20,00		
	SOMMANO cadauno					20,00	200,00	4'000,00
26 / 21 006	Realizzazione di pratino di erba verde del tipo all'inglese, su terreno scevro da sassi e vagliato per lo spessore minimo di 5 cm, concimato e successivamente rullato, idoneo alla crescita specifica della tipologia di erba seminata, comprensivo di fornitura del terreno e della piantumazione di cespugli di piante di "rosa" in filari, il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. Cat 4 - pavimentazioni aree a verde lungo il rio *82,40 aree a verde lungo il rio *77,15 aree a verde lungo il rio *254,25 aree a verde lungo il rio *224,15					82,40 77,15 254,25 224,15		
	SOMMANO m2					637,95	3,50	2'232,83
27 / 22 18	Fornitura e posa in opera di pavimentazione in gomma riciclata sottoforma di mattonelle 50x50, di spessori che variano da 30mm ai 90 mm, che permettono di assorbire l'impatto previsto per altezze fino a 240cm. Cat 4 - pavimentazioni piazza pubblica *234,00					234,00		
	SOMMANO m2					234,00	55,00	12'870,00
28 / 23 16	Fornitura, trasporto e posa in opera di una pavimentazione colorata eseguita mediante l'impiego di un calcestruzzo fibro-rinforzato durabile, gettato in opera spessore totale di 15 cm da realizzarsi in due fasi fresco su fresco. Previa realizzazione di un sottofondo con un terreno perfettamente stabilizzato e, comunque, opportunamente calcolato in funzione dei carichi, posa in opera del primo strato di pavimento spessore 12 cm realizzato con calcestruzzo fibro-rinforzato di classe Rck 250, con l'aggiunta al mix design di un additivo specifico per pavimenti tipo ERGOMIX 180 della Ruredil superfluidificante a base di poliacrilati modificati dosato allo 0,8% sul peso del cemento per ridurre il rapporto acqua/cemento e di fibre strutturali del tipo RUREDIL X FIBER 54 della Ruredil. Le fibre contenute nella stessa confezione fas-pak completamente idrosolubile devono essere di due tipi: monofilamento non fibrillate, di lunghezza pari a 54 mm e peso specifico 0,91 kg/dm3, a base di una miscela speciale di copolimeri; fibrillate in polipropilene, in grado di ridurre il ritiro plastico e atte a garantire una distribuzione isotropica e una più rapida miscelazione del composto. Le fibre dovranno essere resistenti al fattore di degrado chimico-fisico del calcestruzzo (carbonatazione, aggressione di solfati, acidi e sali, cicli di gelo e disgelo, reazione alcali-aggregati), chimicamente							
	A RIPORTARE							207'179,71

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							207'179,71
	<p>inerti e non aggredibili dall'aggiunta d'additivi. Il dosaggio di fibra dovrà essere di 2 kg/mc. Dopo la stesura del cls lasciare ruvida la superficie per consentire un miglior aggrappo dello strato finale. Posa in opera del secondo strato di pavimento tirato a staggia, spessore 3/4 cm realizzato con calcestruzzo fibro-rinforzato colorato confezionato con le seguenti caratteristiche:</p> <p>D max inerte : 20 mm. Rappporto A/C : 0,47 Cemento : 350 kg/mc tipo 42.5 R ERGOMIX 180 : 5,25 lt/mc RX FIBER 54 : 2 kg/mc di classe Rck KAOLOR : da 2 kg a 21 kg per mc</p> <p>Il colorante tipo KAOLOR della Levocell dovrà essere costituito da miscele di ossidi minerali predispersi in metacaolino al fine di garantire una colorazione persistente ed omogenea con stabilità del colore nel tempo e riduzione delle efflorescenze del calcestruzzo. Il dosaggio del colorante dipenderà dalla cromia prescelta dalla D.L. e dal tipo di cemento da utilizzare per il confezionamento del calcestruzzo e, comunque dovrà essere compreso fra lo 0,5 ed il 6% sul peso del cemento previa realizzazione di campionature.</p> <p>La D.L. potrà richiedere, a sua discrezione, prove sul calcestruzzo e controllare qualità e dosaggio dei costituenti. Potrà inoltre, acquisire dalla Società Fornitrice delle fibre, del colorante e dell'additivo sia la certificazione di qualità ai sensi della ISO 9002, sia una dichiarazione di conformità relativa alla partita di materiale consegnato di volta un volta; il tutto per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.</p> <p>Cat 4 - pavimentazioni pista ciclabile *726,00</p>					726,00		
	SOMMANO m2					726,00	33,00	23'958,00
29 / 24 15	<p>Fornitura, trasporto e posa in opera di una pavimentazione architettonica eseguita mediante l'impiego di un calcestruzzo Rck (minimo 250) durabile, ghiaia a vista, gettato in opera, di spessore minimo di 8 cm. Previa realizzazione di un sottofondo in calcestruzzo o di un terreno perfettamente stabilizzato e, comunque, opportunamente calcolato in funzione della destinazione finale dell'opera (da computarsi a parte) e successivo posizionamento dei giunti di dilatazione e/o di eventuali inserti costituenti il motivo architettonico secondo le prescrizioni della D.L., trattamento protettivo di cordoli, zoccolature ed ogni altro elemento architettonico che potrebbe sporcarsi durante il getto della pavimentazione, da realizzarsi mediante l'applicazione con pennellata di uno specifico prodotto tipo Protector VBA della Levocell. Successivo confezionamento del calcestruzzo corticale progettato con caratteristiche di mix-design, natura e colorazione degli inerti locali che dovranno essere accettati dalla D.L., con l'aggiunta di un additivo liquido superfluidificante tipo ERGOMIX 180 della Ruredil, di fibre sintetiche in polipropilene vergine tipo Harbourite 320 della Levocell e di un colorante tipo KAOLOR della Levocell che dovrà essere costituito da miscele di ossidi minerali predispersi in metacaolino al fine di garantire una colorazione persistente ed omogenea con stabilità del colore nel tempo e riduzione delle efflorescenze del calcestruzzo. Il dosaggio del colorante dipenderà dalla cromia prescelta dalla D.L. e dal tipo di cemento da utilizzare per il confezionamento del calcestruzzo e, comunque dovrà essere compreso fra lo 0,5 ed il 6% sul peso del cemento previa realizzazione di campionature..</p> <p>Il dosaggio dell'additivo liquido dovrà essere dell'0,8 % sul peso del cemento contenuto nell'impasto di calcestruzzo, mentre il dosaggio delle fibre, contenute in confezioni fas-pak completamente idrosolubili, dovrà essere pari a 900 gr/mc.</p> <p>L'aggiunta di tale additivo e delle fibre nel calcestruzzo deve determinare:</p> <p>un aumento della lavorabilità dell'impasto, riduzione dell'acqua e quindi aumento delle resistenze meccaniche, aumento della resistenza all'abrasione, alla fessurazione ed agli urti, con conseguente eliminazione della rete elettrosaldata se non</p>							
	A RIPORTARE							231'137,71

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							231'137,71
	<p>calcolata.</p> <p>L'additivo e le fibre devono essere mescolati al calcestruzzo di consistenza S2 in autobetoniera, fino al raggiungimento di una corretta omogeneità dell'impasto (minimo 7-8 minuti alla velocità massima). Successiva posa in opera, che avverrà nei campi precedentemente predisposti. Dopo la stesura, staggatura ed eventuale lisciatura a mano dell'impasto, evitando ogni tipo di vibrazione o sollecitazione che potrebbe indurre l'affondamento degli inerti, applicazione a spruzzo con adeguata pompa a bassa pressione di uno strato uniforme di liquido disattivante di superficie al solvente tipo Disattivante VBA in ragione di 3 mq/litro. Il prodotto oltre ad agire da protettivo anti-evaporante, rallenta la presa superficiale del calcestruzzo della pavimentazione e, pertanto, deve essere applicato subito dopo la staggatura. Lavaggio della superficie con abbondante acqua fredda a pressione, per portare a vista gli inerti, da eseguirsi dopo circa 24 ore e, comunque, in funzione delle condizioni di umidità, temperatura e della classe di cemento impiegata. A totale maturazione del calcestruzzo della pavimentazione ghiaia a vista, e ad insindacabile giudizio della D.L., trattamento della superficie con idonei prodotti idro-oleorepellenti tipo Chromofuge da computarsi a parte, il tutto per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.</p> <p>Cat 4 - pavimentazioni percorsi pedonali laterali il rio *103,00 percorsi pedonali laterali il rio *103,00</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO m2</p> <p style="text-align: center;">fognatura (Cat 5)</p>							
30 / 29 07	<p>Fornitura e posa in opera di caditoia per le acque meteoriche, con griglia di ghisa carrabile 27 x 37 e rispettivo telaio idoneo per il passaggio di traffico pesante, collare e pozzetto raccoglitore prefabbricato in cls con sifone, delle dimensioni 40x40x40 cm interne, comprensivo di fondazione, rinfianchi idonei in cls Rck 300 di spessore non inferiore a 15 cm, allacci vari il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte</p> <p>Cat 5 - fognatura via della lottizzazione *20,00 via del piano *9,00 via Capitini *5,00</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO cadauno</p>							
						103,00		
						103,00		
						206,00	36,00	7'416,00
31 / 30 072	<p>Fornitura e posa in opera di pozzetto d'ispezione per le acque meteoriche, con chiusino di ghisa carrabile (classe C) idoneo per il passaggio del traffico pesante, telaio 500x500xh.50 e collare e pozzetto raccoglitore prefabbricato in cls, delle dimensioni interne 60X60 cm, comprensivo di fondazione, rinfianchi idonei in cls Rck 300 di spessore non inferiore a 15 cm, allacci vari il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte.</p> <p>Cat 5 - fognatura pozzetti su via Capitini acque chiare *4,00 pozzetti su via di nuova lottizzazione acque chiare *3,00 pozzetti su via del piano acque chiare *1,00</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO cadauno</p>							
						20,00		
						9,00		
						5,00		
						34,00	130,01	4'420,34
32 / 31 073	<p>Fornitura e posa in opera di pozzetto d'ispezione per le acque meteoriche, con chiusino di ghisa carrabile (classe C) idoneo per il passaggio del traffico pesante, telaio 500x500xh.50 e collare e pozzetto raccoglitore prefabbricato in cls, delle dimensioni interne 80x80 cm, comprensivo di fondazione, rinfianchi idonei in cls Rck 300 di spessore non inferiore a 15 cm, allacci vari il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte.</p> <p>Cat 5 - fognatura</p>							
						4,00		
						3,00		
						1,00		
						8,00	150,01	1'200,08
	A RIPORTARE							244'174,13

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							244'174,13
	pozzetti acqua chiara *3,00 pozzetto acque scure *4,00					3,00 4,00		
	SOMMANO cadauno					7,00	180,00	1'260,00
33 / 32 091	Fornitura e posa in opera di tubazione in PVC del tipo 303/1 rigido secondo norma UNI-EN 1401-1 con giunto a bicchiere ed anello elastomerico, SN8, per lo scarico in asse delle acque meteoriche, del diametro di 315 mm comprensivo di giunti a bicchiere, curve, allacci ai pozzetti di ispezione e di connessione, scavo e di quant'altro a rendere il titolo finito a regola d'arte e comprensivo di rinfianchi laterali in sabbia e letto di fondazione di 20 cm di spessore e rinterrati. Cat 5 - fognatura fognatura principale su via del piano e su via di nuova lottizzazione acque scure *235,00		235,00			235,00		
	SOMMANO ml					235,00	40,00	9'400,00
34 / 33 101	Fornitura e posa in opera di tubazione in PVC del tipo 303/1 con giunti a bicchiere ed anello in gomma, marchiato I.I.P, per lo scarico delle acque chiare di collegamento alla fognatura in asse, del diametro di 160 mm comprensivo di giunti a bicchiere, curve, allacci e quant'altro a rendere il titolo finito a regola d'arte e comprensivo di rinfianchi laterali in sabbia e letto di fondazione di 20 cm di spessore e rinterrati Cat 5 - fognatura Allaccio ai lotto acque chiare *60,00 Allaccio ai lotto acque scure *99,00		60,00 99,00			60,00 99,00		
	SOMMANO ml					159,00	23,10	3'672,90
35 / 35 100	Fornitura e posa in opera di fognatura in tubo di CLS vibrocompresso diametro 40 cm , autoportante con piano di posa incorporato , con giunto a bicchiere e guarnizione in gomma sintetica preinserita e protetta con polistirolo, posta su platea in cls di cemento Rck15, sigillatura dei giunti con malta di cemento 350 kg di cemento R 325, rinfianco in sabbione fino all'estradosso del tubo, escluso eventuale armatura metallica. Cat 5 - fognatura fognature acque chiare *130,00		130,00			130,00		
	SOMMANO m					130,00	61,00	7'930,00
36 / 36 99	Fornitura e posa in opera di fognatura in tubo di CLS vibrocompresso diametro 60 cm , autoportante con piano di posa incorporato , con giunto a bicchiere e guarnizione in gomma sintetica preinserita e protetta con polistirolo, posta su platea in cls di cemento Rck15, sigillatura dei giunti con malta di cemento 350 kg di cemento R 325, rinfianco in sabbione fino all'estradosso del tubo, escluso eventuale armatura metallica. Cat 5 - fognatura fognatura acque chiare *95,00					95,00		
	SOMMANO m					95,00	93,00	8'835,00
37 / 37 102	Fornitura e posa in opera di condotta scatolare di dimensione 250X200 con elementi prefabbricati in CLS turbovibrocompressi armati con feB 44K con incastro maschio-femmina per strada di prima categoria sopportamenti ricoprimenti da 20 a 400 cm con giunti stuccati con malta di cemento 350 kg. posta entro scavi ben livellati con mezzi meccanici adeguati, il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. Cat 5 - fognatura strda più piazza *25,00					25,00		
	A RIPORTARE					25,00		275'272,03

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					25,00		275'272,03
	SOMMANO m					25,00	700,00	17'500,00
	impianto elettrico (Cat 6)							
38 / 38 18.01	Fornitura e posa in opera di quadro elettrico (compreso collegamento con il contatore ENEL) come da schemi allegati. I componenti dovranno essere installati in un centralino da esterno a parete in PVC avente grado di protezione IP55 con portelle trasparenti fumè con una capienza complessiva di 54 moduli, marca gewiss serie 40 CD o similare avente dimensioni esterne 376x550x135mm. Il quadro generale deve essere installato all'interno di un armadio stradale in SMC (vetroresina) serie CV avente grado di protezione IP44 di colore grigio RAL 7040 per posa a pavimento, marca CONCHIGLIA o similare, ad unico vano per l'alloggiamento sia del contatore che del quadro di distribuzione, completo di porta incernierata e dotata di serratura. Le dimensioni dell'ingombro utili devono essere almeno 640x1365x375mm. Completo di ogni accessorio (quadro finito e perfettamente funzionante) necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte Cat 6 - impianto elettrico 1,00					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	1'500,00	1'500,00
39 / 39 18.04	Fornitura e posa in opera di linea in cavo multipolare con guaina flessibile in rame ricotto, isolato in gomma EPR ad alto modulo e guaina in PVC speciale, qualità Rz non propagante l'incendio a norma CEI 20-22 II e marchio IMQ a contenuta emissione di gas corrosivi a norme CEI 20-37 I, sigla di designazione FG70-R. Sezione 4x6 mmq., avente grado di isolamento pari o superiore a 4000 V/A Cat 6 - impianto elettrico Via Nuova lottizzazione *128,00 piazza pubblica *77,00 percorso pubblico *45,00					128,00 77,00 45,00		
	SOMMANO m					250,00	3,40	850,00
40 / 40 18.06	Fornitura e posa di tubazione interrata protettiva corrugata isolante flessibile in polipropilene per distribuzione linee elettriche Tutte le tubazioni devono essere fornite complete di ogni accessorio necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. - Diam. 90 mm Cat 6 - impianto elettrico Via Nuova lottizzazione *128,00 piazza pubblica *77,00 percorso pubblico *45,00					128,00 77,00 45,00		
	SOMMANO m					250,00	4,00	1'000,00
41 / 41 18.07	Fornitura e posa di pozzetto ispezionabile per distribuzione esterna con coperchio in ghisa lamellare perlitica classe B idoneo per il passaggio di traffico pesante, resistenza 125 Kn. Fornitura e posa in opera di pozzetti in calcestruzzo vibrato, posto su letto di posa in cls Rek 300, completo di chiusino carrabile in ghisa con scritta illuminazione pubblica, nel prezzo è altresì compreso lo scavo a sezione obbligata, il rinfianco in calcestruzzo magro e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Nota: La Fornitura e la posa in opera dei pozzetti di distribuzione elettrica dovrà essere concordata con la direzione dei lavori, PRIMA di iniziare i lavori. -Dimensioni interne cm. 40x40x40h Cat 6 - impianto elettrico							
	A RIPORTARE							296'122,03

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							296'122,03
	12,00 SOMMANO cadauno					12,00 12,00	90,01	1'080,12
42 / 42 18.08	Punto luce 'Esecuzione di collegamento dal corpo illuminante installato sul palo alla morsettiera posizionata all'interno dello stesso palo realizzato con cavo multipolare con guaina flessibile in rame ricotto, isolato in gomma EPR ad alto modulo e guaina in PVC speciale, qualità Rz non propagante l'incendio a norma CEI 20-22 II e marchio IMQ a contenuta emissione di gas corrosivi a norme CEI 20-37 I, sigla di designazione FG70-R. Sezione 3G2,5mmq. Tutte le opere compiute devono essere fornite complete di ogni accessorio necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte e perfettamente funzionante. Cat 6 - impianto elettrico 21,00 SOMMANO cadauno					21,00 21,00	25,00	525,00
43 / 43 18.10	Fornitura e posa in opera di corpi illuminanti marca DISANO modello Volo Power LED- diffondente con lenti ellittiche. Corpo completo di telaio in alluminio pressofuso, con diffusore in vetro temperato piano di protezione spessore 5mm resistente agli shock termici e agli urti verniciato con polvere poliestere colore grigio grafite e vernice argento sabbata, resistente alla corrosione e alle nebbie saline. Equipaggiato con 48 moduli 1.2W cad.82lm-4000K. 57.6W di ultima generazione (350A), con lenti a due gradazioni 120°x80°, avente un rendimento totale prossimo al 100% Cat 6 - impianto elettrico 8,00 SOMMANO cadauno					8,00 8,00	300,00	2'400,00
44 / 44 18.13	Fornitura e posa in opera di palo troncoconico costituito da fusto troncoconico diritto a sezione circolare, ottenuto mediante tubo trafilato, zincato caldo, lo spessore dell'acciaio dovrà essere di mm 6, la parte sommitale del palo dovrà avere un diametro di mm 80. Acciaio di qualità S235JR UNI EN 10025. Altezza totale fuori terra 9.0 m, altezza interrata 0.8 m, diametro base 128 mm. Completi di asola per passaggio cavi, asola per morsettiera, morsettiera di classe I opportunamente allacciata all'impianto con cavo FG70-R e dispositivo per messa a terra. Compreso plinto di fondazione 80x80x100 cm. con cemento del tipo Rck 350. Completo di tubazione centrale di alloggiamento del palo in acciaio del diametro di 20 cm, e di quant'altro accessorio per dare il lavoro finito a regola d'arte. Cat 6 - impianto elettrico pali per modello volo *6,00 SOMMANO cadauno					6,00 6,00	370,03	2'220,18
45 / 45 18.14	Fornitura e posa in opera di palo troncoconico costituito da fusto troncoconico diritto a sezione circolare, ottenuto mediante tubo trafilato, zincato caldo, lo spessore dell'acciaio dovrà essere di mm 6, la parte sommitale del palo dovrà avere un diametro di mm 80. Acciaio di qualità S235JR UNI EN 10025. Altezza totale fuori terra 5.0 m, altezza interrata 0.8 m, diametro base 128 mm. Completi di asola per passaggio cavi, asola per morsettiera, morsettiera di classe I opportunamente allacciata all'impianto con cavo FG70-R e dispositivo per messa a terra. Compreso plinto di fondazione 80x80x100 cm. con cemento del tipo Rck 350. Completo di tubazione centrale di alloggiamento del palo in acciaio del diametro di 20 cm, e di quant'altro accessorio per dare il lavoro finito a regola d'arte.							
	A RIPORTARE							302'347,33

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							302'347,33
	Cat 6 - impianto elettrico Palo tipo volo *15,00					15,00		
	SOMMANO cadauno					15,00	350,00	5'250,00
46 / 46 18.16	Fornitura e posa in opera di picchetto in Fe-Zn di dimensioni 5x50x50 mm di lunghezza 2 m, compreso bulloni in acciaio inox per collegamento, in pozzetto di cemento vibrato utilizzato per la distribuzione, installazione di cartello di segnalazione. Cat 6 - impianto elettrico per messa a terra dei pali in progetto *21,00					21,00		
	SOMMANO cadauno					21,00	40,00	840,00
47 / 47 18.17	Fornitura e posa in opera di corda di rame nuda di sezione 35 mmq che collegherà i picchetti di terra. Cat 6 - impianto elettrico 60,00					60,00		
	SOMMANO m					60,00	4,10	246,00
48 / 48 18.18	Fornitura e posa in opera di conduttore N07V-K giallo verde di varie sezione per la realizzazione dei conduttori di protezione, avente grado di isolamento pari o superiore a 4000 V/A. - Sez. 6 mmq Cat 6 - impianto elettrico Via Nuova lottizzazione *128,00*2,00 piazza pubblica *77,00*2,00 percorso pubblico *45,00*2,00 via capitini *150,00*2,00	128,00	2,00			256,00		
		77,00	2,00			154,00		
		45,00	2,00			90,00		
		150,00	2,00			300,00		
	SOMMANO m					800,00	1,35	1'080,00
49 / 49 18.09	Punti di allacciamento - Allaccio fotocellula murale per sensore crepuscolare compreso costo fotocellula (come da planimetria) Tutte le opere compiute devono essere fornite complete di ogni accessorio necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte e perfettamente funzionante. Cat 6 - impianto elettrico 1,00					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	35,00	35,00
50 / 50 18.21	Fornitura e posa in opera di corpi illuminanti marca DISANO del tipo FLOOR I644 costituito da cornice in acciaio inox AISI 316. Riflettore in alluminio ossidato adnodicamente e brillantato. Diffusore in vetro temperato di protezione sp 5 mm, resistente agli shock termici e agli urti (carico max 2000 kg). Verniciato ad immersione in cataforesi epossidica grigia previo trattamento di fosfocromatazione, resistente alla corrosione e alle nebbie saline. Portalampada in ceramica a contatti argentati. Alimentazione a 230V - 50Hz con protezione termica. Morsettiera due poli. Completo di lampada SAP E 50 W. Cat 6 - impianto elettrico 36,00					36,00		
	SOMMANO cadauno					36,00	190,00	6'840,00
51 / 51 18.19	Fornitura e posa in opera di corpo illuminante con tecnologia a LED per l'illuminazione stradale della AEC. La struttura dell'apparecchio è costituita da un telaio inferiore in pressofusione di alluminio, spessore medio 3.5 mm con funzione portante a supporto dei gruppi elettrico e ottico avente forma							
	A R I P O R T A R E							316'638,33

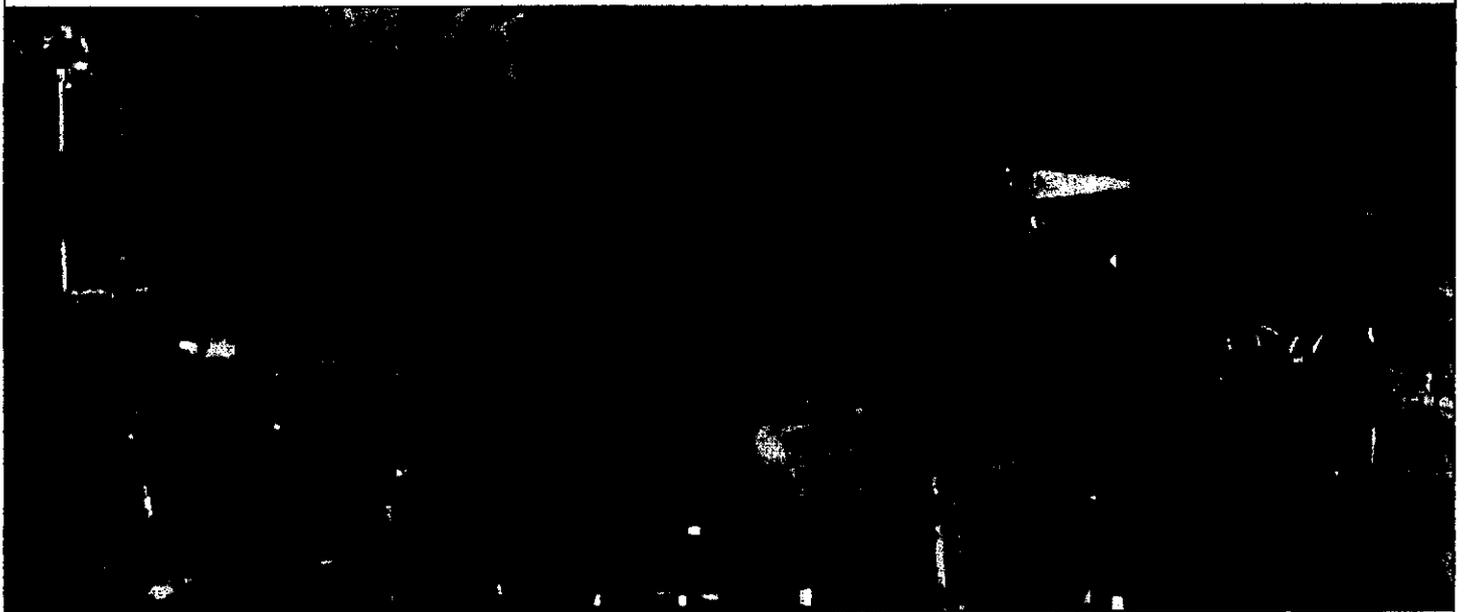
Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							316'638,33
	<p>ovoidale dim. 730 x 370 mm h=115 mm. Telaio munito di sistema di dissipazione in aria realizzato con alette di altezza 35 mm e distanziate di 20 mm che scambiano il calore prodotto dal corpo illuminante con l'ambiente esterno in modo da mantenere la temperatura di giunzione del LED tale da garantire una durata minima di 70000 ore LM80 alla temperatura ambiente di 25°C.</p> <p>La parte inferiore del telaio perfettamente piana è adibita al fissaggio delle ottiche e delle sorgenti luminose. Copertura superiore avente solo funzione estetica realizzata in lastra di alluminio spessore 15/10 imbutito e stampato; è dotata di apposite asolature per permettere lo scambio di aria con l'esterno.</p> <p>L'attacco è realizzato in alluminio pressofuso ed è predisposto per un diametro del palo di 60 - 70 - 76 mm.</p> <p>Telaio munito di clip di sicurezza per evitare la caduta accidentale del vetro.</p> <p>Apparecchio completo di filtro di scambio aria interna.</p> <p>Ottica asimmetrica stradale composta da 3 moduli da 9 led per un totale di 27 LED priva di lenti in materiale plastico esposte. Flusso luminoso iniziale dell'apparecchio: 3750 lm.</p> <p>Il rilevamento fotometrico e' conforme alle norme UNI EN 13032-1 e IES LM 79-08.</p> <p>Classificazione secondo la norma CEI EN 62471:2009-2 "sicurezza foto-biologica delle lampade e sistemi di lampade": categoria EXEMPT GROUP con certificazione di ente terzo.</p> <p>Emissione fotometrica "cut-off" conforme alle leggi regionali per l'inquinamento luminoso e alla normativa UNI EN 13201. Il modulo ottico base è composto da 9 riflettori, uno per ciascun led, atto ad ottimizzare il flusso luminoso.</p> <p>E' realizzato in policarbonato autoestinguente classe V0 tramite stampaggio termoplastico e successiva metallizzazione sottovuoto ad elevata efficienza con strato di trattamento protettivo.</p> <p>Schermo di chiusura realizzato con vetro temperato piano spessore 4mm di elevata trasparenza con serigrafia decorativa, grado di resistenza agli urti IK09, fissato al telaio tramite sigillante silconico.</p> <p>Sorgente luminosa costituita da LED ad alta efficienza (130 lm/W - 350mA - Tamb=25°C) con temperatura di colore 3950K. I LED sono disposti su circuiti stampati realizzati con uno strato di supporto in alluminio, strato di isolamento ceramico e strato conduttivo in rame, spessore totale di 1,6 mm.</p> <p>Tra la parte dissipativa e il circuito Led è applicato uno strato di materiale termo-conduttivo atto a migliorare la continuità termica tra le parti.</p> <p>Cablaggio composto da alimentatore elettronico monocanale in classe di isolamento 2 e marchio ENEC , alloggiato all'interno del vano cablaggio su piastra facilmente estraibile.</p> <p>Alimentazione 220-240 V - 50/60 Hz - fattore di potenza >0.9 (a pieno carico), corrente di alimentazione led a 525 mA con protezione termica, protezione contro il corto circuito e contro le sovratensioni.</p> <p>Cat 6 - impianto elettrico pali sulla nuova viabilità *6,00</p>					6,00		
	SOMMANO cadauno					6,00	550,00	3'300,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro							319'938,33
	TOTALE euro							319'938,33
	----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----							
	A RIPORTARE							

COMUNE DI SAN MINIATO

Allegato "22" alla deliberazione del cc n. 46 del 31 MAG. 2012
Il Segretario Generale
Dr.ssa Rita Milanesehi

composto da 2 fogne

Piano attuativo con contestuale variante al R.U. di area
soggetta a trasformazione rilevante "Tir 3C", posta in loc.
San Miniato Basso
adiacente a via del Piano e via Capitini



Quadro economico

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA
via R. Agazzi, 1 San Miniato Basso tel 0571 400787 email stotobri@libero.it

D.P.N. Massimiliano Dani architetto
David Pellis architetto
Gianluca Nacci geometra
via Pozzo, 7 San Miniato Basso tel 0571 401380 email studiodpn@libero.it

Architetto Marzio Ottobri

Architetto Massimiliano Dani



DATA:



Importo per l'esecuzione delle lavorazioni a misura euro.....	303.942,33
Importo degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso euro.....	15.996,00
Totale importo lavori	319.938,33
IVA ed arrotondamenti euro.....	31.993,83
somma	351.932,16

Allacciamenti a pubblici servizi euro.....	40.000,00
Imprevisti euro.....	3.000,00
Spese tecniche relative a progettazione, alle necessarie attività preliminari e di supporto, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori ed al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, assistenza giornaliera e contabilità, comprensivo di IVA e CNAIP euro.....	40.796,50
somma	83.976,50

TOTALE EURO	435.908,66
--------------------	-------------------

San Miniato li 15 settembre 2011

ALL. 23

Allegato "23" alla deliberazione del *CC* n. *46* del

31 MAG. 2012

composto da *25 pagine*

F.to Il Segretario Generale
Dr.ssa Rita Milaneschi

Convenzione Urbanistica relativa al piano attuativo con contestuale variante n. 8 al Regolamento Urbanistico di un'area soggetta a Trasformazione Rilevante denominata "TIR 3C" in San Miniato Basso adiacente a via del Piano e via Capitini

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno , addi del mese di , avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante

Dottor notaio in , distretto di . con studio in ,

senza l'assistenza di testimoni avendovi le parti, d'accordo, espressamente rinunciato.

SONO PRESENTI

- BOVA ANTONINO, nato a Pontedera il 26/01/1957, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, nella qualità di Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio e Attività Produttive e quindi legale rappresentante del COMUNE DI SAN MINIATO, con sede in San Miniato, via Vittime del Duomo n.8, codice fiscale 82000250504, a questo atto autorizzato in virtù del Decreto del Sindaco del Comune di San Miniato in data 31/12/2010 n. 18, che in copia conforme si allega a questo atto sotto la lettera "A" e della Determinazione del Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio e Attività Produttive in data n. , che in copia conforme si allega a questo atto sotto la lettera "B", nel prosieguo chiamato "Comune";

- CAPONI CARLO, nato a San Miniato (PI) il 23 Marzo 1950, Residente in San Miniato Basso, Via del Piano, n°8, codice fiscale CPN CRL 50C23 I046M;

- CAPONI GRAZIELLA, nata a San Miniato (PI) il 2 Gennaio 1948, Residente in San Miniato Basso, Via Tosco Romagnola Est, n°365, codice fiscale CPN GZL 48A02 I046B;

- SABATINI SABATINO, nato a San Miniato (PI) il 17 Gennaio 1923, Residente in

San Miniato Basso, Via De Sanctis, codice fiscale SBT STN 23A17 I046X;

- SCARSELLI LAURA, nata a San Miniato (PI) il 1 Dicembre 1952, Residente in San Miniato Basso, Via M. Montessori, n°34, codice fiscale SCR LRA 52T41 I046Y;

- MASSAINI FERDINANDO, nato a San Miniato (PI) il 24 Febbraio 1942, Residente in San Miniato Basso, Vicolo Luigi settembrini, n°1, codice fiscale MSS FDN 42B24 I046T;

- MAGNOLFI GABRIELLA, nato a Vaglia (FI), il 19 Novembre 1945, Residente in San Miniato Basso, Vicolo Luigi settembrini, n°1 codice fiscale MGN GRL 45S59 L529M;

di seguito nominati nel presente atto anche "Proponenti", dell'identità personale delle parti costituite Io Notaio sono certo. Le stesse mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono quanto segue.

PREMESSO

a) che il Comune è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale (D.C.C.) n. 15 del 21.03.2005, esecutiva, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) del 27.04.2005, n. 17, successivamente modificato con variante approvata con D.C.C. n. 73 del 19.10.2006, esecutiva, pubblicata sul B.U.R.T. del 29.11.2006, n. 48;

b) che il Comune è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 36 del 21.04.2008, esecutiva, pubblicata sul BURT del 28.05.2008, n. 22, e rettificato per errori materiali con D.C.C. n. 50 del 24.06.2008 e n. 68 dell'8.10.2008, esecutive, successivamente modificato con sette varianti parziali approvate con D.C.C. rispettivamente con deliberazione n. 103 del 27.10.2009 (variante n. 1), n. 104 del 27.10.2009 (variante n. 2), n. 105 del

27.10.2009 (variante n. 3), n. 106 del 27.10.2009 (variante n. 4), n. 107 del 27.10.2009 (variante n. 5), n. 71 del 29.09.2010 (variante n. 6) e n. 92 del 29.11.2010 (variante n. 7), esecutive;

c) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie territoriale totale di mq 14348 e sono catastalmente identificate come di seguito indicato:

- le particelle interessate dalla lottizzazione e dalla viabilità esistente di proprietà dell'amministrazione comunale sono: foglio n° 18 mappale n° 1155 –porz. 1079 1157 -1160 -1161 -1164 -1167 -1171 -1173 -1175 -1176 -1180 -1183 – oltre le fasce demaniali destinate a strade.

- la proprietà dei Sig.ri Caponi Carlo e Caponi Graziella sono le particelle 1163 e 234 del foglio di mappa n° 18;

- la proprietà del Sig. Sabatini Sabatino sono le particelle 1174 e 1502 del foglio di mappa n° 18;

- la proprietà dei Sig.ri Massaini Ferdinando e Magnolfi Gabriella è la particella 1179 del foglio di mappa n° 18;

- la proprietà della Sig.ra Scarselli Laura sono le particelle 1182 e 1450 del foglio di mappa n° 18;

- l'area demaniale corrisponde all'attuale corso del Rio Santa Maria.

d) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b) ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo (vedi scheda di assetto denominata "TIR3C");

e) che i proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti

dalla presente convenzione;

f) che in data 15/07/2010 prot. n. 17439 (Pratica Urbanistica 007/2010) i Proponenti hanno presentato istanza di approvazione del Piano attuativo consistente nella possibilità di edificare dei fabbricati ad uso residenziale e commerciale/servizi;

g) che il Piano attuativo è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica in data 17/11/2010 la quale ha espresso parere favorevole con condizioni;

h) che le condizioni della Commissione Urbanistica sono state integralmente recepite nelle Tavole di progetto e riportate nelle NTA presentate in data 13/11/2010;

i) che il Servizio Lavori Pubblici, Grandi Opere e Infrastrutture ha espresso parere favorevole in merito alla congruità dei prezzi in data 04/08/2011;

l) che la Provincia di Pisa – Servizio Difesa del Suolo – U.O. Idraulica ha rilasciato autorizzazione n. 533 del 11/05/2011 in merito all'attraversamento del Rio Santa Maria;

m) che con D.C.C. n. del è stato adottato il suddetto Piano attuativo ai sensi dell'art. 69 della L.R. Toscana n.1/2005 adottando altresì, contestualmente, la variante n. 8 al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 18 stessa legge;

n) che il piano attuativo è stato pubblicato sul B.U.R.T. dal al , in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni (sono pervenute n. osservazioni);

o) che con D.C.C. n. del è stato approvato il suddetto Piano attuativo ai sensi dell'art. 69 della L.R. Toscana n.1/2005 approvando altresì, contestualmente, la variante n° 8 al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 18 stessa legge;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1- OBBLIGO GENERALE

1.1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono,

precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberative o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

1.2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatte salvi il caso in cui all'articolo 13.2 o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 16.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

2.1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2.2. I proponenti sono obbligati in solido per se e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 2.3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 2.3.

2.3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successive aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

3.1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della presente convenzione che potrà avvenire a seguito dell'approvazione del progetto definitivo delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 7 da parte del Comune.

3.2. Nel calcolo dei termini di cui ai commi 3.3, 3.4 e 3.7, non sono considerati e

ritardi imputabili al Comune.

3.3. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 3 (tre) anni dalla data di affidamento delle opere stesse.

3.4. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 3.7.

3.5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

3.6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4.

3.7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver

conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

3.8. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 3.7. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

4.1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 8.2, e di seguito descritte:

a.1) strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano attuativo;

a.2) percorsi pedonali e marciapiedi;

a.3) pista ciclabile;

b.1) spazi di sosta e di parcheggio;

c.1) fognature per acque nere;

c.2) fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

c.3) allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti c.1) e c.2) nelle reti di fognatura pubblica esistente;

d.1) rete idrica per l'acqua potabile;

e.1) rete di distribuzione del gas metano;

e.2) rete di distribuzione dell'energia elettrica;

e.3) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per la rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del D.P.R. n. 380/2001;

f.1) rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;

g.1) spazi a verde attrezzato;

4.2. Le potenzialità minime dei servizi a rete devono essere distribuite razionalmente; in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei proponenti e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

4.3. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

4.3.1. tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite nel rispetto della normativa tecnica di settore;

4.3.2. le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

4.4. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

4.4.1. per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla potenzialità edificatoria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico;

4.4.2. segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

4.4.3. aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;

4.4.4. allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

ART. 5 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

5.1. Gli strumenti di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi, come comprovato da apposta relazione tecnica approvata unitamente al piano attuativo convenzionato, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

5.2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari gli interventi di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4.2, secondo periodo.

ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

6.1. Per quanto attiene le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 5.1, i proponenti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta

giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventive di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti della presente convenzione.

6.2. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

6.3. Restano in ogni caso a carico dei proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventive di spesa di cui al comma 5.1, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proponenti o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRSI QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

7.1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali, come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10.2 e 10.3 di seguito descritte:

7.1.1 allargamento di via del Piano per la realizzazione di una isola ecologica;

7.1.2. realizzazione di verde pubblico in fregio a via Capitini su area di proprietà Comunale.

ART. 8 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

8.1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti della disciplina urbanistica, le seguenti opere:

8.1.1 eventuali strade a fondo cieco e relative spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;

8.1.2. passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

8.1.3 posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

8.1.3. verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

8.1.4. illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi; allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

8.2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di ultimazione del medesimo.

ART. 9 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

9.1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto

preliminare, integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, e del progetto definitivo delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 7 con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione.

9.2. Qualora per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria i proponenti intendano porre a base di procedura la progettazione definitiva oppure la progettazione esecutiva, i predetti livelli di progettazione sono redatti da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.

9.3. Qualora per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria i proponenti intendano porre in capo agli affidatari o aggiudicatari la progettazione esecutiva, il progetto è da tecnici progettisti abilitati e in possesso dei necessari requisiti, individuati dai concorrenti ai sensi dell'articolo 53, comma 3, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e i relativi oneri sono a carico dei proponenti nell'ambito del contratto d'appalto.

9.4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380 del 2001. La progettazione esecutiva deve essere corredata dal verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal Comune e a spese dei proponenti.

9.5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 9.4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e

convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

9.6. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere e a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 5. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 9.4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

9.7. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 10 - AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

10.1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite da un operatore economico individuato dai proponenti con le modalità di cui all'art. 9.

10.2. I proponenti, ai fini del comma 10.1, affidano le opere di urbanizzazione primaria mediante procedura negoziata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006, con le seguenti precisazioni:

10.2.1 nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e del relativo regolamento di attuazione;

10.2.2 gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;

10.2.3. gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;

10.2.4. il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);

10.2.5. i proponenti scelgono l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

10.2.6. a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali di cui all'articolo 9.

10.3. Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico, compatibilmente con quanto disposto dagli articoli 3 e 4 della presente convenzione.

10.4. Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicate al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.

10.5. La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R n. 380 del 2001. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma a direttamente a carico dei proponenti.

10.6. Fanno eccezione le opere di cui all'articolo 6, realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti.

ART. 11 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE

DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

11.1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro (), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 9, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale.

11.2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 11.1, mediante garanzia fideiussoria bancaria (polizza

assicurativa) n. in data emessa da per euro con scadenza

incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

11.3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso;

11.4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonchè con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

11.5. Ancorchè la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 11.1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonchè gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 16.1, nonchè le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

11.6. Gli importi di cui al comma 11.1, devono essere adeguatamente documentati prima del collaudo; la documentazione deve avere carattere probatorio ed essere

fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 12.2, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 11.1 e 11.2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 120 della legge regionale n. 01 del 2005, entro la data del collaudo devono essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

12.1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo e alle norme della presente convenzione

12.2. Il rilascio dei permessi di costruire dei singoli interventi edilizi sono subordinati al pagamento del contributo di costruzione di cui al Titolo VII della L.R.Toscana 01 del 2005 con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio degli stessi.

12.3. Gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 10 fatto salvo quanto previsto dall'art. 11.6.

ART. 13 - VARIANTI

13.1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al piano attuativo, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

13.2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purchè siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

13.2.1. l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;

13.2.2. l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

13.2.3. lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;

13.2.4. la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

13.2.5. lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

13.3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 13.2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 13.1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

13.4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 14 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

14.1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successive alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

14.2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro 3 (tre) mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successive 3 (tre) mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

14.3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 14.6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 6.2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a

spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

14.4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 14.1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 14.2.

14.5. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui all'articolo 10 della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.

14.6. Il collaudo di cui al comma 14.1, o la sua formazione tacita di cui al comma 14.2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 14.2 restano sospesi.

ART. 15 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

15.1. Le aree per le urbanizzazione primarie saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.

15.2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella Tav. 6 “Stato di progetto - Verifiche urbanistiche, aree da cedere al Comune”, allegata alla presente convenzione, come segue:

15.2.1. con il colore grigio scuro “Viabilità pubblica” per una superficie complessiva di circa 1778 mq.

15.2.2. con il colore azzurro “Aree per parcheggi” per una superficie complessiva di circa 672 mq.

15.2.3. con il colore verde “aree spazi a verde e verde attrezzato” per una superficie complessiva di circa 1625 mq.

15.3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

15.4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

15.5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

16.1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16, comma 2.

16.2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 14.4 l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata e trasferito al Comune medesimo.

16.3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 16.1 e 16.2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 11.

16.4. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 14.2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 14.2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state

trasferite al Comune.

ART. 17 - CONTROVERSIE

17.1. La risoluzione delle controversie tra il Comune e i proponenti relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione dal Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana.

17.2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra gli operatori economici esecutori delle opere di urbanizzazione è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 18 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

18.1. Il progetto di piano attuativo a composto da:

18.1.1. relazione illustrativa e norme tecniche di attuazione;

18.1.2. Documentazione fotografica;

18.1.3. Elaborati grafici urbanistici:

- Tav. 1 "Variante alla scheda di assetto e alla Tav. 2b del RU";

- Tav. 2 "Estratto di mappa catastale, RU comunale, Tav. Qc1 ed aerofotogrammetria";

- Tav. 3 "Planimetria generale con individuazione superfici reali";

- Tav. 4 "Stato attuale - planimetria dell'area di intervento quotata";

- Tav. 5 "Stato attuale - sezioni trasversali del lotto di intervento";

- Tav. 6 "Stato di progetto - Verifiche urbanistiche, aree da cedere al Comune";

- Tav. 7 "Stato di progetto - Planimetria con individuazione delle superfici dei lotti";

- Tav. 8 "Stato di progetto - Planimetria dell'area di intervento quotata";

- Tav. 9 "Stato di progetto - Sezioni trasversali del lotto di intervento";

- Tav. 10 "Stato sovrapposto - Sezioni trasversali del lotto di intervento";

- Tav. 11 "Stato di progetto - Sezioni tipo";

- Tav. 12 "Stato di progetto - Sezioni tipo";

- Tav. 13 "Stato di progetto - Tipologie edilizie";

18.1.4. Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;

- Tav. 14 "Stato di progetto - Sistemazione spazi pubblici";

- Tav. 15 Stato di progetto - Schema impianto elettrico, fognario, acquedotto";

- Tav. 16 "Stato di progetto - Planimetria della segnaletica e dei percorsi preferenziali";

- Tav. 17 "Stato di progetto - Sezione longitudinale della viabilità di lottizzazione";

- Tav. 18 "Stato attuale e di progetto - Schema di regimazione acque superficiali";

18.1.5. computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

18.1.6. quadro economico indicante tutu gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;

18.2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al punto 18.1 quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione se non con le seguenti eccezioni:

18.2.1. Tav. 6 "Stato di progetto - Verifiche urbanistiche, aree da cedere al Comune";

18.2.2. Tav. 8 "Stato di progetto - Planimetria dell'area di intervento quotata";

18.2.3. relazione illustrativa e norme tecniche di attuazione;

18.2.4. computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

18.2.5. quadro economico indicante tutu gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;

ART. 19 - SPESE

19.1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successive occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti a rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

20.1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

20.2 I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

20.3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Regolamento Urbanistico; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

composto da 14 pagine



Fto Il Segretario Generale
Dr.ssa Rita Milaneschi

COMUNE DI SAN MINIATO

Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

Legge Regionale n.1 del 08.01.2005

Norme Tecniche di Attuazione

PARTE B: Titoli IV, V, VI, VII, VIII, IX e Appendici

Il Sindaco
Vittorio Gabbanini

L'Assessore Urbanistico
Vittorio Gabbanini

Approvato

SOMMARIO

TITOLO IV - SPAZI DELLA TRASFORMAZIONE RILEVANTE	1
CAPO I - AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE INTENSIVA	1
Art. 32 - <i>Articolazione delle aree della trasformazione intensiva</i>	1
Art. 33 - <i>Disciplina delle aree della trasformazione intensiva</i>	1
33.1 - <i>Aree a destinazione produttiva</i>	2
33.2 - <i>Aree a destinazione prevalentemente residenziale</i>	5
33.3 - <i>Aree a destinazione commerciale - direzionale</i>	11
33.4 - <i>Centralità locali</i>	12
CAPO II - AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE STRATEGICA	13
Art. 34 - <i>Articolazione delle aree della trasformazione strategica</i>	13
Art. 35 - <i>Disciplina delle aree della trasformazione strategica</i>	13
35.1 <i>Centralità territoriali</i>	13
35.2 <i>Progetti Locali</i>	15
CAPO III - PROCEDIMENTI ATTUATIVI	18
Art. 36 - <i>Modalità di attuazione delle trasformazioni intensive</i>	18
Art. 37 - <i>Modalità di attuazione delle trasformazioni strategiche</i>	18
TITOLO V - SERVIZI E INFRASTRUTTURE	19
CAPO I - OPERE DI URBANIZZAZIONE	19
Art. 38 - <i>Servizi pubblici e di uso pubblico</i>	19
38.1 - <i>Attrezzature e servizi di interesse comune</i>	19
38.2 - <i>Istruzione</i>	19
38.3 - <i>Aree a verde pubblico</i>	19
38.4 - <i>Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico</i>	20
38.4.1 - <i>Impianto sportivo ex casa bonello</i>	20
38.5 - <i>Impianti tecnologici</i>	20
38.6 - <i>Discarica Casa Bonello</i>	21
38.7 - <i>Aree cimiteriali</i>	21
38.8 - <i>Area attrezzata per manifestazioni temporanee (Plateatico)</i>	21
Art.39 - <i>Impianti carburanti</i>	21
39.1 - <i>Impianti esistenti</i>	22
39.2 - <i>Modifiche ad impianti esistenti</i>	22
39.3 - <i>Nuovi impianti</i>	22
39.3.1 - <i>Ambiti ammessi</i>	22
39.3.2 - <i>Requisiti per nuovi impianti</i>	22
39.4 - <i>Disciplina degli impianti carburanti</i>	23
Art.40 - <i>Parcheggi pubblici</i>	23
CAPO II - RETI INFRASTRUTTURALI	24
Art. 41 - <i>Reti stradali</i>	24
41.1 - <i>Classificazione</i>	24
41.2 - <i>Inserimento paesaggistico</i>	24
41.3 - <i>Deroghe dimensionali</i>	25
41.4 - <i>Sicurezza Stradale</i>	25
41.5 - <i>Nuova circonvallazione di Ponte a Egola sud</i>	25
CAPO III - RETI AMBIENTALI	26
Art.42 <i>Infrastrutture ambientali</i>	26
42.1 - <i>Connessioni a dominante naturalistica</i>	26
42.1.1 - <i>Connessioni a dominante naturalistica nel territorio rurale</i>	26
42.1.2 - <i>Connessioni a dominante naturalistica all'interno delle U.T.O.E.</i>	26
42.2 - <i>Spazi ciclabili e pedonali attrezzati</i>	27
42.3 <i>Itinerari storico-paesaggistici</i>	27
TITOLO VI - INDIRIZZI PER LA QUALITA' DEI PROGETTI	29
CAPO I - VALUTAZIONI DI QUALITÀ	29
Art. 43 - <i>La "Carta della Qualità Urbana"</i>	29
Art. 44 - <i>Regolamento della "Carta della qualità urbana"</i>	29

CAPO II - "COMMISSIONE DI QUALITÀ"	30
<i>Art. 45 - Disposizioni per la valutazione ed il controllo della qualità</i>	30
45.1 - Commissione di Qualità	30
45.2 - Funzioni della CdQ	30
45.3 - Oggetto delle valutazioni obbligatorie e vincolanti della CdQ	30
45.4 - Oggetto delle valutazioni obbligatorie da parte della CdQ su istanza di parte ai fini dell'attribuzione degli incentivi urbanistico edilizi	31
45.5 - Composizione della CdQ	31
45.6 - Procedura di convocazione della CdQ	32
45.7 - Atti della CdQ e Verbale di Qualità	32
45.8 - Regime transitorio	32
CAPO III - "INCENTIVI PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED URBANA"	33
<i>Art. 46 - Incentivi per la qualità architettonica ed urbana</i>	33
CAPO IV - "DOCUMENTAZIONE AI FINI DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA"	34
<i>Art. 47 - Compatibilità paesaggistica</i>	34
TITOLO VII - CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	35
CAPO I - CONDIZIONI GENERALI	35
<i>Art.48 - Disposizioni generali</i>	35
CAPO II - SISTEMA ACQUA	36
<i>Art.49 - Risparmio idrico</i>	36
<i>Art.50 - Captazione idrica</i>	36
<i>Art.51 - Smaltimento liquami e acque reflue</i>	36
CAPO III - SISTEMA ARIA E CLIMA	38
<i>Art.52 - Emissioni in atmosfera</i>	38
<i>Art.53 - Inquinamento luminoso</i>	38
<i>Art.54 - Inquinamento acustico</i>	39
<i>Art.55 - Inquinamento visivo</i>	39
CAPO IV - SISTEMA ENERGIA	40
<i>Art.56 - Risparmio energetico</i>	40
CAPO V - SISTEMA RIFIUTI	42
<i>Art.57 - Rifiuti solidi urbani</i>	42
CAPO VI - SISTEMA SUOLO	43
<i>Art.58 - Rischio geologico-idraulico</i>	43
58.1 - Aree ricadenti all'interno delle classi di pericolosità idraulica molto elevata P14 del PAI	43
58.2 - Aree ricadenti all'interno delle classi di pericolosità geomorfologica molto elevata PF4 del PAI	44
58.3 - Aree ricadenti all'interno delle classi di pericolosità idraulica elevata P13 del PAI	44
58.4 - Aree ricadenti all'interno delle classi di pericolosità geomorfologica elevata PF3 del PAI	45
<i>Art.59 - Bonifiche siti potenzialmente inquinati</i>	46
CAPO VII - SISTEMA AZIENDE	47
<i>Art.60 - Industrie a rischio di incidente rilevante</i>	47
CAPO VIII - SISTEMA RADIAZIONI NON IONIZZANTI	48
<i>Art.61 - Inquinamento elettromagnetico</i>	48
CAPO IX - CONDIZIONAMENTI SPECIFICI PER AMBITI	49
<i>Art.62 - Ambiti della trasformazione ordinaria</i>	49
62.1 - Aree del completamento, Aree del consolidamento, Aree della riqualificazione e Aree periurbane	49
62.1.1 - Sistema aria:	49
62.2 - Aree con Piani attuativi vigenti	49
62.2.1 - Sistema suolo:	49
<i>Art.63 - Ambiti della trasformazione rilevante</i>	49
63.1 - Sistema acqua	49
63.2 - Sistema aria	50
63.3 - Sistema energia	50
63.4 - Valutazione integrata dei Piani attuativi	51
<i>Art.64 - Servizi e Infrastrutture</i>	51
64.1 - Opere di urbanizzazione- Servizi Pubblici e di uso pubblico	51
64.1.1 - Sistema aria – inquinamento acustico	51
64.2 - Reti Infrastrutturali	51
64.2.1 - Sistema aria – inquinamento acustico	51
TITOLO VIII - TUTELA DEL TERRITORIO E FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI	53

Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato - NTA

CAPO I - FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI	53
Art. 65 - Carta della Fattibilità	53
Art. 66 - Classi di Fattibilità	53
Art. 67 - Salvaguardie di carattere idraulico	56
67.1 - Criteri generali per la definizione degli interventi di messa in sicurezza idraulica	56
Art. 68 - Salvaguardie di carattere idrogeologico	57
TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI	58
Art. 69 - Piani e Programmi di Settore	58
Art. 70 - Area ANPIL	58
Art. 71 - Quantità di riferimento per il RU di prima fase	58
APPENDICE A	59
Elenco dei "Luoghi a statuto speciale"	59
APPENDICE B	63
Definizioni	63
APPENDICE C	73
Elenco dei piani attuativi vigenti	73
APPENDICE D	76
Elenco delle specie vegetali utilizzabili per realizzare nuove piantumazioni	76
APPENDICE E	80
Corrispondenza tra zone omogenee ex DM1444/1968 e Ambiti disciplinati dal RU	80
APPENDICE F	82
Qualità Dei Progetti	82

- Superficie Lorda di Pavimento (SLP): mq 185;
- Numero piani fuori terra: 2;

6. Prescrizioni particolari

Valgono le seguenti prescrizioni:

- condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII.

33.2 - Aree a destinazione prevalentemente residenziale

1. In tutti i casi le nuove unità abitative non potranno essere frazionate per 10 anni successivi dal giorno dell'attestazione di abitabilità redatta ai sensi dell'art. 86 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni e del REC; tale condizione sarà anche riportata nelle rispettive convenzioni;
2. Spetta al REC stabilire le sanzioni in caso di inadempienza;
3. In queste aree possono essere trasferiti i fabbricati ubicati nelle parti del territorio destinate ad inedificabilità assoluta e disciplinati nell'art. 15.3. In tal caso è ammissibile il trasferimento del numero degli alloggi corrispondenti alla SLP esistente complessiva diviso 95 mq (mq alloggio medio da PS) arrotondata per eccesso, a condizione che ne sia verificata la sostenibilità e quella degli standards da esso derivante. Il trasferimento è attuato con la medesima procedura attuativa della TIR.

• **TIR. 1 - PONTE A EGOLA EST**

1. Obiettivi generali della trasformazione

- L'area è deputata ad accogliere un intervento di nuova edificazione residenziale in grado di contribuire alla riqualificazione della Tosco-Romagnola. L'area svolge inoltre il ruolo di "testata-nord" della nuova direttrice viaria di collegamento lungo il fiume Egola;

2. Obiettivi specifici

- O1. Creazione di spazi pubblici e zone verdi attrezzate lungo la Tosco-Romagnola a servizio della nuova lottizzazione;
- O2. Organizzazione di un impianto urbanistico-edilizio aperto, in grado di integrarsi pienamente con la campagna circostante;

3. Previsioni di assetto

3.1. INVARIANTI

- realizzazione di una piazza pavimentata lungo la Tosco-Romagnola;
- organizzazione dell'assetto viario in funzione della nuova strada lungo il fiume Egola;

3.2. PRESCRIZIONI

- realizzazione di un impianto urbanistico-edilizio aperto con l'uso di tipologie semi-estensive;
- realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- realizzazione di percorsi pubblici pedonali di interconnessione tra gli insediamenti residenziali e la Tosco-Romagnola;

3.3. INDIRIZZI

- realizzazione delle pavimentazioni delle piazze e spazi pubblici con materiali lapidei tipici;
- articolazione integrata di aree a verde privato ed a verde pubblico attrezzato;
- realizzazione di parcheggi principali;

4. Usi consentiti

- residenza;
- servizi;

5. Dati dimensionali

- Numero alloggi previsti: 50;

6. Prescrizioni particolari

Valgono le seguenti prescrizioni:

- condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII.

• **TIR. 2 - LA CATENA**

1. La TIR 2 La Catena è stata eliminata dalle aree della trasformazione intensiva in quanto nel periodo tra l'adozione del presente RU e la sua approvazione è stato adottato ed approvato il piano di lottizzazione denominato "Piano di lottizzazione mista (residenziale e commerciale) e contestuale variante al PRG ai sensi degli art. 16 e 17 LRT 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni in anticipazione della scheda di assetto TIR 2 La Catena del Regolamento Urbanistico adottato per un'area sita in località La Catena". Tale piano è stato dunque trattato come gli altri piani attuativi: pertanto segue la disciplina dell'art. 11 delle presenti NTA, è stato cartografato introducendone il perimetro nella tav. 2a ed è stato inserito nell'appendice C delle presenti norme al n. 98, riportando anche il numero della pratica di riferimento e l'estremo della deliberazione del consiglio comunale di approvazione dell'atto.

• **TIR. 3 - SAN MINIATO BASSO**

1. Obiettivi generali della trasformazione

- Le trasformazioni previste si collocano in un quadro di completamento e riorganizzazione della fascia settentrionale della città nastro, con interventi di nuova edificazione residenziale e servizi per la ricucitura del tessuto insediativo esistente, nel quadro del completamento e della riorganizzazione della strada di arroccamento urbano.

• **TIR. 3a - San Miniato Basso ovest**

1. Obiettivi specifici

- O1. Completare la rete viaria di interconnessione tra la strada di arroccamento urbano e la Tosco-Romagnola, associando la realizzazione di brani di ricucitura edilizia residenziale o di servizio minimo alla collettività;
- O2. Creare una fascia di filtro/compenetrazione rispetto alla adiacente area per insediamenti produttivi esistenti.

2. Previsioni di assetto

2.1. **INVARIANTI**

- realizzazione di una fascia filtro alberata lungo la strada di arroccamento urbano;
- realizzazione di uno spazio pubblico pavimentato nella fascia ricompresa tra il filtro alberato e le nuove volumetrie edilizie;
- completamento della rete viaria di penetrazione integrata con le principali direttrici esistenti;

2.2. **PRESCRIZIONI**

- localizzazione dei parcheggi pubblici fronte strada;
- localizzazione delle superfici per usi misti servizi-commerciale in diretta relazione fisico-funzionale con lo spazio pubblico;

2.3. **INDIRIZZI**

- accesso alle lottizzazioni residenziali lungo le direttrici di interconnessione viaria;

3. Usi consentiti

- residenza;

- servizi;
- commerciale;

4. Dati dimensionali

- Numero alloggi previsti: 25;
- Superficie usi misti (SLP): mq 2095;
- Numero piani fuori terra per attrezzature commerciali e servizi: 2;

5. Prescrizioni particolari

Valgono le seguenti prescrizioni:

- condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII.

• **TIR. 3b - San Miniato Basso centro**

1. Obiettivi specifici

- O1. Completare la rete viaria di interconnessione tra la strada di arroccamento urbano e la Tosco-Romagnola, associando la realizzazione di brani di ricucitura edilizia residenziale;
- O2. Ricucire entro un disegno unitario gli spazi interclusi entro i brani edificati esistenti, associando una dotazione funzionale di servizi di prevalente interesse pubblico, attualmente carenti;

2. Previsioni di assetto

2.1. **INVARIANTI**

- realizzazione di una sequenza trasversale unitaria di spazi pubblici pavimentati ed aree a servizio pubblico;
- completamento della rete viaria di penetrazione integrata con le principali direttrici esistenti;

2.2. **PRESCRIZIONI**

- localizzazione dei parcheggi pubblici in posizione baricentrica tra gli spazi pubblici e le aree a servizio pubblico (verde attrezzato);
- realizzazione di un percorso pedonale di interconnessione tra le diverse aree a destinazione pubblica fino a raggiungere la via Tosco-Romagnola;

2.3. **INDIRIZZI**

- localizzazione ed accesso alle lottizzazioni residenziali lungo le direttrici di interconnessione viaria;
- creazione di filari alberati di separazione nelle fasce di adiacenza tra aree pubbliche e lotti privati;

3. Usi consentiti

- residenza;
- servizi;

4. Dati dimensionali

- Numero alloggi previsti: 25;

5. Prescrizioni particolari

Valgono le seguenti prescrizioni:

- condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII.

• **TIR. 3c - San Miniato Basso est**

1. Obiettivi specifici

- O1. Completare la rete viaria di interconnessione tra la strada di arroccamento urbana e la Tosco-Romagnola, associando la realizzazione di brani di ricucitura edilizia residenziale;
- O2. Completare il tessuto insediativo esistente, assumendo come elemento strutturante le residue condizioni di naturalità presenti nell'area;

2. Previsioni di assetto

2.1. INVARIANTI

- salvaguardia del tratto terminale del Rio di Santa Maria con destinazione a verde pubblico di tutela ambientale;
- completamento della rete viaria di penetrazione integrata con le principali direttrici esistenti;

2.2. PRESCRIZIONI

- localizzazione di spazi pubblici pavimentati come elemento di testata del Rio di Santa Maria;
- realizzazione di un percorso pedonale di interconnessione tra le diverse aree a destinazione pubblica;

2.3. INDIRIZZI

- localizzazione delle lottizzazioni residenziali sul lato sud dell'area con accesso lungo la strada di penetrazione;
- localizzazione di aree per servizi lungo via Capitini;

3. Usi consentiti

- residenza;
- servizi;

4. Dati dimensionali

- Numero alloggi previsti: 15;

5. Prescrizioni particolari

Valgono le seguenti prescrizioni:

- condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII.

• TIR. 3d - San Miniato Basso Tosco Romagnola

1. Obiettivi specifici

- O1. Ricucitura dei tessuti insediativi esistenti, anche attraverso il potenziamento di spazi pubblici;
- O2. Creazione di spazi pubblici e zone verdi lungo la Tosco-Romagnola a servizio della nuova lottizzazione;

2. Previsioni di assetto

2.1. INVARIANTI

- realizzazione di una piazza pavimentata lungo la Tosco-Romagnola;
- organizzazione dell'assetto viario con un unico accesso regolato alla Tosco-Romagnola;
- salvaguardia del tratto di fosso naturale al margine dell'area di trasformazione;

2.2. PRESCRIZIONI

- localizzazione dei parcheggi pubblici in testata della viabilità di penetrazione;
- creazione di una fascia a verde nell'area di transizione tra il perimetro della trasformazione e le aree pedecollinari;

- realizzazione di un percorso pedonale di interconnessione tra le diverse aree a destinazione pubblica;

2.3. INDIRIZZI

- localizzazione ed accesso alle lottizzazioni residenziali lungo le direttrici di penetrazione viaria;
- creazione di filari alberati di separazione nelle fasce di adiacenza tra aree pubbliche e lotti privati;

3. Usi consentiti

- residenza;

4. Dati dimensionali

- Numero alloggi previsti: 15;

5. Prescrizioni particolari

Valgono le seguenti prescrizioni:

- condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII.

• TIR. 4 - LA SCALA

1. Obiettivi generali della trasformazione

- Obiettivo della trasformazione è la riorganizzazione dell'area al margine sud della città nastro, in uno spazio intercluso tra il tessuto compatto lungo la Tosco-Romagnola, l'insediamento produttivo esistente lungo la strada Isola-San Miniato ed l'area per servizi socio culturali di prossima realizzazione;

2. Obiettivi specifici

- O1. Creazione di una rete viaria di interconnessione con le direttrici principali esistenti, come elemento strutturale per la riorganizzazione dell'area;
- O2. Organizzazione di una articolata disposizione degli insediamenti in grado di creare uno spazio nodale intorno a cui rafforzare le funzioni di animazione per le popolazioni residenti;

3. Previsioni di assetto

3.1. INVARIANTI

- realizzazione di uno spazio pubblico pavimentato lungo il nuovo asse di penetrazione viaria principale;
- riorganizzazione della rete viaria di penetrazione integrata con le principali direttrici esistenti;

3.2. PRESCRIZIONI

- localizzazione dei parcheggi pubblici fronte piazza;
- creazione di filari alberati e verde pubblico lungo il nuovo asse di penetrazione viaria principale;

3.3. INDIRIZZI

- Articolazione delle lottizzazioni residenziali a contorno della piazza pubblica;
- Localizzazione di aree a destinazione mista residenziale-commerciale in diretta relazione fisico-funzionale con la piazza pubblica;

4. Usi consentiti

- residenza;
- servizi di prevalente interesse pubblico;
- commerciale;

5. Dati dimensionali

- Numero alloggi previsti: 20;

- Superficie usi misti (SLP): mq 1440;
- Numero piani fuori terra per attrezzature commerciali e servizi: 2;

6. Prescrizioni particolari

Valgono le seguenti prescrizioni:

- condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII.

• **TIR. 5 - PONTE A ELSA**

1. Obiettivi generali della trasformazione

- Obiettivo della trasformazione è la riqualificazione insediativa della frazione di Ponte a Elsa, con interventi di riorganizzazione della viabilità di penetrazione locale e mirati allo sviluppo di una nuova centralità locale. In particolare in quest'area il RU specifica i contenuti funzionali e localizzativi della Centralità locale CL10-Ponte a Elsa, così come previsto dall'art. 20 delle NTA del PS;

2. Obiettivi specifici

- O1. Favorire la formazione di una nuova centralità locale, con la creazione di nuovi spazi di animazione urbana in grado di rafforzare le funzioni a servizio delle popolazioni residenti;
- O2. Ricucire i tessuti insediativi esistenti, anche attraverso il potenziamento di spazi pubblici e servizi di interesse pubblico;

3. Previsioni di assetto

3.1. INVARIANTI

- realizzazione di uno spazio pubblico pavimentato di interconnessione tra le aree a verde pubblico e le attrezzature per l'istruzione esistenti;
- riorganizzazione della rete viaria di penetrazione integrata con le principali direttrici esistenti;
- creazione di percorrenze pedonali pubbliche;

3.2. PRESCRIZIONI

- localizzazione dei parcheggi pubblici in adiacenza alla attrezzature pubbliche;
- creazione di filari alberati ed aree a verde pubblico;

3.3. INDIRIZZI

- Articolazione delle lottizzazioni residenziali in adiacenza all'edificio esistente;
- Creazione di un parco urbano a servizio dell'intero abitato estendendo l'area sommitale di Ponte a Elsa;

4. Usi consentiti

- residenza;
- servizi;

5. Dati dimensionali

- Numero alloggi previsti: 30;

6. Prescrizioni particolari

Valgono le seguenti prescrizioni:

- condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII.

• **TIR. 6 - ROFFIA**

1. Obiettivi generali della trasformazione

- Obiettivo della trasformazione è la creazione di spazi pubblici attrezzati a servizio dell'abitato di Roffia, con una contestuale riorganizzazione della rete viaria di penetrazione locale;

2. Obiettivi specifici

- O1. Creazione di una rete viaria di interconnessione con le direttrici principali esistenti, come elemento strutturale per la riorganizzazione dell'area;
- O2. Organizzazione gli insediamenti in grado al fine di creare uno spazio nodale intorno a cui rafforzare le funzioni di animazione per le popolazioni residenti;

3. Previsioni di assetto

3.1. INVARIANTI

- realizzazione di uno spazio pubblico pavimentato lungo la viabilità principale esistente;
- riorganizzazione della rete viaria di penetrazione integrata con le principali direttrici esistenti;
- salvaguardia del tratto terminale del Rio Arnino con destinazione a verde pubblico di tutela ambientale;

3.2. PRESCRIZIONI

- localizzazione dei parcheggi pubblici in posizione baricentrica tra le aree pubbliche e la lottizzazione residenziale;
- creazione di filari alberati e verde nella fascia di transizione tra il perimetro della trasformazione e le aree agricole della piana;
- creazione di un'area a verde pubblico attrezzato tra il Rio Arnino e la lottizzazione residenziale;

3.3. INDIRIZZI

- Articolazione delle lottizzazioni residenziali in adiacenza all'edificato esistente;
- Localizzazione di aree a destinazione mista per servizi-commerciale in diretta relazione fisico-funzionale con la piazza pubblica;

4. Usi consentiti

- residenza;
- servizi;
- commerciale;

5. Dati dimensionali

- Numero alloggi previsti: 12;
- Superficie usi misti (SLP): mq 1150;
- Numero piani fuori terra per attrezzature commerciali e servizi: 2;

6. Prescrizioni particolari

Valgono le seguenti prescrizioni:

- condizioni alla trasformazione di cui al Titolo VII;
- fattibilità degli interventi di cui al Titolo VIII.

33.3 - Aree a destinazione commerciale - direzionale

• **TIS. 1 - SAN DONATO**

1. Obiettivi generali della trasformazione

- La trasformazione mira alla realizzazione di una nuova centralità locale come spazio identitario della frazione San Donato, destinato a funzioni collettive e a servizi pubblici, associata alla riqualificazione urbanistica della direttrice di sviluppo urbano San Donato-Ponte a Egola. Il RU specifica i contenuti funzionali e localizzativi della Centralità locale CL3-San Donato, così come previsto dall'art. 20 delle

APPENDICE C

Elenco dei piani attuativi vigenti

N	NOME PRATICA	PRATICA (anno/numero)	TIPOLOGIA PRATICA	DELIBERE- approvazione (anno/numero)
1	coop - la Risorta	1992/1012	LOTTIZZAZIONE	1997/51
2	Pistolesi Ivano	1996/706	PIANO DI RECUPERO	1997/60
3	Convento di S. francesco	1994/577	PIANO DI RECUPERO	1997/67
4	G.B.S., concerie riunite, PaE	1996/681	LOTTIZZAZIONE	1997/89
5	Il Poggio	1996/986	PIANO DI RECUPERO	1998/89
6	Pruneta Industriale e Variante normativa	1997/612 2007/2	LOTTIZZAZIONE	1998/105 57/2007
7	silpa srl	1995/1353	PIANO DI RECUPERO	1998/106
8	Loc Roffia Via Ontraino	1998/84	PIANO DI RECUPERO	1999/2
9	Piazzaxx Settembre	1996/982	PIANO DI RECUPERO	1999/27
10	Romaiano 2	1988/0	LOTTIZZAZIONE	1999/42
11	Marianelli Franco	1998/186	PIANO DI RECUPERO	1999/44
12	Sanminiatese Pozzi	1998/1030	LOTTIZZAZIONE	1999/78
13	Loc Le Colline	1999/78	PIANO DI RECUPERO	2000/6
14	Ponte di Ribecco	1999/52	LOTTIZZAZIONE	2000/37
15	Fornace Di Ponte a Elsa	1998/543	PIANO DI RECUPERO	2000/47
16	Edificio in Via G Battista	1999/655	PIANO DI RECUPERO	2000/103
17	Ex Fattoria Altini	1999/314	PIANO DI RECUPERO	2000/104
18	Lott Via Genova	1999/660	LOTTIZZAZIONE	2001/3
19	Lot Produttiva G.L. Radice	1997/200	LOTTIZZAZIONE	2001/31
20	Impianto Sportivo Via Pestalozz	1999/524	LOTTIZZAZIONE	2001/81
21	Edificio A San Miniato Basso	2000/992	PIANO DI RECUPERO	2002/31
22	Il Castellonchio Artigianale	2001/790	LOTTIZZAZIONE	2002/40
23	Ampliamento in Via A. Moro	1999/709	PIANO DI RECUPERO	2002/50
24	Lott Via L Radice	2001/791	LOTTIZZAZIONE	2002/51
25	Piano Di Recupero Villa Di Castellonchio	1998/144	PIANO DI RECUPERO	2002/68
26	Ex Cantina Sociale Il Castello	2000/107	PIANO DI RECUPERO	2002/69
27	San Miniato Centro Storico	2001/734	PIANO DI RECUPERO	2002/83
28	Lott Per Edificio Di Culto	2000/794	LOTTIZZAZIONE	2002/95
29	Scalo Ferroviario	1995/1468	LOTTIZZAZIONE	2002/106
30	Ex-Tabaccaia La Catena	2001/1030	PIANO DI RECUPERO	2002/116
31	Edificio a La Scala	2002/155	PIANO DI RECUPERO	2002/117

Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato - NTA

32	Impianto Sportivo Via Farneto	2001/297	PIANO DI RECUPERO	2002/118
33	Pdr Buecchio-Ufficio	2002/0	PIANO DI RECUPERO	2002/119
34	Edificio in Via Sanminiatese	2002/376	PIANO DI RECUPERO	2003/22
35	Per Trasferimento da zona fluviale e variante	2002/725	PIANO DI RECUPERO	2003/102 8/2008
36	Pii-Comparto 9	2003/329	PIANO DI RECUPERO	2004/2
37	Comparto 8	2003/380	PIANO ATTUATIVO	2004/17
38	Le Piscine Lido Di San Miniato	2003/146	PIANO DI RECUPERO	2004/41
39	"I Casotti", La Serra	2003/582	LOTTIZZAZIONE	2004/42
40	ex-opificio conciario	2003/130	PIANO DI RECUPERO	2004/43
41	Edificio di culto	2003/901	PIANO ATTUATIVO	2004/44
42	Via Gorizia,SMB, zona B0	2003/590	PIANO DI RECUPERO	2004/45
43	Via Fontevivo, Zona B0	2003/356	PIANO DI RECUPERO	2004/46
44	Case Agnoloni	2000/971	PIANO DI RECUPERO	2004/71
45	Il Castellonchio II	2003/64	LOTTIZZAZIONE	2004/73
46	Casa Del Popolo	2003/551	PIANO ATTUATIVO	2004/81
47	"San Regolo", La Serra	2003/732	LOTTIZZAZIONE	2004/92
48	Ex Tabaccaia, SMB	2003/728	LOTTIZZAZIONE	2004/93
49	Via T.R.E., 270, SMB	2003/1041	PIANO DI RECUPERO	2004/94
50	Edificio a Molino d'Egola	2002/861	PIANO DI RECUPERO	2004/95
51	Piano Attuativi Icla	2004/12	PIANO ATTUATIVO	2005/4
52	Fabbricati rurali, Palagio	2005/26	PIANO DI RECUPERO	2006/11
53	canonica SS. Michele e Stefano	2004/1	PIANO DI RECUPERO	2005/77
54	Loc. Isola – Via Vittorio Veneto	2003/710	LOTTIZZAZIONE	2005/78
55	Pruneta Artigianale	2004/15	LOTTIZZAZIONE	2005/79
56	Via Asmara, trasf. vol	2005/7	PIANO DI RECUPERO	2005/94
57	C2 la catena	2002/1091	LOTTIZZAZIONE	2005/95
58	La Serra - Via XXIV Maggio	2004/19	PIANO DI RECUPERO	2005/96
59	SMB, G3(b) Casa Culturale	2004/8	PIANO DI RECUPERO	2006/46
60	via San Lorenzo, trasf. vol.	2005/25	PIANO DI RECUPERO	2006/46
61	Stibbio, via C. Salvadori	2005/30	PIANO DI RECUPERO	2006/42
62	Giuncheto	2005/16	LOTTIZZAZIONE	2006/62
63	Parco Archeologico del Borgo di San Genesisio	2005/17	PIANO ATTUATIVO	2007/27
64	Palazzina Guardia di Finanza	2005/27	PIANO DI RECUPERO	2006/40
65	Casa Verde Fondazione Stella Maris	2005/21	PIANO DI RECUPERO	2006/89
66	peep San Miniato Basso lotto 8		PEEP	2001/20
67	peep via contrada nuova		PEEP	1999/84

Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato - NTA

68	peep La Scala		PEEP	2001/82
69	peep La Catena		PEEP	2001/20
70	peep La Serra		PEEP	1998/90
71	peep Poggio al Pino		PEEP	1999/82
72	peep Corazzano		PEEP	2001/82
73	peep Comparto 13		PEEP	2001/82
74	peep Comparto 15		PEEP	2001/82
75	Area Ghetti	2000/981	Assimilato a piano di lottizzazione	2002/28
76	Project Financing San Miniato Infrastrutture	varie	Project financing	
77	Ex conceria Via di Vittorio 17 loc. Ponte a Egola	2006/8	PIANO DI RECUPERO	12/2007
78	Ex conceria il faro via 25 aprile 6 loc. Ponte a Egola	2006/4	PIANO DI RECUPERO	67/2007
79	Fabbrica di Balconevisi via Castello 94. loc. Balconevisi	2006/10	PIANO DI RECUPERO	68/2007
80	Nuova sede della casa del popolo La Scala loc. La Scala	2007/4	PIANO ATTUATIVO	4/2008
81	Sostituzione edilizia in via A. Moro loc. San Miniato Basso	2006/13	PIANO DI RECUPERO	7/2008
82	Lottizzazione a destinazione mista in anticipazione del RU in loc. La Catena	2004/6	PIANO DI LOTTIZZAZIONE	28/2008
83	Zona urbanistica D4 via Romaiano angolo via Gramsci loc. Ponte a Egola	2006/3	PIANO DI LOTTIZZAZIONE	29/2008
84	Recupero edilizio residenziale "Borgo il Molino" in loc. ponte a Egola, via Contrada Nuova	2008/13	PIANO DI RECUPERO	107/2009
85	Lottizzazione residenziale e servizi denominata "Tir 3c" in loc. san Miniato Basso, via Capitini e via del Piano	2007/7	PIANO DI LOTTIZZAZIONE	



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

Firmati all'originale:

Il Segretario
f.to RITA MILANESCHI



Il Presidente
f.to MARZIA BELLINI

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

- con esclusione degli allegati dal n. 3 al n. 20, dal n. 24 al n. 27 e n. 29.
 completa degli allegati

San Miniato, 25.06.2012



Il Funzionario incaricato
(Sonia Arfaio)

Il sottoscritto Messo Comunale attesta che la presente deliberazione n. 46 del 31/05/2012, è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line in data odierna e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 124, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L., approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

San Miniato, 25.06.2012



f.to IL MESSO COMUNALE
(Cecilia Conti)

Il sottoscritto Messo Comunale attesta che la presente deliberazione n. 46 del 31/05/2012, è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line dal 25/06/2012 al 09/07/2012 e che contro di essa non sono stati presentati reclami od opposizioni

San Miniato,

22 SET. 2012



f.to IL MESSO COMUNALE
(CECILIA CONTI)

Il sottoscritto Responsabile dell'Unità Operativa "Segreteria Generale" attesta che la presente deliberazione n. 46 del 31/05/2012, è divenuta esecutiva il 05/07/2012 decorso il decimo giorno dalla pubblicazione all'Albo Pretorio on line, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L., approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

San Miniato,

- 5 LUG. 2012



f.to IL RESPONSABILE
(Sonia Arfaio)

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

- con esclusione degli allegati dal n. 3 al n. 20, dal n. 24 al n. 27 e n. 29.
 completa degli allegati

San Miniato,

22 SET. 2012



Il Funzionario incaricato
(Sonia Arfaio)