



DELIBERAZIONE N° 69 DEL 03/08/2012

OGGETTO: Variante al piano attuativo n. 2003/551 per realizzazione di complesso polifunzionale costituito dalla nuova sede della Casa del Popolo della frazione La Serra e strutture sportive, adottata con deliberazione consiliare n. 68 del 27.10.2011, proponente soc. cooperativa La Serra (pratica n. 07/2011/PU). Presa d'atto assenza di osservazioni e modifica composizione delle proprietà. Approvazione.

L'anno Duemiladodici, il giorno 3 (tre) del mese di Agosto, alle ore 17:30, 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 pubblica**, ai sensi dell'art. 36 del vigente Statuto Comunale nonché dell'art. 37 del vigente "Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale" per discutere gli argomenti posti all'ordine del giorno del 27.07.2012 prot. n. 15858, 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 ad appello nominale iniziale effettuato dal **Segretario Generale, Rita Milaneschi**, risultano assenti i signori Consiglieri: Francesca Cupelli, Umberto Pinori, Mauro Quagli, Carlo Corsi, Elena Beretta, Fabio Corsi e Michele Di Gianni. E' presente il Sindaco, pertanto i membri del Consiglio Comunale presenti sono n. 14. Tutti gli assenti sono giustificati.

Il Presidente **Marzia Bellini**, assume la presidenza e, accertata la presenza del numero legale per poter deliberare validamente, dichiara aperta in forma pubblica la seduta.

Successivamente, nomina scrutatori i signori consiglieri: Azzurra Bonaccorsi, Francesco Lupi ed Elisa Bini.



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

**** Entra il Consigliere Umberto Pinori, pertanto i membri del Consiglio Comunale presenti sono ora n. 15 e quelli assenti sono n. 6 (Francesca Cupelli, Mauro Quagli, Carlo Corsi, Elena Beretta, Fabio Corsi e Michele Di Gianni).*

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: BAGNI VERONICA, CUPELLI FRANCESCA, QUAGLI MAURO, CORSI FABIO, BINI ELISA, BERETTA ELENA, pertanto i membri del Consiglio presenti sono in numero legale di **n. 15**.

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 29 settembre 2004 è stato approvato il "Piano attuativo per la realizzazione di un complesso polifunzionale costituito dalla nuova sede della Casa del Popolo della frazione La Serra e strutture sportive", pratica n. 551/2003/PU, proposto dalla società Cooperativa La Serra a r.l.;
- il piano attuativo è divenuto efficace alla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.T. (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana) n. 48 del 1° dicembre 2004;
- la relativa convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi è stata stipulata tra la società Cooperativa La Serra a r.l. e il Comune di San Miniato con atto Notaio Rosselli in data 11 novembre 2010, rep. n. 37238 registrato a San Miniato il 16 novembre 2010 n. 3228 serie 1T e trascritto a Livorno il 17 novembre 2010 n. 12169 part.;
- con atto comunale n. 2007/18/VI in data 6 agosto 2007 è stata rilasciata l'autorizzazione riguardo il vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/1923 gravante su porzione dell'area di intervento;
- a seguito del rilascio del permesso di costruire n. 2010/226 del 6 dicembre 2010 sono state realizzate parte delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e viabilità di servizio);

Dato atto che:

- in data 11 marzo 2011 prot. n. 6365 la società Cooperativa La Serra a r.l., con sede a San Miniato, località La Serra, via XXIV Maggio n. 15, ha presentato richiesta di approvazione di "Variante al piano attuativo n. 2003/551 per la realizzazione di un complesso polifunzionale costituito dalla nuova sede della Casa del Popolo della frazione La Serra e strutture sportive", allegando il progetto elaborato dall'Arch. Alessandro Mancini di San Miniato (pratica n. 07/2011/PU);
- responsabile del procedimento è stato nominato l'Arch. Antonino Bova, Dirigente del Settore "Pianificazione del Territorio e Attività Produttive";



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

- il vigente Regolamento Urbanistico comunale classifica l'area in argomento "Area con piani attuativi vigenti alla data di approvazione del RU – piano attuativo n. 46", con destinazione a "Servizi di interesse comune di progetto";
- l'area interessata dalla variante al piano attuativo è posta al margine nord dell'abitato di La Serra lungo via Maremmana in adiacenza al campo sportivo comunale ed è individuata al Catasto Terreni del Comune di San Miniato nel foglio di mappa n. 71 particelle n. 55 (porzione) di mq. 1.400 e n. 357 di mq. 980 di proprietà del Comune di San Miniato, e part. n. 356 di mq. 7.160 di proprietà della società Cooperativa La Serra a r.l., per una superficie complessiva di mq. 9.540;
- il progetto di variante al piano attuativo si propone i seguenti obiettivi:
 - a) adeguare in ampliamento il perimetro dell'area del vigente piano attuativo fino a farlo coincidere con quello previsto dal vigente Regolamento Urbanistico;
 - b) incrementare da 6 a 8 i lotti funzionali di intervento, con modifica della loro configurazione planimetrica;
 - c) ridimensionare la consistenza delle edificazioni previste, per esigenze di contenimento della spesa, mediante la semplificazione architettonica dei fabbricati, il loro spostamento planimetrico e il mantenimento temporaneo di una struttura prefabbricata a tenda per permettere la realizzazione di eventi sociali e sportivi, struttura per la quale, nel corso di validità del piano attuativo, è prevista la sostituzione con strutture definitive aventi medesima consistenza e caratteristiche simili al fabbricato principale;
 - d) riorganizzare le aree a parcheggio, con una suddivisione più marcata tra parcheggio pubblico (fronte strada) e parcheggio di uso pubblico (nell'area contigua e sempre accessibile da chiunque) e parcheggio privato (nell'area interna a verde da utilizzare occasionalmente a tale scopo durante eventi particolari);
 - e) modificare il posizionamento di un campo di calcetto;
 - f) eliminare il parcheggio pubblico nell'area comunale retrostante gli spogliatoi del campo di calcio in favore di un'area a verde pubblico attrezzato con giochi per bambini, area pavimentata e ampliare la tettoia esistente per usi funzionali all'attività sportiva;
 - g) migliorare i collegamenti pedonali tra l'area antistante il campo sportivo comunale (esterna al comparto) e il parcheggio pubblico di progetto e tra questo e il nuovo campo di calcetto;

Dato atto, altresì, che la variante al piano attuativo in oggetto non prevede beni soggetti ad espropriazione ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e della Legge Regionale Toscana 18 febbraio 2005, n. 30 e successive modifiche e integrazioni;

Considerato che:

- in data 21 ottobre 2011 sono state depositate presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio e delle Acque (URTAT) di Pisa, ai sensi dell'art. 62 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e dell'art. 4 del d.P.G.R. n. 26/R/2007, le indagini geologico-tecniche relative alla suddetta variante al piano attuativo, unitamente alla scheda di deposito e alle certificazioni di adeguatezza e di compatibilità (deposito n. 72 del 21.10.2011), indagini non sorteggiate nel controllo a campione effettuato dall'URTAT stesso;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 27 ottobre 2011, esecutiva, la variante al piano attuativo in oggetto (pratica n. 07/2011/PU) è stata adottata ai sensi dell'art. 69 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005;
- in data 7 dicembre 2011 il responsabile del procedimento ha provveduto al deposito



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

degli atti e degli elaborati adottati presso il Settore "Pianificazione del Territorio e Attività Produttive", dandone contestuale notizia al pubblico mediante inserzione sul B.U.R.T. (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana) n. 49 del 7 dicembre 2011, all'albo pretorio on line del Comune e mediante manifesti affissi nei luoghi di maggiore frequentazione, affinché chiunque ne potesse prendere visione ed eventualmente presentare osservazioni entro i successivi 45 giorni, ai sensi dell'art. 69, commi 2 e 3, della Legge Regionale Toscana n. 1/2005;

- con note del 21 novembre 2011 prot. n. 26616 e del 5 dicembre 2011 prot. n. 27797 gli atti e gli elaborati adottati sono stati trasmessi alla Provincia di Pisa con contestuale comunicazione della data di deposito e pubblicazione degli atti stessi, ai sensi del citato art. 69, comma 2, della Legge Regionale Toscana n. 1/2005;

Dato atto che entro il termine stabilito dal citato avviso al pubblico non sono pervenute osservazioni in merito;

Dato atto che:

- a seguito di procedimento amministrativo per abuso edilizio di cui alle ordinanze dirigenziali n. 6008/2011 e n. 6071/2011 relative alla struttura a tenda esistente sull'area di intervento di proprietà della Cooperativa La Serra a r.l., la proprietà del manufatto stesso e locali accessori, dell'area di sedime e di altra area adiacente lato sud di circa uguale dimensione, sono stati acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio comunale ai sensi dell'art. 31, commi 3 e 4 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 132, commi 3 e 4, della Legge Regionale Toscana n. 1/2005;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 30 aprile 2012, esecutiva, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 31, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 132, comma 5, della Legge Regionale Toscana n. 1/2005, non sussistendo contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, è stata dichiarata l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al mantenimento della suddetta struttura in luogo della demolizione e del ripristino dello stato dei luoghi;

- a seguito di frazionamento catastale (tipo mappale n. 86329 del 25 maggio 2012) l'originaria particella 58 di mq. 8.140 di proprietà della Cooperativa La Serra a r.l. è stata suddivisa in due distinte particelle, la 356 del Catasto Terreni rimasta di proprietà della cooperativa stessa e la 357 del Catasto Fabbricati divenuta di diritto di proprietà del Comune di San Miniato, come preso atto con deliberazione consiliare n. 60 del 18.07.2012, dichiarata immediatamente eseguibile;

- con nota del 4 luglio 2012 prot. n. 14257 la Cooperativa La Serra a r.l. ha rimesso, pertanto, la nuova tavola n. 1b (Estratti delle mappe) adeguata alla mutata situazione che si è venuta a creare nel diverso assetto delle proprietà interessate dalla presente variante al piano attuativo;

Ritenuto che:

- la variante al piano attuativo in oggetto, anche a seguito della suddetta acquisizione di diritto al patrimonio comunale di una porzione dell'area, non è stata modificata in nessuno dei suoi aspetti progettuali rimanendo identica rispetto al progetto adottato relativamente agli obiettivi, assetto planivolumetrico, consistenza, destinazioni d'uso, prescrizioni, modalità e tempi di attuazione, e ad ogni altro elemento costitutivo del progetto;

- la struttura a tenda divenuta di diritto di proprietà comunale mantiene la destinazione prevista a spazio polifunzionale per eventi di interesse pubblico di natura sociale, sportiva, culturale e ricreativa, così come viene mantenuto l'impegno alla sua trasformazione in struttura in muratura con caratteristiche architettoniche omogenee a



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

quelle previste per il fabbricato principale;

- la variante al piano attuativo in oggetto costituisce procedimento urbanistico autonomo e distinto rispetto al procedimento per il citato abuso edilizio e successivi e conseguenti adempimenti di legge, e i medesimi procedimenti non possono interferire reciprocamente tra di loro, come peraltro era già stato esplicitamente riportato negli atti ingiuntivi sopra richiamati;

- non sussistendo relazioni tra procedimento sanzionatorio e procedimento urbanistico, e non risultando sostanzialmente modificato il progetto di variante al piano attuativo adottato, quest'ultimo procedimento può essere portato a conclusione;

Richiamato il parere tecnico consultivo espresso dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 14 ottobre 2011, con il quale si riteneva che gli elaborati progettuali dovessero avere carattere indicativo e non prescrittivo in modo da valutare successivamente la conformità degli interventi diretti alle indicazioni del piano stesso ai fini di una maggiore qualità ambientale dell'insediamento e di una migliore integrazione con la struttura urbanistica della frazione;

Preso atto della discussione avvenuta in Commissione Consiliare Permanente "Ambiente e Territorio" nella seduta del 31 luglio 2012;

Visto lo schema di convenzione urbanistica modificato dal Servizio "Pianificazione urbanistica" a seguito dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni in materia di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo sotto soglia comunitaria a scomputo oneri, di cui all'art. 16, comma 2bis del D.P.R. n. 380/2001 come integrato dal D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 convertito in Legge 22 dicembre 2011, n. 214, e in relazione all'attuale mancanza di soggetto gestore dell'impianto sportivo comunale oltre che per la mutata consistenza delle proprietà delle aree all'interno del perimetro del piano attuativo, per l'introduzione della condizione per la sua approvazione richiamata dal citato parere della Commissione Urbanistica e per precisazioni in merito agli aspetti attuativi (**allegato 9**);

Ritenuto, in merito ai suddetti aspetti attuativi, di dover precisare che:

- il lotto n. 3, relativo alla realizzazione di fabbricato in sostituzione dell'attuale tensostruttura, di competenza dell'Amministrazione Comunale in qualità di attuale proprietaria del manufatto e dell'area di sedime, potrà essere realizzato secondo le finalità di interesse pubblico delle vigenti previsioni urbanistiche solo nel caso di adeguate disponibilità finanziarie e inserimento in uno dei prossimi programmi triennali delle opere pubbliche, ovvero con altre forme di realizzazione anche attraverso il coinvolgimento di soggetti privati;

- il lotto n. 4, relativo al fabbricato adibito a spogliatoi, in quanto pertinenza del campo di calcetto di cui al lotto n. 2, pur insistendo su area di proprietà comunale sarà di competenza del soggetto che realizzerà il suddetto impianto sportivo previa concessione in diritto di superficie o alienazione dell'area corrispondente ovvero possibilità di leggera traslazione dell'ubicazione del manufatto su area privata;

Ritenuto, pertanto:

- di prendere atto della mutata consistenza delle proprietà dei due soggetti proponenti la variante al piano attuativo, società Cooperativa La Serra a r.l. e Comune di San Miniato, come individuato nella tav. 1b, per effetto di procedimento sanzionatorio ex art. 132 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005;

- di procedere alla presa d'atto della mancanza di osservazioni e alla conseguente approvazione del presente atto di governo del territorio, fissando il termine massimo di dieci anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano originario, e



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

dunque l'11 novembre 2020, entro il quale il piano attuativo dovrà essere realizzato;
- di approvare lo schema di convenzione urbanistica con le modifiche formali introdotte a seguito di aggiornamenti normativi, presa d'atto di mutata consistenza delle proprietà interessate dal piano e precisazioni relative agli aspetti attuativi;

Visto il rapporto del garante della comunicazione Dott.ssa Barbara Ruggiero del 12 luglio 2012, con il quale si attestano le procedure e le date di deposito e pubblicazione degli atti adottati (**allegato B**);

Vista l'attestazione del responsabile del procedimento Arch. Antonino Bova del 12 luglio 2012, con la quale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 67, comma 2, lett. c), della Legge Regionale Toscana n. 1/2005, come modificata dall'art. 92 della Legge Regionale Toscana n. 6/2012, si dà compiutamente conto della coerenza interna ed esterna della variante al piano attuativo in oggetto e si motivano i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, in attuazione di quanto previsto dal Regolamento Urbanistico (**allegato C**);

Visto il vigente Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 21 marzo 2005, ai sensi dell'art. 36 della Legge Regionale Toscana n. 5/1995, e successive varianti;

Visto il vigente Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 21 aprile 2008, ai sensi dell'art. 55 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005, e successive varianti;

Visto il vigente Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 21 aprile 2008, ai sensi dell'art. 58 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005, e successive varianti;

Vista la legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche e integrazioni;

Ravvisata la propria competenza all'adozione del presente atto, ai sensi dell'art. 42, comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche e integrazioni;

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 Dirigente del Settore "Pianificazione del Territorio e Attività Produttive", che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (**allegato A**);

Omeso 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. 11, voti contrari n. 1 (Laura Cavallini), astenuti nessuno, espressi in forma palese dai membri del Consiglio presenti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta – i Consiglieri del Gruppo Consiliare "Popolo della Libertà" (Roberto Ferraro, Carlo Corsi e Michele Altini) non partecipano alla votazione ex art. 74 del vigente Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale;



DELIBERA

1. Di prendere atto della mutata consistenza delle proprietà dei terreni interessati dalla variante al piano attuativo in oggetto (pratica n. 07/2011/PU) facenti capo ai medesimi soggetti proponenti, società Cooperativa La Serra a r.l. e Comune di San Miniato, così come individuato nella tav. 1b del progetto urbanistico (**allegato 4**).

2. Di prendere atto che entro i termini stabiliti dal pubblico avviso, dal 7 dicembre 2011 al 23 gennaio 2012, non sono pervenute osservazioni al piano adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 27 ottobre 2011, esecutiva.

3. Di approvare, ai sensi dell'art. 69, comma 5, della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, e con le condizioni riportate al successivo punto 4, la "Variante al piano attuativo convenzionato n. 2003/551 per la realizzazione di un complesso polifunzionale costituito dalla nuova sede della Casa del Popolo della frazione La Serra e strutture sportive", presentato in data 11 marzo 2011 prot. n. 6365 e successive integrazioni, dalla società Cooperativa La Serra, pratica n. 07/2011/PU e condiviso dall'Ufficio Patrimonio del Comune di San Miniato, progetto costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica	(allegato 1)
- Norme tecniche di attuazione	(allegato 2)
- Relazione di fattibilità geologica	(allegato 3)
- Tav. 1b - Estratti delle mappe	(allegato 4)
- Tav. 2a - Stato approvato: planimetria, collegamento ai servizi esistenti, destinazione degli spazi interni ed esterni, finitura degli spazi esterni, schema di individuazione dei lotti (scala 1:200)	(allegato 5)
- Tav. 3b - Stato di progetto: planimetria generale, verifiche urbanistiche, calcolo superficie coperta, SLP e volume, schema di individuazione dei lotti, prospetto (scala 1:200)	(allegato 6)
- Tav. 4b - Stato sovrapposto: planimetria generale (scala 1:200)	(allegato 7)
- Tav. 5a - Stato di progetto - Schema di individuazione parcheggi (scala 1:200)	(allegato 8)

4. Di subordinare l'approvazione della variante al piano attuativo alla seguente condizione:

a) gli interventi edilizi previsti dal piano attuativo hanno carattere indicativo e sono soggetti a preventiva valutazione tecnica della loro conformità al piano stesso al fine di garantire una maggiore qualità ambientale dell'insediamento ed una migliore integrazione con la struttura urbanistica della frazione de La Serra.

5. Di fissare il termine massimo di dieci anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano originario per la realizzazione del piano attuativo in oggetto, da completare pertanto entro l'11 novembre 2020.

6. Di approvare lo schema di convenzione modificato dal Servizio "Pianificazione urbanistica" a seguito dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni in materia di



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo sotto soglia comunitaria a scomputo oneri, di cui all'art. 16, comma 2bis, del D.P.R. n. 380/2001 come integrato dal D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 convertito in Legge 22 dicembre 2011, n. 214, e in relazione all'attuale mancanza di soggetto gestore dell'impianto sportivo comunale oltre che per la mutata consistenza delle proprietà delle aree all'interno del perimetro del piano attuativo, per l'introduzione della condizione indicata al punto 4 e per precisazioni in merito agli aspetti attuativi come descritti in premessa, dando mandato al Dirigente del Settore "Pianificazione del Territorio e Attività Produttive" di apportare in sede esecutiva, con proprio atto, eventuali ulteriori modifiche non sostanziali al testo approvato (**allegato 9**).

7. Di dare atto che la variante al piano attuativo approvata con il presente provvedimento diventerà efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.).

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:

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO N. 2003/551 PER REALIZZAZIONE DI COMPLESSO POLIFUNZIONALE COSTITUITO DALLA NUOVA SEDE DELLA CASA DEL POPOLO DELLA FRAZIONE LA SERRA E STRUTTURE SPORTIVE, ADOTTATA CON DELIBERA CC N. 68 DEL 27.10.2011, PROPONENTE SOC. COOPERATIVA LA SERRA (PRATICA N. 07/2011/PU). PRESA D'ATTO ASSENZA DI OSSERVAZIONI E MODIFICA COMPOSIZIONE DELLE PROPRIETÀ. APPROVAZIONE.

Il sottoscritto Dirigente del **Settore Pianificazione del territorio e attività produttive**, 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, li 30/07/2012

Il Dirigente del
Settore Pianificazione del territorio e attività produttive
Arch. Antonino Bova



Antonino Bova

Allegato "B" alla deliberazione del CC
composto da 3 pagine

Comune di
SAN MINIATO



www.comune.san-miniato.pi.it

Allegato B

Foto

Il Segretario Generale
D.ssa Rita Milaneschi

Settore n. 4
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
E ATTIVITA' PRODUTTIVE

Servizio Pianificazione urbanistica
e tutela del paesaggio

* * *

Oggetto: **Variante al piano attuativo n. 2003/551 per realizzazione di complesso polifunzionale costituito dalla nuova sede della Casa del Popolo della frazione La Serra e strutture sportive, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 27.10.2011, proponente soc. cooperativa La Serra (pratica n. 07/2011/PU). Presa d'atto assenza di osservazioni e modifica composizione delle proprietà. Approvazione.**

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

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

Rapporto n. 2 del 12.07.2012

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 "Variante al piano attuativo convenzionato n. 551/2003 per la realizzazione di un complesso polifunzionale costituito dalla nuova sede della Casa del Popolo della frazione La Serra", il garante della comunicazione è stato nominato con determina dirigenziale n. 745 del 12.10.2011, 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.

L'oggetto del piano ha la denominazione "Variante a Piano attuativo convenzionato per la realizzazione di un complesso polifunzionale costituito dalla nuova sede della Casa del Popolo de La Serra e strutture sportive", presentato dalla società LA SERRA SOCIETA' COOPERATIVA, sede a San Miniato, località La Serra, via XXIV Maggio n. 15, legale rappresentante Cesarino Profeti nato a San Miniato il 27.09.1950 e domiciliato presso la sede sociale.

I terreni oggetto di piano attuativo sono ubicati in via Maremmana a La Serra, in adiacenza del campo sportivo comunale.

La presentazione della richiesta di approvazione è avvenuta in data 11.03.2011 con prot. n. 6365, integrata in data 8.08.2011 prot. n. 19042.

Il progettista è l'Arch. Alessandro Mancini, con studio a San Miniato Basso in via Tosco-Romagnola Est n. 420, Tel/Fax 0571-419784 e.mail: a.mancini@archiworld.it, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pisa al n. 543.

Le indagini geologiche di supporto al progetto urbanistico sono state redatte dal Geol. Andrea Casella, con studio a Metato (PI), piazza Berlinguer n. 38, iscritto all'Ordine dei Geologi della Toscana al n. 392

Il piano attuativo originario è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 81 del 29.09.2004, con pubblicazione sul BURT n. 48 del 1.12.2004.

Gli interventi previsti dalla variante al piano attuativo in oggetto consistono sommariamente:

- adeguamento del perimetro dell'area in oggetto a quello previsto dal vigente Regolamento Urbanistico;
- semplificazione architettonica dei fabbricati e il loro spostamento planimetrico;
- mantenimento di una struttura prefabbricata a tenda per permettere la realizzazione di eventi sociali, sportivi, culturali e ricreativi e sua sostituzione con altra in muratura entro l'arco di validità del piano attuativo;
- riorganizzazione della viabilità di accesso e del parcheggio pubblico e di uso pubblico; in particolare il parcheggio originario pur mantenendo il numero dei posti macchina ha assunto una conformazione più funzionale, mentre è stata prevista un'area più interna destinata a verde, ma che occasionalmente può essere adibita a parcheggio durante eventi particolari (sagre, feste paesane ecc...);
- modifica del posizionamento di un campo di calcetto;
- una più ampia viabilità pedonale di collegamento tra il marciapiede lungo via Maremmana, il nuovo campo da calcetto e il parcheggio esistente di fronte il campo sportivo;
- area a verde attrezzata con giochi per bambini nell'area comunale retrostante gli spogliatoi del campo di calcio;
- area pavimentata e attrezzata con tettoie per ampliare i manufatti adiacenti agli spogliatoi comunali.

Il sottoscritto garante della comunicazione ha operato al fine di assicurare la più ampia partecipazione al procedimento di formazione all'atto di governo del territorio in oggetto seguendo le direttive del "Regolamento per la disciplina dell'esercizio delle funzioni del garante della comunicazione" approvato con la citata delibera C.C. n. 22/2005.

Le azioni che il garante e il responsabile del procedimento hanno effettuato durante il percorso di formazione dell'atto si possono così sintetizzare:

1. In data 14 ottobre 2011 è stato acquisito il parere tecnico consultivo obbligatorio della Commissione Urbanistica, la quale, nella seduta del 14 ottobre 2011, ha espresso il seguente parere:

"La commissione ritiene che il progetto di variante non produca effetti positivi significativi sia in rapporto alla struttura urbanistica della frazione sia per quanto concerne la qualità ambientale complessiva e la dotazione di verde funzionale alla destinazione di interesse pubblico della struttura. Pertanto gli elaborati progettuali devono avere carattere indicativo e non prescrittivo in modo da valutare successivamente la conformità degli interventi diretti alle suddette indicazioni. Le norme di attuazione e lo schema di convenzione dovrebbero essere adeguati in merito".

Il tecnico incaricato dal soggetto proponente ha adeguato gli elaborati progettuali alle condizioni espresse dalla Commissione Urbanistica e li ha consegnati al responsabile del procedimento prot. n. 24460 del 21.10.2011 il quale li ha ritenuti congrui con quanto deliberato dalla citata commissione.

In data 21.10.2011 si è proceduto al deposito della relazione geologica di fattibilità e delle certificazioni di adeguatezza presso l'Ufficio del Genio Civile di Pisa, ai sensi dell'art. 62 della l.r. 1/2005 e dell'art. 4 del d.P.G.R. 27.04.2007, n. 26/R, atti soggetti a controllo a campione e non sorteggiati dal medesimo ufficio.

In data 21.10.2011 si è proceduto alla pubblicazione della relazione di sintesi della variante in oggetto sulla pagina web del Comune dedicata alla valutazione integrata.

Copia completa degli elaborati sono stati messi a libera visione del pubblico presso lo Sportello unico dell'Edilizia del settore n. 4 Pianificazione del territorio e attività produttive in via Vittime del Duomo n. 11, negli orari di apertura al pubblico (da lunedì a sabato).

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 27 ottobre 2011, esecutiva la variante al piano attuativo in oggetto (pratica n. 07/2011/PU) è stata adottata ai sensi dell'art. 69 della l.r. 1/2005.

In data 7 dicembre 2011 il responsabile del procedimento ha provveduto al deposito degli atti e degli elaborati adottati presso il settore Pianificazione del territorio e attività produttive, dandone contestuale notizia al pubblico mediante inserzione sul B.U.R.T. n. 49 del 7 dicembre 2011, all'albo pretorio on line del Comune e mediante manifesti affissi nei luoghi di maggiore frequentazione, affinché chiunque ne potesse prendere visione ed eventualmente presentare osservazioni entro i successivi 45 giorni, ai sensi dell'art. 69, commi 2 e 3, della l.r. 1/2005.

Con note del 21 novembre 2011 prot. n. 26616 e del 5 dicembre 2011 prot. n. 27797 gli atti e gli elaborati adottati sono stati trasmessi alla Provincia di Pisa con contestuale comunicazione della data di deposito e pubblicazione degli atti stessi, ai sensi del citato art. 69, comma 2, della l.r. 1/2005.

Entro il termine stabilito dal citato avviso al pubblico non sono pervenute osservazioni in merito al progetto adottato.

Una volta approvata la variante al piano attuativo in oggetto da parte del consiglio Comunale, si dovrà provvedere alla pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di deposito degli atti approvati e alla comunicazione alla Provincia di Pisa, ai sensi di quanto disposto dall'art. 69, comma 6, della l.r. 1/2005.

Dalla stessa data il piano acquisirà piena efficacia.

San Miniato, 12 luglio 2012

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE



Dott.ssa Barbara Ruggiero

Allegato "C" alla deliberazione del CC

Allegato C

composta da 2 pagine

n. 69 del 3 AGO, 2012

Comune di SAN MINIATO

Il Segretario Generale
Dr.ssa Rita Mianeschi



www.comune.san-miniato.pi.it

Settore n. 4
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
E ATTIVITA' PRODUTTIVE

Servizio Pianificazione urbanistica
e tutela del paesaggio

* * *

Oggetto: **Variante al piano attuativo n. 2003/551 per realizzazione di complesso polifunzionale costituito dalla nuova sede della Casa del Popolo della frazione La Serra e strutture sportive, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 27.10.2011, proponente soc. cooperativa La Serra (pratica n. 07/2011/PU). Presa d'atto assenza di osservazioni e modifica composizione delle proprietà. Approvazione.**

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 27 ottobre 2011, esecutiva, è stata adottata la variante al piano attuativo in oggetto (pratica n. 07/2011/PU), ai sensi dell'art. 69 della l.r 1/2005.

In data 7 dicembre 2011 si è provveduto al deposito degli atti e degli elaborati adottati presso il settore Pianificazione del territorio e attività produttive, dandone contestuale notizia al pubblico mediante inserzione sul B.U.R.T. n. 49 del 7 dicembre 2011, all'albo pretorio on line del Comune e mediante manifesti affissi nei luoghi di maggiore frequentazione, affinché chiunque ne potesse prendere visione ed eventualmente presentare osservazioni entro i successivi 45 giorni, ai sensi dell'art. 69, commi 2 e 3, della l.r. 1/2005.

Con note del 21 novembre 2011 prot. n. 26616 e del 5 dicembre 2011 prot. n. 27797 gli atti e gli elaborati adottati sono stati trasmessi alla Provincia di Pisa con contestuale comunicazione della data di deposito e pubblicazione degli atti stessi, ai sensi del citato art. 69, comma 2, della l.r. 1/2005.

Entro il termine stabilito dal citato avviso al pubblico non sono pervenute osservazioni.

Pertanto con la presente delibera si intende procedere alla presa d'atto della mancanza di osservazioni e alla conseguente approvazione della variante al piano attuativo, fissando il termine massimo di dieci anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano originario, e dunque l'11 novembre 2020, entro il quale il piano attuativo dovrà essere realizzato.

A tal riguardo il sottoscritto responsabile del procedimento richiama la relazione di sintesi della valutazione integrata ["allegato D" alla delibera consiliare di adozione], la quale dà compiutamente conto della coerenza interna ed esterna della variante al piano attuativo in oggetto e motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, in attuazione di quanto previsto dal Regolamento Urbanistico.

A/2

Si attesta in proposito, che le suddette valutazioni sono tutte confermate, anche in relazione a quanto disposto dall'art. 67, comma 2, lett. c) della l.r. 1/2005 a seguito dell'eliminazione della valutazione integrata.

San Miniato, 12 luglio 2012

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Antonino Bova



abova

COMUNE DI SAN MINIATO**Provincia di Pisa**

Allegato "1" alla deliberazione del *CC* n. *69* del *3 AGO*, 2012

composto da *5 pagine*

F.to Il Segretario Generale
Dr.ssa Rita Milaneschi

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO n°551/2003 PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO POLIFUNZIONALE COSTITUITO DALLA NUOVA SEDE DELLA CASA DEL POPOLO DELLA FRAZIONE LA SERRA E STRUTTURE SPORTIVE approvato con DCC n°81 del 29/09/2004 pubblicato sul BURT n°48 del 1/12/2004.

**RELAZIONE TECNICA**

Il progettista

Arch. Alessandro Mancini

[Handwritten signature]

Ottobre 2011



1. INQUADRAMENTO - Tav. n° 1

L'area interessata alla realizzazione della Variante al piano attuativo approvato con delibera C.C. n°81 del 29.09.2004 pubblicato sul BURT n°48 del 1.12.2004, riguardante la previsione della realizzazione di un complesso polifunzionale costituito dalla nuova sede della Casa del Popolo della frazione de La Serra e strutture sportive, è situata a nord della frazione La Serra adiacente al campo sportivo lungo Via Maremmana, ed è individuata nel nuovo Catasto Terreni al foglio 71 particella 58 per una superficie di 8.140 mq, di proprietà della Cooperativa La Serra a r.l. con sede in Via XXIV Maggio n° 15 nella Frazione La Serra del Comune di San Miniato, e da una porzione della particella 55 per una superficie complessiva di circa 1.400 mq, di proprietà del Comune di San Miniato.

I suddetti terreni sono classificati dal vigente Regolamento Urbanistico comunale "Area con piani attuativi vigenti alla data di approvazione del RU – piano attuativo n. 46" con destinazione a "Servizi di interesse comune di progetto".

2. IL PIANO ATTUATIVO VIGENTE - Tav. n° 2a

Il piano attuativo convenzionato n°551/2003 per la realizzazione di un complesso polifunzionale costituito dalla nuova sede della Casa del Popolo della frazione La Serra e strutture sportive è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n°81 del 29.09.2004, divenuto efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso sul BURT n°48 del 1.12.2004.

Tale piano attuativo individua n° 6 lotti funzionali così distinti:

1. Viabilità, parcheggio e fabbricato principale;
2. Campo di calcetto;
3. Fabbricato secondario: Spogliatoi;
4. Campo polifunzionale;
5. Porzione del fabbricato principale: spogliatoi e piscina esterna;
6. Parcheggio e viabilità pedonale.

Con atto unilaterale d'obbligo autenticato dal segretario comunale dott.ssa Marzia Venturi in data 4 marzo 2005 rep. n. 12508, registrata a San Miniato il 15.03.2005 al n. 180 serie 2 e trascritta a Livorno il 25.03.2005 al n. 3187 part., la Cooperativa La Serra si è obbligata nei confronti del Comune di San Miniato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria garantendo tali adempimento mediante polizza fideiussoria per un importo, giudicato congruo, di € 30.000,00.

Con atto notaio Rosselli in San Miniato in data 11.11.2010 rep. n. 37238 registrato a San Miniato il 16.11.2010 n. 3228 serie 1T e trascritto a Livorno il 17.11.2010 n. 12169 part., è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del suddetto piano attuativo, pratica n. 2003/551.

Successivamente sono stati rilasciati 2 permessi di costruire, uno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggio e viabilità) descritte nel lotto n°1 e uno per la realizzazione delle restanti opere del lotto n°1 e quelle previste nel lotto n°2.

3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO - Tav. n° 3b

Il progetto di variante ha i seguenti obiettivi:

- a) adeguare il perimetro dell'area in oggetto a quello previsto dal vigente Regolamento Urbanistico;
- b) ridimensionare la consistenza delle edificazioni previste mediante:
 - la semplificazione architettonica dei fabbricati e il loro spostamento planimetrico;
 - il mantenimento di una struttura prefabbricata a tenda per permettere la realizzazione di eventi sociali e sportivi; successivamente tale struttura potrà anche essere realizzata con strutture più definitive con caratteristiche simili al fabbricato principale;
 - la riorganizzazione delle aree a parcheggio, con una suddivisione più marcata tra parcheggio pubblico (fronte strada) e parcheggio privato di uso pubblico (nell'area interna) da utilizzare prevalentemente durante eventi particolari (sagre, feste paesane, ecc...);
 - la modifica del posizionamento di un campo di calcetto;
- c) eliminare il parcheggio pubblico nell'area comunale retrostante gli spogliatoi del campo di calcio in favore di un'area a verde pubblico attrezzato con giochi per bambini, area pavimentata e ampliamento di tettoia esistente per usi funzionali all'attività sportiva;
- d) migliorare i collegamenti pedonali tra il parcheggio pubblico esistente di fronte al campo sportivo, il parcheggio di progetto e il nuovo campo di calcetto.

L'esigenza di mantenere la struttura a tenda deriva dalla necessità di una maggiore economia di spesa. Si ritiene tuttavia che essa risulti adeguatamente schermata rispetto alla strada pubblica da fitte alberature ad alto fusto sempreverdi sul margine del parcheggio pubblico. In ogni caso la presenza di questa struttura avrà una durata limitata nel tempo fino al reperimento delle risorse economiche necessarie alla sua sostituzione con un edificio in muratura da realizzare in armonia con le linee architettoniche e i materiali dell'edificio principale.

4. DESCRIZIONE DEI LOTTI - Tav. n° 3b

La realizzazione della variante al piano attuativo, come già previsto nel piano attuativo vigente, potrà avvenire per singoli o più lotti così come definito nella Tavola 3a:

Lotto n°1: Porzione di fabbricato corrispondente ai locali destinati al circolo ricreativo, servizi igienici e locali a disposizione con il resede esterno (vedi permesso a costruire n°2007/121 del 07.12.2010);

Lotto n°2: Campo sportivo (vedi permesso a costruire n°2007/121 del 07.12.2010);

Lotto n°3: Struttura prefabbricata per permettere la realizzazione di eventi sociali e sportivi occasionali;

Lotto n°4: Fabbricato adibito a spogliatoi;

Lotto n°5: Fabbricato adibito ad attrezzature di servizio e locali accessori;

Lotto n°6: Sistemazione esterna sulla proprietà comunale (tettoie, percorsi pedonali, area giochi bambini, ecc.);

Lotto n°7: Sistemazione esterna a verde e parcheggio occasionale;

Lotto n°8: Parcheggio e viabilità (vedi permesso a costruire n°2010/226 del 06.12.2010 inerente le opere di urbanizzazione).

5. DATI URBANISTICI RELATIVI ALLE SUPERFICI E VOLUME

La superficie dell'area di intervento, coincidente con l' "Area a servizi di interesse comune di progetto" del RU, aumenta da circa 6.815 mq, a 9.540 mq, circa.

Dai calcoli effettuati si rileva che:

- La superficie coperta lorda passa da circa 1.004 mq. a 1.234,66 mq., con R.C. rispetto alla superficie fondiaria di 12,94 %;

- Il volume totale passa da circa 3.110 mc. a 5.155,27 mc. con I.F. rispetto alla superficie fondiaria di 0,54 mc/mq.;

- La superficie con destinazione a parcheggio pubblico e percorsi carrabili aumenta da 1.124,35 mq. a circa 3300 mq. (+ 2175 mq.).

6. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO - Tav. n° 3b

Come evidenziato nella tavola n°3a sono già presenti i principali servizi per la zona: la linea del gas metano e quella dell'acquedotto corrono lungo Via Maremmana, quella elettrica e telefonica corrono lungo delle palificazioni interne al lotto in oggetto.

È già prevista altresì la zona per i cassonetti dei rifiuti e mentre per le acque piovane si prevede la canalizzazione e il collegamento con le fosse campestri, per le acque reflue si prevede l'installazione di un depuratore.

Si attesta, al riguardo, che le reti dei pubblici servizi non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto attuativo.

Tutte le aree sono accessibili da portatori di handicap ai sensi delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Non sussistono vincoli sull'area salvo il vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923, n. 3267 per il quale è stata rilasciata dal Comune di San Miniato l'autorizzazione n. 2007/18/VI in data 6.08.2007 con validità quinquennale.

L'area, posta in ambito urbano su un terreno pianeggiante, non presenta elementi significativi di pregio ambientale e paesaggistico né risulta vulnerabile in relazione alle previsioni del piano.

I probabili effetti derivanti dalle previsioni insediative sul paesaggio circostante risultano pertanto trascurabili.

L'unico aspetto rilevante è riferibile all'accessibilità all'area e alla necessità di un'adeguata dotazione di spazi a parcheggio in relazione alle funzioni pubbliche (adiacente campo sportivo comunale e campo di calcetto previsto) e di interesse pubblico (circolo culturale, attività sociali, ricreative, sagre e feste paesane). A tal riguardo si ritiene che la previsione di parcheggi pubblici e privati di uso pubblico sia sufficiente rispetto alle esigenze di sosta interna nei momenti di massima affluenza.

In relazione alle norme in materia di *valutazione ambientale strategica* (VAS) di cui alla l.r. 10/2010, l'art. 5, comma 4, della legge stabilisce che i piani attuativi che non comportano varianti ai piani sovraordinati, non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità, purché detti piani sovraordinati siano stati oggetto di valutazione dei profili ambientali. Nella fattispecie il Regolamento Urbanistico comunale approvato nel 2008, piano sovraordinato al presente piano attuativo, è stato oggetto di valutazione degli effetti ambientali.

Invece, in merito alla *valutazione integrata* di cui all'art. 11 della l.r. 1/2005, l'art. 2, comma 3, del D.P.G.R. n. 4/R/2007 stabilisce che i piani attuativi, quali atti di governo del territorio, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori agli stessi atti di governo del territorio possono essere esclusi dalla valutazione integrata sulla base dei criteri di cui all'art. 14 della citata l.r. 1/2005.

Nella fattispecie la presente variante al piano attuativo non costituisce quadro di riferimento di progetti ed altre attività, sia in relazione all'ubicazione che alla natura, alle dimensioni e alle condizioni operative di esse. Inoltre risulta scarso il rapporto di influenza e reciproca interrelazione tra la presente variante al piano attuativo e i piani sovraordinati quali il Regolamento Urbanistico e il Piano Strutturale.

Infine l'intensità degli effetti collegati alla presente variante al piano attuativo rispetto agli obiettivi di sviluppo sostenibile, come sopra indicato, appaiono assolutamente trascurabili.

7. PROCEDURE DI APPROVAZIONE

La presente Variante al piano attuativo n°551/2003 risulta conforme al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale. Pertanto la procedura di approvazione è quella indicata all'art. 69 della legge regionale 3.01.2005, n. 1.

Per quanto non espressamente descritto nella presente relazione tecnica, si rimanda agli elaborati cartografici di progetto e alle norme tecniche di attuazione.

COMUNE DI SAN MINIATO**Provincia di Pisa**

Allegato *2* alla Deliberazione del *CC* n. *69* del *3* AGO. 2012

composto da *7* pagine

Rita Il Segretario Generale
Dr.ssa Rita Milaneschi

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO n°551/2003 PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO POLIFUNZIONALE COSTITUITO DALLA NUOVA SEDE DELLA CASA DEL POPOLO DELLA FRAZIONE LA SERRA E STRUTTURE SPORTIVE approvato con DCC n°81 del 29/09/2004 pubblicato sul BURT n°48 del 1/12/2004.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Il progettista

Arch. Alessandro Mancini

Ottobre 2011

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Disposizioni generali

Il presente Piano Attuativo costituisce strumento urbanistico di dettaglio di attuazione del Regolamento Urbanistico comunale relativamente all'area posta in via Maremmana in località La Serra classificata "Area con piani attuativi vigenti alla data di approvazione del RU – piano attuativo n. 46" con destinazione specifica a "Servizi di interesse comune di progetto".

Il Piano Attuativo, in relazione agli interventi previsti e indicati nei successivi articoli, è assimilabile al piano di lottizzazione di iniziativa privata, di cui all'art. 70 della legge regionale n. 1 del 2005 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 2 - Elaborati costitutivi del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione di fattibilità geologica;
- Tav. 1. Estratti delle mappe;
- Tav. 2a. Stato approvato: planimetria, collegamento ai servizi esistenti, destinazione degli spazi interni ed esterni, finitura degli spazi esterni, schema di individuazione dei lotti;
- Tav. 3b. Stato di progetto: planimetria generale, verifiche urbanistiche, calcolo superficie coperta, SLP e volume, schema di individuazione dei lotti, prospetto;
- Tav. 4b. Stato sovrapposto: planimetria generale;
- Tav. 5a. Schema di individuazione parcheggi.

Art. 3 - Lotti funzionali di intervento

Le previsioni del Piano si attuano secondo n°8 lotti funzionali nei quali è stato suddiviso il comparto come individuati nella tavola n°3a:

- Lotto n°1: Porzione di fabbricato corrispondente ai locali destinati al circolo ricreativo, servizi igienici e locali a disposizione con il resede esterno (vedi permesso a costruire n°2007/121 del 07.12.2010);
- Lotto n°2: Campo sportivo (vedi permesso a costruire n°2007/121 del 07.12.2010);
- Lotto n°3: Struttura polivalente per la realizzazione di eventi sociali e sportivi occasionali;
- Lotto n°4: Fabbricato adibito a spogliatoi;
- Lotto n°5: Fabbricato adibito ad attrezzature di servizio e locali accessori;

- Lotto n°6: Sistemazione esterna sulla proprietà comunale (ampliamento tettoia esistente, percorsi pedonali, area giochi per bambini, altre attrezzature);
- Lotto n°7: Sistemazione esterna a verde e parcheggio occasionale;
- Lotto n°8: Parcheggio e viabilità (vedi permesso a costruire n°2010/226 del 06.12.2010 inerente le opere di urbanizzazione).

Art. 4 - Varianti al Piano Attuativo

Sono consentite, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo, modificazioni planovolumetriche che non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle presenti 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.

Non è considerata variante e pertanto è sempre ammessa, purché risulti conforme al Regolamento Urbanistico ed, in particolare, alle presenti norme di attuazione e ai criteri costruttivi indicati nell'articolo 10, 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.

Art. 5 - Funzioni consentite

Le funzioni consentite dal presente Piano Attuativo sono le seguenti:

- centri sociali, circoli e attrezzature culturali, con relativi servizi legati a pubblici esercizi e ad attività di bar con somministrazione di alimenti e bevande con attività occasionale di ristorazione per eventi sociali quali sagre e feste paesane;
- impianti sportivi privati;
- attività ludiche di ricreazione e svago,
- parcheggi privati e parcheggi pubblici e di interesse pubblico;
- aree e attrezzature pubbliche di cui all'articolo 7.

Sono ammesse attività analoghe e similari purché non in contrasto con la destinazione generale assegnata dal Regolamento Urbanistico e funzionalmente connesse alle finalità di pubblico interesse dell'area.

Art. 6 - Strumenti di attuazione degli interventi

Il Piano Attuativo si attua mediante interventi edilizi diretti, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale, dei regolamenti comunali nonché delle presenti norme di attuazione e delle altre disposizioni della convenzione urbanistica.

I progetti di nuova costruzione, sia riferiti agli edifici che alle attrezzature e sistemazioni esterne, sono soggetti alla valutazione della commissione urbanistica al fine di verificarne la valenza architettonica e l'inserimento ambientale in un adeguato e qualificato assetto planivolumetrico.

I permessi di costruire relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 7, sono soggetti alla previa valutazione vincolante del settore Lavori Pubblici.

Art. 7 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

Il Piano Attuativo prevede l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- parcheggio pubblico in fregio a via Maremmana, completo di impianto di fognatura acque bianche e pubblica illuminazione (Lotto n. 8);
- verde pubblico attrezzato con giochi per bambini, area pavimentata, ampliamento di tettoia esistente, piazzola per i cassonetti della raccolta differenziata dei rifiuti, verde lineare lungo i margini del comparto attuativo con percorsi pedonali, panchine e cestini rifiuti (Lotto n. 6).

Art. 8 - Parametri di edificazione

La nuova edificazione è consentita nel rispetto delle previsioni progettuali contenute nella tavola n°3b e dei seguenti parametri:

- superficie coperta = mq. 1.250,00;
- altezza massima = ml. 9,00;
- distanza da strade = ml. 10,00;
- distanza da confini = ml. 5,00;
- parcheggi privati = 1mq/10mc.

Gli impianti sportivi scoperti, sui lati prospicienti le aree a verde pubblico, possono essere realizzati anche sul confine di proprietà.

E' consentito il mantenimento della struttura prefabbricata coperta a tenda purché venga adeguatamente schermata rispetto alla strada pubblica con alberature di alto fusto sempreverdi, fermo restando la possibile sua sostituzione con struttura e finiture analoghe a quelle del fabbricato principale e da armonizzare architettonicamente con il resto del complesso edilizio.

La dimensione della tettoia in ampliamento di quella esistente sull'area comunale in prossimità degli spogliatoi del campo di calcio è stabilita preventivamente dall'amministrazione comunale sulla base delle esigenze di utilizzo.

Art. 9 - Volumi tecnici

E' consentita la realizzazione di volumi tecnici e per impianti tecnologici nei limiti stabiliti dal Regolamento Urbanistico e dal Regolamento Edilizio.

Art. 10 - Caratteristiche costruttive e di finitura

La tipologia costruttiva può essere selezionata tra quelle intelaiate in c.a. o acciaio, muratura portante, legno lamellare, sia prefabbricata che eseguita in opera, nel rispetto delle vigenti normative per le zone sismiche.

I tamponamenti degli edifici e il rivestimento di pilastri e travi, nel caso di struttura intelaiata, è consentito con materiali tradizionali quali muratura a cassetta con paramento esterno con mattoni invecchiati faccia a vista, pietra naturale o artificiale, intonaco civile. E' consentito l'utilizzo anche di materiali metallici naturali o verniciati, quali acciaio, alluminio, rame, in pannelli o a lastre, purché abbinati con i precedenti in un apprezzabile rapporto dialettico.

Il manto di copertura degli edifici è consentito in cotto tradizionale o con pannelli di lamiera metallica.

La lattoneria per canale di gronda, converse, pluviali e scossaline deve essere in rame.

Gli infissi esterni devono essere in legno o alluminio, con aperture dotate di doppi vetri.

Deve essere rispettata la vigente normativa nazionale e regionale sul risparmio energetico e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.

L'impianto elettrico e l'impianto termo-idraulico degli edifici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia.

Le pavimentazioni esterne pedonali devono essere con elementi in pietra naturale, in cotto o con masselli autobloccanti di calcestruzzo posti su letto di sabbia.

I percorsi carrabili devono essere in asfalto mentre gli stalli di sosta devono essere pavimentati con masselli di calcestruzzo autobloccanti o elementi aperti tipo green parking o in ghiaia sciolta.

Tutti i percorsi carrabili e pedonali devono essere delimitati da cordoni prefabbricati in calcestruzzo e, ove occorrente, da zanelle dello stesso materiale e caditoie stradali per lo smaltimento delle acque meteoriche.

I lampioni, le panchine, i cestini, le fioriere e i giochi per bambini nelle aree pubbliche sono stabiliti dal settore Lavori Pubblici del Comune sulla base di tipologie correnti già utilizzate in altre parti del territorio locale.

Le alberature di alto fusto, così come le siepi, devono essere selezionate tra le specie autoctone e messe a dimora con pali tutori e adeguato spazio naturale alla base.

Art. 10 - Accessibilità

Tutti i percorsi pedonali che si snodano fra i vari edifici, nelle aree scoperte e negli spazi verdi, gli edifici esistenti e di progetto aperti al pubblico, dovranno essere accessibili da parte di portatori di handicap nel rispetto delle vigenti disposizioni sul superamento delle barriere architettoniche.

Art. 11 - Elementi variabili e invariabili

Con il termine elementi variabili si intendono definire le parti del progetto che possono subire modifiche nell'ambito della progettazione definitiva ed esecutiva. A tale riguardo risultano variabili i seguenti elementi:

- conformazione dei lotti di intervento;
- tipologia costruttiva (telaio in c.a. o acciaio, muratura portante, legno, prefabbricata o eseguita in opera), purché nel rispetto delle vigenti norme per le zone sismiche;
- tamponamenti esterni (muratura faccia a vista, muratura intonacata, cemento, pannelli metallici) purché sia mantenuta una omogeneità di linguaggio ed una apprezzabile composizione architettonica;
- articolazione, dimensionamento e utilizzo degli spazi interni agli edifici;
- articolazione dei percorsi pedonali esterni.

Risulta variabile anche la forma e la tipologia costruttiva della struttura prefabbricata a tenda, che qualora venga sostituita dovrà esserlo con strutture e finiture analoghe a quelle del fabbricato principale e da armonizzare architettonicamente con il resto del complesso edilizio.

Al contrario, risultano invariabili i seguenti elementi:

- consistenza minima delle aree pubbliche e di uso pubblico;
- destinazioni d'uso pubblico degli edifici;
- omogeneità architettonica e coerenza formale degli edifici previsti in modo da garantire un pregevole insediamento a connotazione urbana.

Art. 12 - Rilascio dei permessi di costruire

Il rilascio dei permessi di costruire dei singoli interventi edilizi sono a titolo gratuito ai sensi dell'articolo 124 della legge regionale n. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni, in relazione all'interesse pubblico connesso alla loro destinazione e utilizzo.

Eventuali permessi di costruire o attestazioni di conformità in sanatoria sono subordinati al versamento di oblazione o di sanzione amministrativa con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio delle stesse.

Art. 13 - Attestazione di agibilità

Ad ultimazione degli interventi edilizi, il progettista o altro tecnico abilitato certifica la conformità delle opere al progetto approvato e ne attesta l'agibilità, ai sensi dell'art. 86 della legge regionale n. 1 del 2005.

Art. 14 - Validità del Piano Attuativo e sue varianti

Il Piano Attuativo ha validità di 10 anni a decorrere dalla data di stipula della convenzione originaria e dunque fino all'11 novembre 2020.

Il Comune può, eventualmente, attivare la proroga dei termini per la realizzazione delle opere, in nessun caso superiore a mesi sei e sempre che siano verificate in tal senso le scadenze delle garanzie. Alla scadenza del Piano Attuativo o della eventuale proroga, lo stesso diventa inefficace per la parte in cui non ha avuto attuazione, permanendo comunque l'obbligo di osservare nella costruzione degli edifici e nella modifica di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni dettate dalla tavola n. 3a e dalle presenti norme. E' consentito presentare un nuovo Piano Attuativo per la realizzazione della parte non completata tenendo conto delle intervenute modifiche agli strumenti urbanistici comunali.

Allegato "9" alla deliberazione del del del 3. AGO. 2012

composto da 23 pagine

Foto

Il Segretario Generale
Dr.ssa Rita Milaneschi

CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A VARIANTE AL PIANO
ATTUATIVO N. 2003/551 PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO
POLIFUNZIONALE COSTITUITO DALLA NUOVA SEDE DELLA CASA DEL
POPOLO DELLA FRAZIONE LA SERRA E STRUTTURE SPORTIVE.
SOSTITUZIONE DELL'ATTO NOTAIO ROSSELLI DEL 11.11.2010 REP. N.
37238 REGISTRATO A SAN MINIATO IL 16.11.2010 N. 3228 SERIE 1T E
TRASCritto A LIVORNO IL 17.11.2010 N. 12169 PART.-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

Il giorno (.....)

in via n., nel mio studio, innanzi a me

....., notaio in, distretto di,

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

-----SI COSTITUISCONO-----

- COMUNE DI SAN MINIATO, con sede legale in San Miniato, via Vittime del
Duomo n. 8, codice fiscale 82000250504, partita IVA 00198540502, rappresentato
dall'Arch. ANTONINO BOVA, nato a Pontedera il 26 gennaio 1957, domiciliato
presso la sede del Comune, nella qualità di dirigente del Settore Pianificazione del
territorio e attività produttive nominato con decreto del Sindaco del Comune di San
Miniato n. 18 del 31.12.2010, il quale stipula il presente atto in virtù dei poteri
conferitigli con l'atto di nomina ed in esecuzione di propria determinazione n. del
..... immediatamente eseguibile che in copia conforme si allega a questo atto
sotto la lettera "A" omessane la lettura per espressa dispensa avutane dalle parti, nel
prosieguo chiamato "Comune";-----

- Società "LA SERRA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede legale in San Miniato,

località La Serra, via XXIV Maggio n. 15, codice fiscale, partita IVA e numero di
iscrizione nel Registro delle Imprese di Pisa: 00153450507, di seguito per brevità
chiamata anche "Cooperativa", rappresentata dal presidente del Consiglio di
Amministrazione PROFETI CESARINO nato a San Miniato il 27 settembre 1950,
domiciliato presso la sede sociale, a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri che a lui
derivano dallo statuto e del verbale del Consiglio di Amministrazione del
che in estratto da me notaio autentificato in data repertorio e a
quest'atto si allega sotto la lettera "B", omessane la lettura per espressa dispensa
avutane dalle parti.-----

Detti comparenti, della cui identità e qualifica io notaio sono certo, mi chiedono di
ricevere il presente atto pubblico con il quale innanzi tutto -----

-----PREMETTONO-----

1. che la sopra menzionata società Cooperativa è proprietaria di un appezzamento di
terreno posto in San Miniato, località La Serra, via Maremmana, rappresentato al
Catasto Terreni del Comune di San Miniato nel FOGLIO 71-----

Mappale n. 356-----

Seminativo arborato cl. 2 Ha. 00.71.60 RD Euro RA Euro ...;-----

2. che il Comune di San Miniato è proprietario dei seguenti immobili posti in San
Miniato, località La Serra, via Maremmana-----

- area rappresentata al Catasto Terreni nel FOGLIO 71-----

Mappale n. 55, in parte, per una superficie di mq. 1.400;-----

- fabbricato rappresentato al Catasto Fabbricati nel FOGLIO 71-----

Mappale 357-----

Categoria E/09, Rendita 932,00-----

	costituito da una tensostruttura e da due altri piccoli manufatti oltre al relativo resede,	
	acquisiti al patrimonio comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 del d.P.R. n.	
	380/2001 e dell'art. 132, commi 2, 3, 4 e 5 della l.r. n. 1/2005; -----	
	3. che sulla menzionata area è vigente un Piano Attuativo per la realizzazione di un	
	complesso polifunzionale costituito dalla nuova sede della Casa del Popolo della	
	frazione La Serra con annesse strutture sportive, pratica n. 2003/551, approvato con	
	delibera del Consiglio Comunale di San Miniato n. 81 del 29.09.2004 e pubblicato sul	
	bollettino ufficiale della Regione Toscana n. 48 del 1.12.2004;-----	
	4. che la menzionata area è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico	
	comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 21.04.2008 e	
	successive varianti, "Area con piani attuativi vigenti alla data di approvazione del RU –	
	piano attuativo n. 46" con destinazione a "Servizi di interesse comune di progetto";-----	
	5. che con atto notaio Rosselli in San Miniato in data 11.11.2010 rep. n. 37238	
	registrato a San Miniato il 16.11.2010 n. 3228 serie 1T e trascritto a Livorno il	
	17.11.2010 n. 12169 part., è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione	
	del suddetto piano attuativo, pratica n. 2003/551, in sei lotti funzionali;-----	
	6. che a seguito del rilascio del permesso di costruire n. 2010/226 del 06.12.2010 sono	
	state realizzate le opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e viabilità di servizio);--	
	7. che in data 11.03.2011 la società Cooperativa ha presentato al Comune di San	
	Miniato istanza di approvazione di "Variante al piano attuativo convenzionato n.	
	2003/551 per la realizzazione di un complesso polifunzionale costituito dalla nuova	
	sede della Casa del Popolo della frazione La Serra e strutture sportive", acquisita al	
	protocollo generale al n. 6365, pratica n. 2011/7/PU integrata in data 8.08.2011 prot. n.	
	19042;-----	

8. che la variante presenta i seguenti contenuti modificativi del piano attuativo approvato:-----

a) ampliamento del perimetro di intervento a tutta l'area di proprietà, in conformità alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico comunale;-----

b) aumento da sei a otto del numero dei lotti funzionali di intervento, con diversa conformazione planimetrica;-----

c) minore consistenza e semplificazione architettonica dei fabbricati previsti e loro diversa ubicazione planimetrica;-----

d) mantenimento di una struttura prefabbricata in acciaio e teli plastificati per permettere la realizzazione di eventi sociali, ricreativi e sportivi, con possibilità di attività occasionale di ristorazione per eventi sociali quali sagre e feste paesane, e possibilità di sua futura sostituzione con struttura in muratura da integrare architettonicamente al fabbricato principale;-----

e) riorganizzazione della viabilità di servizio interna e delle aree a parcheggio, distinte tra quelle destinate a parcheggio pubblico, di uso pubblico e quelle destinate a parcheggio privato aperto al pubblico da adibire alla sosta veicolare in occasione di eventi particolari (sagre, feste paesane, ecc.);-----

f) modifica del posizionamento di un campo di calcetto;-----

g) nella porzione di proprietà comunale in adiacenza al campo sportivo, sostituzione di area a parcheggio con area a verde attrezzata e giochi per bambini, e ampliamento di tettoia adiacente gli spogliatoi comunali;-----

9. che sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923, n. 3267 per il quale è stata rilasciata dal Comune di San Miniato l'autorizzazione n. 2007/18/VI in data 6.08.2007 con validità quinquennale;-----

10. che la suddetta Variante al piano attuativo ha acquisito il parere della Commissione Urbanistica in data 14.11.2011, la quale ha espresso in merito parere favorevole con condizioni;-----

11. che gli elaborati di progetto sono stati adeguati al suddetto parere della Commissione Urbanistica comunale;-----

12. che con delibera del Consiglio Comunale n. del, esecutiva, allegata al presente atto sotto la lettera "C" e omessane la lettura per espressa dispensa avutane dalle parti, la suddetta Variante al piano attuativo n. 2003/551, unitamente allo schema della presente convenzione, è stata approvata ai sensi dell'art. 69 della legge regionale n. 1/2005;-----

13. che la suddetta Variante al piano attuativo è divenuta efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul bollettino ufficiale della Regione Toscana n. del

14. che, in relazione alle modifiche sostanziali introdotte dalla suddetta Variante al piano attuativo approvato, risulta necessaria la sostituzione con il presente atto della citata convenzione urbanistica stipulata tra le parti per atto del notaio Rosselli in San Miniato in data 11.11.2010 rep. n. 37238;-----

15. che la Cooperativa dichiara di avere la piena disponibilità dell'area privata interessata dal piano attuativo e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, dichiarandosi disponibile ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria da completare.-----

Tutto ciò premesso e confermato, si procede alla stipula della seguente convenzione----

Art. 1 – Disposizioni preliminari-----

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.-----

La convenzione urbanistica stipulata tra Comune di San Miniato e la società La Serra società cooperativa per atto del notaio Rosselli in San Miniato in data 11.11.2010 rep. n. 37238 registrato a San Miniato il 16.11.2010 n. 3228 serie 1T e trascritto a Livorno il 17.11.2010 n. 12169 part., è integralmente sostituita dalla presente convenzione.-----

Art. 2 - Obblighi generali-----

La Cooperativa si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.-----

E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso in cui all'articolo 14 o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 16.-----

Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Cooperativa 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 successivo comma del presente articolo.-----

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

Art. 3 – Lotti funzionali di intervento-----

La realizzazione degli interventi previsti dal Piano attuativo è disposta in n. 8 (otto)

lotti funzionali di intervento di seguito descritti:-----

- Lotto n. 1: Porzione di fabbricato corrispondente ai locali destinati al circolo ricreativo, servizi igienici e locali a disposizione con il resede esterno, già oggetto di permesso a costruire n. 2007/121 del 7.12.2010;-----

- Lotto n. 2: Campo sportivo, già oggetto di permesso a costruire n. 2007/121 del 7.12.2010;-----

- Lotto n. 3: Struttura prefabbricata per permettere la realizzazione di eventi sociali, culturali, sportivi e attività didattiche per quanto compatibili, con attività occasionale di ristorazione per eventi sociali quali sagre e feste paesane; -----

- Lotto n. 4: Fabbricato adibito a spogliatoi;-----

- Lotto n. 5: Fabbricato adibito ad attrezzature di servizio e locali accessori;-----

- Lotto n. 6: Sistemazione esterna dell'area adiacente agli spogliatoi del campo sportivo comunale (tettoie, percorsi pedonali, area a verde per giochi bambini);-----

- Lotto n. 7: Sistemazione esterna a verde e occasionalmente per parcheggio privato in concomitanza con eventi quali sagre e feste paesane;-----

- Lotto n. 8: Parcheggio pubblico e viabilità di servizio, già oggetto di permesso a costruire n. 2010/226 del 6.12.2010, inerente le opere di urbanizzazione primaria, e parcheggio di uso pubblico.-----

I lotti n. 1, 2, 5, 7 e 8 sono realizzati a cura e spese della Cooperativa.-----

Il lotto n. 3, relativo alla realizzazione di fabbricato in sostituzione dell'attuale tensostruttura, di competenza dell'amministrazione comunale in qualità di attuale proprietaria del manufatto e dell'area di sedime, potrà essere realizzato secondo le finalità di interesse pubblico delle vigenti previsioni urbanistiche solo nel caso di

adeguate disponibilità finanziarie dell'ente e inserimento in uno dei prossimi programmi triennali delle opere pubbliche, ovvero con altre forme di realizzazione anche attraverso il coinvolgimento di soggetti privati.-----

Il lotto n. 4, relativo al fabbricato adibito a spogliatoi, in quanto pertinenza del campo di calcetto di cui al lotto n. 2, pur insistendo su area di proprietà comunale, è di competenza del soggetto che realizzerà il suddetto impianto sportivo previa concessione in diritto di superficie o alienazione dell'area corrispondente ovvero possibilità di leggera traslazione dell'ubicazione del manufatto su area privata.-----

Il lotto n. 6, relativo alla sistemazione esterna dell'area adiacente agli spogliatoi del campo sportivo comunale, è di competenza del Comune salvo le opere indicate all'art. 5, comma 1, lett. b) e lett. d) - limitatamente a quelle relative all'impegno assunto dalla Cooperativa nei confronti del Comune con atto unilaterale d'obbligo del 4.03.2005 rep. n. 12508 e richiamato all'art. 11 del presente atto -, di competenza della Cooperativa stessa.-----

Art. 4 - Termini per gli adempimenti-----

Nel calcolo dei termini indicati nel presente articolo non sono considerati i ritardi imputabili al Comune.-----

Le opere relative al lotto n. 8 di cui all'articolo 3 devono essere ultimate entro il termine massimo di 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori di cui al citato permesso di costruire n. 2010/226 del 6.12.2010.-----

La realizzazione del solo tappetino di usura della viabilità di servizio al parcheggio pubblico può essere differita fino all'ultimazione dell'edificio previsto all'interno del piano attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 6.-----

Tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 5, salvo quelle del lotto n. 8, devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso relativo agli interventi previsti dal piano attuativo.-----

Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 5, salvo quelle di cui al lotto n. 6, 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.-----

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 convenzione originaria e cioè entro l'11 novembre 2020. Entro lo stesso termine la Cooperativa, o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le segnalazioni certificate di inizio attività per la completa edificazione degli interventi di competenza previsti dal piano attuativo.-----

La cessione della proprietà delle aree per urbanizzazione primaria nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici realizzati dalla Cooperativa, 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 precedente comma 6.-----

Decorso il termine di validità del Piano Attuativo, di cui al comma 6 del presente articolo, salvo eventuali e motivate proroghe che il Comune potrà concedere, comunque non superiori a mesi 6 (sei) e previo allungamento dei termini di garanzia degli adempimenti, il piano diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto

attuazione. In tal caso permane l'obbligo di osservare nella costruzione dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti dal piano stesso.-----

Eventuali altre varianti al Piano Attuativo non possono modificare il termine decennale di validità del piano stesso indicato al comma 6.-----

Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria-----

La Cooperativa assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate negli elaborati del progetto di variante al piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 9 e di seguito sinteticamente descritte:-----

a) completamento del parcheggio di uso pubblico con accesso diretto da via Maremmana, con fognatura delle acque meteoriche e impianto di pubblica illuminazione completa di punti luce, da allacciare alle rispettive reti esistenti lungo via Maremmana, piazzola per i cassonetti destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti;----

b) collegamento pedonale parallelo a via Maremmana tra il parcheggio di uso pubblico di previsione e l'accesso carrabile esistente al campo sportivo e, sempre all'interno del lotto n. 6, collegamento pedonale tra l'area comunale a verde attrezzato di cui alla lett. d) e il campo di calcetto della Cooperativa di cui al lotto n. 2;-----

c) impianto di pubblica illuminazione del parcheggio di uso pubblico indicato nel lotto n. 8, area che rimarrà permanentemente accessibile a tutti.-----

d) area a verde pubblico attrezzato con giochi per bambini, nell'area comunale in prossimità degli spogliatoi dell'impianto sportivo, con pavimentazione di una porzione della stessa, realizzazione di rampa per disabili per l'accesso agli spogliatoi e ampliamento di tettoia esistente, previsti nel Piano attuativo ed evidenziati nella tavola

n. 3a.-----

Ogni maggiore richiesta di potenza o capacità o maggiore area da parte degli enti gestori dei servizi pubblici che si rendesse necessaria nel futuro, è sempre a carico della Cooperativa, o suoi successori, utilizzatori ed aventi causa a qualsiasi titolo, e rimane estranea alle obbligazioni del Comune.-----

Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore ed, in ogni caso:-----

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

- 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 n. 152 del 2006 e successive modifiche e integrazioni, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.-----

La Cooperativa assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria:-----

- per ogni servizio tecnologico di propria competenza, un idoneo allacciamento predisposto in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla potenzialità di utilizzo assegnata dal piano attuativo e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico;-----

- segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;-----

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

Art. 6 - Opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi-----

Gli strumenti di pianificazione o programmazione del Comune, comunque denominati, 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 attuativo ai pubblici servizi.-----

Le reti dei pubblici servizi, come comprovato dalla relazione tecnica approvata unitamente al piano attuativo convenzionato, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.-----

Qualora durante il periodo di validità del piano attuativo, come indicato all'articolo 4, si rendano necessari gli interventi di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione la disposizione di cui al medesimo articolo 4.-----

Art. 7 – Opere di urbanizzazione in regime di esclusiva

Per quanto attiene le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, la Cooperativa provvede tempestivamente, qualora non già provveduto, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi 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.-----

La Cooperativa provvede 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 dalla presente convenzione.-----

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.-----

Restano in ogni caso a carico della Cooperativa, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui al comma 1, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza della Cooperativa 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. 8 - Opere da eseguirsi quali obbligazioni aggiuntive-----

La Cooperativa, per sé e per i suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, assume a proprio totale carico gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di pubblica illuminazione nel parcheggio di uso pubblico di cui al lotto n. 8, compresi i costi dei relativi consumi elettrici, e la manutenzione ordinaria e straordinaria della striscia di verde pubblico e percorso pedonale nell'area di proprietà comunale lungo la recinzione del campo sportivo dal limite ovest del comparto attuativo fino a via Maremmana, esclusa la porzione di competenza del Comune di cui al comma successivo.-----

Il Comune assume a proprio totale carico gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area a verde pubblico di cui al lotto n. 6, compreso attrezzature e arredi, limitatamente alla porzione che dal filo della recinzione del campo sportivo comunale si sviluppa parallelamente a via Maremmana comprendendo l'area retrostante gli spogliatoi fino al limite nord del comparto attuativo.-----

Art. 9 - Progettazione delle opere convenzionate-----

Per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria non ancora realizzate e afferenti il lotto di intervento n. 6 del piano attuativo, così come indicato all'articolo 3 e

specificate nell'articolo 5, la Cooperativa affiderà la progettazione esecutiva a un tecnico abilitato all'esercizio della professione.-----

In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi pareri di competenza ed atti di assenso ed è approvata dal Comune con permesso di costruire ai sensi dell'articolo 78, comma 1, lettera c), della legge regionale n. 1 del 2005.-----

Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 2 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.-----

La progettazione delle opere, 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 n. 163 del 2006, 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 è a completo carico della Cooperativa. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 2 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.-----

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-----

Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite da un operatore economico individuato dalla Cooperativa.-----

Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dalla Cooperativa nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico, compatibilmente con quanto disposto dagli articoli 4 e 5 della presente convenzione.-----

Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicate al Comune in sede di richiesta del permesso di costruire.-----

La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da tecnici abilitati liberamente individuati dalla Cooperativa, comunicati al Comune con le modalità previste dalla legge regionale n. 1 del 2005.-----

L'onere per i servizi tecnici di cui al precedente comma è direttamente a carico della Cooperativa.-----

Fanno eccezione le opere di cui all'articolo 7, 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 d.lgs. n. 163 del 2006 e successive modifiche e integrazioni. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico della Cooperativa e della Società sportiva, ognuna per le opere di propria competenza.-----

Art. 11 - Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali-----

A garanzia della corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il piano attuativo in oggetto, limitatamente a quelle di competenza della Cooperativa, si richiamano integralmente le obbligazioni, tutt'ora ritenute valide dal Comune, riportate nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da Profeti Cesarino per conto della Cooperativa, presso il Comune di San Miniato con scrittura autenticata dal segretario comunale dott.ssa Marzia Venturi in data 4 marzo 2005 rep. n. 12508, registrata a San Miniato il 15.03.2005 al n. 180 serie 2 e trascritta a Livorno il 25.03.2005 al n. 3187 part.-----

Con il suddetto atto unilaterale d'obbligo, la Cooperativa si è obbligata irrevocabilmente nei confronti del Comune, per sé e per i suoi aventi causa, a garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mediante la costituzione di polizza fideiussoria dell'importo di euro 30.000,00 (trentamila/00) pari al valore delle opere da realizzare, emessa dalla società Milano Assicurazioni S.p.a., Agenzia di Empoli, al n. 3167205022769 del 14.02.2005, conservata agli atti del Comune.-----

Il Comune dichiara che l'importo della citata fideiussione garantisce le obbligazioni assunte dalla Cooperativa, comprensive degli oneri accessori, anche a seguito dell'approvazione della variante al piano attuativo in oggetto, e ne dispensa l'integrazione salvo adeguamento della durata della medesima al termine decennale di validità della convenzione originaria dell'11.10.2010.-----

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

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, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957,

secondo comma, del codice civile.-----

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.-----

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, 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 nonché 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 della Cooperativa di cui all'articolo 16, nonché 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.-----

Art. 12 - Realizzazione degli interventi e vincolo di destinazione-----

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, la Cooperativa può 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 disposizioni della presente convenzione.-----

Il rilascio dei permessi di costruire dei singoli interventi edilizi sono a titolo gratuito ai sensi dell'articolo 124 della legge regionale n. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni, in relazione all'interesse pubblico connesso alla loro destinazione e utilizzo, salvo i casi riferibili al rilascio di attestazioni di conformità in sanatoria

subordinati al versamento di oblazione o di sanzione amministrativa con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio delle stesse.-----

La Cooperativa si impegna, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere permanentemente la destinazione d'uso degli immobili realizzati, i quali si configurano come opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 37, comma 6, lettere f) e g), della legge regionale n. 1/2005 (impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali).-----

La destinazione può variare solo qualora il Comune proceda alla revisione del proprio strumento urbanistico generale ed assegni all'area altre funzioni.-----

Gli interventi edilizi previsti dal piano attuativo hanno carattere indicativo e sono soggetti a preventiva valutazione tecnica della loro conformità al piano stesso al fine di garantire una maggiore qualità ambientale dell'insediamento ed una migliore integrazione con la struttura urbanistica della frazione de La Serra.-----

Art. 13 – Varianti-----

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.-----

Non è considerata variante e pertanto è sempre ammessa, purché risulti conforme al Regolamento Urbanistico ed, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti, l'edificazione di volumi e di spazi con

configurazione anche radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali.-----

Le varianti eccedenti le ipotesi di cui ai precedenti commi devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.-----

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 4, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.-----

Art. 14 - Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria-----

Ultimate le opere di urbanizzazione primaria ed ogni altra obbligazione convenzionale, la Cooperativa presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione in conformità al progetto esecutivo approvato.-----

Le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese della Cooperativa che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.-----

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, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.-----

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 8 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 10.---

In difetto il Comune, previa diffida alla Cooperativa, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese della

Cooperativa. Tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.-----

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un lotto autonomamente funzionale, a richiesta motivata della Cooperativa, o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al presente articolo, 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.-----

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.-----

Il collaudo di cui al comma 2 o la sua formazione tacita di cui al comma 3 del presente articolo, 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 interrate, 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 3 restano sospesi.-----

Art. 15 - Asservimenti gratuiti di aree al Comune-----

Le aree della Cooperativa destinate a parcheggio in fregio a via Maremmana e indicate nel lotto n. 8 del piano attuativo, sono asservite gratuitamente all'uso pubblico.-----

L'asservimento è stabilito con vincolo di mantenimento d'uso fino a diversa destinazione urbanistica dell'area approvata dal Comune.-----

Art. 16 - Manutenzione delle aree di uso pubblico-----

La manutenzione e la conservazione delle aree di uso pubblico indicate nel lotto n. 8 del piano attuativo sono a carico della Cooperativa, o suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, che curerà l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alle aree di sosta pubblica, alla viabilità carrabile e pedonale di servizio e alle opere connesse con queste, compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione.-----

Art. 17 - Controversie-----

La risoluzione delle controversie tra il Comune, da una parte, e la Cooperativa, o suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, ognuna per le opere di propria competenza, dall'altra, relative alla presente convenzione urbanistica sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana.-----

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 - Pubblicità degli atti-----

Il progetto di variante al piano attuativo 2003/551 è costituito dai seguenti elaborati tecnici redatti dall'Arch. Alessandro Mancini di San Miniato:-----

- Relazione tecnica;-----

- Norme tecniche di attuazione;-----

- Relazione di fattibilità geologica;-----

- Tav. 1b. Estratti delle mappe;-----

- Tav. 2a. Stato approvato: planimetria, collegamento ai servizi esistenti, destinazione degli spazi interni ed esterni, finitura degli spazi esterni, schema di individuazione dei lotti;-----

- Tav. 3a. Stato di progetto: planimetria generale, verifiche urbanistiche, calcolo superficie coperta, SLP e volume, schema di individuazione dei lotti, prospetto;-----

- Tav. 4a. Stato sovrapposto: planimetria generale;-----

- Tav. 5. Schema di individuazione parcheggi.-----

Il progetto di variante al piano attuativo 2003/551 è parte integrante e sostanziale della presente convenzione.-----

Il Comune e la Cooperativa, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati costitutivi della variante al piano attuativo, essendo stati allegati alle deliberazioni di adozione e di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione salvo quelli appresso indicati:-----

- Norme tecniche di attuazione;-----

- Tav. 3a. Stato di progetto: planimetria generale, verifiche urbanistiche, calcolo superficie coperta, SLP e volume, schema di individuazione dei lotti, prospetto.-----

Art. 19 – Spese-----

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 della Cooperativa.-----

Art. 20 - Trascrizione e benefici fiscali-----

La Cooperativa rinuncia ad ogni diritto di iscrizione de ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.-----

La Cooperativa autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.-----

Al fine della concessione dei benefici fiscali previste dalle vigente disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui alla presente convenzione sono fatte in esecuzione del vigente Regolamento Urbanistico comunale.-

Trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 per cui la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.-----



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 nn. 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

completa degli allegati

San Miniato, 13.08.2012



Il Funzionario incaricato
(Sonia Arfaioi)

Il sottoscritto Messo Comunale attesta che la presente deliberazione n. 69 del 03/08/2012, 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, 13.08.2012



f.to IL MESSO COMUNALE
(Claudio Biasci)

Il sottoscritto Messo Comunale attesta che la presente deliberazione n. 69 del 03/08/2012, è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line dal 13/08/2012 al 27/08/2012 e che contro di essa non sono stati presentati reclami od opposizioni

San Miniato,

22 SET. 2012



f.to IL MESSO COMUNALE

(CECELIA CONTI)

Il sottoscritto Responsabile dell'Unità Operativa "Segreteria Generale" attesta che la presente deliberazione n. 69 del 03/08/2012, è divenuta esecutiva il 23/08/2012 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,

23/8/12



f.to IL RESPONSABILE
(Sonia Arfaioi)

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

con esclusione degli allegati nn. 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

completa degli allegati

San Miniato,

22 SET. 2012



Il Funzionario incaricato
(Sonia Arfaioi)