



DELIBERAZIONE N° 55 DEL 01/08/2013

OGGETTO: Piano particolareggiato di iniziativa privata per il recupero del complesso edilizio FATTORIA LA FAVORITA in via Tosco Romagnola Est a La Scala e l'edificazione delle aree di completamento residenziale in via Covina, con contestuale variante n. 10 al Regolamento Urbanistico e variante n. 4 al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni. Presa d'atto mancanza di osservazioni. Approvazione.

L'anno Duemilatredici, il giorno 01 (primo) del mese di Agosto, alle ore 15:20 (orario di convocazione: 15:00), nella sala delle adunanze consiliari del Comune di San Miniato, in prima convocazione e in sessione straordinaria, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta 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 26.07.2013 prot. n. 18136 e del 31.07.2013 prot. n. 18490, 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, Azzurra Bonaccorsi, Emanuele Trinchetti, Filippo Malatesti, Gabriella Guerri, Carlo Corsi, Elisa Bini, Elena Beretta e Michele Di Gianni. E' presente il Sindaco, pertanto i membri del Consiglio Comunale presenti all'appello iniziale sono **n. 12**. *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: Francesco LUPI, Michele ALTINI e Mauro QUAGLI.



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 e la votazione dell'immediata eseguibilità dello stesso il Presidente Marzia Bellini; verbalizza la discussione e la votazione del punto in oggetto e dell'immediata eseguibilità dello stesso il Segretario Generale dott.ssa Rita Milaneschi;

Risultano assenti al momento della votazione del punto in oggetto e dell'immediata eseguibilità dello stesso i signori consiglieri: BONACCORSI AZZURRA, CUPELLI FRANCESCA, CORSI FABIO, CORSI CARLO, DI GIANNI MICHELE, BINI ELISA, pertanto i membri del Consiglio presenti sono in numero legale di **n. 15**.

IL CONSIGLIO

Premesso che in data 14.07.2011 prot. n. 17122 (Pratica Urbanistica 005/2011) i signori Capoquadri Carlo e Capoquadri Giacomo in qualità di proprietari, hanno presentato un piano particolareggiato di iniziativa privata per il recupero del complesso edilizio "Fattoria La Favorita" in via Tosco Romagnola Est località La Scala e l'edificazione delle aree di completamento residenziale in via Covina, con contestuale variante al Regolamento Urbanistico e variante al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;

Atteso che l'area oggetto d'intervento ha una superficie di circa 15.200 mq, rappresentata al Nuovo Catasto Terreni di San Miniato al foglio 20 particelle 107, 111, 494, 495, 496, 502, 565, 566 e classificata nel Regolamento Urbanistico (RU) vigente nel seguente modo:

1. il giardino della villa Fattoria "La Favorita" per la porzione di **resede** su cui insiste la villa (foglio 20 partt. 107-111) in "*Ambito della trasformazione ordinaria - Aree di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale*" e per la restante porzione (foglio 20 part. 494) in "*Ambito della trasformazione ordinaria - Aree di completamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale*";

2. la porzione di terreno a nord della villa (foglio 20 part. 565 porzione) in "*Ambito della trasformazione ordinaria - aree periurbane*";

3. il tratto di via Covina ad ovest delle due aree sopra descritte in "*Servizi e infrastrutture - Viabilità esistente*";

Preso atto che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 31 maggio 2012, esecutiva, è stato adottato il Piano Particolareggiato di che trattasi contestualmente alla Variante al RU e alla Variante al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, secondo le disposizioni di cui all'art. 17 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni e il rapporto ambientale accompagnato dalla sintesi non tecnica di cui all'art. 24 della Legge Regionale Toscana n. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni;

Atteso che:

- il provvedimento adottato è stato depositato presso lo Sportello Unico del Cittadino



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

del Comune per 60 giorni consecutivi a decorrere dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., cioè dal 28.11.2012 fino al 27.01.2013;

- l'avviso di deposito è stato affisso all'Albo Pretorio informatico del Comune, nel territorio comunale mediante manifesti e inserito nel sito web del Comune;
- la comunicazione della relativa pubblicazione è stata trasmessa per via telematica in data 26.11.2012 ai soggetti competenti in materia ambientale e agli uffici degli enti territoriali interessati;
- il provvedimento adottato, con i relativi allegati, è stata trasmessa alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa in data 20.11.2012, con nota prot. n. 24347;

Preso atto che:

- nel periodo di pubblicazione degli atti e degli elaborati dei piani urbanistici in oggetto, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica non sono pervenute osservazioni;
- in data 25.01.2013 prot. n. 2437 è pervenuto un contributo da parte della Regione Toscana – Area di coordinamento Pianificazione territoriale e paesaggio che si può così riassumere:

- *la nuova edificazione, al fine di tutelare le visuali panoramiche percepite dalla viabilità e dei percorsi storici delle altre strade riconosciute panoramiche, deve essere localizzata in aree prossime alle aree urbanizzate in fregio alla via Covina;*
- *le aree destinate a standard, al fine della valorizzazione e riqualificazione del giardino della villa, devono essere comprese nella zona di nuova edificazione anche attraverso la riorganizzazione o ricollocazione della superficie destinata dal piano a verde pubblico/area giochi;*

Ritenuto di dovere recepire ed adeguare di conseguenza il piano particolareggiato di che trattasi alle indicazioni della Regione Toscana;

Preso visione delle modifiche al piano adottato a seguito delle indicazioni suesposte, redatte dal progettista del piano stesso arch. Massimiliano Dani di San Miniato, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pisa, che non hanno modificato la filosofia dell'intervento e in particolare:

- "Villa la Favorita" viene riqualificata attraverso la demolizione dei volumi incongrui e il risanamento conservativo del nucleo principale;
- parte della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) demolita è trasferita in area interna al giardino, lungo via Covina anziché lungo la nuova viabilità di progetto;
- la potenzialità edificatoria dell'area di completamento interna al giardino e di parte della SLP demolita, al fine di lasciare inalterato il cono visivo da e verso la villa, è trasferita lungo via Covina anziché in aree esterne a nord della nuova viabilità di progetto;
- via Covina, in fregio all'area d'intervento, è allargata e riqualificata;
- l'area a verde pubblico e i parcheggi sono previsti sulla nuova viabilità pubblica trasversale a via Covina;

Preso visione:

- degli elaborati della Variante al Regolamento Urbanistico modificati redatti dal gruppo di progettazione interno al Comune;
- degli elaborati della Variante al Piano della Distribuzione e localizzazione delle funzioni modificati redatti dal medesimo gruppo di progettazione;

Atteso che:

- l'istanza ha ottenuto parere favorevole del Settore 3 "Lavori Pubblici, Grandi Opere e Infrastrutture" in data 19.06.2012, integrato in data 08.06.2013 in merito alla fattibilità tecnica dell'intervento e alla congruità dei prezzi praticati per la realizzazione delle



opere pubbliche previste;

- le modifiche apportate successivamente all'adozione del piano sono state esaminate nella seduta n. 2 del 09.05.2013 (Progressivo n. 1) dalla Commissione Urbanistica, la quale ha espresso parere favorevole;

Preso atto:

- della discussione avvenuta in Commissione Consiliare Permanente Ambiente e Territorio nella seduta del 24.07.2013 in merito alla proposta di piano particolareggiato con contestuale variante al RU e variante al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, meglio riassunta nel verbale di seduta;

- che in data 07.09.2012 sono state depositate presso il competente Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (U.R.T.T.) le indagini geologico-tecniche di fattibilità riferite al Piano Particolareggiato e contestuale Variante al RU di cui all'oggetto, come disposto dall'art. 62 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e dal Regolamento di attuazione d.P.G.R. 53/R/2011, rispettivamente con deposito n. 40, integrato in data 12.10.2012 prot. n. 20912 e successivamente in data 26.06.2013 prot. n. 15521 e deposito n. 41, integrato in data 12.10.2012 prot. n. 20915 e successivamente in data 26.06.2013 prot. n. 15525;

Preso atto che con deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 24.04.2012, esecutiva, il piano particolareggiato di che trattasi è stato assoggettato alla procedura di VAS di cui agli articoli dal 13 al 18 del D. Lgs. 03.04.2006 n. 152 e dal 23 al 25 della Legge Regionale Toscana n. 10/2010;

Visto:

- il rapporto ambientale (**allegato D**) contenente le informazioni di cui all'allegato 2 della Legge Regionale Toscana n. 10/2010;

- il parere motivato (**allegato E**) sul rapporto ambientale espresso con determinazione dirigenziale n. 418 in data 09.07.2013 (registro n. C5/133/2013), ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale Toscana n. 10/2010, come da verbale in data 18.06.2013 redatto dall'autorità competente rappresentata dal "Nucleo tecnico comunale di valutazione ambientale" istituito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 30.04.2012 presso il settore "Lavori Pubblici, Grandi Opere e Infrastrutture";

- la relazione di sintesi (**allegato F**) redatta, ai sensi dell'art. 27 stessa legge, dal proponente, contenente la descrizione del processo decisionale seguito, le modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, le motivazioni e le scelte del piano alla luce delle possibili alternative individuate dal procedimento di VAS;

Preso atto:

- che il piano attuativo, ai sensi dell'art. 65, comma 4, è approvato contestualmente alla Variante al RU e al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, secondo le disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e successive modificazioni;

- che le Varianti urbanistiche sopra richiamate consistono nel recepimento a livello cartografico della modifica dell'assetto urbanistico dell'area (Tav. 2b del RU e Tav. 2 del Piano della Distribuzione e localizzazione delle funzioni);

Preso atto che l'art. 45 della Legge 22 dicembre 2011, n. 214 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, recante disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici) ha integrato l'art. 16 del T.U. dell'Edilizia ex D.P.R. n. 380/2001 con il comma 2bis, il quale stabilisce, per gli interventi di attuazione dei piani urbanistici generali o particolareggiati, quali quello in argomento, che l'esecuzione delle opere di



urbanizzazione primaria - di importo inferiore alla soglia comunitaria - è a carico del titolare del permesso di costruire e per esse non si applica il Codice dei contratti pubblici ex D. Lgs. n. 163/2006;

Ritenuto, di conseguenza, di dover consentire la possibilità di adeguare lo schema di convenzione del piano attuativo già adottato nella parte riguardante le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di adeguare, altresì, l'importo della fidejussione a garanzia dei lavori in funzione delle modifiche apportate al piano su indicazioni della Regione;

Visti e richiamati:

- il Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 21 marzo 2005, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) del 27 aprile 2005 n. 17, successivamente modificato con variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 19 ottobre 2006, pubblicata sul B.U.R.T. del 29 novembre 2006, n. 48;
- il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 21 aprile 2008, pubblicata sul B.U.R.T. del 28 maggio 2008, n. 22, rettificato per errori materiali con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 24 giugno 2008 e n. 68 dell'8 ottobre 2008, poi modificato con nove varianti parziali approvate, rispettivamente, con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 103 del 27 ottobre 2009 (variante n. 1), n. 104 del 27 ottobre 2009 (variante n. 2), n. 105 del 27 ottobre 2009 (variante n. 3), n. 106 del 27 ottobre 2009 (variante n. 4), n. 107 del 27 ottobre 2009 (variante n. 5), n. 71 del 29 settembre 2010 (variante n. 6), n. 92 del 29 novembre 2010 (variante n. 7), n. 46 del 31.05.2012 (variante n. 8) e n. 47 del 31.05.2012 (variante n. 9), esecutive;
- il Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni (PDLF) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 21 aprile 2008, poi modificato con tre varianti parziali approvate con deliberazioni consiliari n. 107 del 27.10.2009 (variante 1), n. 46 del 31.05.2012 (variante n. 2) e n. 47 del 31.05.2012 (variante n. 3), esecutive;
- il D. Lgs. 3.04.2006, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ed in particolare gli articoli 5, 12 e 35;
- la Legge Regionale Toscana 3.01.2005, n. 1 "*Norme per il Governo del Territorio*" e successive modificazioni e integrazioni, in particolare gli articoli 11, 16, 17, 18, 58, 65 e 69;
- la Legge Regionale Toscana 12.02.2010, n. 10 "*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*" e successive modificazioni e integrazioni;
- il d.P.G.R. 09.02.2007, n. 2/R "*Regolamento di attuazione dell'articolo 37 comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti*";
- il d.P.G.R. 09.02.2007, n. 4/R "*Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata*";
- il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 72 del 24.07.2007 e la variante al PIT adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 32 del 16.06.2009;
- il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) Provincia di Pisa approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 100 del 27.07.2006;
- la determinazione del Dirigente del Settore "Pianificazione del Territorio e Attività



Produttive” n. 1022 del 14.12.2011, modificata con determinazione dirigenziale n. 619 del 17.10.2012, con la quale è stato costituito il gruppo di progettazione della Variante al RU e al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni ed individuati il responsabile del procedimento e il garante della comunicazione;

Vista la “Relazione del garante della comunicazione”, dott.ssa Barbara Ruggiero, redatta ai sensi e per gli effetti dell’art. 19 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005, che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento **(allegato B)**;

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

Omesso il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del “*Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali*” - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto lo stesso non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’Ente;

Udita la discussione consiliare meglio riassunta nel verbale di seduta;

Con voti favorevoli n. 11, voti contrari n. 4 (Roberto Ferraro, Michele Altini, Elena Beretta e Laura Cavallini), astenuti n. 0, espressi in forma palese dai n. 15 membri del Consiglio presenti e riscontrati con l’ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

DELIBERA

Per quanto in premessa motivato:

1. Di dare atto che nel periodo di pubblicazione dei documenti e degli elaborati degli atti di pianificazione in oggetto, adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 23 dicembre 2012, non sono pervenute osservazioni.
2. Di recepire il contributo tecnico pervenuto dalla Regione Toscana, i cui contenuti di massima sono indicati in premessa, modificando gli elaborati progettuali adottati in funzione dei rilievi mossi, i quali sono finalizzati ad ottenere un migliore assetto paesaggistico dell’insediamento.
3. Di approvare definitivamente, ai sensi dell’art. 17, comma 1, come richiamato dall’art. 18, e dell’art. 69, comma 2, della Legge Regionale Toscana 3.01.2005, n. 1 e successive modifiche e integrazioni, il Piano Particolareggiato di iniziativa privata per il recupero del complesso edilizio “Fattoria La Favorita” in via Tosco Romagnola Est località La Scala e l’edificazione delle aree di completamento residenziale in via Covina dei terreni catastalmente indicati in premessa, con contestuale Variante n. 10 al Regolamento Urbanistico e Variante n. 4 al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.
4. Di approvare il rapporto ambientale **(allegato C)**, il parere motivato **(allegato D)**



e la dichiarazione di sintesi (**allegato E**) ai sensi dell'art. 27 della Legge Regionale Toscana 12.02.2010, n. 10 e successive modifiche e integrazioni.

5. Di dare atto che il piano particolareggiato, presentato dai signori Capoquadri Carlo e Capoquadri Giacomo in data 14.07.2011 prot. n. 17122 (Pratica Urbanistica 005/2011), modificato come indicato in premessa, è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica e norme tecniche di attuazione (**allegato 1**);
- Documentazione fotografica (**allegato 2**);
- Elaborati grafici urbanistici:
 - Tav. 1 "Stato attuale e di progetto – Estratto di mappa, estratto CTR, estratto tav. 2b del RU, planimetria di progetto, aereo fotogrammetria" (**allegato 3**);
 - Tav. 2 "Stato Attuale – Planimetria dello stato attuale con evidenziate alberature esistenti" (**allegato 4**);
 - Tav. 3 "Stato Attuale – Piante, sezioni e prospetti della villa e degli annessi" (**allegato 5**);
 - Tav. 4 "Stato di progetto - Planimetria con evidenziato le scoline campestri e i corsi d'acqua" (**allegato 6**);
 - Tav. 5 "Stato di progetto – Schema della variante urbanistica" (**allegato 7**);
 - Tav. 6 "Stato di progetto – Calcolo delle superfici lorde pavimentate esistenti" (**allegato 8**);
 - Tav. 7 "Stato di progetto – Individuazione delle superfici dei lotti di progetto" (**allegato 9**);
 - Tav. 8 "Stato di progetto – Planivolumetrico con individuazione dei lotti" (**allegato 10**);
 - Tav. 9 "Stato di progetto – Schema delle tipologie edilizie" (**allegato 11**);
 - Tav. 10 "Stato di progetto – Ipotesi progettuale di ristrutturazione della villa Fattoria La Favorita" (**allegato 12**);
 - Tav. 11 "Stato di progetto - Planimetria delle superfici di progetto con individuazione delle aree da cedere" (**allegato 13**);
 - Tav. 12 "Stato di progetto - Planimetria della viabilità e dell'area a verde pubblico con indicazione degli interventi previsti" (**allegato 14**);
 - Tav. 13 "Stato di progetto - Sezioni e particolari tipo" (**allegato 15**);
 - Tav. 14 "Stato di progetto e sovrapposto – Sezioni trasversali e longitudinali" (**allegato 16**);
 - Tav. 15 "Stato di progetto – Schema progettuale delle reti di distribuzione" (**allegato 17**);
 - Tav. 16 "Stato di progetto - Planimetria con evidenziato la segnaletica stradale, i percorsi preferenziali e gli accessi carrabili" (**allegato 18**);
 - Relazione di fattibilità geologica (**allegato 19**);
 - Nota integrativa alla relazione geologica (**allegato 20**);
 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (**allegato 21**);
 - Schema di convenzione che regola i rapporti tra il Comune e proponenti (**allegato 22**).

6. Di dare atto che la Variante n. 10 al Regolamento Urbanistico, modificata come indicato in premessa, è costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. Qc1a Delimitazione UTOE – Centri abitati e Vincoli San Miniato Nord – Stato Attuale (**allegato 23**);



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

- Tav. Qc1a Delimitazione UTOE – Centri abitati e Vincoli San Miniato Nord – Stato Modificato (**allegato 24**);
 - Tav. 1 Ambiti di applicazione del R.U. – Prima fase 2006-2011 San Miniato Nord – Stato Attuale (**allegato 25**);
 - Tav. 1 Ambiti di applicazione del R.U. – Prima fase 2006-2011 San Miniato Nord – Stato modificato (**allegato 26**);
 - Tav. 2b Disciplina dei Territori Urbani – La città della Piana UTOE 1,2 e 4 – Est – Stato Attuale (**allegato 27**);
 - Tav. 2b Disciplina dei Territori Urbani – La città della Piana UTOE 1,2 e 4 – Est – Stato Modificato (**allegato 28**);
 - Regolamento Urbanistico - Norme Tecniche di Attuazione – Appendice C - Stato Sovrapposto (Estratto) (**allegato 29**).
7. Di dare atto che la Variante n. 4 al Piano della Distribuzione e localizzazione delle funzioni, modificata come indicato in premessa, è costituito dai seguenti elaborati:
- Tav. 2 Piano della Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni – Suddivisione delle funzioni in unità minime d'intervento: San Miniato Nord-Est – Stato Attuale (**allegato 30**);
 - Tav. 2 Piano della Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni – Suddivisione delle funzioni in unità minime d'intervento: San Miniato Nord-Est – Stato Modificato (**allegato 31**).
8. Di fissare la validità del piano attuativo in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.T.
9. Di incaricare il Servizio "Pianificazione urbanistica e tutela del paesaggio", all'espletamento degli adempimenti di trasmissione degli atti approvati alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa, di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.T. e degli elaborati sul sito web del Comune, secondo le modalità e la tempistica indicati all'art. 17 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e in qualità di supporto all'autorità competente quanto previsto dall'art. 28 della Legge Regionale Toscana n. 10/2010 e successive modifiche e integrazioni.
10. Di incaricare, altresì, il Nucleo Tecnico Comunale di Valutazione Ambientale (NUTVA), in qualità di autorità competente, di rendere disponibili i documenti di cui al punto 3 attraverso la pubblicazione sul sito web del Comune ai sensi dell'art. 28, comma 1, della Legge Regionale Toscana n. 10/2010 e successive modifiche e integrazioni.
11. Di dare atto che gli atti di governo del territorio in oggetto acquistano efficacia dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.
12. Di allegare al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, la relazione del garante della comunicazione (**allegato B**) di cui all'art. 19 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni.
13. Di allegare al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, il parere in



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

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**).

Indi il Consiglio Comunale

in ragione della necessità di concludere il presente procedimento prima dell’adozione del secondo regolamento urbanistico comunale in corso di formazione

con successiva votazione e con voti favorevoli n. 11, voti contrari n. 4 (Roberto Ferraro, Michele Altini, Elena Beretta e Laura Cavallini), astenuti n. 0, espressi in forma palese dai n. 15 membri del Consiglio presenti e riscontrati con l’ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4, 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.

composto da *1* pagine

F.to

Agretario Generale
Cassa Rile Minneschi



COMUNE DI SAN MINIATO

Provincia di Pisa

Oggetto del provvedimento:

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO FATTORIA LA FAVORITA IN VIA TOSCO ROMAGNOLA EST A LA SCALA E L'EDIFICAZIONE DELLE AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN VIA COVINA, CON CONTESTUALE VARIANTE N. 10 AL REGOLAMENTO URBANISTICO E VARIANTE N. 4 AL PIANO DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI. PRESA D'ATTO MANCANZA DI OSSERVAZIONI. APPROVAZIONE.

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

PARERE FAVOREVOLE

San Miniato, lì 24/07/2013

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

composto da *A. Pignone*

Comune di

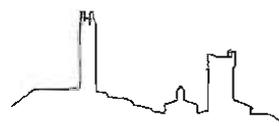
SAN MINIATO



www.comune.san-miniato.pi.it

F. S.

Il Segretario Generale
D.ssa Rita Milanese



Settore n. 4
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
E ATTIVITA' PRODUTTIVE

Servizio Formazione atti e gestione economica

* * *

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL RECUPERO DELLA VILLA FATTORIA LA FAVORITA CON CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO.
APPROVAZIONE

RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

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

PREMESSA

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

Nel procedimento di formazione e approvazione dell'atto di governo del territorio denominato "Piano attuativo di un'area soggetta a Trasformazione Rilevante denominata "Piano particolareggiato per recupero della villa Fattoria la Favorita con contestuale variante al regolamento urbanistico per trasferimento di area di completamento su area periurbana in località La Scala, via Covina - via Tosco Romagnola Est", il garante della comunicazione è stato nominato con determina dirigenziale n. 1022 del 14.12.2011 nella persona della sottoscritta Dott.ssa Barbara Ruggiero specialista 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.

A

PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEGLI ATTI

Gli atti relativi al procedimento in oggetto adottati cronologicamente sono i seguenti:

1. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 21.03.2005 con la quale è stato approvato il Piano Strutturale (PS), ai sensi dell'art. 36 della legge regionale n. 5/1995 e successive modifiche ed integrazioni, successivamente modificato con variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 19.10.2006, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del 29.11.2006, n. 48;
2. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 21.04.2008 con la quale è stato approvato il Regolamento Urbanistico (RU) di cui all'art. 55 della l.r. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del 28.05.2008, n. 22, e rettificato per errori materiali con delibere del Consiglio Comunale n. 50 del 24.06.2008 e n. 68 dell'8.10.2008, successivamente modificato con sette varianti parziali approvate dal Consiglio Comunale rispettivamente con delibere n. 103 del 27.10.2009 (variante n. 1), n. 104 del 27.10.2009 (variante n. 2), n. 105 del 27.10.2009 (variante n. 3), n. 106 del 27.10.2009 (variante n. 4), n. 107 del 27.10.2009 (variante n. 5), n. 71 del 29.09.2010 (variante n. 6), n. 92 del 29.11.2010 (variante n. 7), n. 46 del 31.05.2012 (variante n. 8) e n. 47 del 31/05/2012 (variante n. 9), esecutive;
3. Istanza del 14.07.2011 prot. 17122 dei Sigg. Capoquadri Carlo e Capoquadri Giacomo contenete una proposta di piano particolareggiato di iniziativa privata con contestuale variante al Regolamento Urbanistico e al Piano della distribuzione e Localizzazione delle Funzioni per il recupero di un complesso edilizio denominato "Fattoria La Favorita" in località La Scala, via Tosco Romagnola Est e l'edificazione delle aree di completamento residenziale in via Covina;
4. Determinazione dirigenziale n. 1022 del 14.12.2011 con la quale è stato nominato il responsabile del procedimento, di cui all'art. 16 della l.r. 1/2005, nella persona dell'Arch. Giuliano Tonelli, funzionario P.O. del settore n. 4 "Pianificazione del territorio e attività produttive" e il gruppo di progettazione intersettoriale per la redazione delle varianti, modificato dalla Determina dirigenziale n. 619 del 17.10.2012;
5. Delibera della Giunta Comunale n. 79 in data 24.04.2012, esecutiva, con la quale il piano particolareggiato è stato assoggettato alla procedura di VAS di cui agli articoli dal 13 al 18 del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 e dal 23 al 25 della L.R.T. 12.02.2010 n. 10;
6. Gli elaborati del piano particolareggiato e la Valutazione Integrata in forma semplificata sono stati redatti dal progettista Arch. Massimiliano Dani e gli elaborati della variante al Regolamento Urbanistico dal gruppo di lavoro di progettazione sopra detto ai sensi dell'art. 18, comma 2bis, della LRT 01/2005 e succ. modificazioni, come pure quelli relativi alla variante al Piano della Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni ai sensi dell'art. 58 della LRT 01/2005 e succ. modificazioni;
7. L'istanza è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica nella seduta n. 4 del 18.10.2012 che ha espresso parere favorevole;
8. In fase istruttoria è stato ottenuto in data 19.06.2012 parere favorevole del Settore 3 - LL.PP. Grandi Opere e Infrastrutture in merito alla fattibilità tecnica dell'intervento e alla congruità dei prezzi praticati per la realizzazione delle opere pubbliche previste;
9. I proponenti del piano hanno, altresì redatto e trasmesso in data 25.06.2012 prot.n. 13693 il rapporto ambientale contenente le informazioni di cui all'allegato 2 della LRT 10/2010 accompagnato da una relazione di sintesi non tecnica che illustra con linguaggio non specialistico i contenuti del piano e del rapporto ambientale;
10. Le indagini geologico-tecniche riferite al piano particolareggiato sono state depositate presso il competente Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (URTT) in data 07/09/2012 con il n. 40 integrate in data 12/10/2012 prot.n. 20912;
11. Le indagini geologico-tecniche riferite alla variante urbanistica sono state depositate presso il competente Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (URTT) in data 07/09/2012 con il n. 41 integrate in data 12/10/2012 prot.n.20915;
12. Contestualmente alla pubblicazione sul sito web del Comune del rapporto del

garante della comunicazione, è stata pubblicata la relazione di sintesi, documenti che sono stati allegati alla deliberazione di adozione consiliare.

13. deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 24.04.2012, esecutiva, il piano particolareggiato di che trattasi è stato assoggettato alla procedura di VAS di cui agli articoli dal 13 al 18 del D.Lgs 03.04.2006 n. 152 e dal 23 al 25 della L.R.T. 12.02.2010 n. 10;

14. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 31 maggio 2012, esecutiva, è stato adottato il piano attuativo di che trattasi contestualmente alla Variante al RU e alla Variante al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, secondo le disposizioni di cui all'art. 17 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e s.m.i. e il rapporto ambientale accompagnato dalla sintesi non tecnica di cui all'art. 24 della l.r. 12/02/2010 n. 10 e s.m.i.;

DEPOSITO E PUBBLICITA' DEGLI ATTI ADOTTATI

15. il provvedimento adottato è stato depositato presso lo Sportello Unico del Cittadino del Comune per 60 giorni consecutivi a decorrere dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., cioè dal 28/11/2012 fino al 27/01/2013;

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

17. la comunicazione della relativa pubblicazione è stata trasmessa per via telematica in data 26/11/2012 ai soggetti competenti in materia ambientale e agli uffici degli enti territoriali interessati;

18. il provvedimento adottato, con i relativi allegati, è stata trasmessa alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa in data 20/11/2012, con nota prot. n. 24347;

19. nel periodo di pubblicazione degli atti e degli elaborati dei piani urbanistici in oggetto, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica non sono pervenute osservazioni;

20. in data 25/01/2013 prot.n. 2437 è pervenuto un contributo da parte della Regione Toscana – Area di coordinamento Pianificazione territoriale e paesaggio al fini di ridurre gli impatti sull'ambiente;

21. sono state apportate modifiche, secondo il contributo della Regione, agli elaborati del piano adottato, redatti dall'architetto Massimiliano Dani di San Miniato, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pisa e agli elaborati della Variante al Regolamento Urbanistico e della Variante al Piano della Distribuzione e localizzazione delle funzioni dal gruppo di progettazione interno al Comune;

22. il parere favorevole del Settore 3 – LL.PP. – Grandi Opere e Infrastrutture espresso in data 19/06/2012 è stato integrato in data 08/06/2013 in merito alla fattibilità tecnica dell'intervento e alla congruità dei prezzi praticati per la realizzazione delle opere pubbliche previste;

23. le modifiche apportate successivamente all'adozione del piano sono state esamina nella seduta n. 2 del 09/05/2013 (Progressivo n.1) dalla Commissione Urbanistica, la quale ha espresso parere favorevole;

vas

24. in data 09.07.2013 è stato espresso il parere motivato sul rapporto ambientale con determinazione dirigenziale n. 418 (registro n. C5/133/2013), ai sensi dell'art. 26 della l.r. 10/2010, come da verbale in data 18.06.2013 redatto dall'autorità competente rappresentata dal "Nucleo tecnico comunale di valutazione ambientale" istituito con delibera del C.C. n. 34 del 30.04.2012 presso il settore "Lavori Pubblici, Grandi Opere e Infrastrutture";

25. in data 25/07/2013 si è riunita la Commissione Consiliare Permanente Ambiente e Territorio in merito alla proposta di piano particolareggiato con contestuale variante al RU e variante al piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, meglio riassunta nel verbale di seduta;

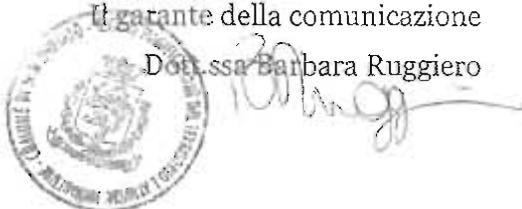
26. le indagini geologico-tecniche di fattibilità riferite al piano particolareggiato e contestuale Variante al RU, come disposto dall'art. 62 della L.R.T. n. 1/2005 e dal Regolamento di attuazione D.P.G.R. 53/R/2011, depositate presso il competente Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (U.R.T.T.) in data 07.09.2012 rispettivamente con deposito n. 40, integrato in data 12.10.2012 prot.n. 20912 e deposito n. 41, integrato in data 12.10.2012 prot.n. 20915 sono state integrate in data 26/06/2013 prot.n. 15521 e prot.n. 15525;

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

Con il presente rapporto, da allegare alla deliberazione consiliare di approvazione, termina l'attività del garante della comunicazione in merito al procedimento in oggetto. Il rapporto è pubblicato sul sito web del Comune di San Miniato al seguente indirizzo: www.comune.san-miniato.pi.it/index.php/urbanistica/570-garante-della-comunicazione.

San Miniato, 26/07/2013

Il garante della comunicazione
Dot.ssa Barbara Ruggiero



STUDIO TECNICO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA D.P.N.

	Massimiliano Dani	architetto
	David Pellis	architetto
	Gianluca Nacci	geometra

1 AGO 2013

Via Pozzo n. 7 San Miniato Basso (PI) tel. e fax 0571 - 401380 e-m@il studiodpn@libero.it

COMUNE DI SAN MINIATO

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER RECUPERO DELLA VILLA FATTORIA LA FAVORITA (V6 ALL'INTERNO DEL SISTEMA DELL'ARCHITETTURA CIVILE DEL PS) E CONTESTUALE VARIANTE AL RU PER TRASFERIMENTO DI AREA DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SU AREA PERIURBANA, LOCALITÀ LA SCALA, VIA COVINA - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
RAPPORTO AMBIENTALE
ART. 24 LR 10/2010

Allegato "C" alla deliberazione del CC n. 55 del 20/07/2013
Il Segretario Generale
Dr.ssa Rita Miranese
composto da 15 pagine e fruitissimo P. 76

RICHIEDENTE:

SIG. CAPOQUADRI CARLO

Carlo Capquadri

SIG. CAPOQUADRI GIACOMO

Giacomo Capquadri

PROGETTISTA:

ARCH. MASSIMILIANO DANI



DATA:



Comune di San Miniato

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER RECUPERO DELLA VILLA FATTORIA LA FAVORITA
CON CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER TRASFERIMENTO
DI AREA DI COMPLETAMENTO SU AREA PERIURBANA in località La Scala, Via Covina -
Via Tosco Romagnola Est

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA Rapporto ambientale

Art. 24 LR 10/2010

1	PREMESSA.....	3
1.1	Riferimenti normativi	3
1.2	Modalità di svolgimento della VAS secondo normativa	3
2	RIEPILOGO DELLA FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' E PRELIMINARE.....	7
2.1	Descrizione del rapporto preliminare ambientale	7
2.2	Consultazioni e partecipazione	7
2.3	Descrizione del provvedimento di verifica di assoggettabilità.....	8
3	PROPOSTA DI PIANO – SEZIONE CONTENUTISTICA.....	9
3.1	Quadro conoscitivo ambientale.....	9
3.1.1	<i>Inquadramento territoriale.....</i>	<i>9</i>
3.1.2	<i>Contesto urbanistico.....</i>	<i>10</i>
3.1.3	<i>Caratteristiche ambientali.....</i>	<i>11</i>
3.1.4	<i>Problemi ambientali.....</i>	<i>11</i>
3.2	Descrizione della variante urbanistica.....	12
3.3	Descrizione del Piano Particolareggiato.....	14
3.4	Quadro conoscitivo programmatico.....	15
3.4.1	<i>Premessa.....</i>	<i>15</i>
3.4.2	<i>Obiettivi generici.....</i>	<i>15</i>

3.4.3	<i>Obiettivi specifici</i>	15
3.4.4	<i>Azioni</i>	16
3.5	Quadro conoscitivo sui possibili impatti ambientali	17
3.5.1	<i>Premessa</i>	17
3.5.2	<i>Aspetti socio-economici</i>	17
3.5.3	<i>Aspetti ambientali e territoriali</i>	18
3.5.4	<i>Salute</i>	24
3.5.5	<i>Riepilogo del quadro conoscitivo sui possibili impatti ambientali</i>	26
3.6	Riepilogo della sezione contenutistica del piano	29
4	PROPOSTA DI PIANO – SEZIONE VALUTATIVA	30
4.1	Valutazione di coerenza interna del Piano	30
4.1.1	<i>Coerenza interna verticale</i>	31
4.1.2	<i>Coerenza interna orizzontale</i>	32
4.2	Analisi della fattibilità finanziaria	34
4.3	Valutazione degli effetti attesi (VEA)	35
4.4	Analisi della valutazione socio – economica (VESE)	41
4.5	Monitoraggio	42
4.5.1	<i>Piano di monitoraggio</i>	43
4.6	Riepilogo della sezione valutativa del piano.....	45

1 PREMESSA

La presente relazione, relativa al Piano Particolareggiato della Villa Fattoria "La Favorita", posta in località La Scala, e contestuale Variante al RU per trasferimento di area di completamento su area periurbana, contiene l'analisi necessaria per definire i riferimenti operativi e concettuali rispetto ai quali si effettua la valutazione ambientale del piano. Tali riferimenti riguardano sia gli aspetti di carattere metodologico –procedurale sia i contenuti e le indicazioni di carattere analitico e valutativo degli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dal piano.

1.1 Riferimenti normativi

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante il procedimento di adozione e di approvazione di piani e programmi che possano avere effetti significativi sull'ambiente.

A livello nazionale, la Direttiva è stata recepita con la parte seconda del D.Lgs. 152/2006, entrata in vigore il 31 luglio 2007, modificata ed integrata dal D.Lgs. 4/2008, in vigore il 13 febbraio 2008.

A livello regionale, nel febbraio 2009, al fine di dare attuazione alla normativa nazionale, la Regione Toscana ha emesso la DGR n. 87 con la quale individua gli indirizzi per l'applicazione del decreto nazionale durante una fase transitoria dell'approvazione della LR in materia di VIA e VAS. Il 12 febbraio 2010 la Regione Toscana ha emanato la LR 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza", modificata e integrata dalla LR 69/2010 del 30 dicembre 2010 e dalla LR 6/2012 del 17 febbraio 2012.

La progettazione del Piano Particolareggiato si deve sviluppare secondo un percorso con il quale costruire, parallelamente alle decisioni di piano, la loro valutazione e la discussione con i cittadini, gli enti, le associazioni e le aziende interessate.

1.2 Modalità di svolgimento della VAS secondo normativa

Le fasi per la VAS relative a piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale sono disciplinate al Titolo II della suddetta legge.

L'art. 21 della LR 10/2010 prescrive le modalità di svolgimento attraverso le seguenti fasi e attività:

- a) lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, nei casi di cui all'articolo 5, comma 3;
- b) la fase preliminare per l'impostazione e la definizione dei contenuti del rapporto ambientale;
- c) l'elaborazione del rapporto ambientale;
- d) lo svolgimento di consultazioni;
- e) la valutazione del piano o programma, del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, con espressione del parere motivato;
- f) la decisione;
- g) l'informazione sulla decisione;
- h) il monitoraggio

Il procedimento per la VAS è avviato dal proponente contestualmente all'avvio del procedimento di formazione del piano o programma e deve concludersi anteriormente alla sua approvazione.

La procedura di verifica di assoggettabilità ha lo scopo di valutare se il piano o programma possa avere effetti significativi sull'ambiente e quindi debba essere assoggettato alla valutazione ambientale. A tal fine il proponente, nella fase iniziale di elaborazione, predispone un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente (secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla Legge Regionale).

Il documento viene poi trasmesso, su supporto cartaceo ed informatico, all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità del piano o programma a VAS.

L'autorità competente, entro 10 giorni dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere entro 30 giorni dall'invio.

L'autorità competente, sentito il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro 90 giorni dalla trasmissione ai soggetti competenti durante la fase delle consultazioni.

Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusione dalla VAS e le prescrizioni, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web del proponente e dell'autorità competente.

Se il piano o programma risulta soggetto a VAS inizia la Procedura preliminare di definizione dei contenuti del rapporto ambientale.

A tal fine il proponente predispone un documento preliminare contenente:

- le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

Per definire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, il proponente trasmette, con modalità telematiche, il documento preliminare all'autorità competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale, ai fini delle consultazioni che devono concludersi entro 90 giorni, fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato tra proponente e autorità competente.

La LR 10/2010 e succ. mod., all'Art. 8 comma 5, prevede che la verifica di assoggettabilità e la fase preliminare possano essere effettuate contemporaneamente. In tal caso il proponente e l'autorità competente concordano che la conclusione degli adempimenti di cui agli articoli 22 e 23 debba avvenire entro il termine di 90 giorni dalla trasmissione del documento preliminare comprendente il periodo di 30 giorni previsto per la consultazione di cui al comma 3 dell'articolo 22.

L'intero processo di elaborazione ed approvazione del piano o programma è accompagnato dal rapporto ambientale che viene redatto dal proponente e contiene le informazioni di cui all'Allegato 2 alla L.R. 10/2010 e succ. mod.

Esso, in particolare:

- a) individua, descrive e valuta gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano o del programma;
- b) individua, descrive e valuta le ragionevoli alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma, tenendo conto di quanto emerso dalla fase di consultazione;
- c) concorre alla definizione degli obiettivi e delle strategie del piano o del programma;
- d) indica i criteri di compatibilità ambientale, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio.

Per facilitare l'informazione e la partecipazione del pubblico, il rapporto ambientale è accompagnato da una sintesi non tecnica che illustra con linguaggio non specialistico i contenuti del piano o programma e del rapporto ambientale.

Durante la fase delle consultazioni è prevista l'informazione e la partecipazione dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico finalizzato alla raccolta dei dati,

alla valutazione dei piani e programmi e all'acquisizione dei pareri. Tale fase prende inizio dal momento in cui il proponente comunica all'autorità competente la proposta di piano o programma, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica.

Esso provvede, contestualmente, alla pubblicazione di un avviso sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT), contenente:

- il titolo della proposta di piano o programma;
- l'indicazione del proponente e dell'autorità procedente;
- l'indicazione delle sedi ove può essere presa visione del piano o programma, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica.

Contestualmente alla pubblicazione dell'avviso, la proposta di piano o programma, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica sono messi a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale, delle organizzazioni e del pubblico. Di tale documentazione chiunque può prendere visione e presentare, entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione medesima, proprie osservazioni e pareri all'autorità competente ed al proponente.

Contestualmente alla pubblicazione, tutta la documentazione viene depositata presso gli uffici dell'autorità competente, del proponente, e dell'autorità procedente.

Essa è altresì pubblicata sui rispettivi siti web, ed è trasmessa agli uffici degli enti territoriali.

Durante la fase della valutazione del piano o programma l'autorità competente svolge le attività tecnico-istruttorie, valutando tutta la documentazione presentata, nonché le osservazioni pervenute a seguito della consultazione, ed esprime il proprio parere motivato entro 90 giorni dalla scadenza dei 60 giorni per le osservazioni.

Il parere può contenere tra l'altro proposte di miglioramento del piano o programma in coerenza con gli esiti della valutazione, al fine di eliminare, ridurre o compensare gli impatti negativi sull'ambiente emersi.

Il proponente, ove necessario alla luce del parere motivato, predispone in collaborazione con l'autorità competente, una proposta di revisione del piano o programma da sottoporre all'approvazione dell'autorità procedente. A tal fine il proponente informa l'autorità competente sugli esiti delle indicazioni contenute nel parere motivato, ovvero se il piano o programma sia stato soggetto a revisione o se siano state indicate le motivazioni della non revisione.

Nella dichiarazione di sintesi si dà atto della comunicazione dell'informazione.

Durante la conclusione del processo decisionale il proponente trasmette all'autorità procedente competente all'approvazione del piano o programma:

- la proposta di piano o programma;
- il Rapporto Ambientale, unitamente al parere motivato, ed alla documentazione
- acquisita nell'ambito delle consultazioni;
- la proposta di dichiarazione di sintesi contenente la descrizione:
 - a) del processo decisionale seguito;
 - b) delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma;
 - c) delle modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato;
 - d) delle motivazioni e delle scelte di piano o programma anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di VAS.

La decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del piano o programma, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi, deve essere pubblicata sul BURT a cura dell'autorità procedente, con l'indicazione della sede ove è possibile prendere visione del piano o programma approvato e del rapporto ambientale, comprensivo delle misure adottate in merito al monitoraggio e di tutta la documentazione istruttoria relativa al piano o programma.

Tutti i documenti sono poi resi disponibili attraverso la pubblicazione su siti web dell'autorità procedente, dell'autorità competente e del proponente.

Il monitoraggio dei piani e dei programmi assicura:

- il controllo sugli impatti significativi derivanti, sull'ambiente, dall'attuazione dei piani e dei programmi approvati;
- la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, al fine di individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e di adottare le opportune misure correttive.

Le attività di monitoraggio previste costituiscono parte integrante del Rapporto Ambientale. Esse comprendono il controllo degli indicatori preventivamente selezionati, con riferimento specifico sia agli obiettivi del piano o del programma ed alle azioni in esso previste, sia agli impatti significativi ed alle situazioni di criticità ambientale individuate nel rapporto ambientale.

Il piano o programma individua le responsabilità, i ruoli e le risorse necessarie per la realizzazione e la gestione del monitoraggio.

Delle modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate, è data adeguata informazione attraverso i siti web del proponente, dell'autorità procedente e dell'autorità competente.

Le informazioni raccolte attraverso il monitoraggio sono tenute in conto nel caso di eventuali modifiche al piano o programma. Esse sono inoltre incluse nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione o programmazione.

2 RIEPILOGO DELLA FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' E PRELIMINARE

Il Regolamento Urbanistico comunale vigente, approvato il 21 aprile 2008 e pubblicato sul BURT n.22 il 28 maggio 2008, ad oggi prevede sull'area oggetto del Piano Particolareggiato una zona di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale (Art. 14.2.1 NTA) e una zona periurbana (Art. 15.1 NTA).

Il Piano Particolareggiato della Villa Fattoria "La Favorita" prevede il trasferimento di una porzione di area di consolidamento a prevalente destinazione residenziale su area periurbana e comporta una variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato.

Ai sensi della LR 10/2010 e succ. mod. art. 5bis comma 1 lettera g, il Piano in oggetto costituisce uno degli strumenti della pianificazione territoriale da assoggettare a VAS.

Il Piano è stato quindi sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS, con le modalità descritte dalla LR 10/2010 e succ. mod. art.22.

2.1 Descrizione del rapporto preliminare ambientale

In data 18/01/2012 i proponenti (Sigg. Capoquadri Giacomo e Carlo), ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/06 e dell'art.22 della LR 10/2010, hanno trasmesso all'autorità competente (Giunta Comunale) il rapporto preliminare ambientale per la verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto (come previsto dall'art.8 comma 5 della LR 10/2010, in cui indica che la procedura di verifica di assoggettabilità e quella per la fase preliminare possono essere effettuate contemporaneamente).

Con *Deliberazione della Giunta Comunale n.8 del 27/01/2012* è stato avviato il provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, con il quale si individuano i soggetti competenti quali:

- Regione Toscana
- Provincia di Pisa
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Azienda USL 11 – U.O. Ambiente e Salute
- Arpat – Dipartimento Provinciale di Pisa

2.2 Consultazioni e partecipazione

Ai sensi dell'art. 22 comma 3 della LR 10/2010 l'autorità competente, entro 10 giorni dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale, al fine di acquisirne il parere entro 30 giorni dall'invio.

L'autorità di Bacino, con contributo del 23/03/2012 prot. 5665 ha espresso parere favorevole.

L'Azienda USL 11 – U.O. Ambiente e Salute, con contributo del 26/03/2012 prot. 5829, ha ritenuto la documentazione non soddisfacente per esprimere un parere in merito all'inquinamento elettromagnetico e acustico.

Il dipartimento provinciale dell'Arpat di Pisa, con contributo del 29/03/2012 prot. 20525, ha espresso parere favorevole a condizione che si mantengano adeguate distanze rispetto alle linee elettriche e sia predisposto un piano di risanamento acustico da parte del Comune.

Oltre ai soggetti competenti precedentemente elencati è stata richiesta la partecipazione della Consulta territoriale di La Scala-Isola-Roffia-Ponte a Elsa.

La Consulta con contributo ha valutato l'intervento durante l'assemblea senza riscontrare fattori negativi alla fattibilità dell'intervento.

2.3 Descrizione del provvedimento di verifica di assoggettabilità

A seguito di presa visione dei pareri precedentemente descritti e della Relazione di Verifica di Assoggettabilità alla VAS predisposta dal Servizio Ambiente Vincolo Idrogeologico e Beni Storici in qualità di struttura tecnica di supporto all'autorità competente, con *Deliberazione della Giunta comunale n.79 del 24/04/2012* è stata stabilita l'assoggettabilità a VAS del Piano.

L'ufficio Ambiente, in particolare, ha proposto l'assoggettabilità della variante alla procedura di VAS in quanto sono risultate non chiare le matrici di approfondimento in materia di consumo del suolo, inquinamento elettromagnetico e inquinamento acustico, richiedendo una valutazione quantitativa degli effetti stimati attraverso l'individuazione di indicatori ambientali, oltre alla valutazione qualitativa fornita.

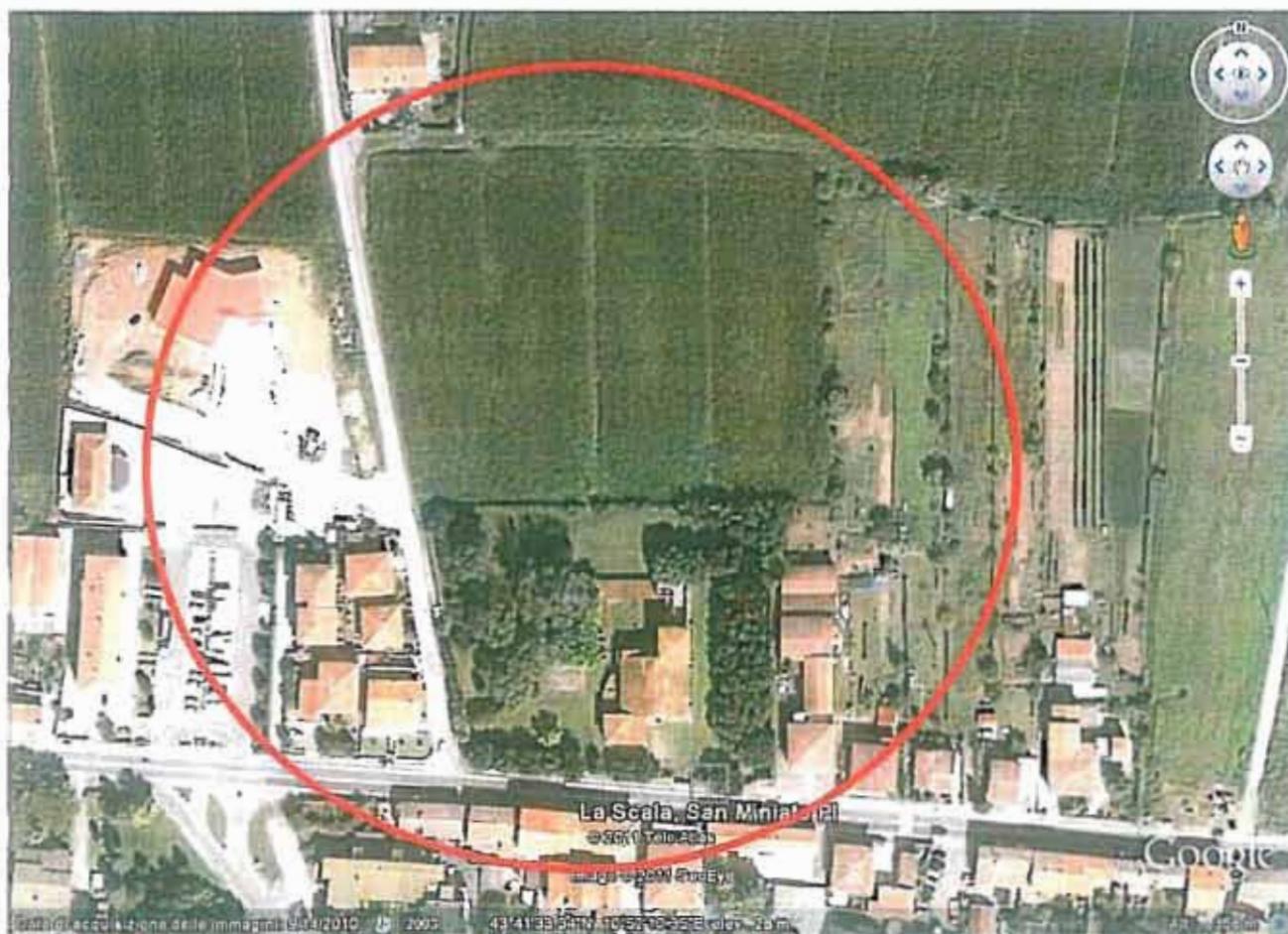
3 PROPOSTA DI PIANO – SEZIONE CONTENUTISTICA

Il Piano Particolareggiato in oggetto prevede la realizzazione di n. 6 lotti edificabili oltre che il recupero e la suddivisione del fabbricato della Villa Fattoria "La Favorita" in n.4 unità immobiliari e la realizzazione di un'area a verde pubblico, l'ampliamento del tratto di Via Covina prospiciente l'area e la realizzazione di un nuovo tratto viario.

3.1 Quadro conoscitivo ambientale

3.1.1 Inquadramento territoriale

Il Piano è situato in località La Scala, tra Via Tosco Romagnola Est e Via Covina. Ad oggi l'area è costituita per quanto riguarda la porzione Sud da la Villa Fattoria "La Favorita" e dal giardino di pertinenza, a Nord di questa da terreni ricadenti in area periurbana attualmente coltivati in parte e da un tratto di viabilità pubblica di Via Covina.



Vista aerea dell'area

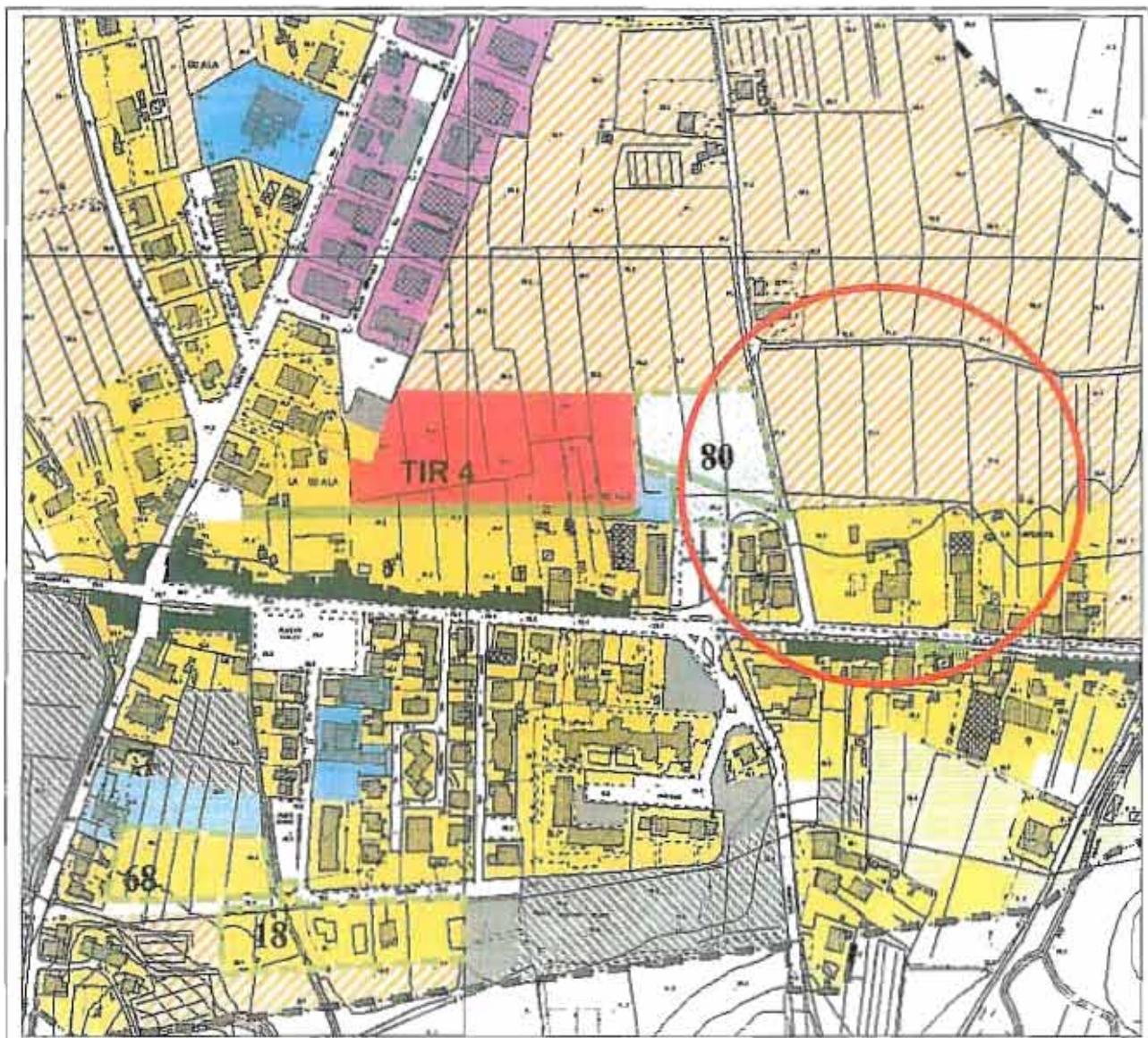
3.1.2 Contesto urbanistico

Il Piano Particolareggiato si compone allo stato attuale di n.3 aree distinte: il giardino della Villa Fattoria "La Favorita", la porzione di terreno agricolo a Nord e il tratto di viabilità comunale (Via Covina) antistante le 2 aree.

Il Regolamento Urbanistico vigente colloca l'area di pertinenza della villa all'interno delle zone di *consolidamento a prevalente destinazione residenziale* per la porzione di resede su cui insiste la Villa "La Favorita" (foglio 20 part. 107-111), mentre la restante porzione di resede si colloca all'interno delle zone di *completamento a prevalente destinazione residenziale* (foglio 20 part. 494).

L'area posta a Nord del giardino della Villa è invece collocata all'interno dell'area periurbana (foglio 20 part. 565 –porzione-).

L'immobile della villa viene segnalato nella tav. 7.8 del Piano Strutturale come edificio all'interno del Sistema dell'architettura civile dei beni storico – culturali diffusi.



Estratto di Regolamento Urbanistico attuale

3.1.3 Caratteristiche ambientali

L'area individuata dal Piano Particolareggiato si caratterizza come una zona della frazione de La Scala inserita all'interno del tessuto urbano consolidato, ma con caratteristiche ad oggi ancora rurali.

Tale ruralità si ha soprattutto nella parte più a Nord del Piano, costituita da terreni in parte coltivati. La localizzazione di questi, di fronte ad uno spazio di aggregazione sociale (quale il circolo ricreativo de la Casa del Popolo) e a ridosso dell'edificato sviluppato lungo la Via Tosco Romagnola Est, porta a valutare la zona una sorta di refuso urbano, le cui caratteristiche agricole non sono più compatibili con ciò che il contorno circostante ha assunto negli ultimi decenni.

Conclusioni:

Si ritiene necessaria la trasformazione della destinazione urbanistica attuale, in maniera tale da completare l'edificato del quartiere, senza aumentare il carico urbanistico previsto attualmente dal Regolamento Urbanistico. Le modalità verranno successivamente indicate al momento della descrizione e valutazione del Piano.

3.1.4 Problemi ambientali

Allo stato attuale la zona presenta un problema di smaltimento delle acque superficiali. Questo è dovuto dal fatto che esiste solo un tratto di condotta interrata di recente realizzazione, che permette la raccolta delle acque meteoriche del tratto di viabilità antistante la sede della Casa del Popolo, per il convogliamento verso il capofossa a Ovest che si dirige verso Via Trento. Le acque meteoriche di Via Covina, infatti, vengono distribuite attraverso una scolina interrata che, partendo dall'incrocio con Via Tosco Romagnola Est, convogliano nella nuova condotta interrata precedentemente descritta. Le acque superficiali del tratto successivo di Via Covina (direzione Nord) vengono raccolte in fosse e callari che dovrebbero raggiungere il Rio Dogaia, posto a Est, ma in realtà questo non succede per via dell'interruzione di alcuni di questi, comportando l'allagamento dei campi e, in caso di precipitazioni abbondanti, della Via Covina stessa.

Conclusioni:

Un'opportuna sistemazione della regimazione delle acque sull'area interessata del Piano, integrativa all'adeguamento funzionale di Via Covina, si rende necessaria per il miglioramento in termini ambientali del tratto di strada interessato, al fine di contribuire, per buona parte, al raggiungimento dell'obiettivo di sistemare tutta la zona che non risulta dotata di un piano di smaltimento consono al fabbisogno. Le modalità verranno successivamente indicate al momento della descrizione e valutazione del Piano.

3.2 Descrizione della variante urbanistica

L'intervento proposto prevede, oltre al recupero del complesso immobiliare Villa "La Favorita", anche il trasferimento della superficie destinata ad *Area di Completamento a prevalente destinazione residenziale* nell'area adiacente posta a Nord del giardino della villa e lungo la Via Covina.

L'intervento porterà ad una riqualificazione dell'area, che attualmente appare incompleta da un punto di vista urbanistico, poiché in fase di "transizione" da zona agricola a zona di completamento residenziale.

Tale opera migliorerebbe dal punto di vista delle infrastrutture i servizi per il pubblico, la mobilità e i percorsi pedonali, dal momento che si prevede la realizzazione di marciapiede sul tratto di Via Covina che attualmente ne è sprovvisto e la realizzazione di un nuovo tratto viario che si immette sulla Via Covina stessa.

Il posizionamento delle aree a verde pubblico consente un collegamento fisico e visivo con l'area dell'attuale Nuova Casa del Popolo, creando una nuova polarità attrattiva e sociale.

Fin da una prima analisi del complesso immobiliare esistente e del giardino annesso, e tenendo conto delle vigenti previsioni del Regolamento Urbanistico, si è reso necessario modificare l'attuale *potenzialità edificatoria* presente all'interno del giardino, *traslandola* nei terreni in adiacenza sopra menzionati, definibili "a vocazione urbana", *in modo tale da non variare gli indici urbanistici ed il numero degli alloggi*.

Per una maggiore valorizzazione ambientale, questa operazione scaturisce dalla volontà di *conservare* il giardino storico e il patrimonio vegetativo presente, *mantenendo intatte le caratteristiche storiche e culturali intrinseche* e liberando l'edificato della villa da ulteriori nuove costruzioni ad oggi consentite dal Regolamento Urbanistico, poiché una porzione del giardino ricade all'interno dell' *Area di Completamento a prevalente destinazione residenziale*. I terreni sul quale verrà traslata la potenzialità edificatoria del giardino della villa non hanno, invece, indubbiamente alcuna valenza storica e hanno perso le caratteristiche rurali non più congrui alle caratteristiche del tessuto urbano.

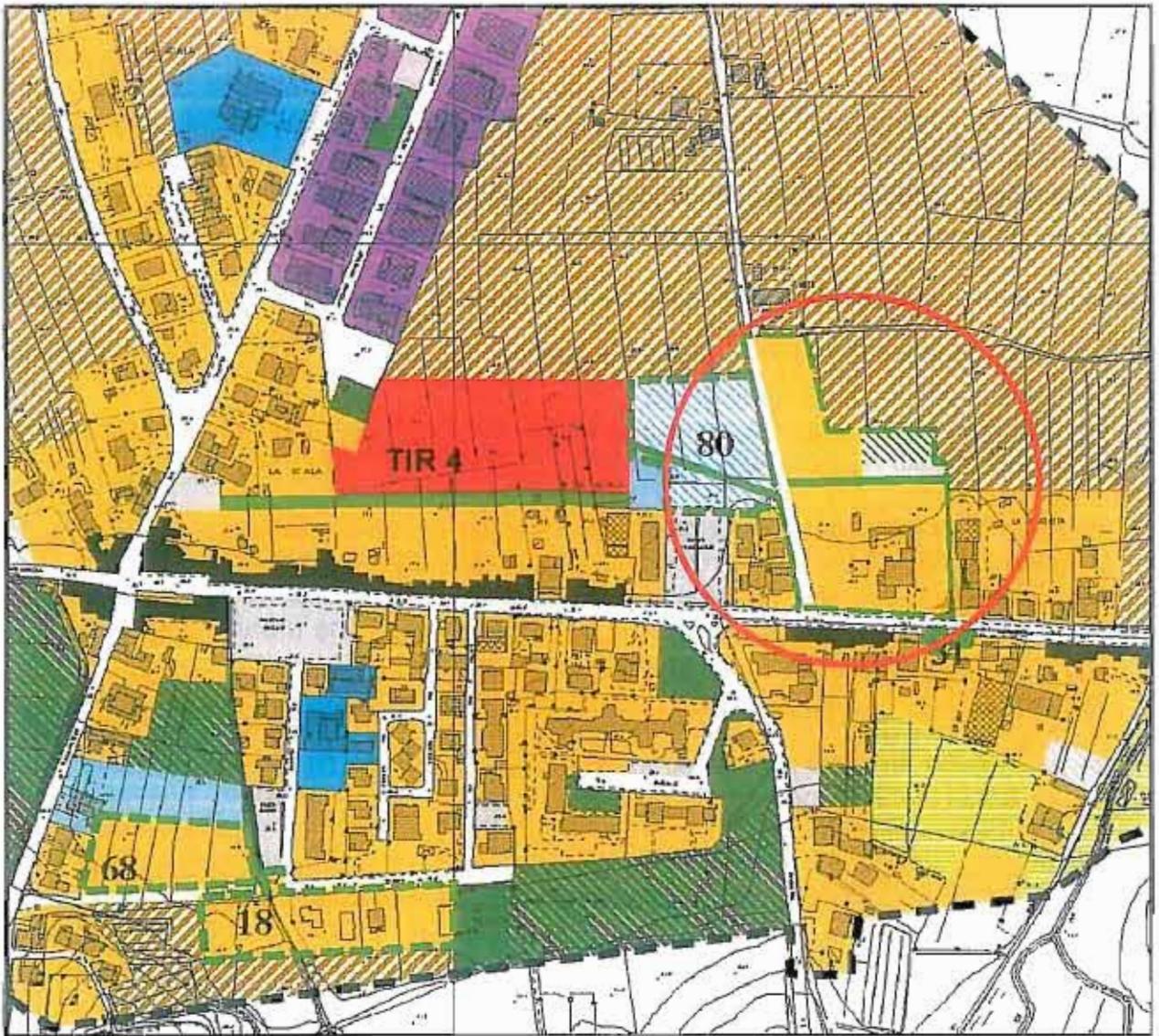
Questa traslazione comporterà:

- il recupero del fabbricato storico presente attraverso una demolizione delle volumetrie incongrue (fabbricato individuato nella tav.7.8 del Piano Strutturale come edificio all'interno del Sistema dell'architettura civile dei beni storico – culturali diffusi);
- l'allargamento e adeguamento del tratto di Via Covina prospiciente l'area di intervento;
- la realizzazione di una nuova area a verde pubblico.

Obiettivo ereditato dalle indicazioni del Piano Strutturale e mantenuto nel presente Piano è anche quello di incrementare e valorizzare gli spazi pubblici e le infrastrutture all'interno della frazione.

La proposta di variante al Regolamento Urbanistico ha tra i suoi obiettivi principali:

- Migliorare la dotazione degli standards urbanistici di un'area che risulta priva di spazi a verde pubblico poiché trattasi di un abitato degli anni '70 realizzato senza opere di urbanizzazione accessorie;
- Migliorare l'attuale viabilità (Via Covina) esistente attraverso un allargamento del tratto iniziale sud e la realizzazione di marciapiedi per una corretta circolazione pedonale;
- Realizzare un nuovo tratto di viabilità di progetto per consentire un collegamento della viabilità con l'area destinata a completamento a prevalente destinazione residenziale.



Estratto di Regolamento Urbanistico modificato

3.3 Descrizione del Piano Particolareggiato

Attualmente l'area è costituita da un complesso immobiliare di circa 1500 mq di S.L.P., dall'area a giardino di circa 6200 mq e dai terreni adiacenti al giardino attualmente coltivati. Adiacente al lato Ovest dell'area si trova Via Covina e dalla parte opposta alla strada si trova la nuova Sede della Casa del Popolo La Scala, la quale è inserita all'interno di un Piano Attuativo che prevede la realizzazione di parcheggi, aree a verde e nuova viabilità. Il Piano Particolareggiato si va quindi a complementare con la zona di espansione già realizzata, rafforzando il polo aggregativo nato negli ultimi anni.

Il Piano permette di realizzare il numero di alloggi consentito attualmente dal RU (n. 6) all'interno dei terreni posti a Nord dell'area del Piano, anziché all'interno del giardino della villa "La Favorita", oltre alla sostituzione edilizia della SLP, ritenuta incongrua con il nucleo originario della villa, per la realizzazione di n.3 edifici residenziali, dei quali 2 all'interno dell'attuale resede della villa e uno all'interno dei terreni a Nord dell'area del Piano, per un totale di circa 500 mq di SLP. La restante porzione della villa verrà ristrutturata per la realizzazione di n.4 unità immobiliari.



Schema di progetto

3.4 Quadro conoscitivo programmatico

3.4.1 Premessa

La descrizione della situazione attuale dell'area interessata dal Piano (quadro conoscitivo ambientale), unitamente al quadro conoscitivo programmatico che verrà trattato di seguito e al quadro conoscitivo sui possibili impatti ambientali, è necessaria per poter giungere alla valutazione degli effetti attesi, uno degli aspetti preponderanti di tutta la presente valutazione. Dopo aver identificato gli obiettivi e le azioni del piano si ricercano gli effetti che il piano stesso potrà avere sulle componenti ambientali nel breve periodo (impatti), evidenziandone sinergie ed eventuali conflittualità, ed infine sul medio – lungo periodo (effetti attesi). Dove possibile vengono descritte tutte le misure volte ad attenuare, se non ad eliminare, le problematiche riscontrate.

3.4.2 Obiettivi generici

Per quanto riguarda gli obiettivi principali perseguiti nella progettazione:

- Dal punto di vista *programmatico*, si individuano i seguenti obiettivi:
 - incrementare la dotazione di standard urbanistici rispetto ai minimi previsti dal DM 1444/68 attraverso la realizzazione di uno spazio pubblico di relazione a vantaggio anche dell'edificio esistente;
 - concorrere all'adeguamento funzionale della Via Covina realizzando lungo tale viabilità un nuovo marciapiede ed una nuova rete di smaltimento superficiale;
- Dal punto di vista *urbanistico*, gli obiettivi saranno rivolti ad una completa riqualificazione del tessuto urbano e a una valorizzazione degli immobili esistenti e del giardino "storico"; ad oggi indicati come facenti parte del patrimonio dei beni culturali della Provincia di Pisa; la nuova redistribuzione delle potenzialità edificatorie presenti consentirà un migliore sfruttamento della volumetrie e permetterà la completa valorizzazione della villa;
- Dal punto di vista della *sostenibilità*, si otterrà una migliore valorizzazione, adottando soluzioni energetiche di gestione delle risorse e dei rifiuti, compatibili con gli obiettivi generali del territorio.
- Dal punto di vista *economico*, risultano essere la realizzazione di nuovi alloggi (già comunque prevista nel R.U. Vigente) per la frazione de La Scala e il recupero di una struttura esistente che attualmente sarebbe di difficile collocazione (viste le dimensioni) sul mercato;

3.4.3 Obiettivi specifici

Tra gli obiettivi specifici che il Piano si prefigge di raggiungere si elencano i seguenti:

- Trasferire la superficie destinata a completamento di area a prevalente destinazione residenziale sui terreni adiacenti al giardino per consentire un completo recupero della vegetazione presente;
- Incrementare le aree pubbliche per soddisfare sia le esigenze dei futuri che degli attuali abitanti poiché la zona ne è priva;
- Realizzare un allargamento del tratto di Via Covina che assumerà, quando saranno completati anche gli interventi del Piano Attuativo della Casa del Popolo e del TIR 4C, una importanza rilevante;
- Creare un nuovo tratto di viabilità per poter collegare la nuova area di espansione residenziale, prevista sulla parte posteriore dell'abitato fronteggiante Via Tosco Romagnola, alla Via Covina ed ai servizi di quartiere della frazione;

- Recuperare il complesso immobiliare della ex tabaccaia attraverso la demolizione dei volumi incongrui e la realizzazione di n. 4 unità;
- Recuperare il giardino e soprattutto le specie arboree presenti prevedendo una minima edificazione a basso impatto (n. 2 alloggi) utilizzando parte della S.L.P. derivante dalla demolizione dei volumi;
- Impiegare soluzioni energetiche sostenibili per la gestione delle risorse e dei rifiuti;
- Migliorare la rete superficiale di smaltimento delle acque piovane su Via Covina dove attualmente non sono presenti né marciapiedi e né caditoie;

3.4.4 Azioni

Il piano comprende i seguenti interventi:

- Richiesta di variante al Regolamento Urbanistico,
- Realizzazione di area a verde pubblico;
- Realizzazione di parcheggio pubblico;
- Realizzazione di marciapiede pubblico,
- Realizzazione di nuovo tratto viario e sistemazione del tratto esistente di Via Covina;
- Sostituzione edilizia all'interno del giardino della villa;
- Conservazione delle specie arboree più significative del giardino della villa;
- Trasferimento di area di completamento a destinazione residenziale su area periurbana;
- Progetto di edilizia sostenibile e uso di energie rinnovabili;
- Studio sulle isole ecologiche presenti nella frazione;
- Creazione di nuova condotta di raccolta delle acque chiare.

3.5 Quadro conoscitivo sui possibili impatti ambientali

3.5.1 Premessa

Per fattori di impatto si intendono le pressioni derivanti dalle azioni di progetto che possono produrre alterazioni delle componenti ambientali attuali, successivamente alla trasformazione (effetti di natura immediata).

Saranno quindi presi in esame gli impatti derivanti dal confronto tra progetto e prescrizioni ambientali di RU (Titolo VII), al fine di predisporre un quadro conoscitivo dello stato attuale di ogni singolo sistema ambientale e fornire, all'occorrenza, le possibili mitigazioni per limitare l'impatto.

3.5.2 Aspetti socio-economici

Configurazione attuale:

L'area in oggetto rappresenta un importante nuovo polo aggregativo della frazione de La Scala poiché vi è già stato insediato il nuovo circolo ricreativo e vi verranno insediate anche nuove attività commerciali e di attrazione.

L'area, non avrà nessun incremento volumetrico in termini numerici, poiché il nuovo piano particolareggiato prevede solamente una più equa e migliore distribuzione del carico urbanistico previsto nel vigente Regolamento Urbanistico. L'intervento pertanto prevederà, unitamente ad un incremento di utilizzo di nuovo suolo, la realizzazione di nuove infrastrutture di utilizzo sociale e contestualmente il recupero di una vecchia struttura edilizia e di un giardino storico che potrebbero essere altrimenti compromessi.

L'intervento, pertanto, che prevede un incremento delle opere di urbanizzazione presenti nella zona (allargamento di Via Covina, nuova strada di lottizzazione, nuovo giardino pubblico) dal punto di vista economico ha caratteristiche pienamente compatibili sotto il bilancio "costi/benefici", in relazione al modesto consumo di nuovo territorio che si andrà ad occupare.

L'area prevederà sicuramente un'edilizia di qualità sia negli interventi di nuova edificazione che, soprattutto, nel recupero della villa "La Favorita".

Impatti:

L'intervento non produrrà nessun incremento del carico urbanistico poiché il numero degli alloggi in progetto non varia rispetto a quelli previsti nel Regolamento Urbanistico, ma consentirà una più facile gestione delle procedure realizzative dei nuovi fabbricati e del recupero dei fabbricati esistenti.

L'intervento prevede un carico pari a circa 56 nuovi abitanti su una superficie di circa un 1 Ha.

E' solamente prevista la destinazione d'uso residenziale.

Mitigazione:

L'area oggetto del nuovo piano particolareggiato ha una superficie di circa 1 Ha che sarà in gran parte occupata da giardini di nuova realizzazione ed in parte esistenti.

Saranno inoltre previsti anche un nuovo spazio a verde attrezzato e nuovi percorsi pedonali.

Pertanto, le caratteristiche del nuovo progetto consentiranno di ridurre se non addirittura annullare gli effetti derivanti dal nuovo carico urbanistico già previsto nel Regolamento urbanistico vigente attraverso l'inserimento di alberature e specie arboree autoctone.

3.5.3 Aspetti ambientali e territoriali

3.5.3.1 Sistema acqua

(Capo II Titolo VII NTA del RU)

Configurazione attuale:

L'area si trova ubicata nella parte centrale della frazione dell'abitato di La Scala e non presenta particolari problemi di stagnazione, non presenta corsi d'acqua significativi e risulta collegata a tutte le reti di distribuzione.

Per quanto riguarda il sistema fognario e lo stato degli impianti di depurazione nel Comune di San Miniato, nella zona vi è una quasi copertura totale.

Nell'area è presente un condotto fognario principale delle acque reflue già collegato al sistema di depurazione mentre le acque meteoriche sono smaltite attraverso la rete di smaltimento superficiale.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico dell'acquedotto, l'area dispone di una rete idrica esistente presente su Via Tosco Romagnola, che di recente è stata riadeguata.

Impatti:

I consumi domestici pro-capite risultano pari a 134 litri/giorno (anno 2005), in diminuzione rispetto al 2003 (144 litri/giorno).

L'intervento proposto porterà ad un incremento di popolazione fissa pari a 50-60 persone (residenziale) con un consumo giornaliero di circa 8000 litri (8 mc).

- *Fognatura bianca*

E' prevista la realizzazione di una fognatura di sezione variabile in posizione baricentrica rispetto alla larghezza della sede viaria, mediante p.p.o. di tubazione, con scarico nelle rete delle fosse campestri esistenti (ciò che avviene attualmente) convogliandola nel capofosso principale che conduce le acque nel Rio Dogaia.

- *Fognatura nera*

Le acque reflue saranno convogliate nella fognatura già esistente e collegata al depuratore di Ponte a Egola che risulta ampiamente dimensionato per ricevere nuovi scarichi del Comune di San Miniato e non solo.

- *Civico acquedotto*

Per l'approvvigionamento idrico la proposta progettuale è già stata vagliata dal gestore idrico che non ha sollevato problemi per l'incremento (minimo del consumo) che sarà garantito dalla condotta presente su Via Tosco Romagnola.

Mitigazione:

L'intervento produrrà un incremento dell'afflusso di scarichi e di consumo di acqua potabile tale da non prevedere la necessità di nessun intervento di mitigazione visto il minimo impatto che determinerà.

3.5.3.2 Aria e clima

(Capo III Titolo VII NTA del RU)

L'impatto sulla qualità dell'aria e sulla qualità del clima, nell'area oggetto di intervento e nei suoi dintorni, dipende essenzialmente dai seguenti fattori:

emissioni da traffico;

emissioni da impianti termici;

emissioni da cappe di raccolta di apparecchi di cottura;

emissioni di gas radon;

emissioni rumorose.

Analizzeremo di seguito i vari aspetti collegati alle tre categorie elencate.

Configurazione attuale:

Il Comune di San Miniato, secondo l'art 8 del Dl n. 351/1999, deve predisporre un piano integrato di miglioramento progressivo di qualità dell'aria, relativo agli inquinanti che eccedono il valore limite.

Per l'area in oggetto non esistono particolari criticità se non per la parte che rimane in adiacenza alla Strada Statale Tosco Romagnola Est (che è quella esistente e che sarà, in parte, oggetto di recupero) particolarmente trafficata e quindi, potenziale fonte di inquinamento acustico e dell'aria.

- *Emissione da traffico:*

L'area si attesta in parte sulla Strada Statale Tosco Romagnola ed in parte sulla Via Covina. Il flusso dei veicoli e, conseguentemente, l'emissione di CO₂ derivante dal traffico è stimabile attraverso il conteggio dei passaggi della via più prossima all'area oggetto di intervento.

Si evidenzia comunque che il fabbricato prospiciente la Strada Statale è già esistente, mentre i nuovi fabbricati si attestano sulla Via Covina e sulla nuova strada di lottizzazione.

- *Emissione da impianti termici:*

Al momento nell'area esiste un fabbricato abitato da n. 2 nuclei familiari.

- *Emissione da cappe di raccolta di apparecchi di cottura:*

Al momento nell'area esiste un fabbricato abitato da n. 2 nuclei familiari.

- *Emissione di gas radon:*

Allo stato attuale non risultano presenze rilevanti di gas radon nel sottosuolo.

- *Emissioni rumorose:*

Per l'area è stata fatta una valutazione del clima acustico (relazione allegata al Piano Particolareggiato). Sulla Via Covina il dato è irrilevante mentre su Via Tosco Romagnola il dato non raggiunge mai valori significativi.

Allo stato attuale l'unica fonte di rumore è rappresentata dal traffico presente sulla Via Tosco Romagnola.

Impatti:

- *Emissioni da traffico:*

La realizzazione del nuovo intervento non comporterà nessun incremento del traffico su Via Tosco Romagnola, mentre l'incremento di traffico sulla Via Covina, dovuto dall'aumento delle unità abitative, sarà minimo.

La mobilità indotta dalla presenza dell'insediamento risulta ridotta e l'incremento dell'emissione di CO₂ trascurabile. Attraverso la realizzazione di marciapiede su Via Covina si cerca di incentivare in qualche modo il non utilizzo di veicoli inquinanti.

- *Emissione da impianti termici:*

L'emissione da impianti termici appare la più rilevante: si stima che per un appartamento siano utilizzati 660 m³/anno di gas.

In ogni caso, le soluzioni tecniche adottate prevedono l'installazione di caldaie a condensazione e l'adozione del solare termico per la copertura del 50% di energia per la produzione di ACS per ogni appartamento; tale scelta consentirà di ottenere un beneficio sia dal punto di vista del risparmio energetico che per la diminuzione delle emissioni.

- *Emissione da cappe di raccolta di apparecchi di cottura:*

Le emissioni derivanti dalla raccolta dei vapori delle cappe degli apparecchi di cottura sono escluse dalla normativa in essere sugli scarichi in atmosfera; tuttavia, la realizzazione osserverà le specifiche norme tecniche ed igienico-sanitarie di riferimento; il contributo emissivo appare trascurabile.

◦ *Acustica:*

L'insediamento di 14 unità immobiliari residenziali con annessa nuova viabilità porterà ad un minimo aumento dell'inquinamento acustico della zona. Gli effetti sono più precisamente stimati nella relazione di clima acustico allegata.

Relativamente alle tipologie costruttive ed ai materiali che saranno utilizzati nella realizzazione dei nuovi immobili, i tecnici hanno considerato la normativa vigente in materia di requisiti acustici passivi degli edifici dettata dal DPCM 5-12-1997 e saranno quindi rispettati i vincoli da essa forniti.

Mitigazione:

◦ *Emissioni in atmosfera:*

Come già precisato, gli incrementi delle emissioni in atmosfera saranno irrilevanti, e non necessitano di sistemi di mitigazione. Si prevede, comunque, l'introduzione di schermature di alberi e specie arboree per favorire il miglioramento dell'aria nell'area a verde pubblico e nei resedi privati.

• *Emissioni di gas radon:*

Anche se non esistono particolari rischi di emissione saranno previste le realizzazioni di solai controterra con vespai areati in modo da isolare le costruzioni da possibili fuoriuscite dal sottosuolo.

◦ *Acustica:*

Come emerso dalla documentazione sullo studio del clima acustico, in cui si afferma che non esistono criticità elevate, se non in minima parte nelle ore notturne, si ritiene opportuno, eventualmente, un piano di risanamento acustico da parte dell'Amministrazione comunale.

In fase esecutiva gli spazi con permanenza di persone saranno comunque previsti lontani dalle strade.

3.5.3.3 Energia

(Capo IV Titolo VII NTA del RU)

Configurazione attuale:

Il d.lgs. 192/2005 ("rendimento energetico") come modificato dalla legge n.311/2006 impone che per i nuovi fabbricati venga fornito dal costruttore un attestato di certificazione energetica. Dai dati si evince un trend di consumo di energia elettrica per consumi domestici in costante aumento: nel 2004 il dato si è attestato a 41771 MWh, rappresentando circa il 45,7% dei consumi complessivi di energia elettrica. I recenti decreti legislativi 192/2005 e 311/2006 hanno introdotto limiti di consumo energetico riferiti ad un consumo di energia a mq, definito indice Epi misurato in kWh/m² all'anno.

Impatti:

Rispettando i limiti imposti dalla legge si può stimare che il consumo si possa aggirare sui 290 kWh/(m²/anno).

Per le zone a verde attrezzato si può stimare un consumo di circa 50 kWh/(m²/anno).

Per le nuove realizzazioni si rispettano i limiti di trasmittanza delle strutture opache, in queste condizioni si è potuto constatare che l'energia necessaria a riscaldare gli ambienti è paragonabile a quella necessaria alla produzione di acqua calda sanitaria, nello specifico per un'unità immobiliare si stima:

Fabbisogno di combustibile per riscaldamento: 700 Nm³

Fabbisogno di combustibile per acqua calda sanitaria: 640 Nm³

Mitigazione:

In fase di progettazione esecutiva verranno osservate tutte le disposizioni derivanti dalle vigenti normative riguardanti il contenimento del fabbisogno energetico e sull'efficienza energetica degli edifici. In particolare, in considerazione del fatto che gli edifici da realizzare saranno da definirsi in fase di certificazione in classe A, verranno apportati tutti gli accorgimenti progettuali per la massima efficienza degli stessi. I valori teorici di riferimento quantizzabili oggi sarebbero puramente teorici e senza nessun riscontro oggettivo, mentre è oggettivo l'impegno della parte proponente di osservare i succitati decreti legislativi.

La realizzazione dei nuovi edifici prevede la messa in opera di impianti solari a bassa temperatura.

Quest'ultimi sfruttano il calore assorbito da un fluido all'interno di un collettore solare per produrre acqua calda e/o per riscaldare gli ambienti.

Tuttavia ad oggi non risultano ancora definite nello specifico le modalità di implementazione dei vari sistemi di risparmio energetico, ma faranno sicuramente riferimento alle "Linee guida per l'edilizia sostenibile" fornite dalla Regione Toscana. Ci si riserva di fornire maggiore dettagli in una successiva integrazione.

3.5.3.4 Rifiuti

(Capo V Titolo VII NTA del RU)

Configurazione attuale:

La frazione di La Scala prevede la raccolta differenziata porta a porta e pertanto ha un coefficiente di differenziazione tra i più alti del Comune di San Miniato. L'area è servita già da una rete stradale che consente il passaggio di tutti i mezzi di raccolta dei rifiuti.

Impatti:

Si può stimare un aumento della produzione di rifiuti dovuto al nuovo insediamento stimabile in circa 10 tonnellate/anno che sarà in gran parte differenziato e pertanto da ritenersi trascurabile con il contesto.

Mitigazione:

Come già detto nella frazione viene effettuato il porta a porta e pertanto non sono previsti dei contenitori. Gli unici contenitori previsti sono quelli dalla raccolta del vetro e plastica che saranno posizionati nell'area predisposta nella nuova strada prevista dal Piano che si integra con l'area a verde attrezzato.

3.5.3.5 Suolo

(Capo VI Titolo VII NTA del RU)

Configurazione attuale:

• Aspetti geologici:

l'area si trova in un terreno pianeggiante dove non sono presenti particolari problematiche geomorfologiche, sismiche ed idrauliche come risulta dalla relazione allegata al piano.

Queste le classi di pericolosità riscontrate dall'indagine geologica:

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA classe F G.2 (media)

PERICOLOSITA' IDRAULICA classe F I.2 (normali vincoli)

- *Aspetti ambientali e di pianificazione:*

l'area del Piano si distingue in 3 zone: il giardino della villa, i terreni agricoli a Nord dell'area e Via Covina. L'area del giardino della villa si configura come zona dalle caratteristiche culturali e storiche elevate, in parte inserita all'interno della zona di completamento a prevalente destinazione residenziale. A livello di pianificazione urbanistica il RU consente la realizzazione di un numero massimo di 6 alloggi sulla porzione di lotto libero. L'area dei terreni agricoli non ha invece alcuna valenza storica e ricade all'interno della zona periurbana, sulla quale non sono consentiti interventi edificatori.

Impatti:

- *Aspetti geologici:*

l'utilizzo di nuovo suolo attualmente non occupato potrebbe avere come conseguenza la parziale impermeabilizzazione di aree comprese nello spazio aperto riducendo l'infiltrazione delle acque meteoriche nelle falde sotterranee.

- *Aspetti ambientali e di pianificazione:*

l'attuazione del Piano comporterà un consumo di nuovo suolo, mediante la realizzazione degli alloggi consentiti all'interno della porzione di lotto libero del resede della villa, sui terreni definibili urbanisticamente a vocazione urbana, in modo tale da non variare gli indici urbanistici ed il numero degli alloggi.

Mitigazione:

- *Aspetti geologici:*

per quanto riguarda il rischio di allagamento o drenaggio lento è stato ritenuto sufficiente il sistema delle fosse campestri già presente nel comprensorio interessato (con drenaggio indirizzato verso il Rio Dogaia). Per quanto riguarda la parziale impermeabilizzazione saranno utilizzate soluzioni per rendere le superfici permeabili (come materiali del resede drenanti, resede a verde).

- *Aspetti ambientali e di pianificazione:*

per l'impatto conferito dal consumo di suolo la mitigazione avverrà attraverso una compensazione ambientale nella quale le potenzialità edificatorie trasferite sui terreni periurbani non solo andranno a completare la maglia urbana ma permetteranno la valorizzazione ambientale del suolo occupato dal giardino, le cui caratteristiche storiche e culturali saranno valorizzate, così come concordato con la Soprintendenza. Il rapporto di copertura rimarrà contenuto rispetto alla superficie fondiaria e ciò consente di non alterare significativamente le caratteristiche del suolo.

Prescrizioni per la fattibilità:

- *Aspetti geologici:*

Come si evince dalla relazione geologica del dott. Lotti sono state soddisfatte le condizioni di attuazione attraverso l'esecuzione di una serie di indagini preliminari (prove penetrometriche statiche) finalizzate ad una prima caratterizzazione stratigrafica e geotecnica del sito e mirate alla valutazione della variazione piezometrica del livello di falda.

- *Aspetti ambientali e di pianificazione:*

Si prescrive l'utilizzo di rapporti di copertura non superiori al 30% per gli edifici derivanti dalla sostituzione edilizia e del 40% per gli interventi di nuova edificazione derivanti dal trasferimento delle potenzialità edificatorie del giardino della villa.

3.5.3.6 Sistema radiazioni non ionizzanti

(Capo VIII Titolo VII NTA del RU)

Configurazione attuale:

L'area si trova in una zona in cui sono presenti solo una linea elettrica aerea di media tensione MT (definita dall'ARPAT non una sorgente significativa di campi elettromagnetici a bassa frequenza), che passa a Sud del giardino esistente della villa in direzione Est – Ovest a circa 50 metri dal fabbricato della villa, e di una linea aerea a bassa tensione BT, che dalla linea di media tensione si dirige verso Nord lungo Via Covina.

Sull'area non sono presenti linee ad alta tensione AT, per cui non risulta il superamento del valore limite di 3 μ T (microTesla) nei livelli di esposizione, indicato dalla normativa nazionale D.P.C.M. 08/07/2003.

Impatti:

La realizzazione delle opere previste dal Piano Particolareggiato non comporta aggravii per quanto riguarda l'esposizione ad eventuali onde elettromagnetiche del fabbricato della villa, la cui distanza minima dalla linea elettrica di media tensione risulta di circa 50 m, che quindi non raggiunge i 0.20 μ T di induzione magnetica, ma, anzi, costituisce una operazione di migioria sia a livello paesaggistico che a livello di salute, prevedendo l'interramento delle linee. Come precisato dai documenti ARPAT l'interramento a circa 1 m dal suolo delle linee elettriche di media tensione (15 kV) riduce l'induzione magnetica di circa 1/10 rispetto alla aerea con medesima tensione, rendendola quasi nulla.

Per quanto riguarda i nuovi insediamenti, questi saranno ad una distanza inferiore dalle linee di media e bassa tensione rispetto a quella della villa (circa 15 m), ma attraverso l'interramento i valori, assimilabili a circa 0.60 μ T in caso di linee aeree, si riducono di circa 1/10 diventando trascurabili (fonte ARPAT).

Si rende inoltre necessaria la realizzazione di una cabina di trasformazione BT/MT elettrica all'interno dell'area a verde pubblico, il cui rischio di induzione magnetica (che si ha solo in caso di contatto diretto con le pareti esterne) sarà eliminato attraverso la recinzione di questo e la localizzazione in luogo distante almeno 2 metri dalle aree di sosta e permanenza di persone.

Mitigazione:

Le linee elettriche, sia a bassa che media tensione, saranno interrate di almeno un metro per liberare il paesaggio da interferenze visive e soprattutto per ridurre fino a rendere trascurabile l'induzione magnetica derivante da tali linee (valori che non supereranno i 0.2 μ T). Per quanto riguarda la cabina di trasformazione sarà opportunamente schermata con alberature e sistemi di recinzione per l'allontanamento dell'utenza di almeno 2 metri (distanza in cui l'induzione magnetica è trascurabile – fonte ARPAT).

3.5.3.7 Sistema storico paesaggistico e naturale

(Allegato 2 LR 10/2010)

Configurazione attuale:

Per quanto riguarda l'area essa è occupata da un fabbricato (ex tabaccaia) dei primi del '900 che nel tempo ha subito alcune trasformazioni e ampliamenti che ne hanno alterato le caratteristiche. Il fabbricato è inserito all'interno di un giardino la cui valenza storica è rilevante, dal momento che risale anch'esso ai primi anni del '900 e risulta uno dei primi impianti a giardino della frazione de La Scala. All'interno del giardino in questione vi sono alcuni esemplari di alberature autoctone di notevole importanza quali principalmente pioppi, lecci e magnolie che necessitano di un recupero e di una valorizzazione.

Impatti:

Il nuovo insediamento persegue l'obiettivo del recupero edilizio della struttura originaria e del giardino, oltre all'integrazione architettonica rispetto al contesto esistente di una serie di edifici di nuova costruzione che si andranno ad uniformarsi al contorno. Gli edifici saranno circondati da un sistema di aree verdi private e pubbliche che integreranno il sistema viabilistico generale attenuando l'impatto visivo.

Con la riqualificazione architettonica della villa e la valorizzazione del giardino si andrà a ripristinare un brano di tessuto urbano forte della testimonianza storica, architettonica e culturale della zona. Le specie arboree presenti all'interno del giardino della villa non solo concorreranno a valorizzare l'edificio esistente e le nuove costruzioni presenti intorno alla villa, ma permetteranno anche la riduzione della visibilità e dell'inquinamento acustico.

Anche nell'area a verde attrezzato è previsto un sistema vegetazionale d'alto fusto che verrà utilizzato come barriera visiva e frangi rumore.

Mitigazione:

L'intervento è tutto teso a migliorare la qualità dell'esistente con l'eliminazione di elementi incongrui presenti nel fabbricato principale e di elementi di criticità paesistico-ambientale. In particolare il giardino della villa sarà valorizzato attraverso la cura e il ripristino delle specie arboree più significative e sarà provveduto all'eliminazione delle specie esotiche e non autoctone, per sostituirle con specie attinenti al contesto.

Gran parte del territorio, che si andrà invece ad occupare con i nuovi interventi, è costituito attualmente da terreni coltivati in parte a seminativo ed in parte incolti.

Con l'intervento si favorirà anche l'eliminazione di una sorta di "strettoia" rappresentata dal tratto iniziale di Via Covina che ha una larghezza della sede stradale insufficiente rispetto alle attuali normative.

La qualità del progetto punta sull'impiego di tipologie e prodotti consoni alla tradizione locale. Gli edifici saranno tutti ad alta sostenibilità e utilizzeranno i sistemi passivi per la produzione di energia. Materiali di finitura e colori saranno concordati con la Pubblica Amministrazione al fine di mantenere elevati standard qualitativi.

Prescrizioni di fattibilità:

Si dovrà provvedere alla cura, al mantenimento e al reimpianto delle specie arboree più significative presenti all'interno del giardino, in caso dovessero andare perse.

3.5.4 Salute

Configurazione attuale:

Gli aspetti influenzanti la salute umana sono rappresentati da possibili fonti di inquinamento o di disturbo, derivanti principalmente dall'inquinamento elettromagnetico e dell'inquinamento acustico e emissivo di gas nell'atmosfera.

L'intervento, che sarà attuato in parte su un nucleo esistente ed abitato ed in parte su un'area agricola coltivata per una porzione, è posto a ridosso dell'abitato esistente dove sono presenti linee elettriche BT (220V) e MT (15kV) di bassa e media tensione che, allo stato attuale, producono un minimo inquinamento di natura elettromagnetica dell'ordine di 0.60 μ T in prossimità di 10-15 m dalla linea BT e 0.20 μ T a una distanza di circa 50 m tra la villa e la linea MT.

L'area è all'incrocio tra Via Tosco Romagnola Est, più trafficata durante le ore diurne essendo una strada statale, e Via Covina, meno trafficata poiché strada comunale di importanza minore.

Impatti:

Con il completamento dell'urbanizzazione le problematiche inerenti l'inquinamento elettromagnetico saranno sicuramente ridotte attraverso l'interramento delle linee

elettriche, che ridurranno le induzioni di circa 1/10 rispetto a quelle attuali, portandole a valori trascurabili, ben oltre sotto il livello consentito per i nuovi insediamenti (3 μ T). Sarà necessaria la realizzazione di una cabina di trasformazione da posizionarsi all'interno dell'area a verde pubblico.

Per quanto riguarda l'inquinamento dovuto dalle emissioni gassose e acustiche dovute dal traffico l'intervento non comporta incremento rilevante, poiché si andrà ad adeguare la Via Covina già esistente e verrà inserito un marciapiede, che consentirà il traffico pedonale in sicurezza.

Mitigazione:

L'interramento dei cavi a bassa tensione determinerà una maggiore tutela dell'abitato rispetto ai cavi fuori terra, mentre la cabina di trasformazione elettrica verrà recintata e schermata con alberature in maniera da mimetizzarla con il resto della vegetazione prevista nell'area a verde.

Per una maggior tutela della qualità dell'aria saranno previsti in tutti i resedi dei nuovi insediamenti una schermatura di vegetazione

Le possibili criticità in tema di inquinamento acustico saranno rilevabili se non in minima parte nelle ore notturne, per questo si ritiene opportuno, eventualmente, un piano di risanamento acustico da parte dell'Amministrazione comunale.

In fase esecutiva gli spazi con permanenza di persone saranno comunque previsti lontani dalle strade e in fase esecutiva verranno osservate le disposizioni contenute nel regolamento per l'edilizia sostenibile della Regione Toscana.

3.5.5 Riepilogo del quadro conoscitivo sui possibili Impatti ambientali

Risorse ambientali	Configurazione attuale delle risorse	Impatti	Mitigazioni	Prescrizioni	
Aspetti socio economici	Polo di aggregazione con la presenza del circolo ricreativo della Casa del Popolo in Via Covina	Ampliamento del polo di aggregazione attraverso la realizzazione di area a verde pubblico e consumo di suolo per trasferimento del carico urbanistico già previsto dal RU sui terreni adiacenti	La previsione di ulteriori giardini e di area a verde attrezzato permetterà l'inserimento di alberature e di specie arboree autoctone		
	Emissione da traffico	Traffico intenso su Via Tosco Romagnola rispetto a Via Covina (edificio della villa più vicino)	Nessun aumento significativo di traffico su Via Covina e incremento di emissioni di CO ₂ trascurabile	Inserimento di alberature a schermatura delle emissioni di CO ₂	
	Emissione da impianti termici	n. 2 impianti relativi alle unità abitative esistenti nella villa	Aumento del numero di unità abitative e emissione di CO ₂ trascurabile	Installazione di caldaie a condensazione e di impianto solare termico	
	Emissione da cappe di apparecchi di cottura	n. 2 impianti relativi alle unità abitative esistenti nella villa	Aumento del numero di unità abitative e emissione di CO ₂ trascurabile	Dotazione dei sistemi di allontanamento dei fumi di adeguati filtri	
	Emissioni rumorose	Traffico intenso su Via Tosco Romagnola rispetto a Via Covina (edificio della villa più vicino)	Nessun aumento significativo di traffico su Via Covina e incremento di emissioni di rumore trascurabile	Inserimento di alberature a schermatura delle emissioni di CO ₂ e di marciapiede per incentivazione a limitare l'uso delle auto	
Emissioni di gas radon	Eventi non conosciuti di emissioni	Nessun impatto significativo	Realizzazione di solai controterra con vespai areati in modo da isolare le costruzioni		

Aspetti ambientali e territoriali

Aspetti ambientali e territoriali	
<p>Acqua</p>	<p>Condotto fognario e approvvigionamento idrico già presente per l'area, mentre la raccolta delle acque superficiali risulta incompleta</p>
<p>Suolo</p>	<p>Aspetti geomorfologici e idraulici nella norma</p>
<p>Sistema storico paesaggistico e naturale</p>	<p>Possibilità di realizzazione di n.6 alloggi all'interno del resede della villa e in edificabilità sui terreni a nord di essa</p>
<p>Potenziamento della raccolta delle acque superficiali mediante condotta interrata sul tratto di Via Covina soggetto ad adeguamento funzionale e sul nuovo tratto viario</p>	<p>Incremento di popolazione fissa</p>
<p>Utilizzo di sistemazioni dei nuovi resedi in materiale drenante e ampliamento del sistema di fosse campestri per la ricezione delle acque meteoriche</p>	<p>Impermeabilizzazione del suolo</p>
<p>Compensazione ambientale mediante valorizzazione del giardino della villa con valenza storica e trasferimento di potenzialità edificatoria su terreni senza pregio senza aumentare gli indici urbanistici e il numero di alloggi</p>	<p>Incremento dell'uso del suolo sui terreni a nord dell'area del piano mediante la realizzazione di n. 6 alloggi e realizzazione di n.3 alloggi mediante sostituzione edilizia dei volumi incongrui alla villa</p>
<p>Rc < 30% per SLP traslata Rc <40% per potenzialità edificatorie traslate</p>	<p>Tipologie architettoniche consone all'architettura locale, riqualificazione della villa e del giardino; Miglioramenti dei servizi e completamento del refuso urbano a ridosso del tessuto consolidato</p>
<p>Cura, mantenimento e reimpianto delle specie arboree più significative presenti all'interno del giardino della villa fattoria "La Favorita", in caso dovessero andare perse</p>	<p>Liberazione del nucleo originario dai volumi incongrui e valorizzazione delle specie arboree più significative del giardino della villa; trasformazione di parte dello scenario agricolo in urbano</p>

Aspetti ambientali e territoriali						
Rifiuti	Raccolta differenziata porta a porta	Aumento della produzione dei rifiuti	Realizzazione di isola ecologica per raccolta del solo multimateriale nei pressi dell'area a verde pubblico			
Energia	Nell'edificio della villa, in cui sono presenti n.2 unità abitative, non sono previste soluzioni per il risparmio energetico	Aumento delle risorse energetiche per nuove unità abitative e area a verde pubblico	Realizzazione di edifici in classe energetica A e sistemi di approwig.energetico con uso di energie rinnovabili			
Sistema radiazioni non ionizzanti	Presenza di linee elettriche fuori terra di MT e BT	Interramento delle linee elettriche e realizzazione di cabina di trasformazione	Interramento delle linee elettriche per maggiore tutela e schermatura della cabina per evitare contatti			
Aspetti della salute umana	Presenza di linee elettriche fuori terra di MT e BT	Si eliminano le linee esistenti fuori terra e si ha aumento minimo di traffico su Via Covina	Interramento delle linee elettriche per una maggiore tutela, sistemi di isolamento di aree pericolose e schermatura vegetativa			

3.6 Riepilogo della sezione contenutistica del piano

SEZIONE CONTENUTISTICA DEL PIANO	Quadro conoscitivo ambientale	Inquadramento territoriale
		Contesto urbanistico
		Caratteristiche ambientali
		Problemi ambientali
	Descrizione della variante urbanistica	Caratteristiche della variante
	Descrizione del Piano Particolareggiato	Caratteristiche del Piano
	Quadro conoscitivo programmatico	Obiettivi generali del Piano
		Obiettivi specifici del Piano
		Azioni del Piano
	Quadro conoscitivo sui possibili impatti ambientali	Aspetti socio - economici
		Aspetti ambientali e territoriali
		Aspetti della salute umana

4 PROPOSTA DI PIANO – SEZIONE VALUTATIVA

4.1 Valutazione di coerenza interna del Piano

Questa parte della valutazione rappresenta la “coerenza interna” del Piano Particolareggiato. La coerenza interna di un programma rappresenta la corrispondenza e la consequenzialità delle fasi attraverso cui, dall’analisi della situazione di partenza e dei problemi che ne emergono, si passa all’individuazione dei singoli interventi in grado di pervenire al conseguimento degli obiettivi assunti. A questo livello di definizione si possono rilevare le caratteristiche strutturali del piano di interventi, in modo da procedere a una verifica degli impatti potenziali sugli obiettivi posti dal Piano Particolareggiato. In tale contesto, accertare la corretta formulazione del piano di interventi, significa poter valutare se il piano sia in grado di conseguire il superamento delle criticità che ostacolano la crescita sostenibile ovvero di mantenere e valorizzare le risorse ambientali, paesaggistiche, territoriali, sociali ed economiche che caratterizzano il sistema territoriale. Più specificatamente, questa valutazione vuole valutare la logica che sottende la definizione degli obiettivi e il contributo delle varie azioni indicate dal Piano sugli impatti che il pianificatore vuole influenzare. La valutazione di coerenza interna si può articolare in coerenza interna orizzontale e verticale, secondo le seguenti definizioni semantiche:

- a) *coerenza interna orizzontale*: che riguarda la valutazione della coerenza complessiva, della correlazione e della capacità di interazione tra i singoli obiettivi del Piano, a dare un complesso fortemente efficiente ed efficace;
- b) *coerenza interna verticale*, che riguarda la “filiera” dello strumento di pianificazione (strategia, obiettivo generale, obiettivo specifico, azioni, risultati attesi), che serve a dare un quadro complessivo dell’interrelazione e della capacità di agire sinergicamente del complesso di azioni che vanno a costituire l’insieme degli strumenti di quello specifico obiettivo.

4.1.1 Coerenza Interna verticale

Scenari	Linee di indirizzo	Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Livello di coerenza
Zona a ridosso del tessuto urbano consolidato, con all'interno un edificio di valore storico inserito nell'edificato, e circondata da una porzione di territorio a vocazione urbana con caratteristiche rurali non più consone alla posizione di questa rispetto alla maglia urbana	Integrazione delle nuove aree di espansione con le zone già consolidate senza eccessi di consumo di suolo	Riqualificazione del tessuto urbano	Trasferimento di area di completamento a destinazione residenziale su area periurbana	++
		Dotazione di standards urbanistici	Incremento delle aree pubbliche e di socializzazione	++
		Potenziamento della rete infrastrutturale e della viabilità	Adeguamento funzionale di Via Covina	++
		Valorizzazione del patrimonio storico	Demolizione di volumi incongrui al nucleo originario	++
			Riqualificazione del giardino della villa	++
			Edificazione limitata nei pressi della villa	++
		Impiego di soluzioni energetiche sostenibili per la gestione delle risorse e dei rifiuti	Realizzazione di edifici con caratteristiche di risparmio energetico	++
			Istallazione di isole ecologiche	++
			Regimazione delle acque superficiali	++

++	coerenza piena	-	incoerenza	±	non pertinenza
----	----------------	---	------------	---	----------------

4.1.2 Coerenza interna orizzontale

Obiettivi specifici	Azioni	Risultati attesi / indicatori di risultato			
		Risultato	Indicatore	Valore attuale indicatore	Valore atteso indicatore
Trasferimento di area di completamento a destinazione residenziale su area periurbana	Richiesta di variante al Regolamento Urbanistico	Inserimento del Piano all'interno del Regolamento Urbanistico	Incremento del consumo di suolo per residenza su incremento della popolazione	0%	100%
Incremento delle aree pubbliche e di socializzazione	Realizzazione di verde pubblico	Costituzione di nuovo polo attrattivo della comunità (collegamento fisico con lo spazio ricreativo dell'attuale Casa del Popolo)	Numero di spazi pubblici a parco / verde attrezzato presenti nel territorio comunale	34	35
	Realizzazione di parcheggio pubblico		Numero di parcheggi pubblici presenti in La Scala	10	12
Adeguamento funzionale di Via Covina	Realizzazione di marciapiede pubblico	Ampliamento della rete viaria	Aumento di sicurezza della mobilità pedonale e ciclabile	0%	100%
	Realizzazione di nuovo tratto viario e sistemazione del tratto esistente di Via Covina		Miglioramento dell'illuminazione pubblica e dell'arredo urbano	20%	100%
Demolizione di volumi incongrui al nucleo originario	Sostituzione edilizia all'interno del giardino della villa	Ripristino della configurazione originaria della villa	Incremento del valore architettonico e storico	30%	100%
Riqualificazione del giardino della villa	Conservazione delle specie arboree più significative del giardino	Mantenimento della configurazione originaria del giardino	Percezione di unicità del giardino e di complesso residenziale omogeneo	100%	100%

Obiettivi specifici	Azioni	Risultati attesi / indicatori di risultato			
		Risultato	Indicatore	Valore attuale indicatore	Valore atteso indicatore
Edificazione limitata nei pressi della villa	Trasferimento di area di completamento a destinazione residenziale su area periurbana	Realizzazione di edifici residenziali con tipologie e caratteristiche architettoniche consone alla villa	Qualità dell'edificato nei pressi della villa	60%	80%
Realizzazione di edifici con caratteristiche di risparmio energetico	Progetto di edilizia sostenibile e uso di energie rinnovabili	Nuove costruzioni in classe energetica A con dispositivi per energie rinnovabili (es. fotovoltaici) mitigati nell'involucro	Incremento dell'uso sostenibile delle risorse	0%	80%
Istallazione di isole ecologiche	Studio sulle isole ecologiche presenti nella frazione	Dotazione di isola ecologica per i rifiuti non compresi nella raccolta porta a porta di Via Covina	Numero di isole ecologiche presenti in un raggio di 100 m dall'area di interesse	0	1
Regimazione delle acque superficiali	Creazione di nuova condotta di raccolta delle acque chiare	Incremento della rete fognaria per lo smaltimento delle acque reflue	Frequenza di allagamento del tratto di Via Covina interessato dal Piano	20%	0%

4.2 Analisi della fattibilità finanziaria

Il Piano in oggetto, di iniziativa privata, prevede una serie di interventi rivolti al pubblico utilizzo (quali l'adeguamento funzionale di Via Covina, la realizzazione di un nuovo tratto di fognatura per la raccolta delle acque meteoriche e l'inserimento di uno spazio verde adibito ad attività ludiche).

Tali opere, da eseguire a carico del proponente, costituiscono un contributo importante ai fini del miglioramento ambientale della zona, sia in termini qualitativi che in termini economici.

La possibilità di costruire su una porzione dell'attuale area periurbana adiacente al giardino della villa, oltre ad aumentare il valore del contesto edilizio consolidato, di cui fa parte anche il complesso edilizio da riqualificare, permette un incremento di valore economico anche della fascia nord sul quale l'area acquisirebbe le caratteristiche di terreno edificabile anziché agricolo. Di conseguenza ciò va ad incrementare il valore dell'intera zona in espansione, completando, in termini di offerta di opere di urbanizzazione e spazi di socializzazione per l'utilizzo pubblico, una porzione di città finora distante dai servizi di quartiere.

Gli spazi pubblici, che verranno ceduti dal proponente all'Amministrazione comunale una volta realizzati, daranno vita quindi ad una operazione di ricucitura del tessuto urbano che permetterà di rimediare alla mancanza di servizi per la collettività in questa zona.

A seguito di una stima sommaria sul potenziale aumento di valore economico dell'area di intervento è emerso che, complessivamente, il valore attuale, pari a circa 2.200.000 €, salirebbe a circa 2.300.000 €, comportando un incremento da un punto di vista economico a favore del proponente del solo 5% circa.

Il miglioramento è pertanto da attribuirsi da un punto di vista della rivendibilità e della qualità dell'area a favore della comunità.

4.3 Valutazione degli effetti attesi (VEA)

In questo capitolo si riporta la valutazione degli effetti attesi dalle azioni e dalle scelte della Variante, dal punto di vista ambientale, territoriale, sociale, economico e sulla salute umana (effetti che si protraggono nel medio – lungo periodo, come descritto nel supplemento al BURT n.28 del 13.7.2011 in materia di programmazione regionale).

In ciascuna matrice viene valutata la conseguenza che può avere ogni singola azione della Variante nei confronti di determinati effetti attesi. Tali effetti sono stati valutati attraverso precisi indicatori che hanno l'obiettivo di dare un "peso" qualitativo e quantitativo alle condizioni del sistema.

Ciascun effetto atteso è stato scelto sulla base di un obiettivo strategico che varia in base al tipo di valutazione, ambientale, territoriale, sociale, economico o sulla salute umana.

I criteri di giudizio adottati che determinano l'effetto previsto sono stati così rappresentati:

+	Effetto positivo
+/-	Effetto irrilevante
-	Effetto negativo

Nel caso che il giudizio rilasciato sia negativo, è possibile individuare in modo mirato le necessarie misure di mitigazione e le prescrizioni alla trasformazione.

Le misure di mitigazione hanno lo scopo di ridurre al minimo o addirittura eliminare gli effetti negativi del Piano durante o dopo la sua realizzazione.

Ogni misura di mitigazione viene descritta, illustrando come possa ridurre o eliminare eventuali effetti negativi, quali siano le modalità e la tempistica di realizzazione e diventa prescrizione per le successive fasi di progettazione.

Le prescrizioni alle trasformazioni invece riportano le norme a cui bisogna far riferimento e costituiscono vincoli alla trasformazione ovvero le condizioni che devono essere rispettate per realizzare le trasformazioni sul territorio.

Per costruire la matrice degli effetti attesi sono stati scelti, per ogni sistema (ambientale, territoriale, sociale, economico e salute umana), obiettivi strategici che descrivono la politica che si intende perseguire, per ognuno dei quali è stato individuato un indicatore, in base al quale è stato possibile misurare lo stato del sistema analizzato.

Per ogni azione della Variante è stato analizzato il conseguente effetto su i diversi sistemi, attraverso l'utilizzo di simboli +, - e +/- utilizzando una matrice di incroci tra obiettivi strategici/effetti attesi/indicatori. Le singole matrici sono interagenti tra di loro al fine di valutare le politiche perseguite sulla base di un approccio multidimensionale.

La scelta della forma tabellare fa sì che a volte non ci sia relazione tra effetti attesi ed azioni, in tal caso le caselle corrispondenti risultano vuote.

Nonostante il Piano in oggetto sia stato ritenuto assoggettabile a VAS, e quindi la VEA risulta non necessaria per tali tipi di Piani o Programmi, ma soltanto la VESE (estrapolata dalla VEA), come indicato dalle linee guida della Regione Toscana, si riporta comunque di seguito la valutazione degli effetti che si protraggono nel medio – lungo periodo attesi a seguito della realizzazione del Piano per fornire una ulteriore informativa.

LEGENDA

+ effetto positivo	+ effetto irrilevante	- effetto negativo	non pertinenza
--------------------	-----------------------	--------------------	----------------

Matrice 3: Valutazione degli effetti attesi economici

EFFETTI ATTESI (medio - lungo periodo)		OBIETTIVI SPECIFICI E AZIONI DI PIANO										MITIGAZIONI			PRESCRIZIONI				
		Trasferimento di area di completamento a destinazione residenziale su area periurbana	Incremento delle aree pubbliche e di socializzazione		Adeguamento funzionale di Via Covina		Demolizione di volumi incongrui al nucleo	Riqualificazione del giardino della villa	Edificazione limitata nei pressi della villa	Realizzazione di edifici con caratteristiche di risparmio energetico	Installazione di isole ecologiche	Regimazione delle acque superficiali							
		Realizzazione di verde pubblico	Realizzazione di parcheggi pubblici	Realizzazione di marciapiede pubblico	Realizzazione di nuovo tratto viario e sistemazione tratto Via Covina	Sostituzione edilizia all'interno del giardino della villa	Conservazione delle specie arboree più significative del giardino	Trasferimento di area di completamento a destinazione residenziale su area periurbana	Progetto di edilizia sostenibile e uso di energie rinnovabili	Studio sulle isole ecologiche presenti nella frazione	Creazione di nuova condotta di raccolta delle acque chiare								
Sostenibilità finanziaria	+					+		+	+										
Miglioramento dei conti pubblici dell'amministrazione comunale	+	Realizzazione di verde pubblico	Realizzazione di parcheggi pubblici	Realizzazione di marciapiede pubblico	Realizzazione di nuovo tratto viario e sistemazione tratto Via Covina														+
Incremento tasso di occupazione		+	+	+	+	+													+

Matrice 4: Valutazione degli effetti attesi sociali

		OBIETTIVI SPECIFICI E AZIONI DI PIANO										MITIGAZIONI		PRESCRIZIONI	
		Trasferimento di area di completamento a destinazione residenziale su area periurbana	Incremento delle aree pubbliche e di socializzazione		Adeguamento funzionale di Via Covina		Demolizione di volumi incongrui al nucleo	Riqualificazione del giardino della villa	Edificazione limitata nei pressi della villa	Realizzazione di edifici con caratteristiche di risparmio energetico	Installazione di isole ecologiche	Regimazione delle acque superficiali			
EFFETTI ATTESI (medio - lungo periodo)	Richiesta di variante al RU		Realizzazione di verde pubblico	Realizzazione di parcheggi pubblici	Realizzazione di marciapiede pubblico	Realizzazione di nuovo tratto viario e sistemazione tratto Via Covina	Sostituzione edilizia all'interno del giardino della villa	Conservazione delle specie arboree più significative del giardino	Trasferimento di area di completamento a destinazione residenziale su area periurbana	Progetto di edilizia sostenibile e uso di energie rinnovabili	Studio sulle isole ecologiche presenti nella frazione	Creazione di nuova condotta di raccolta delle acque chiare			
	+	+	+	+	+	+			+						
Fruibilità degli spazi urbani pubblici e dei trasporti															
Fruibilità dei propri spazi di vita	+				+	+	+		+	+/-					
Autonomia personale dei soggetti non abili				+	+	+									

Matrice 5: Valutazione degli effetti attesi della salute umana

EFFETTI ATTESI (medio - lungo periodo)	OBIETTIVI SPECIFICI E AZIONI DI PIANO										MITIGAZIONI		PRESCRIZIONI			
	Trasferimento di area di completamento a destinazione residenziale su area perurbana	Incremento delle aree pubbliche e di socializzazione		Adeguamento funzionale di Via Covina		Demolizione di volumi incongrui al nucleo	Riqualificazione del giardino della villa	Edificazione limitata nei pressi della villa	Realizzazione di edifici con caratteristiche di risparmio energetico	Installazione di isole ecologiche	Regimazione delle acque superficiali					
Aumento della sicurezza	Richiesta di variante al RU	Realizzazione di verde pubblico	Realizzazione di parcheggi pubblici	Realizzazione di marciapiede pubblico	Realizzazione di nuovo tratto viario e sistemazione tratto Via Covina	Sostituzione edilizia all'interno del giardino della villa	Conservazione delle specie arboree più significative del giardino	Trasferimento di area di completamento a destinazione residenziale su area perurbana	Progetto di edilizia sostenibile e uso di energie rinnovabili	Studio sulle isole ecologiche presenti nella frazione	Creazione di nuova condotta di raccolta delle acque chiare					
Miglioramento degli stili di vita		+		+					+							
Aumento della qualità ambientale	+	+	+	+	+	+/-		+	+/-	+	+					

Ps. Sono state indicate delle eventuali mitigazioni e prescrizioni anche per alcuni effetti attesi a cui non sono state attribuite valutazioni negative, poiché ritenute comunque necessarie ai fini di una corretta progettazione, anche se gli obiettivi del piano risultano concordi con gli effetti attesi.

4.4 Analisi della valutazione socio – economica (VESE)

La tendenza degli abitanti di La Scala è quella di stabilire la propria residenza vicino ai servizi e ai luoghi aperti al pubblico.

Il nucleo abitativo di una nuova famiglia è dunque collocato prevalentemente in vicinanza a scuole, mercati, centri ludici e sportivi, per via delle abitudini consolidate e la possibilità di usufruire in continuità dei servizi.

L'area il cui si colloca il Piano Particolareggiato ha il vantaggio di essere collegato sia al nucleo consolidato, sia alla nuova espansione che si estenderà lungo Via Covina.

Ciò comporta un effettivo contenimento dei tempi di percorrenza, tra il luogo di residenza e le principali zone di attività lavorative e commerciali collegate.

L'inserimento delle nuove unità edilizie non comporta aumento delle problematiche collegate all'impatto antropico considerata anche la realizzazione delle infrastrutture che il progetto integra a quelle esistenti.

I benefici prodotti da tale insediamento alla collettività possono essere suddivisi in:

- *Benefici a breve termine*
 - aumento occupazionale;
 - sviluppo economico delle aziende coinvolte;

- *Benefici a tempo indeterminato*
 - sistemazione e manutenzione dell'area;
 - miglioramento della qualità di vita degli attori dell'insediamento;
 - introiti fiscali e tariffari;

4.5 Monitoraggio

Secondo quanto previsto dal Rapporto Ambientale ai sensi dell'Allegato 2 della LR 10/2010 il processo di valutazione comprende la definizione del sistema di monitoraggio al fine di valutare il processo di attuazione delle azioni previste dal Piano. Attraverso l'individuazione del sistema di indicatori (o comunque di approfondimenti conoscitivi) che dovranno essere periodicamente aggiornati, viene così verificata l'effettiva realizzazione degli interventi previsti, il raggiungimento degli effetti attesi, eventuali effetti non previsti e l'adozione delle misure di mitigazione.

Il monitoraggio prevede, quindi, una fase di analisi che richiederà di acquisire dati ed informazioni, calcolare e rappresentare indicatori, verificarne l'andamento rispetto alle previsioni o a valori di riferimento. In relazione ai risultati si procederà con la fase di diagnosi volta a individuare le cause degli eventuali scostamenti dai valori previsti, e quindi con la definizione della terapia che fornirà le indicazioni per il riorientamento.

In tal senso il monitoraggio consisterà sostanzialmente in due azioni:

- il controllo annuale dello stato di attuazione: quali azioni, di che entità, se effettuate secondo le modalità previste o se sono state necessarie modifiche;
- l'aggiornamento continuo dello stato dell'ambiente, la verifica annuale, attraverso gli indicatori individuati per ciascuna risorsa con esplicitazione della distanza rispetto a quanto previsto, di eventuali variazioni intervenute a seguito delle trasformazioni realizzate in attuazione delle azioni previste. Indispensabile è il confronto tra gli effetti attesi preventivamente e quelli reali, a consuntivo, ed il controllo della effettiva applicazione delle misure di mitigazione e della loro efficacia.

Il sistema di monitoraggio proposto si concentrerà sugli obiettivi di sostenibilità specifici in quanto prevedono misure strutturali che potenzialmente possono produrre effetti significativi sui fattori ambientali esaminati e che quindi dovranno essere attentamente valutati.

Il monitoraggio verrà effettuato valutando il grado di raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità attraverso un valore che verrà attribuito a degli indicatori.

Gli obiettivi di sostenibilità e i corrispettivi indicatori di contesto di maggior importanza sono:

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'	INDICATORI
Uso del suolo	Superficie edificata/superficie a verde
	Superficie non edificata/superficie a verde
	Superficie permeabile/superficie a verde
Difesa del suolo	Numero di eventi di esondazione
	Numero di eventi di ristagno
Uso sostenibile della risorsa energia	Numero di impianti da FER
	Quantità di produzione di energia da FER
	Risparmio energetico
Uso della risorsa acqua	Approvvigionamenti alternativi
	Quantità di consumo idrico
	Recupero acque

4.5.1 Piano di monitoraggio

4.5.1.1 Contenuti del monitoraggio

Ai sensi dell'art. 29 della LR 10/2010, il monitoraggio per la VAS deve assicurare "il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani e dei programmi approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive".

Il monitoraggio non si riduce quindi alla semplice raccolta e aggiornamento di dati ed informazioni, ma comprende una serie di attività volte a fornire un supporto alle decisioni da prendere.

4.5.1.2 Risorse e responsabilità del Piano di monitoraggio

Il soggetto competente per la raccolta di dati ed informazioni per la predisposizione e l'aggiornamento del Piano di monitoraggio è il tecnico incaricato dai "proponenti" nella figura dell'Architetto Massimiliano Dani.

Il Comune di San Miniato, nella figura del Nucleo Tecnico Comunale di Valutazione Ambientale (NUTVA) con funzione di "autorità competente" costituito con delibera del Consiglio Comunale n.34 del 30.04.2012, è il soggetto direttamente chiamato al controllo e alla verifica procedurale dell'aggiornamento del Piano di Monitoraggio.

Il responsabile di procedimento di monitoraggio è il presidente del NUTVA nella persona del dirigente del Settore Lavori Pubblici, Grandi Opere, Infrastrutture.

4.5.1.3 Modalità e tempistiche del monitoraggio

Il monitoraggio sull'attuazione del piano viene effettuato mediante la raccolta di dati e di rilievi finalizzati alla sostenibilità ambientale delle azioni previste.

Dalla data di approvazione del piano e fino a 3 anni dal termine dello stesso, viene aggiornata a cadenza annuale la scheda del monitoraggio di seguito riportata, apportando un valore espresso con la corrispondente unità di misura sul raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità indicati.

La scheda del monitoraggio dovrà essere accompagnata da una relazione riassuntiva con grafici e considerazioni finali a firma del responsabile del monitoraggio.

La scheda di monitoraggio e la relazione saranno contenute all'interno del Piano di monitoraggio, quale documentazione integrante e conclusiva del Rapporto ambientale, entro il quale saranno indicati i nominativi dei responsabili del monitoraggio ed i rispettivi ruoli con recapiti e accettazione dell'incarico e le risorse necessarie allo svolgimento.

Tale Piano di Monitoraggio, essendo contenuto all'interno del Rapporto Ambientale, viene approvato contestualmente alla variante al Regolamento Urbanistico.

4.5.1.4 Esiti

I risultati del monitoraggio contenuti all'interno della documentazione sopra descritta vengono rilevati e comunicati annualmente al servizio Ambiente Vincolo Idrogeologico e Beni Storici.

Nel caso in cui dal monitoraggio si verificano risultati disattesi, l'Amministrazione comunale potrà definire gli scenari, la tempistica e la coerenza delle azioni da intraprendere al fine di apportare opportune misure correttive alle previsioni introdotte.

Delle modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate, dovrà essere data adeguata informazione al pubblico interessato agli effetti ambientali, mediante pubblicazione sul sito web del Comune di San Miniato e si protrarranno fino a quando la Amministrazione Comunale deciderà il termine.

4.5.1.5 Elaborato grafico – Scheda di monitoraggio

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'	INDICATORI	UdM	VALUTAZIONE ANNUALE												
			I ANNO	EFFETTO	II ANNO	EFFETTO	III ANNO	EFFETTO	IV ANNO	EFFETTO	FINE LAVORI	EFFETTO			
Uso del suolo	Superficie edificata/superficie verde	-													
	Superficie non edificata/superficie verde	-													
	Superficie permeabile/superficie verde	-													
Difesa del suolo	Numero di eventi di esondazione	n./anno													
	Numero di eventi di ristagno	n./anno													
Uso sostenibile della risorsa energia	Numero di impianti FER	n./anno													
	Quantità di produzione di energia da FER	Kw h/anno													
	Risparmio energetico	%													
Uso della risorsa acqua	Quantità di consumo idrico annuale	mc/anno													
	Approvvigionamenti alternativi	n./anno													
	Recupero acque	mc/anno													

4.6 Riepilogo della sezione valutativa del piano

SEZIONE VALUTATIVA DEL PIANO	Valutazione di coerenza interna al Piano	Valutazione interna verticale	Obiettivi generali
			Obiettivi specifici
		Valutazione interna orizzontale	Obiettivi specifici
			Azioni
	Risultati		
Valutazione sulla fattibilità finanziaria	Aspetti economici		
Valutazione degli effetti socio - economici	VESE		
Valutazione degli effetti ambientali	VEA		
Monitoraggio e partecipazione	Programmazione della fase conclusiva del rapporto ambientale		

ALLEGATO "D"

Allegato "D" alla deliberazione del *CC* n. *55* del *L. AGO.* 2013

composto da *12* pagine

F.to Il Segretario Generale
Dr.ssa Rita Milaneschi



Comune di San Miniato

Provincia di Pisa

SETTORE LAVORI PUBBLICI GRANDI OPERE E BENI STORICI

DETERMINAZIONE N. 418 DEL 09/07/2013

REGISTRO N. C5 / 133 / 2013

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO PER RECUPERO DELLA VILLA FATTORIA LA FAVORITA CON CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER TRASFERIMENTO DI AREA DI COMPLETAMENTO SU AREA PERIURBANA IN LOC. LA SCALA - ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS), AI SENSI DELL'ART. 15 D.LGS. 152/06 E DELL'ART. 26 DELLA L.R. 10/10.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI GRANDI OPERE E BENI STORICI

Il giorno 09 (nove) del mese di Luglio dell'anno Duemilatredici

Visti:

- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modifiche ed integrazioni, in applicazione della Direttiva 42/2001/CE disciplina le procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), ed in particolare l'art. 6, circa la definizione dei piani e programmi che sono soggetti alla VAS e gli articoli da 13 a 18 che disciplinano lo svolgimento della VAS,
- la L.R. 10 del 12 febbraio 2010 e successive modifiche ed integrazioni contenente "Norme in materia di valutazione ambientale strategica VAS, di valutazione di impatto ambientale VIA e di valutazione di incidenza", in attuazione all'art. 35 del succitato D. Lgs e di questa gli articoli 5 e 5bis che definiscono l'ambito di applicazione delle procedure di VAS e gli articoli da 24 a 29 che disciplinano la procedura di VAS;

Considerato che:

- l'art. 12 della citata L.R. n° 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni dispone che per i piani e programmi di competenza del Comune lo stesso provveda ad individuare, nell'ambito della propria autonomia, il soggetto a cui affidare le funzioni di autorità competente per la VAS;
- per la completezza e la correttezza dell'intera procedura sotto il profilo ambientale, il Comune di San Miniato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 30.04.2012 ha istituito il Nucleo Tecnico Comunale di Valutazione Ambientale (NUTVA), attribuendogli le funzioni di "autorità competente";

- con Determina n. 278 del 09/05/2012 il Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Grandi Opere, Infrastrutture, in attuazione della suddetta delibera, ha nominato i componenti del NUTVA;

Ricordato come, ai sensi dell'art. 8 della LR 10/2010, le procedure e le tempistiche degli adempimenti per la VAS, al fine di evitare la duplicazione dei procedimenti, devono essere coordinati con le disposizioni della LR1/2005 per l'adozione di piani e varianti;

Tenuto conto che:

- con Delibera di Giunta Comunale n. 79 del 24/04/2012 il Piano particolareggiato per recupero della villa fattoria La Favorita con contestuale variante al regolamento urbanistico per trasferimento di area di completamento su area periurbana in loc. La Scala è stato assoggettato alla procedura di VAS;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 23/10/2012 il suddetto Piano è stato adottato ai sensi della LR 1/2005 e contestualmente, ai sensi dell'art. 8 comma 6 della LR 10/2010, sono stati adottati il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica ai fini della VAS;

Viste:

- la nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio in data 23/11/2012, con la quale è stato trasmesso all'autorità competente il Piano di cui trattasi, nonché il Rapporto Ambientale e la sintesi non tecnica del Piano stesso, per la svolgimento della procedura di VAS e con la quale si comunicava altresì che la stessa documentazione era depositata per le osservazioni presso lo Sportello Unico del Settore Pianificazione del Territorio e Attività Produttive dal 28/11/12 dandone contestuale notizia con pubblicazione sul BURT e sul sito del comune;
- la nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio in data 26/11/2012 con la quale si comunicava ai soggetti competenti in materia ambientale (REGIONE TOSCANA Settore Strumenti della Valutazione e Sviluppo Sostenibile, PROVINCIA DI PISA Servizio Sviluppo Sostenibile ed Energia, AZIENDA USL 11, DIPARTIMENTO ARPAT DI PISA) l'avvenuta pubblicazione della suddetta documentazione;
- la nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio in data 04/02/2013 con la quale si comunicava che nei tempi previsti non sono pervenute osservazioni o contributi di rilevanza ambientale per tale Piano;

Considerato che il NUTVA nella propria attività di verifica e valutazione della suddetta documentazione prodotta ha rilevato come:

- nel rapporto ambientale il proponente ha provveduto ad analizzare nel dettaglio gli impatti determinati dalla proposta di variante di cui se ne chiede l'approvazione, indicando nel contempo mediante specifica matrice ambientale le misure di mitigazione per quelli valutati negativamente;
- tali impatti risultano compatibili a quelli esistenti ante variante e quindi già valutati dal R.U. vigente, eccezion fatta per la matrice suolo, relativamente alla sua occupazione.
- le azioni mitiganti valutate e quantificate nel rapporto ambientale compensano il maggior consumo di suolo mediante:
 - recupero del giardino storico della Villa, non come area edificabile prevista dall'R.U., ma come giardino storico di particolare pregio paesaggistico, attraverso un riordino plani-volumetrico degli edifici e conservazione dell'assetto unitario generale del giardino;

- o realizzazione di una nuova area a verde pubblico nella parte di espansione, oggetto della variante;
- o accorgimenti finalizzati al mantenimento di maggiori aree permeabili nelle aree di edificazione con minimo rapporto di copertura;
- il proponente, anche nei riguardi degli impatti già valutati in sede di valutazione ambientale dell'R.U., ha individuato azioni ulteriormente mitiganti degli stessi come:
 - o ricorso a fonti di energia rinnovabili;
 - o realizzazione degli edifici in classe energetica "A";
- al fine di una migliore valutazione nel tempo degli impatti indicati e delle opere ed azioni di mitigazione, occorre procedere ad una revisione del Piano di Monitoraggio contenuto nel Rapporto Ambientale che tenga conto di quanto di seguito indicato:

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'	INDICATORI	UdM	I anno	EFFETTO	II anno	EFFETTO	III anno	EFFETTO	IV anno	EFFETTO	Inie lavori	EFFETTO
USO DEL SUOLO	sup edificata / sup verde	.										
	sup non edificata / sup verde	.		☹	☹	☹	☹	☹	☹	☹		☹
	sup permeabile / sup verde	.										
DIFESA DEL SUOLO	n. eventi esondazioni	n./anno										
	n. eventi ristagno	n./anno										
USO SOSTENIBILE DELLA RISORSA ENERGIA	N impianti FER	n./anno										
	quantità di produzione di energia da FER	n./anno		☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺		☺
	Risparmio energetico	%										
USO DELLA RISORSA ACQUA	approvvigionamenti alternativi	n./anno										
	quantità di consumo idrico	mc/anno										
	recupero acque	mc/anno										

- valutato anche la rilevanza del Piano, ritiene necessario che i dati del monitoraggio siano rilevati e comunicati annualmente al NUTVA dalla data di approvazione del Piano stesso e proseguiti con la medesima cadenza per i 5 anni successivi ai termine del Piano; inoltre il Piano di monitoraggio dovrà indicare i nominativi dei responsabili del monitoraggio ed i rispettivi ruoli e responsabilità (geologo, chimico, agronomo ecc...), individuando e quantificando le risorse necessarie allo svolgimento del monitoraggio;

Ritenuto pertanto di poter esprimere il proprio parere motivato;

Visto l'art. 107 del T.U.E.L., approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Visto il Decreto Sindacale n. 17 del 31.12.2010 con il quale è stato conferito l'incarico di Responsabilità dirigenziale relativo al "Settore Progettazione, Lavori Pubblici, Reti Pubbliche, Grandi Opere e Infrastrutture" all'ing. Alessandro Annunziati a decorrere dal 01.01.2011 e fino alla scadenza del mandato amministrativo;

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da
 Alessandro Annunziati il 15/07/2013 14.14.24 ai sensi degli artt. 20 e 22 del D. Lgs. N. 82/2005
 ID: 579476 del 09/07/2013
 Determina: 2013 / 418 del 09/07/2013
 Registro: D_005 2013/133 del 09/07/2013

Considerato che con la suddetta Determina n. 278 del 09/05/2012 il Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Grandi Opere, Infrastrutture è nominato presidente del NUTVA;

DISPONE

1. di esprimere, ai sensi dell'art. 26 della LR 10/2010 e per quanto indicato in narrativa, il proprio parere motivato positivo circa la compatibilità ambientale del Piano a condizione che sia modificato il piano di monitoraggio come segue:

- Il monitoraggio dovrà essere svolto mediante il seguente elaborato:

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'	INDICATORI	UdM	I anno	EFFETTO	II anno	EFFETTO	III anno	EFFETTO	IV anno	EFFETTO	fine lavori	EFFETTO
USO DEL SUOLO	sup edificata / sup verde	-										
	sup non edificata / sup verde	-										
	sup permeabile / sup verde	-										
DIFESA DEL SUOLO	n eventi esondazioni	n./anno										
	n. eventi ristagno	n./anno										
USO SOSTENIBILE DELLA RISORSA ENERGIA	N. impianti FER	n./anno										
	quantità di produzione di energia da FER	n./anno										
	Risparmio energetico	%										
USO DELLA RISORSA ACQUA	approvvigionamenti alternativi	n./anno										
	quantità di consumo idrico	mc/anno										
	recupero acque	mc/anno										

- l'elaborato dovrà essere accompagnato da una relazione riassuntiva con grafici e considerazioni finale a firma del responsabile del monitoraggio;

- i risultati del monitoraggio, accompagnati dalla relazione di cui sopra, dovranno essere rilevati e comunicati annualmente al servizio Ambiente Vincolo Idrogeologico e Beni Storici a decorrere dalla data di approvazione del Piano e fino a 3 anni dal termine dello stesso;

- nel Piano di monitoraggio, che sarà approvato contestualmente alla variante al Regolamento Urbanistico, dovranno essere indicati i nominativi dei responsabili del monitoraggio ed i rispettivi ruoli con recapiti e accettazione dell'incarico;

- nel Piano di Monitoraggio, che sarà approvato contestualmente alla variante al Regolamento Urbanistico, dovranno essere indicate e quantificate le risorse, in relazione alle necessità emerse dalle matrici di controllo.

2 di dare mandato all'autorità procedente di predisporre le necessarie modifiche al Piano, con il recepimento delle suddette indicazioni, prima dell'approvazione dello stesso;

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da Alessandro Annunziati il 15/07/2013 14.14.24 ai sensi degli artt. 20 e 22 del D. Lgs. N. 82/2005
 ID: 579476 del 09/07/2013
 Determina: 2013 / 418 del 09/07/2013
 Registro: D_005 2013/133 del 09/07/2013

3 di pubblicare sul sito web del Comune di San Miniato il presente atto, trasmettendolo altresì all'autorità procedente e al proponente.

4 di allegare al presente i seguenti documenti:

- nota Urbanistica;
- nota urbanistica;

Dispone inoltre

la trasmissione di copia della presente determinazione, divenuta esecutiva, per gli adempimenti di rispettiva competenza, ai seguenti uffici:

- all'Unità Operativa Servizi di Sede per la pubblicazione all'Albo Pretorio
- al Servizio Risorse Finanziarie

Il Titolare
Ing. Alessandro ANNUNZIATI

Comune di
SAN MINIATO
PROVINCIA DI PISA



www.comune.san-miniato.pi.it



Settore n. 4
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Servizio Pianificazione Urbanistica e Tutela del Paesaggio

San Miniato 23/11/2012

SETTORE LAVORI PUBBLICI
GRANDI OPERE E INFRASTRUTTURE
Ufficio Ambiente
SEDE

Oggetto: Piano particolareggiato di iniziativa privata per il recupero del complesso edilizio Fattoria La Favorita in via Tosco Romagnola Est a La Scala e l'edificazione delle aree di completamento residenziale in via Covina - Adozione.

Trasmissione atti ed elaborati adottati e comunicazione di deposito e pubblicazione.

In ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 25, comma 1, della l.r. 10/2010, si trasmette copia della proposta di piano in oggetto, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica relativi al "Piano particolareggiato di iniziativa privata per il recupero del complesso edilizio Fattoria La Favorita in via Tosco Romagnola Est a La Scala e l'edificazione delle aree di completamento residenziale in via Covina, con contestuale variante al Regolamento Urbanistico e variante al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni", adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 98 del 23 ottobre 2012, esecutiva, per gli adempimenti propri dell'autorità competente.

In data 28 novembre 2012 si provvederà al deposito degli atti presso lo Sportello Unico del Settore Pianificazione del Territorio e Attività Produttive per 60 giorni consecutivi, cioè fino al 27 gennaio 2013, dandone contestuale notizia mediante pubblicazione di apposito avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Giuliano Tonelli

Allegati in copia:

- delibera C.C. n. 98 del 23/10/2012 e relativi allegati per il deposito;
- CD contenente tutti gli elaborati di progetto, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica per la pubblicazione sul sito del comune.

Comune di
SAN MINIATO



www.comune.san-miniato.it



Settore n. 4
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Servizio Pianificazione urbanistica
e tutela del paesaggio

Add, 04/02/2013

Urbanistica
Trasmissione

SETTORE LAVORI PUBBLICI, GRANDI OPERE
ED INFRASTRUTTURE
Ing. Alessandro Annunziati
SEDE

OGGETTO: Piano particolareggiato di iniziativa privata per il recupero del complesso edilizio Fattoria La Favorita in via Tosco Romagnola Est a La Scala e l'edificazione delle aree di completamento residenziale in via Covina - Procedura di Vas

In riferimento alla nota del 06/12/2012 si trasmettono in allegato le comunicazioni inviate in data 26/11/2012 ai soggetti territorialmente competenti in materia ambientale e agli enti territoriali interessati individuati con atto GC n.08 del 27/01/2012 e alla Consulta Territoriale di La Scala, Isola, Roffia e Ponte a Elsa.

Nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso del piano in oggetto sul BURT e cioè entro il 27/01/2013 non sono pervenute osservazioni per il proseguo del procedimento ambientale.

In data 25/01/2013 prot.n. 2437 è pervenuto un contributo da parte del settore pianificazione del territorio della Regione in merito ad aspetti urbanistici.

Si chiede pertanto al Servizio Ambiente, Vincolo Idrogeologico e beni Storici, in qualità di struttura tecnica di supporto all'autorità competente, di provvedere alle azioni previste dall'art. 26 della LRT 10/2010 e succ. modifiche ed integrazioni.

Nello spirito di collaborazione si rimane a disposizione per ogni e qualsiasi ulteriore richiesta e/o incontro che si ritenesse necessario.

Si allega:

Copia n. 5 comunicazioni;
Copia BURT

Il responsabile del procedimento
Arch. Giuliano Tonelli





COMUNE DI SAN MINIATO
PROVINCIA DI PISA

Nucleo Tecnico Comunale di Valutazione Ambientale

**PIANO PARTICOLAREGGIATO PER RECUPERO DELLA VILLA
FATTORIA LA FAVORITA CON CONTESTUALE VARIANTE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO PER TRASFERIMENTO DI AREA DI
COMPLETAMENTO SU AREA PERIURBANA IN LOC. LA SCALA**

**Parere motivato per la Valutazione Ambientale Strategica
(VAS) ai sensi dell'art. 15 D.lgs. 152/06 e dell'art. 26 della
L.R. 10/10**

VERBALE DEL NUTVA NELLA SEDUTA DEL 18/06/13



In data 18/06/13 il Nucleo Tecnico Comunale di Valutazione Ambientale (NUTVA) si è riunito con tutti i suoi componenti per l'esame del "Piano particolareggiato per recupero della villa fattoria La Favorita con contestuale variante al regolamento urbanistico per trasferimento di area di completamento su area periurbana in loc. La Scala" al fine dell'espressione del parere motivato di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 15 D.lgs. 152/06 e dell'art. 26 della L.R. 10/10.

In particolare è stato esaminato il Rapporto Ambientale adottato insieme alla proposta di Piano con Delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 23/10/2012.

Il Piano Particolareggiato in oggetto è situato in località La Scala, tra Via Tosco Romagnola Est e Via Covina. Ad oggi l'area è costituita per quanto riguarda la porzione Sud da la Villa Fattoria La Favorita e dal giardino di pertinenza, a Nord di questa da terreni ricadenti in area periurbana attualmente coltivati e da un tratto di viabilità pubblica di Via Covina.

Gli obiettivi dell'intervento sono quelli di realizzare n. 6 lotti edificabili oltre che il recupero e la suddivisione del fabbricato della villa in n.4 unità immobiliari e la realizzazione di un'area a verde pubblico, l'ampliamento del tratto di Via Covina prospiciente l'area e la realizzazione di un nuovo tratto viario.

L'intervento proposto prevede oltre al recupero del complesso immobiliare Villa La Favorita anche il trasferimento della superficie destinata ad Area di Completamento a prevalente destinazione residenziale nell'area adiacente posta a Nord del giardino della villa e lungo la Via Covina, costituendo per questo una variante al Regolamento Urbanistico vigente in quanto area periurbana.

Dall'analisi della documentazione agli atti risulta come il proponente ha provveduto ad analizzare nel dettaglio gli impatti determinati dalla proposta di variante, di cui se ne chiede l'approvazione, indicando nel contempo mediante specifica matrice ambientale le misure di mitigazione per quelli valutati negativamente;

In particolare il proponente evidenzia come la proposta produce impatti compatibili a quelli esistenti ante variante e quindi già valutati dal R.U. vigente, eccezion fatta per la matrice suolo, relativamente alla sua occupazione.

Le azioni mitiganti valutate e quantificate nel rapporto ambientale compensano il maggior consumo di suolo con:

- Recupero del giardino storico della Villa, non come area edificabile prevista dall'R.U., ma come giardino storico di particolare pregio paesaggistico, attraverso un riordino plani volumetrico degli edifici e conservazione dell'assetto unitario generale del giardino;



- Realizzazione di una nuova area a verde pubblico nella parte di espansione, oggetto della variante;
- Accorgimenti finalizzati al mantenimento di maggiori aree permeabili nelle aree di edificazione con minimo rapporto di copertura.

Si prende atto infine che il proponente, anche nei riguardi degli impatti già valutati in sede di valutazione ambientale dell'R.U., ha individuato azioni ulteriormente mitiganti degli stessi come:

- Ricorso a fonti di energia rinnovabili;
- Realizzazione degli edifici in classe energetica "A".

Il NUTVA prende atto che, come da nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio in data 04/02/2013, nei tempi previsti dall'adozione del Piano non sono pervenute osservazioni o contributi di rilevanza ambientale per tale Piano.

Si ritiene tuttavia necessario al fine di una migliore valutazione nel tempo degli impatti indicati e delle opere ed azioni di mitigazione proposte, procedere ad una revisione del Piano di Monitoraggio contenuto nel Rapporto Ambientale secondo i seguenti contenuti:

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'	INDICATORI	UdM	I anno	EFFETTO	II anno	EFFETTO	III anno	EFFETTO	IV anno	EFFETTO	fine lavori	EFFETTO
USO DEL SUOLO	sup edificata / sup. verde	-										
	sup non edificata / sup. verde	-		☹		☹		☹		☹		☹
	sup permeabile / sup verde	-										
DIFESA DEL SUOLO	n. eventi esondazioni	n./anno										
	n. eventi ristagno	n./anno										
USO SOSTENIBILE DELLA RISORSA ENERGIA	N impianti FER	n./anno										
	quantità di produzione di energia da FER	n./anno		☺		☺		☺		☺		☺
	risparmio energetico	%										
USO DELLA RISORSA ACQUA	approvvigionamenti alternativi	n./anno										
	quantità di consumo idrico	mc/anno										
	recupero acque	mc/anno										

Tenuto conto della rilevanza del Piano si ritiene necessario che i dati del monitoraggio siano rilevati e comunicati annualmente al NUTVA dalla data di approvazione del Piano stesso e proseguiti con la medesima cadenza per i 3 anni successivi al termine del Piano; inoltre il Piano di monitoraggio dovrà indicare i nominativi dei responsabili del monitoraggio ed i rispettivi ruoli e responsabilità (geologo, chimico, agronomo ecc...), individuando e quantificando le risorse necessarie allo svolgimento del monitoraggio

San Miniato 18/06/13

14



I Componenti del Nucleo Tecnico di Valutazione Ambientale

Ing. Alessandro Annunziati

Geom. Paolo Bianchi

Dott.sa Monica Salvadori

Ing. Di Cocco Gianfranco

Arch. Serena Chiarugi

P.I. Sirovano Frediani

ALLEGATO "E" N°



Allegato "E" alla delibera n. 55 del 1 AGO. 2013
composto da 11 pagine
F.to Il Segretario Generale
Dr.ssa Rita Milaneschi

Comune di San Miniato

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER RECUPERO DELLA VILLA FATTORIA LA FAVORITA
CON CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER TRASFERIMENTO
DI AREA DI COMPLETAMENTO SU AREA PERIURBANA in località La Scala, Via Covina -
Via Tosco Romagnola Est

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DICHIARAZIONE DI SINTESI

Art. 27 LR 10/2010

- 1 **PROCESSO DECISIONALE SEGUITO**..... 2
- 2 **MODALITÀ DI INTEGRAZIONE DELLE CONSIDERAZIONI AMBIENTALI**..... 4
 - 2.1 *I risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana* 4
 - 2.2 *la verifica di fattibilità e di coerenza interna ed esterna*..... 5
 - 2.3 *la motivazione delle scelte fra soluzioni diverse o alternative*..... 8
 - 2.4 *la definizione del sistema di monitoraggio, finalizzato alla gestione dell'atto di governo del territorio (Piano Attuativo) e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate*..... 8
 - 2.5 *il rapporto ambientale contenente le informazioni di cui all'allegato 1 della dir. 2001/42/CE*..... 9
- 3 **MODALITÀ DI INTEGRAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE, DELLE CONSULTAZIONI E DEL PARERE MOTIVATO**..... 10
- 4 **MOTIVAZIONI DELLE SCELTE DI PIANO** 11

1 PROCESSO DECISIONALE SEGUITO

Il processo decisionale che ha portato alla definizione del Piano Particolareggiato della Villa Fattoria "La Favorita", posta in località La Scala, e contestuale Variante al RU per trasferimento di area di completamento su area periurbana ha seguito un percorso in cui la scelta degli aspetti urbanistici è andata di pari passo con le analisi e gli approfondimenti a carattere ambientale, in coerenza con gli strumenti sovraordinati.

Ai sensi della legge regionale toscana n. 1/2005, artt. 11- 14, e dell'art. 3 comma 3 della stessa legge, dove si dispone che "tutte le azioni di trasformazione sono soggette a procedure di valutazione degli effetti ambientali previsti dalla legge" ed in applicazione del Regolamento di attuazione dell'articolo 11, comma 5 della suddetta legge regionale, approvato con D.P.G.R. n.4/R del 09.02.2007, a seguito del parere favorevole della Giunta Comunale, espresso con atto n. 151 in data 02 dicembre 2010, è stata avviata la procedura di Valutazione Integrata, che, data la modesta complessità dell'atto in oggetto di valutazione, è stata redatta con modalità semplificata ai sensi di quanto disposto dall'art.11, comma 4, del DPGR n.4/R/2007, prendendo in considerazione solo gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e della salute umana, poi concretizzata con la predisposizione della Relazione di sintesi del 23.07.2012.

Contemporaneamente ed in forma integrata alla Valutazione Integrata si è proceduto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della LRT 10/2010 nonché ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i di recepimento della Direttiva CE 42/2001, con la quale il documento di Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata entra a far parte integrante e sostanziale, che nel caso specifico sostituisce quanto previsto dall'art. 67, comma 2) lettera c) della LR 1/2005 come modificato dall'art.91 della LR 6/2012.

Si precisa che il processo Valutazione Integrata e di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica sono stati avviati prima dell'entrata in vigore della legge regionale n. 10 del 12 febbraio 2010, recante Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza, legge che, fatti salvi i casi elencati, ha escluso i piani attuativi dalle procedure di valutazione di cui sopra.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 30.04.2012 il Comune di San Miniato ha istituito il Nucleo Tecnico Comunale di Valutazione Ambientale (NUTVA), attribuendogli le funzioni di "autorità competente", e con Determina n. 278 del 09/05/2012 il Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Grandi Opere, Infrastrutture, in attuazione della suddetta delibera, ha nominato i componenti del NUTVA.

Successivamente, con Delibera di Giunta Comunale n. 79 del 24/04/2012 il Piano particolareggiato per recupero della villa fattoria La Favorita con contestuale variante al regolamento urbanistico per trasferimento di area di completamento su area periurbana in loc. La Scala è stato assoggettato alla procedura di VAS e con Delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 23/10/2012 il suddetto Piano è stato adottato ai sensi della LR 1/2005 e contestualmente, ai sensi dell'art. 8 comma 6 della LR 10/2010, sono stati adottati il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica ai fini della VAS.

In data 23/11/2012, è stato trasmesso all'autorità competente il Piano di cui trattasi, nonché il Rapporto Ambientale e la sintesi non tecnica del Piano stesso, per la svolgimento della procedura di VAS e con la quale si comunicava altresì che la stessa documentazione era depositata per le osservazioni presso lo Sportello Unico del Settore Pianificazione del Territorio e Attività Produttive dal 28/11/12 dandone contestuale notizia con pubblicazione sul BURT e sul sito del comune.

In data 26/11/2012 i soggetti competenti in materia ambientale (REGIONE TOSCANA Settore Strumenti della Valutazione e Sviluppo Sostenibile, PROVINCIA DI PISA Servizio Sviluppo Sostenibile ed Energia, AZIENDA USL 11, DIPARTIMENTO ARPAT DI PISA) sono stati avvisati circa l'avvenuta pubblicazione della suddetta documentazione.

Il NUTVA nella propria attività di verifica e valutazione della suddetta documentazione prodotta ha rilevato la congruità e la validità del Piano in oggetto e ha disposto, nella persona del Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Grandi Opere, Infrastrutture in qualità di presidente, ai sensi dell'art. 26 della LR 10/2010 e per quanto indicato in narrativa, il proprio parere motivato positivo circa la compatibilità ambientale del Piano, a condizione che sia modificato il piano di monitoraggio così come illustrato nel Rapporto Ambientale.

Con tale parere motivato è stato disposto di aggiornare, a cadenza annuale, la documentazione relativa al Piano di monitoraggio, che consentirà il controllo del raggiungimento degli obiettivi prefissati all'interno del piano particolareggiato.

2 MODALITÀ DI INTEGRAZIONE DELLE CONSIDERAZIONI AMBIENTALI

2.1 I risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana

Le valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana sono state anche trattate all'interno del Regolamento Urbanistico, dove sono definite le previsioni edificatorie del presente piano.

L'area in oggetto si colloca all'interno della piana alluvionale dell'Arno, in sinistra idrografica, nelle adiacenze del suo raccordo con il settore collinare samminiatese in corrispondenza della porzione orientale del centro abitato di La Scala, tra la via Tosco Romagnola Est e via Covina.

La morfologia è pressoché planare, in cui le uniche salienze morfologiche sono di origine antropica, quali rilevati stradali e l'arginatura del rio Dogaia. Non si segnalano fenomeni di dissesto, processi morfologici in corso o situazioni al limite di equilibrio, per un intorno significativo dell'area in oggetto. Dal punto di vista geologico, la zona interessata dal progetto di recupero è caratterizzata dalla presenza di affioramento, al di sotto di depositi antropici e di natura agricola, di un rilevante spessore di depositi alluvionali olocenici in corrispondenza della fascia di passaggio eteropico tra litotipi limoso-argillosi e sedimenti granulari.

L'indagine geotecnica eseguita dal Geol. Giuseppe Lotti non ha evidenziato particolari problematiche di carattere litotecnico e stratigrafico tali da limitare la fattibilità dell'intervento. L'intervento non presenta caratteristiche tali da modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area.

L'idrologia locale è marcata dalla presenza del Rio Dogaia, che rappresenta il principale asse drenante locale. Il corso d'acqua presenta arginature con altezza massima di circa 1,5 m e recapita le acque in direzione Nord.

L'area non presenta condizioni di fragilità connesse ad insufficienza di drenaggio. Inoltre lo studio idraulico dell'Arno, realizzato a supporto del RU, mostra che l'area in oggetto non risulta alluvionale per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

Ai sensi del PAI l'area risulta classificata a pericolosità idraulica media (P.I.1). In tale classe sono comprese le aree inondabili con tempo di ritorno $200 < T_r < 500$ anni. (art. 5 delle norme del PAI)

L'area è classificata sismica. Con la recente riclassificazione sismica regionale di cui alla deliberazione GRT n. 431 del 19 giugno 2006, il Comune di San Miniato è passato alla zona 3s, per le quali comunque viene mantenuto il livello di protezione della zona 2. Ai fini della valutazione degli effetti locali e di sito sono state considerate le conoscenze geologiche, idrogeologiche, geomorfologiche e strutturali, utili per la definizione della carta della Zona a maggior Pericolosità

Sismica Locale, è stata attribuita all'area la classe 9 corrispondente a "zona con presenza di depositi granulari e/o sciolti".

Le indagini geologiche-tecniche su detto sito ai sensi dell'art. 62, commi 1 e 2 della LRT 01 gennaio 2005 e succ. modificazioni sono state certificate adeguate alle direttive tecniche di cui al regolamento previsto dall'art. 62, comma 5, stessa legge.

2.2 la verifica di fattibilità e di coerenza interna ed esterna.

La verifica di coerenza esterna consiste nel confrontare gli obiettivi della variante al RU e del Piano Attuativo con gli strumenti di pianificazione e programmazione sovra-comunale.

Il PIT è lo strumento di pianificazione territoriale individuato dalla l.r. 1/2005 di competenza regionale, la cui disciplina definisce lo Statuto del territorio toscano attraverso direttive, prescrizioni e salvaguardie che costituiscono le invarianti strutturali che lo compongono.

Fa parte del PIT, oltre il quadro conoscitivo e la suddetta disciplina di piano, anche il documento contenente l'agenda per l'applicazione dello statuto del territorio, i metaobiettivi e i conseguenti obiettivi, l'agenda strategica e la strumentazione per il presidio dell'efficacia delle sue opzioni. Dall'analisi svolta emerge che il piano attuativo in variante al RU risulta coerente con la disciplina del PIT. L'area, non avrà nessun incremento volumetrico in termini numerici, poiché il nuovo piano particolareggiato prevede solamente una più equa e migliore distribuzione del carico urbanistico previsto nel vigente Regolamento Urbanistico. L'intervento pertanto prevederà, unitamente ad un incremento di utilizzo di nuovo suolo, la realizzazione di nuove infrastrutture di utilizzo sociale e contestualmente il recupero di una vecchia struttura edilizia e di un giardino storico che potrebbero essere altrimenti compromessi.

L'intervento, pertanto, che prevede un incremento delle opere di urbanizzazione presenti nella zona (allargamento di Via Covina, nuova strada di lottizzazione, nuovo giardino pubblico) dal punto di vista economico ha caratteristiche pienamente compatibili sotto il bilancio "costi/benefici", in relazione al modesto consumo di nuovo territorio che si andrà ad occupare, che comunque ricade in area a vocazione urbana.

La metodologia utilizzata per l'intervento di recupero della fattoria differisce dai criteri previsti nel PTC, art. 33 e 34. Secondo la normativa del PTC il complesso novecentesco della fattoria e il parco nel quale è inserito costituiscono un insieme architettonico, di valore culturale-testimoniale e paesaggistico. Il RU del comune di San Miniato ha però incluso l'area all'interno del contesto urbano e la consistenza catastale della proprietà sulla base del RU sopradetto consente di poter edificare sull'area di pertinenza non essendoci alcun tipo di vincolo sul parco medesimo. Il PP consente di mantenere l'integrità del parco con il mantenimento delle alberature, demolendo al contempo gli elementi incongrui con la stratificazione storica del complesso, e quindi mantenendo

il valore storico-testimoniale del complesso, che altrimenti sarebbe compromesso dalla possibilità edificatoria attuabile tramite strumento urbanistico diretto.

La disciplina del PTC della Provincia di Pisa, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 100 del 27.07.2006, si articola in prescrizioni, direttive, criteri, indirizzi, parametri e salvaguardie dove solo le prescrizioni costituiscono obbligo di recepimento negli atti di governo del territorio, mentre le direttive ed i criteri costituiscono regole da recepire salvo diverse motivate disposizioni contenute negli atti di pianificazione comunale. Le invarianti del PTC, ovvero gli elementi cardine dell'identità dei luoghi ed i principi condivisi, rappresentativi di valori non negoziabili relativi alle risorse territoriali, sono contenuti nello statuto del territorio insieme ai sistemi territoriali e funzionali, ai criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali con relativi livelli minimi e prestazionali. Il comune di San Miniato è collocato nel sistema territoriale della Pianura dell'Arno come centro ordinatore primario di interesse sovracomunale. Rispetto alle invarianti indicate per tale sistema territoriale agli articoli 12 e 13 (1. città ed insediamenti, 2. territorio rurale e 3. infrastrutture) delle norme del PTC, non si rilevano elementi di incoerenza con i contenuti della presente Variante al RU. Riguardo gli obiettivi dei sistemi funzionali, sussiste coerenza con la presente variante al RU. Obiettivo della Regione è garantire la sostenibilità ambientale, sociale, economica, dello sviluppo, la continuità della crescita di lungo periodo; per il Piano Regionale di Sviluppo gli obiettivi fondamentali sono riferiti alla gestione corretta delle risorse ambientali, dei rifiuti, dell'energia, sulle quali il Piano Attuativo definisce proposte puntuali. Le caratteristiche del progetto sono compatibili con gli obiettivi ambientali, in quanto le trasformazioni prospettate non hanno certamente incidenza sui cambiamenti climatici, rispettano la biodiversità, consentono un uso sostenibile della risorsa spazio.

In relazione a quanto disposto dall'art.20 comma 2 del D.lgs 267/2000, dall'art.1 della L.R.1/2005 e dalla disciplina del PIT, il Piano Territoriale di Coordinamento, persegue i seguenti obiettivi generali:

1. la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;
2. la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;
3. lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del PTC;
4. la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;

Dall'analisi di coerenza non emergono livelli di incompatibilità tra previsioni urbanistiche e disposizioni del PAI.

La verifica di coerenza interna esprime giudizi sulla capacità del piano di perseguire gli obiettivi che si è dati, in particolare la razionalità e trasparenza delle scelte. Per compiere la valutazione di coerenza interna si è ritenuto necessario verificare la rispondenza della variante al RU alle prescrizioni del Piano Strutturale (PS) e dei piani di settore, in particolar modo del Piano comunale di classificazione acustica (PCCA).

Al fine di valutare il clima acustico della zona dove è prevista la realizzazione del piano attuativo è stato effettuato un monitoraggio fonometrico dell'area stessa. Le sorgenti di rumore preponderante sono date dalle due infrastrutture stradali di via Tosco Romagnola Est e via Covina. Non vi sono attività nei dintorni. Lo studio effettuato dal Tecnico ambientale Dott.ssa Tiziana Agostini porta a concludere che il clima acustico in cui si trovano gli edifici in progetto sia adatto alla presenza di residenze, conformemente con quanto richiesto dalla classificazione acustica del territorio comunale e dal DPR 142/2004. L'impatto acustico della nuova infrastruttura e il traffico indotto sono tali da non pregiudicare il rispetto dei limiti. Anzi operando l'abbattimento di parte del fabbricato esistente, quello più esposto e più avanzato della villa, come previsto nel piano di recupero, e recuperando i volumi molto più indietro, oltre all'adeguamento del fabbricato in termini di requisiti acustici passivi secondo quanto previsto dal D.P.C.M. 05/12/1997 in fase di progetto, operano nel pieno rispetto del miglior manto acustico della zona. Attività che escano dai presupposti tenuti presente per la valutazione suddetta (es. attività notturne o parzialmente notturne) obbligano a rivedere tutta la valutazione fin qui effettuata. In quella sede non è stato possibile eseguire una valutazione dell'isolamento acustico verso l'esterno degli edifici così come previsto dalla delibera regionale n. 788 del 13 luglio 1999. Tali valutazioni, compresa la valutazione previsionale di tutti i requisiti acustici passivi di cui al DPCM 05 dicembre 1997 potranno essere effettuate con la presentazione dei progetti di dettaglio dei fabbricati.

La Variante al RU fa proprie le scelte strategiche del PS e gli obiettivi fissati e perseguiti dall'Amministrazione Comunale che risultano essere coerenti al PS e al RU in particolare attraverso la riqualificazione ambientale e funzionale delle aree urbane esistenti, il conseguimento dei livelli prestazionali minimi relativi alla disponibilità delle risorse essenziali, con particolare riferimento alle dotazioni idriche, come condizione per la realizzazione di nuovi interventi di edilizia residenziale e attraverso il miglioramento degli spazi pubblici.

Dal punto di vista della fattibilità economico-finanziaria, il piano attuativo è finalizzato alla concreta attuazione degli interventi previsti per iniziativa privata, attuato mediante unità minime d'intervento con i criteri della seguente tabella:

Unità minime d'intervento	Sup. lotto max	RC	Hmax ml 7,50	S.L.P. riutilizzata mq	n. alloggi max
A	5372			938.03	4
B	858.		X	178.00	1
C	1259		X	178.00	1
D	644		X	179.41	1
E	793	35%	X		2
F	753	35%	X		2
G	1332	35%	X		2+1
Totale	11011			1473.44	14

Gli interventi previsti saranno attuati a seguito della stipula della convenzione che regola i rapporti tra i soggetti attuatori e il Comune mediante il ricorso agli ordinari titoli abilitativi previsti dalla LRT 01 gennaio 2005 n.1

Non è prevista la partecipazione del Comune né di alcun altro ente pubblico nella realizzazione dei suddetti interventi.

2.3 la motivazione delle scelte fra soluzioni diverse o alternative.

La soluzione proposta dal progettista arch. Massimiliano Dani, per le considerazioni sopra esposte, è stata ritenuta ottimale rispetto alla morfologia del contesto.

2.4 la definizione del sistema di monitoraggio, finalizzato alla gestione dell'atto di governo del territorio (Piano Attuativo) e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate.

L'intervento non necessita della definizione di un sistema di monitoraggio, in quanto l'area compresa nel perimetro del piano attuativo è fortemente contenuta; L'area interessata dai lavori è comunque un'area a vocazione urbana. Le numerose piantumazioni previste nelle pertinenze dei fabbricati, nel verde pubblico attrezzato, e nel recupero delle alberature e verde esistenti all'interno

del parco della villa potranno di fatto incrementare il livello di biodiversità dell'intera zona urbana di La Scala. Una non formale definizione del monitoraggio potrà essere fatta in riferimento al rilevamento dei quantitativi di rifiuti che nella frazione avvengono attraverso la raccolta differenziata porta a porta. Il monitoraggio potrà inoltre riguardare la contabilizzazione delle energie prodotte dall'eventuale impianto fotovoltaico collocato sulla copertura degli edifici o dell'energia risparmiata a seguito dell'impianto dei pannelli solari da collocare sempre sulla copertura dei fabbricati.

2.5 il rapporto ambientale contenente le informazioni di cui all'allegato 1 della dir. 2001/42/CE.

In riferimento agli aspetti ambientali e alla contabilità delle risorse, definiamo:

Aria- La valutazione della qualità dell'aria è data dalla classificazione regionale del territorio sviluppata dalla Regione Toscana (delibera C.R. n. 44 del 25.06.2008, Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della Qualità dell'Aria della Regione Toscana, PRRM 2008-2010). La qualità dell'aria non è influenzata dalla realizzazione del presente intervento in quanto l'area compresa nel perimetro del piano attuativo è insignificante rispetto al contesto di misurazione

Suolo- La superficie complessiva di trasformazione morfologica dell'area compresa all'interno del piano ammonta a mq. 15505; Le superfici impermeabili saranno più esattamente definite nei progetti definitivi ed esecutivi degli edifici, delle loro pertinenze, delle opere pubbliche.

Fabbisogni idrici- L' approvvigionamento dall'acquedotto è limitato all'uso civile per i 14 alloggi. Per l'annaffiamento dei giardini privati sarà costruito un apposito pozzo.

Scarichi idrici- Saranno definite reti separate per le acque meteoriche e per le acque nere che raggiungeranno le fosse biologiche per poi andare nella rete fognaria comunale. Le superfici dei parcheggi pubblici e dei piazzali del fabbricato, saranno definite con materiali filtranti.

Considerazioni sulla salute umana- Non vi sono controindicazioni per gli effetti del progetto e comunque possiamo affermare che non vi sono impatti negativi dell'intervento sulla salute umana.

Si dà atto quindi che:

il processo di valutazione ha confermato le verifiche di coerenza contenute nella relazione di Valutazione ambientale strategica assunta quale Documento di valutazione, le valutazioni degli effetti attesi, le misure di mitigazione prescritte e le attività di monitoraggio;

i contributi non hanno messo in discussione la coerenza del Piano attuativo e della contestuale variante al RU.

3 MODALITÀ DI INTEGRAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE, DELLE CONSULTAZIONI E DEL PARERE MOTIVATO

A seguito di disposizione del parere motivato da parte del NUTVA del Si sono prescritte le seguenti condizioni al fine di integrare il Piano di Monitoraggio previsto per il controllo del raggiungimento degli obiettivi previsti per la realizzazione del Piano Particolareggiato:

-Dovrà essere redatto un elaborato entro il quale esprimere le valutazioni circa il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità indicati quali

- uso del suolo
- difesa del suolo
- uso sostenibile della risorsa energia
- uso della risorsa acqua

accompagnato da una relazione riassuntiva con grafici e considerazioni finali a firma del responsabile del monitoraggio;

-i risultati del monitoraggio, accompagnati dalla relazione di cui sopra, dovranno essere rilevati e comunicati annualmente al servizio Ambiente Vincolo Idrogeologico e Beni Storici a decorrere dalla data di approvazione del Piano e fino a 3 anni dal termine dello stesso;

-nel Piano di monitoraggio, che sarà approvato contestualmente alla variante al Regolamento Urbanistico, dovranno essere indicati i nominativi dei responsabili del monitoraggio ed i rispettivi ruoli con recapiti e accettazione dell'incarico;

-nel Piano di Monitoraggio, che sarà approvato contestualmente alla variante al Regolamento Urbanistico, dovranno essere indicate e quantificate le risorse, in relazione alle necessità emerse dalle matrici di controllo.

Nei tempi previsti non sono pervenute osservazioni o contributi di rilevanza ambientale per tale Piano da parte dei soggetti competenti, per cui attraverso la messa in opera delle specifiche da inserire all'interno del Piano di Monitoraggio sarà possibile monitorare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità contenuti nel piano Particolareggiato.

4 MOTIVAZIONI DELLE SCELTE DI PIANO

Le motivazioni che hanno portato alla previsione di determinate scelte di piano sono molteplici e si possono riassumere nei punti seguenti:

- La necessità di una riqualificazione edilizia e ambientale del complesso edilizio e del giardino della villa “La Favorita”, attraverso il recupero di alcuni volumi ad oggi addossati alla ex tabaccaia, che verranno reimpiegati per la realizzazione delle nuove costruzioni residenziali permesse all’interno del giardino della Villa “La Favorita”; tale intervento consentirà la riqualificazione del nucleo originario della villa, quale testimonianza storica è importante, e all’esterno di questo sarà possibile valorizzare al meglio sia la villa che il giardino circostante, poiché le costruzioni previste all’interno dell’attuale giardino saranno contenute e con le stesse caratteristiche architettoniche della villa.
- La mancanza di un vero e proprio polo attrattivo e sociale, del quale la frazione de La Scala ne è carente (ad oggi una vera e propria area attrezzata non c’è). Attraverso la realizzazione del PP l’area interessata sarà completata e grazie ai servizi e alle opere di urbanizzazione previste si andrà ad inserire una nuova area di socializzazione e ritrovo, attrezzata per il gioco ed il tempo libero.
- L’incompatibilità delle caratteristiche del territorio aperto, a ridosso dell’edificato e non più compatibile con il contesto, che ricucirà attraverso un’operazione di miglioramento ambientale di questa porzione di tessuto urbano, un refuso urbano in cui il recupero dell’esistente e la nuova edificazione formano un progetto integrato nel rispetto delle caratteristiche della frazione e delle esigenze della società.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA D.P.N.

	Massimiliano	Dani	architetto
	David	Pellis	architetto
	Gianluca	Nacci	geometra

Via Pozzo n. 7 San Miniato Basso (PI) tel. e fax 0571 - 401380 e-m@il studiodpn@libero.it

COMUNE DI SAN MINIATO

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER RECUPERO DELLA VILLA FATTORIA LA FAVORITA (V6 ALL'INTERNO DEL SISTEMA DELL'ARCHITETTURA CIVILE DEL PS) E CONTESTUALE VARIANTE AL RU PER TRASFERIMENTO DI AREA DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SU AREA PERIURBANA, LOCALITÀ LA SCALA, VIA COVINA - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST.

RELAZIONE TECNICA E N.T.A.

RICHIEDENTE:

SIG. CAPOQUADRI CARLO *Carlo Caporossi*

SIG. CAPOQUADRI GIACOMO *Giacomo Caporossi*

PROGETTISTA:
ARCH. MASSIMILIANO



DATA:

Allegato "A" alla deliberazione del ... del ... 11.10.2013

F.to Il Segretario Generale Dr.ssa Rita Milaneschi
composto da *fantaspisano + 22 pagine*

CRITERI PROGETTUALI

L'area ed i fabbricati oggetto del Piano particolareggiato con contestuale variante al Regolamento Urbanistico sono ubicati nella frazione di La Scala, adiacente alla strada Tosco Romagnola Est ed alla Via Covina e in prossimità dell'area oggetto della nuova costruzione della Casa del Popolo di La Scala.

Il complesso immobiliare è costituito da un corpo principale (una ex tabaccaia) costruito nei primi del '900 e da vari corpi incongrui aggiunti successivamente, il tutto utilizzato come abitazione della famiglia Capoquadri.

L'aspetto più interessante (ne parleremo successivamente) è comunque rappresentato dal giardino che circonda il complesso immobiliare, che con la sua superficie di circa 7650 mq. rappresenta sicuramente un elemento molto importante di tutto il complesso immobiliare.

Tutta l'area, che probabilmente quando fu costruita ricadeva in posizione marginale rispetto all'abitato, è stata ormai inglobata all'interno del nucleo insediativo ed è contestualizzata con l'abitato.

Tutto ciò, infatti, nell'ultima stesura del Regolamento Urbanistico, ha portato ad inserire l'area comprensiva del giardino e del complesso immobiliare in parte all'interno delle aree di completamento ed in parte nelle aree di consolidamento a prevalente destinazione residenziale.

Il giardino e la villa pertanto hanno un potenziale edificatorio notevole rappresentato: in parte dalla porzione inserita nelle aree di completamento (n. 6 alloggi) ed in parte dal fabbricato inserito nelle aree di consolidamento del tessuto (slp lorda di circa 1470 mq.) che porterebbe a realizzare fino a max 15 alloggi nel caso di una semplice ristrutturazione edilizia.

Tutto questo che da una parte costituisce un enorme potenziale edificatorio per la proprietà dall'altro rappresenta, a nostro avviso, una scelta urbanistica sbagliata, perché un intervento di nuova edificazione e di ristrutturazione all'interno del complesso immobiliare e del giardino di pertinenza snaturerebbe completamente le strutture esistenti e pregiudicherebbe in maniera irreversibile il giardino della villa.

La proprietà, con l'accordo dell'Amministrazione Comunale, ha ritenuto pertanto, anche in considerazione della presenza di terreni della medesima proprietà

adiacenti al giardino della Villa, di proporre una nuova soluzione progettuale che, ponendo come principi fondamentali del progetto la valorizzazione delle strutture storiche esistenti, potesse meglio organizzare e distribuire la potenzialità edificatoria già presente nell'area della villa.

La proposta si è articolata come segue:

- La potenzialità edificatoria dell'area di completamento presente all'interno del giardino della villa è stata traslata nei terreni posti sul retro del giardino ed adiacenti alla via Covina senza assolutamente incrementare né i mq. edificatori né tanto meno gli alloggi disponibili;
- E' stato sviluppato un progetto di riqualificazione della struttura della "villa la Favorita" attraverso la demolizione dei volumi incongrui, il restauro/risanamento del nucleo principale della villa e il trasferimento della slp demolita in parte in n. 2 lotti interni al giardino della villa ed in parte in un altro lotto inserito sulla nuova viabilità di progetto;
- E' previsto un allargamento ed una riqualificazione del tratto di Via Covina posta in fregio all'area d'intervento e ciò per rendere la via stessa conforme alle nuove disposizioni del piano del traffico e soprattutto all'importanza che assumerà quando sarà completata l'espansione residenziale prevista nell'area;
- E' prevista la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità di progetto che si attesterà in corrispondenza con il tratto di viabilità recentemente realizzato nel Piano Attuativo della Casa del Popolo La Scala; il nuovo tratto consentirà di poter distribuire le previsioni urbanistiche di realizzazione di svariati alloggi in previsione nei terreni posti sul retro dell'abitato dell'area della Favorita;
- E' prevista la realizzazione di un nuovo giardino attrezzato pubblico adiacente al nuovo tratto di viabilità e ciò per dotare l'area di un nuovo spazio pubblico per soddisfare le esigenze degli abitanti della zona che non dispongono di nessuna area a verde pubblico. La proposta tiene inoltre in considerazione anche il contributo espresso dalla Regione Toscana, la quale ritiene necessario avere un cono visivo dalla villa verso la campagna circostante.

Come si può rilevare, la proposta che sicuramente è molto articolata, rappresenta un aspetto molto importante per questa zona della frazione che dovrà diventare, attraverso vari interventi puntuali di riqualificazione urbanistica, il nuovo polo "attrattivo" della frazione della Scala, dove sono già esistenti due

fabbricati ad uso ricettivo/ricreativo (l'edificio della Filarmonica del Bravo e l'Edificio della Casa del Popolo) e dove sono in previsione dei nuovi negozi di vicinato.

L'area, che risulta completamente pianeggiante, non ha nessun tipo di problematica geomorfologica ne idrogeologica, ma comunque nelle tavole di studio è stata verificata la rete di smaltimento superficiale e sulla base di ciò è stato sviluppato il nuovo progetto di allontanamento delle acque superficiali e delle acque reflue incanalando le nuove conduttore nelle reti fognarie già presenti nell'area.

Concludendo si può precisare che il Piano particolareggiato, sotto l'aspetto urbanistico, rappresenta una soluzione nettamente migliorativa rispetto alle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, poiché: nel progetto proposto si prevede un recupero architettonico ambientale di una struttura immobiliare già presente ormai dal secolo scorso e contestualmente una minore realizzazione di alloggi in riferimento a quelli attuabili dalle norme; una riqualificazione della viabilità presente con allargamenti e realizzazione di nuove infrastrutture e la realizzazione ed una nuova area a verde attrezzato nell'area adiacente alla Via Covina. La necessità della Variante al Regolamento urbanistico è riferita: al trasferimento volumetrico esistente nei terreni adiacenti, alla realizzazione di un nuovo tratto di viabilità ed alla realizzazione di una nuova area a verde.

L'area interessata dal nuovo piano attuativo avrà quindi una superficie complessiva di circa mq. 15505 dei quali circa mq. 3233 di proprietà privata saranno urbanizzati e ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Si può anche sostenere che l'intervento non ha margini di guadagno elevati, ma risulta molto interessante sotto l'aspetto della commerciabilità poiché consente di poter effettuare delle vendite frazionate dell'intera proprietà immobiliare.

Si allega una tabella esemplificativa dove viene evidenziato il minimo incremento del valore economico

A) SITUAZIONE ATTUALE DELL'AREA

	Superficie mq.	Valore/mq	Valore
Terreno attuale destinato a completamento	2878 €	230,00	€ 661.940,00
SLP esistente da ristrutturare	1473 €	950,00	€ 1.399.350,00
TOTALE A			€ 2.061.290,00

B) SITUAZIONE A SEGUITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA

	Superficie mq.	Valore/mq	Valore
Superficie trasferita destinata a completamento	2878 €	280,00	€ 805.840,00
SLP esistente da ristrutturare	938 €	1.000,00	€ 938.000,00
SLP esistente da trasferire su lotti ad SLP imposta	535 €	1.400,00	€ 749.000,00
B1) TOTALE parziale			€ 2.492.840,00
Area da cedere all'amministrazione comunale (valore esproprio)	3233 €	35,00	€ 113.155,00
Superficie da realizzare a giardino e cedere al comune	1056 €	50,00	€ 52.800,00
Superficie a strada e marciapiedi e parcheggio da realizzare e cedere al comune	2177 €	110,00	€ 239.470,00
Allaccio servizi			€ 30.000,00
B2) TOTALE parziale a sottrazione			€ 435.425,00
TOTALE B = (B1 - B2)			€ 2.057.415,00
INCREMENTO DEL VALORE A SEGUITO DEL P.D.R (B - A)			€ 3.875,00

FASI STORICHE DELLA REALIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

La costruzione del complesso immobiliare denominata "La Favorita" risale probabilmente all'anno 1922 quando Capogquadri Fabio e Capogquadri Amalia hanno iniziato la costruzione di una tabaccaia (il nucleo originario che è oggetto di recupero edilizio) che in origine aveva il compito di essiccare il tabacco che veniva coltivato nei campi circostanti.

Successivamente la tabaccaia è stata oggetto di un intervento di radicale trasformazione tant'è che la costruzione venne adattata negli anni 50 a residenza della stessa famiglia Capoquadri.

Infatti come risulta dalla mappa d'impianto del catasto, che risale al 1940 circa, risulta che in tale epoca la struttura esistente era ancora solamente la tabaccaia.

Successivamente dagli anni 50 in poi la struttura ha subito notevoli interventi di ristrutturazione e di costruzione di volumi adiacenti, quali quello di realizzazione di una torretta e di un loggiato, la realizzazione di una casa colonica addossata sul fronte principale, la realizzazione di magazzini sul retro della struttura e la realizzazione di annessi e/o tettoie come sul fronte posteriore e ciò, come viene affermato nella pubblicazione "le tabaccaie nel Comune di San Miniato" ha contribuito a rendere quasi irriconoscibile la struttura della originaria tabaccaia.

Nell'area è anche presente una struttura tipo fienile, costruito sempre negli anni 50, di modesto valore architettonico ed ambientale (la struttura è in blocchi di cls) che negli anni è rimasta pressoché invariata ed attualmente è inutilizzato.

Negli anni, proprio a causa dell'utilizzo abitativo di una struttura creata per altre esigenze, sono state apportate anche delle modifiche (quali finestrate, aggiunta di terrazzi, aggiunta di serre, oggetto di condoni edilizi), che hanno sicuramente contribuito a rendere ancora più irriconoscibile la struttura originaria.

PROPRIETA'

L'area contraddistinta dal Piano particolareggiato della "Villa La Favorita" è di proprietà di privati (Sig.ri Capoquadri Carlo e Capoquadri Giacomo) e solo una piccola fascia (l'attuale via Covina) è di proprietà dell'amministrazione comunale.

Le particelle interessate dal Piano particolareggiato e dalla viabilità esistente (di proprietà dell'amministrazione comunale) sono: foglio n° 20 particelle n° 107 - 111 - 494 - 565 (porzione) di proprietà Capoquadri e le part.ile n. 502, 495, 496 e 566 (porzione)- oltre alla viabilità demaniale (Via Covina).

La superficie totale dell'area interessata dal Piano particolareggiato e pari a mq. 15505.

La proprietà dei Sig.ri Capoquadri e pari a mq. 14244.

La proprietà dell'Amministrazione Comunale è pari a mq. 1261

STANDARDS URBANISTICI

- REGOLAMENTO URBANISTICO ATTUALE

1. Superficie area di completamento a prevalente destinazione residenziale mq. 2878 (n. max alloggi 6);
2. Superficie area di consolidamento a prevalente destinazione residenziale mq. 4800 (part. 107 e 111).
 - (n. max alloggi 8);
 - (slp esistente mq. 1473)
3. Superficie area periurbana;
4. Superficie destinata a viabilità;

- REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO (sup. interessate dal Piano particolareggiato).

Superficie destinata a lotti residenziali mq. 2878 (n. max alloggi in progetto n. 6);

Superficie destinata a lotti residenziali con recupero di slp esistente mq. 2761 (n. max alloggi in progetto n. 4 ed una slp max di 535);

Recupero di strutture esistenti (slp esistente oggetto di ristrutturazione mq. 938 con n alloggi in progetto n. 4)

- Area di proprietà del privato che sarà ceduta, una volta urbanizzata, all'Amministrazione Comunale: mq. 3233 (verde pubblico mq. 1056, viabilità e parcheggi mq. 2177)
- Area di proprietà dell'Amministrazione Comunale che sarà urbanizzata a carico del privato: mq. 1261

Per il calcolo in dettaglio delle superfici si rimanda alla tav. n. 11

Occorre precisare che in tali superfici non è compresa l'area demaniale occupata dalla viabilità di Via Covina

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

per gli insediamenti residenziali:

2,5 mq/abitante per area a parcheggio;

9,0 mq/abitante per verde pubblico.

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

Superficie totale 11011 mq.

Alloggi n. 14

Abitanti per alloggio ipotizzati n. 4

$n \text{ 4 ab./alloggio} \times 14 \text{ alloggi} = 56 \text{ abitanti equivalenti}$

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

$= 56 \times 2.5 = 140 \text{ mq di spazio a parcheggio}$

PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO = 309 mq > 140

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

Superficie totale 11011

Alloggi n. 14

Abitanti per alloggio ipotizzati n. 4

$n \text{ 4 ab./alloggio} \times 14 \text{ alloggi} = 56 \text{ abitanti equivalenti}$

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

$= 56 \times 9,0 = 504 \text{ mq di spazio a verde attrezzato}$

VERDE PUBBLICO DI PROGETTO = 1056 mq > di 504

TIPOLOGIE EDILIZIE.

TIPOLOGIA RESIDENZIALE NUOVA EDIFICAZIONE

Il nuovo progetto di recupero e contestuale variante al Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione di n. 6 lotti a destinazione residenziale con rapporti di copertura, indici e n. max di alloggi riportati nella tabella.

La nuova distribuzione è stata creata sulla base di un preciso disegno urbanistico che, partendo dal potenziale edificatorio già presente nel Regolamento Urbanistico vigente, ha solamente traslato la superficie edificabile nella porzione di terreno adiacente (attraverso la realizzazione di n. 3 lotti di terreno) ed ha

trasferito, il recupero della slp esistente derivante dalla demolizione di strutture incongrue, in parte in n. 2 lotti interni al giardino della villa ed in parte in un lotto adiacente alla villa stessa.

La conformazione, gli accessi e la distribuzione planimetrica dei nuovi lotti sicuramente contribuiranno a formare un disegno organico del nuovo abitato, senza aggravare l'assetto urbanistico presente ma anzi sarà di supporto a quello già presente nella zona e di recente realizzazione (la nuova casa del popolo).

I lotti E-F-G (di consistenti dimensioni) avranno infatti gli indici urbanistici derivanti dal Regolamento Urbanistico (art. 14.1.1.1 della N.T.A. del R.U) con un'altezza massima di mt 7,50 poiché le tipologie previste sono mono, bifamiliari e trifamiliari tramite diversa distribuzione dei lotti stessi.

I lotti B-C-D- avranno gli indici derivanti dalla slp oggetto di demolizione di volumi incongrui adiacenti alla villa e della successiva ricostruzione; in ciascun lotto viene infatti indicato, in questo caso, la slp max costruibile, la sup. coperta max e l'altezza massima. Le tipologie indicate sono quelle monofamiliari per i lotti B e C e monofamiliare e/o bifamiliari per il lotto D anche se in sede di progettazione definitiva (vedi n.t.a.) è possibile effettuare delle variazioni.

Per i lotti inseriti all'interno del giardino storico della villa dovrà inoltre essere prevista una finitura diversa sia per le coperture che pure per le superfici intonacate, che dovranno essere simili a quelle utilizzate nel recupero del complesso della villa la favorita.

Le varie tipologie dei lotti sono comunque quelle indicate nella tav 9 di progetto.

RISTRUTTURAZIONE STRUTTURE ESISTENTI DELLA VILLA

La ristrutturazione del corpo principale della Villa è stato pensato ponendo come obiettivo principale al riqualificazione del nucleo storico principale che è rappresentato dal nucleo della ex tabaccaia e dal fabbricato "torre".

Per gli altri fabbricati, costruiti in epoche successive, che risultano privi di qualsiasi connotazione architettonica/estetica, si prevede la loro completa demolizione ed una loro ricostruzione in nuovi lotti.

La ristrutturazione esistente che potrà essere attuata attraverso i livelli RTR1, RTR2, RTR3 e RTR4, prevede il mantenimento dell'ingombro plani-volumetrico esistente (qualora che se per problemi di ordine strutturale dovesse essere necessario procedere ad una demolizione ed una successiva ricostruzione con gli stessi ingombri), prevede la riorganizzazione delle aperture esistenti attraverso comunque il mantenimento delle aperture principali, prevede il mantenimento della partizione orizzontale esistente (che potrà anche attuarsi attraverso la demolizione e successiva ricostruzione dei solai esistenti) ed infine prevede il mantenimento delle attuali inclinazioni delle falde dei tetti esistenti.

Anche la scelta di suddividere i volumi oggetto di ristrutturazione in n. 4 unità favorisce sicuramente un processo di recupero edilizio che con un'eccessiva frammentazione in molte unità risulterebbe compromesso.

Nella tav. n. 10 è comunque riportato uno schema planimetrico di suddivisione del complesso immobiliare ed uno schema prospettico di suddivisione delle aperture in facciata. Come parametri urbanistici i vincoli presenti derivano dal mantenimento della slp esistente, dal mantenimento della sc esistente e viene soltanto inserito un tetto massimo di slp per le unità immobiliari in progetto.

Anche la suddivisione dei giardini delle varie unità in progetto è stata evidenziata nelle tavole di progetto così come gli accessi (ciascuno per ogni unità immobiliare in progetto) e lo spazio a parcheggio condominiale. La suddivisione definitiva potrà comunque essere variata in sede di rilascio dei permessi a costruire purché ciò non stravolga il disegno complessivo del giardino, delle essenze arboree e degli spazi a verde.

Superfici dei lotti (la conformazione ed il numero di alloggi potranno variare nei lotti D-E-F-G purchè non vengano superati i limiti urbanistici complessivi dei lotti stessi);

AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E DI TRASFERIMENTO DI SLP					
Parametri urbanistici	Mq	Rc	H max	SLP	N° Alloggi max
Lotto B	858.00	-	7.50 m	178.00 mq max	1
Lotto C	1259.00	-	7.50 m	178.00 mq max	1
Lotto D	644.00	-	7.50 m	179.41 mq max	1
Lotto E	793.00	35 %	7.50 m	-	2
Lotto F	753.00	35 %	7.50 m	-	2
Lotto G	1332.00	35 %	7.50 m	-	2+1
Totale	5639 mq		Totale	535.41 mq	10

n.b. La conformazione ed il numero di alloggi nei lotti D-E-F-G potrà variare purchè non vengano superati i limiti urbanistici complessivi dei lotti stessi.

COMPLESSO RESIDENZIALE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA				
Lotto A (A1+A2+A3+A4)	5372.00	sup max alloggio mq. 240	938.03 mq	4

ASPETTI PROGETTUALI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Viabilità pubblica e parcheggio di progetto

L'intervento prevede l'allargamento della via Covina e la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità di progetto.

L'allargamento della viabilità della Via Covina si attuerà attraverso lo spostamento dell'attuale recinzione esistente posta sul lato est della via Covina nel tratto iniziale e della cessione di una striscia di terreno nel tratto successivo; ciò consentirà di allargare la via Covina fino a 7 mt. di carreggiata e la realizzazione dei marciapiedi su entrambi i lati della strada. Si precisa a tal

proposito che sul lato est della via Covina, ne tratto che fronteggia la nuova Casa del Popolo è già prevista la realizzazione di un marciapiede al margine della carreggiata.

Tutti i tratti di marciapiede saranno realizzati in autobloccanti.

Adiacente alla Via Covina ed alla strada di nuova lottizzazione saranno anche realizzati due parcheggi pubblici di progetto, con marciapiede laterale per consentire la mobilità pedonale

Tutta la nuova viabilità principale ed il parcheggio di progetto saranno creati per consentire la distribuzione dei nuovi lotti in progetto sul lato interno oltre che per consentire un successivo collegamento con i terreni edificabili posti sul retro dell'abitato della Scala.

La nuova struttura stradale sarà creata mediante una scavo e la successiva realizzazione di una massicciata dello spessore compatto di 60-50 cm. di tout venant di cava e di stabilizzato di cava dello spessore di 10 cm., con sopra un bynder in conglomerato bituminoso del tipo chiuso, dello spessore compatto di 7 cm., ed inoltre sarà realizzato un manto a finire di conglomerato bituminoso a caldo del tipo chiuso dello spessore di 3 cm. La segnaletica orizzontale e verticale sarà opportunamente realizzata tramite strisce colorate e cartelli metallici.

Fognature

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

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

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

Illuminazione Pubblica

L'illuminazione pubblica sulla viabilità e sui marciapiedi sarà realizzata con punti luminosi (mod aec o similari a quelli già installati nel piano attuativo adiacente) posti ad una distanza tale da ottenere un'illuminazione media di 10 lux e comunque non superiore a 35 m.

La linea di alimentazione, appositamente calcolata secondo le norme CEI sarà posta in cunicolo, profondità non inferiore a 60 cm. ed opportunamente protetta. I pali di sostegno saranno in acciaio tronco-conico zincato a caldo del tipo con lampada in testa al palo.

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

Area per il verde pubblico

L'area a verde pubblico è stata progettata in aderenza ai marciapiedi in progetto, adiacente all'incrocio in progetto, e comunque in posizione baricentrica rispetto all'area del Piano particolareggiato. La posizione è stata anche studiata per poter essere raggiunta facilmente anche dall'abitato circostante attraverso i marciapiedi esistenti ed in progetto.

L'area prevede la realizzazione di percorsi pedonali attrezzati pavimentati in autobloccanti e di aree per la sosta con l'inserimento di panchine.

Le aree a verde saranno realizzate con adatto terreno fino alla quota dei marciapiedi, semina di prato all'inglese e piantumazione di alberi autoctoni.

Essenze:

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

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 – DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

Per l'area oggetto del Piano particolareggiato è prevista la seguente destinazione d'uso degli edifici: residenze con autorimesse per i proprietari.

Nel caso dei lotti ad uso residenziale ad esclusione del lotto A è consentito accorpare due lotti contigui e/o consentire la possibilità di poter spostare la potenzialità edificatoria relativa al numero degli alloggi ai lotti adiacente, senza possibilità di modificare per i lotti ricavati il rapporto massimo di copertura derivante dalla somma e/o differenza dei lotti originari e purchè non vengano superate le potenzialità edificatorie massime (rapporto di copertura, H. max ed in alcuni casi la slp complessiva).

ART. 2 TIPOLOGIE EDILIZIE

Tipologia Residenziale

Per i lotti n. B e C, sono previste le seguenti tipologie edilizie: villini monofamiliare isolati, ad un piano o pluripiano, terra tetto.

Per il lotto n. D sono previste le seguenti tipologie edilizie: villini monofamiliare e/o bifamiliare isolati, ad un piano o pluripiano, terra tetto.

Per i lotti n. E-F-G, sono previste le seguenti tipologie edilizie: villini monofamiliare e/o bifamiliari isolati ad un piano o pluripiano, terra tetto e tipologie plurifamiliare per un massimo di n. 3 unità abitative.

Per il lotto A, oggetto di ristrutturazione edilizia (RTR1, RTR2, RTR3, RTR4) è previsto un recupero della slp esistente con uno schema tipologico vincolante come definito nella tav.10 di progetto e con una sup. slp. max. di 240 mq. (tav. n. 8) per ogni alloggio in progetto (max n.4).

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

Nel disegno n. 9 è riportato uno schema di massima delle tipologie costruibili. Le tipologie potranno essere variate in sede di progetto dell'intervento per ogni singolo lotto in funzione della forma, delle dimensioni dei lotti, della topografia del terreno e della destinazione del fabbricato, in modo tale da non alterare gli indici urbanistici del Piano particolareggiato.

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

Sono premiati interventi che perseguono rilevanti benefici pubblici e qualitativi aggiuntivi rispetto a quelli da ottemperare ordinariamente secondo le specifiche del P.S. e del presente R.U. In questo caso, come previsto nell'art. 46 del R.U., si possono applicare i seguenti incentivi:

- incentivi di tipo procedurale;
- incentivi di tipo urbanistico/territoriale;
- incentivi economici.

Le procedure per ottenere gli incentivi sono quelle indicate nell'art. 46 del R.U.

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

Per l'area non è previsto questo indice – if – di fabbricabilità fondiaria ma è comunque indicato nei lotti di nuova realizzazione un rapporto massimo di copertura di ciascun lotto ed il numero massimo di alloggi edificabili.

Nella tavola n. 8 sono riportate le massime superfici fondiarie per ogni lotto.

ART. 4 RAPPORTO DI COPERTURA

Per l'area del piano è previsto un rapporto di copertura pari al 40% per i lotti E-F-G; per i lotti B-C-D non è previsto un rapporto di copertura ma una slp max. realizzabile.

Per il lotto A oggetto di ristrutturazione edilizia il rapporto di copertura non è previsto poiché è vincolato al recupero del complesso edilizio esistente.

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

ART. 5 ALTEZZA DEI FABBRICATI

Per l'area del piano è prevista un'altezza massima - H - dei nuovi fabbricati ad uso residenziale pari a: $H=7,50$ mt. Per il fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia (fabbricato "A") l'altezza massima è pari a quella esistente. Sarà consentito un aumento di 40 cm. per l'inserimento di un cordolo a livello della copertura.

ART. 6 CALCOLO DEGLI INDICI URBANISTICI

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

ART. 7 DISTANZE LIMITE DEI FABBRICATI

Per l'area del Piano particolareggiato, sono previste queste distanze limiti dei fabbricati:

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

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

ART. 8 RECINZIONI DEI LOTTI ED ACCESSI

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

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

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

ART. 9 - MATERIALI - STRUTTURE- TINTEGGIATURE ESTERNE - DOCCIATURE

Strutture

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

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

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

Facciate

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

E' consentita l'alternanza delle varie tecnologie, da risolvere nell'ambito della composizione architettonica. Dovrà essere rispettato per quanto possibile l'assetto compositivo di facciata così come rappresentato nelle tavole di progetto del presente piano soprattutto per quanto riguarda la ristrutturazione del complesso ex villa.

In particolare per i lotti B e C e prescritto l'uso di finiture in intonaco colorato e/o fasce in pietra che comunque si relazionino con il complesso principale costituito dalla Villa.

Coperture

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

Per i lotti B e C e prescritto la realizzazione di coperture con pendenze variabili dal 25 al 35%, con gronde in legno del tipo alla "fiorentina". E' vietato l'uso di terrazze a tasca e/o porzioni di copertura piana.

La copertura del complesso ex villa non potrà subire variazioni plani volumetriche rispetto all'immagine attuale.

Aree verdi

Le aree verdi dovranno essere allestite contemporaneamente alla realizzazione degli immobili delle singole unità minime. Viene prescritta la piantumazione di un

albero di alto fusto ogni 200 mq. di giardino. Si dovranno adottare soluzioni architettoniche che favoriscano la realizzazione e l'introduzione di elementi decorativi "a verde". Nel giardino interno al perimetro della ex villa è prescritto il mantenimento delle alberature esistenti, potenziandole là dove necessario. Per la suddivisione dei resedi si potranno realizzare delle recinzioni con cordolo inferiore in c.a. a sovrastante recinzione con ringhiera metallica e/o rete metallica (h max mt. 2) il tutto mitigato con siepi in alloro, fotinia, etc., per dividere le varie pertinenze esclusive.

All'interno delle aree verdi inserite nel giardino della ex villa è possibile la realizzazione di carport nella posizione indicata nella planimetria di progetto o anche in posizione diversa da definire in fase di rilascio della concessione, ad una distanza min di 1,50 mt dal confine con l'altro resede di pertinenza. Il materiale prescritto per la struttura è il legno ed il telo in pvc di colore chiaro.

Per la realizzazione delle aree a verdi esterne al perimetro del giardino si rimanda alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Pavimentazioni esterne

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

Per le aree interne al giardino della villa è vietato l'uso di pavimentazioni in autobloccanti.

Scale esterne, gradonate o rampe come alla voce precedente.

Intonaci esterni

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

Serramenti

Per gli infissi esterni è previsto in via preferenziale l'impiego di serramenti in legno con uso di persiane. Le parti in legno dovranno essere protette con

impregnanti trasparenti. E' consentito l'impiego di infissi in profilati di ferro verniciato o di alluminio colorato.

Gronde e pluviali

Questi ultimi dovranno essere realizzati in lamiera di rame.

Manti di copertura e terrazze

I manti di copertura per i lotti D,E,F,G dovranno essere realizzati in portoghesi o coppi ed embrici alla toscana. Per le terrazze è consentito l'impiego di soluzioni "galleggianti" con materiale di calpestio in cotto toscano o pietra naturale o artificiale e grigliati in legno da esterni. Altri prodotti saranno consentiti in funzione di applicazione di criteri di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

Per i lotti A,B,C è consentito solo l'uso di coppi ed embrici alla toscana ed è vietato la realizzazione di terrazze a tasca.

Scossaline e davanzali

Potrà essere previsto l'uso di pietra naturale e pietre artificiali per i davanzali; per le scossaline dovranno essere usati possibilmente profilati in rame e/o profilati metallici zincati e/o verniciati.

Parapetti

I parapetti potranno essere in muratura intonacata, vetro , ringhiera in ferro zincato o mattone faccia a vista.

Accessibilità

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

Aree destinate a verde privato o a corredo delle abitazioni

Sulle aree destinate a verde privato potrà essere ammessa la costruzione di elementi per l'arredo e la fruizione degli spazi esterni degli edifici. In particolare negli spazi a verde interni al giardino della villa sono da preferire pavimentazioni

in pietra naturale e/o in cotto. E' vietato l'utilizzo di pavimentazioni in autobloccanti e/o similari.

Accessi carrabili

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

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

ART. 10 NORME DI CARATTERE GENERALE

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

ART. 11 - AREE PERMEABILI -

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

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

ART. 12 - PRESCRIZIONI AMBIENTALI -

Nell'ambito delle singole richieste di permesso a costruire dovrà essere prodotta idonea documentazione tesa a dimostrare l'adozione di soluzioni tecniche che recepiscano integralmente le prescrizioni di cui al presente articolo.

Secondo quanto disposto dalle N.T.A del R.U. e dalle Linee Guida per l'edilizia sostenibile (Del .G.R.n. 322 del 28.2.2005, successivamente modificata con

Del.G.R.n.218 del 3.4.2006), la progettazione dei singoli interventi edilizi dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni:

a) Attività cantieristica

Dovrà adottare adeguati interventi finalizzati al rispetto delle seguenti indicazioni:

- evitare l'inquinamento della falda da scarichi indiretti;
- contenere la produzione di rifiuti
- contenere i livelli sonori e di polveri
- rispettare disposizioni inerenti le attività temporanee
- minimizzare il consumo di risorse naturali per prelievo materiali da costruzione.
- indicare l'esatta destinazione delle terre e delle rocce prodotte dagli interventi di scavo.

b) Attività di monitoraggio

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

c) Caratteristiche dei materiali impiegati

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

d) Risparmio idrico

Dovrà essere prevista:

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

e) Contenimento delle sorgenti emissive

Dovrà essere prevista:

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

f) Risparmio energetico

- Per garantire la riduzione del fabbisogno energetico delle singole unità abitative, dovrà essere previsto che i nuovi edifici rientrino nella classificazione definita dalla delibera comunale n. 47 del 2.12.2008, sulla base del D.Lgs 192/05.

Inoltre sarà previsto:

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

g) misure di tutela naturalistica

Esse consisteranno:

- interventi di mitigazione degli effetti delle trasformazioni sulle aree circostanti (fasce di verde piantumato);
- Realizzazione dell'isola ecologica adeguatamente schermata con piantumazioni al fine di ridurre la visibilità dalle aree a verde attrezzato, questa sarà localizzata in una posizione che favorisca il suo raggiungimento da percorsi pedonali e attraversamenti stradali;

- caratterizzazione delle tipologie edilizie e coloritura dei paramenti murari per garantire l'uniformità architettonica e l'analogia con i fabbricati della campagna toscana;
- realizzazione di paramenti murari con finitura a intonaco, infissi in legno e manto di copertura in coppi e tegole. La tinteggiatura dei fabbricati dovrà essere concordata con la D.LL. allo scopo di uniformare o differenziare cromaticamente i nuovi edifici da costruire.

h) acquisizione pareri degli Enti competenti, compresi i gestori dei servizi nella fase preliminare della presentazione del Piano particolareggiato sono stati individuati e coinvolti tutti gli Enti gestori dei servizi interessati alla realizzazione dell'intervento. Il parere preventivo rilasciato costituisce prescrizione per le singole pere di urbanizzazione. Eventuali varianti dovranno essere preventivamente concordate e accettate dai vari Enti coinvolti.

i) caratteristiche passive dei fabbricati

- Relativamente alle tipologie costruttive ed ai materiali che saranno utilizzati nella realizzazione dei nuovi immobili, dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi degli edifici secondo le disposizioni dettate dal DPCM 5.12.1997 e più precisamente:
- l'indice del potere fonoisolante apparente di partizioni fra unità immobiliari
- adiacenti $R'w$
- l'indice dell'isolamento acustico di facciata standardizzato $D2m,n,T,w$
- l'indice del livello di rumore di calpestio di solaio normalizzato L'_{nw}

I valori di riferimento dovranno essere i seguenti:

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

composto da 14 pagine

F.to

Il Segretario Generale
Dr.ssa Rita Milaneschi

Comune di San Miniato

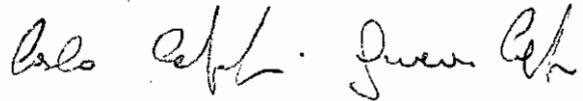
Provincia di Pisa

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO "LA FAVORITA" IN LOC. LA SCALA VIA COVINA ANGOLO VIA T.R.E.

COMMITTENTE: Capoadri Carlo e Giacomo



San Miniato, 12/07/2013

IL TECNICO
Architetto Massimiliano Dani



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA <nessuna> (SpCat 0) Varie (Cat 1)							
1 / 1 003	Fornitura e posa in opera di recinzione modulare in rete metallica in pannelli 3,4x2,1 di rete zincata saldata, completa di plinti prefabbricati in c.a., assemblati fra loro noleggiati per tutta la durata dei lavori 270,00					270,00		
	SOMMANO ml					270,00	4,50	1'215,00
2 / 2 004	Trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica fino ad una distanza di 20 Km compreso carico trasporto e scarico e del costo di smaltimento 100,00					100,00		
	SOMMANO m3					100,00	8,50	850,00
3 / 3 02	Noleggio ed installazione, compreso trasporto, montaggio e smontaggio di tutti i segnali stradali verticali temporanei necessari alla segnalazione del cantiere per tutta la durata del cantiere nei colori e figure secondo D.P.R. 16/12/93 n° 495, completo treppiede o asta e base. 5,00					5,00		
	SOMMANO cadauno					5,00	110,00	550,00
4 / 4 03	Noleggio ed installazione compreso trasporto, montaggio e smontaggio di lanterne a luce fissa e/o lampeggiante rossa o gialla per integrazione segnaletica funzionante con crepuscolare a batteria (1 ogni 20 ml di cantiere aperto) 10,00					10,00		
	SOMMANO cadauno					10,00	15,00	150,00
5 / 5 005	Noleggio di cabina prefabbricata completa di impianto di illuminazione, rubinetteria, w.c. e lavabo, il tutto installato secondo le norme vigenti per il periodo di durata del cantiere. 1,00					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	250,00	250,00
6 / 21 15.08	Fornitura e posa in opera di alberatura in essenze autoctone, (tipo Tilia Platyphyllos e/o Platanus Acerifolia come da indicazione del D.LL.) in zolla, compreso ancoraggi vari, realizzazione di cerchiatura di chiusura scavo, di liste orizzontali per la delimitazione degli spazi adibiti agli alberi (età minima degli alberi 5 anni/ 15 cm di circonferenza ad 1 ml di altezza dalle radici) il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. Compreso la garanzia di attecchimento, e la sostituzione nel caso cessi l'attività vegetativa. 8,00					8,00		
	SOMMANO cadauno					8,00	100,00	800,00
7 / 22 15.12	Fornitura e messa in opera di cestini in metallo zincato e verniciato tipo "Vienna" della Ditta TLF o similari il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte 2,00					2,00		
	SOMMANO cadauno					2,00	100,00	200,00
	A RIPORTARE							4'015,00

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							4'015,00
8 / 23 15.13	Fornitura e posa in opera di paletti in ghisa della ditta Lazzari Antonio, modello Roma, per la divisione tra la piazza pedonale e la carreggiata da posarsi a distanza di circa 1,20 ml l'uno dall'altro, comprensivo dell'ancoraggio a terra, delle rifiniture varie e delle catene metalliche anticate passanti da paletto a paletto il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte 2,00					2,00		
	SOMMANO cadauno					2,00	100,00	200,00
	Scavi e demolizioni (Cat 2)							
9 / 6 05	Realizzazione di scavo a larga sezione (profilo stradale) continua per una profondità variabile da cm 60 a 70, eseguito con mezzi meccanici in terreno di media consistenza compreso carico, trasporto e scarico e del costo di smaltimento alla pubblica discarica, compreso eventuali demolizioni piccole parti in cls. e comprensivo dell'asportazione delle piante presenti sul loco (arbusti di medio piccola dimensione, filari di viti e olivi). allargamento Via Covina *384,00*0,40 strada di progetto *200,00*0,60 marciapiedi lato nord *174,00*0,50 marciapiedi lato sud *205,00*0,50	384,00 200,00 174,00 205,00			0,40 0,60 0,50 0,50	153,60 120,00 87,00 102,50		
	SOMMANO m3					463,10	6,50	3'010,15
10 / 7 052	Realizzazione dello scotico del piano di campagna fino alla profondità di circa 30 cm., compreso l'asportazione delle piante erbacee ed arbustive e relative radici, compreso l'allontanamento dei materiali di risulta alle pubbliche discariche od aree indicate dalla D.LL. allargamento Via Covina *384,00 strada di progetto *700,00 marciapiedi lato nord *174,00 marciapiedi lato sud *205,00					384,00 700,00 174,00 205,00		
	SOMMANO m2					1'463,00	2,00	2'926,00
11 / 8 22	Regolarizzazione del piano di posa mediante rullatura del terreno esistente, eseguita in più passaggi con mezzi meccanici idonei (del tipo schiacciasassi) fino alla creazione di un piano continuo, uniforme e compattato. il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte secondo la descrizione del direttore dei lavori. 2000,00					2'000,00		
	SOMMANO m2					2'000,00	1,50	3'000,00
12 / 28 11	Realizzazione di scavo a sezione ristretta obbligata per l'alloggiamento della nuova fognatura per le acque meteoriche in asse, eseguito con mezzi meccanici in terreno di media consistenza compreso carico, trasporto e scarico e del costo di smaltimento alla pubblica discarica, comprensivo nello scavo la realizzazione degli alloggiamenti dei pozzetti di raccolta delle acque meteoriche, delle griglie dei pozzetti d'ispezione e di raccordo. fognatura acque chiare e scure *200,00*1,00*0,60 acquedotto *256,00*1,00*0,60 elettrdotto e illuminazione *266,00*1,00*0,60	200,00 256,00 266,00		1,00 1,00 1,00	0,60 0,60 0,60	120,00 153,60 159,60		
	SOMMANO m3					433,20	6,50	2'815,80
	Costruzioni (Cat 3)							
	A R I P O R T A R E							15'966,95

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE	
	RIPORTO							15'966,95	
13 / 9 24	Fornitura e posa in opera dello strato di fondazione eseguita con misto granulometrico (stabilizzato) di cava posto in opera in strati successivi con superficie conforme alla sagoma dell'opera finita, compreso l'onere della compattazione a strati fino al raggiungimento di un indice di costipamento non inferiore al 95% di quello massimo ottenuto con la prova Proctor modificata, al metro cubo allargamento Via Covina *384,00*0,20 strada di progetto *755,00*0,20 parcheggio *346,00*0,20 marciapiedi lato nord *303,00*0,20 marciapiedi lato sud *500,00*0,20 innalzamento del piano di posa *200,00	384,00 755,00 346,00 303,00 500,00			0,20 0,20 0,20 0,20 0,20	76,80 151,00 69,20 60,60 100,00 200,00			
	SOMMANO m3					657,60	25,00	16'440,00	
14 / 10 13	Realizzazione di soletta in c.a. Rck 300 armata con rete elettrosaldata diam. 6 15x15 cm.per la realizzazione dei marciapiedi, comprensivo di cassaforma lignea della dimensione del getto, spessore 10 cm., il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. marciapiedi lato nord *303,00 marciapiedi lato sud *500,00 cordonato lato nord *-142,00*0,15 cordonato lato sud *-364,95*0,15 Accessi lato nord *-94,00 Accessi lato sud *-117,00		-142,00 -364,95	0,15 0,15		303,00 500,00 -21,30 -54,74 -94,00 -117,00			
	Sommano positivi m2 Sommano negativi m2					803,00 -287,04			
	SOMMANO m2					515,96	18,00	9'287,28	
15 / 11 25	Fornitura e posa in opera dello strato di fondazione eseguita con pietrisco 40/70 di cava lavato posto in opera in strati successivi con superficie conforme alla sagoma dell'opera finita, compreso l'onere della compattazione a strati fino al raggiungimento di un indice di costipamento non inferiore al 95% di quello massimo ottenuto con la prova Proctor modificata allargamento Via Covina *384,00*0,40 strada di progetto *755,00*0,40 parcheggio *346,00*0,40 marciapiedi lato nord *303,00*0,50 marciapiedi lato sud *500,00*0,50	384,00 755,00 346,00 303,00 500,00			0,40 0,40 0,40 0,50 0,50	153,60 302,00 138,40 151,50 250,00			
	SOMMANO m3					995,50	25,00	24'887,50	
16 / 12 14	Fornitura e messa in opera di cordonato in cls diritto prefabbricato di tipo vibrato (per la divisione tra la strada e il marciapiede), delle dimensioni 15x25x100 cm, comprensivo della stuccatura dei giunti con malta cementizia a 3.5 q di cemento Rbk 300 e fondazione in cls Rck 20 il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. cordonato lato nord *205,00 cordonato lato sud *180,00 area giochi *50,00		205,00 180,00 50,00			205,00 180,00 50,00			
	SOMMANO ml					435,00	21,00	9'135,00	
17 / 13 161	Fornitura e messa in opera di zanella prefabbricata in cls a doppio petto (per la raccolta delle acque meteoriche), delle dimensioni 7/9x50x100 cm, comprensivo della stuccatura dei giunti con malta cementizia a 3.5 q di cemento Rbk 300 e fondazione in cls Rck 300 spessore minimo 10 cm. e larghezza 30 cm. il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. doppio petto parcheggio) *54,65					54,65			
	SOMMANO ml					54,65	20,00	1'093,00	
	A RIPORTARE							76'809,73	

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							76'809,73
18 / 14 16	Fornitura e messa in opera di zanella prefabbricata in cls a singolo petto (per la raccolta delle acque meteoriche), delle dimensioni 8x25x100 cm, comprensivo della stuccatura dei giunti con malta cementizia a 3.5 q di cemento Rbk 300 e fondazione in cls Rck 300, spessore minimo 10 cm. e larghezza 25 cm., il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. zanella lato nord *205,00 zanella lato sud *180,00		205,00 180,00			205,00 180,00		
	SOMMANO ml					385,00	18,00	6'930,00
19 / 17 26	Preparazione del sotto strato di usura stradale, mediante stesura del bynder (spessore dopo la rullatura 10 cm) pezzatura 0,20, steso a caldo e compattato a strati, con idonei rulli fino a raggiungere al piano un valore della densità non inferiore all'80% di quella massima della prova AASHO modificata negli strati inferiori ed al 95 % in quello superiore, il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. allargamento Via Covina *384,00 strada di progetto *755,00 parcheggio *346,00					384,00 755,00 346,00		
	SOMMANO m2					1'485,00	10,00	14'850,00
	pavimentazioni (Cat 4)							
20 / 15 17	Fornitura e posa in opera di pavimentazione in autobloccanti del tipo in cls vibrocompresso (veleia spessore 8 cm), posato secondo indicazione del direttore dei lavori sopra letto di sabbia di allettamento di cm. 5, compreso del riempimento dei giunti con sabbia silicea a costipazione dei masselli con apposita macchina vibrante fino al rifiuto e quant'altro completo di tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. marciapiedi lato nord(al netto e privi di cordonato e accessi) *303,00 marciapiedi lato sud (al netto e privi di accessi) *386,00					303,00 386,00		
	SOMMANO m2					689,00	21,00	14'469,00
21 / 16 261	Fornitura e posa del tappeto di usura steso con vibrofinitrice, previa mano d'attacco con emulsionante bituminoso al 55% in ragione di 0.80 kg/mq compresa rullatura, pezzatura 0/10 spessore di 3 cm. dopo la rullatura, il materiale deve essere disteso a caldo. allargamento via covina *384,00 strada di progetto *755,00 parcheggio *346,00					384,00 755,00 346,00		
	SOMMANO m2					1'485,00	5,25	7'796,25
22 / 18 21	Realizzazione di segnaletica stradale orizzontale (realizzata con vernice spartitraffico rifrangente bianca o gialla (capitolato anas) in strisce continue di larghezza cm. 15 in alcune parti) e verticale (cartello e palo) conforme alla normativa del codice della strada, comprensivo di eventuali piccoli scavi e fondazioni di cartellonistica o agganci agli edifici esistenti. 5,00					5,00		
	SOMMANO cadauno					5,00	200,00	1'000,00
23 / 19 006	Realizzazione di pratino di erba verde del tipo all'inglese ad alta calpestabilità e resistenza, su terreno scevro da sassi e vagliato per lo spessore minimo di 5 cm, concimato e successivamente rullato.							
	A RIPORTARE							121'854,98

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							121'854,98
	idoneo alla crescita specifica della tipologia di erba seminata, comprensivo di fornitura del terreno, delle garanzie di attecchimento e del primo taglio, della piantumazione di cespugli di piante di "rosa" in filari comprensivi delle garanzie di attecchimento, il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. area giochi *1056,00					1'056,00		
	SOMMANO m2					1'056,00	3,50	3'696,00
24 / 20 18	Fornitura e posa in opera di pavimentazione in gomma riciclata sottoforma di mattonelle 50x50, di spessori che variano da 30mm ai 90 mm, che permettono di assorbire l'impatto previsto per altezze fino a 240cm. area giochi *215,00					215,00		
	SOMMANO m2					215,00	55,00	11'825,00
	fognatura (Cat 5)							
25 / 24 07	Fornitura e posa in opera di caditoia per le acque meteoriche, con griglia di ghisa carrabile 27 x 37 e rispettivo telaio idoneo per il passaggio di traffico pesante, collare e pozzetto raccoglitore prefabbricato in cls con sifone, delle dimensioni 40x40x40 cm interne, comprensivo di fondazione, rinfianchi idonei in cls Rck 300 di spessore non inferiore a 15 cm, allacci vari il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte 22,00					22,00		
	SOMMANO cadauno					22,00	130,01	2'860,22
26 / 25 072	Fornitura e posa in opera di pozzetto d'ispezione per le acque meteoriche, con chiusino di ghisa carrabile (classe C) idoneo per il passaggio del traffico pesante, telaio 500x500xh.50 e collare e pozzetto raccoglitore prefabbricato in cls, delle dimensioni interne 60x60 cm, comprensivo di fondazione, rinfianchi idonei in cls Rck 300 di spessore non inferiore a 15 cm, allacci vari il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. 1,00					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	150,01	150,01
27 / 26 073	Fornitura e posa in opera di pozzetto d'ispezione per le acque meteoriche, con chiusino di ghisa carrabile (classe C) idoneo per il passaggio del traffico pesante, telaio 500x500xh.50 e collare e pozzetto raccoglitore prefabbricato in cls, delle dimensioni interne 80x80 cm, comprensivo di fondazione, rinfianchi idonei in cls Rck 300 di spessore non inferiore a 15 cm, allacci vari il tutto a rendere il titolo finito a regola d'arte. 1,00					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	180,00	180,00
28 / 27 101	Fornitura e posa in opera di tubazione in PVC del tipo 303/1 con giunti a bicchiere ed anello in gomma, marchiato I.I.P, per lo scarico delle acque chiare di collegamento alla fognatura in asse, del diametro di 160 mm comprensivo di giunti a bicchiere, curve, allacci e quant'altro a rendere il titolo finito a regola d'arte e comprensivo di rinfianchi laterali in sabbia e letto di fondazione di 20 cm di spessore e rinterrati Connessione delle caditoie alla fognatura principale acque chiare e dai rispettivi lotti *110,00 Connessione dalle fosse settiche alla fognatura principale *80,00					110,00 80,00		
	SOMMANO ml.					190,00	23,10	4'389,00
	A R I P O R T A R E							144'955,21

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							144'955,21
29 / 29 100	Fornitura e posa in opera di fognatura in tubo di CLS vibrocompresso diametro 40 cm , autoportante con piano di posa incorporato , con giunto a bicchiere e guarnizione in gomma sintetica preinserita e protetta con polistirolo, posta su platea in cls di cemento Rck15, sigillatura dei giunti con malta di cemento 350 kg di cemento R 325, rinfilanco in sabbione fino all'estradosso del tubo, escluso eventuale armatura metallica. nuova fognatura su viabilità di progetto *200,00					200,00		
	SOMMANO m					200,00	61,00	12'200,00
30 / 48	Voce riservata!!!					0,00	0,00	0,00
	SOMMANO							
	impianto elettrico (Cat 6)							
31 / 30 18.01	Fornitura e posa in opera di quadro elettrico (compreso collegamento con il contatore ENEL) come da schemi allegati. I componenti dovranno essere installati in un centralino da esterno a parete in PVC avente grado di protezione IP55 con portelle trasparenti fumè con una capienza complessiva di 54 moduli, marca gewiss serie 40 CD o similare avente dimensioni esterne 376x550x135mm. Il quadro generale deve essere installato all'interno di un armadio stradale in SMC (vetroresina) serie CV avente grado di protezione IP44 di colore grigio RAL 7040 per posa a pavimento, marca CONCHIGLIA o similare, ad unico vano per l'alloggiamento sia del contatore che del quadro di distribuzione, completo di porta incernierata e dotata di serratura. Le dimensioni dell'ingombro utili devono essere almeno 640x1365x375mm. Completo di ogni accessorio (quadro finito e perfettamente funzionante) necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	1'500,00	1'500,00
32 / 31 18.04	Fornitura e posa in opera di linea in cavo multipolare con guaina flessibile in rame ricotto, isolato in gomma EPR ad alto modulo e guaina in PVC speciale, qualità Rz non propagante l'incendio a norma CEI 20-22 II e marchio IMQ a contenuta emissione di gas corrosivi a norme CEI 20-37 I, sigla di designazione FG70-R. Sezione 4x6 mmq., avente grado di isolamento pari o superiore a 4000 V/A					220,00		
	SOMMANO m					220,00	3,40	748,00
33 / 32 18.06	Fornitura e posa di tubazione interrata protettiva corrugata isolante flessibile in polipropilene per distribuzione linee elettriche Tutte le tubazioni devono essere fornite complete di ogni accessorio necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. - Diam. 90 mm					150,00		
	SOMMANO m					150,00	4,00	600,00
34 / 33 18.07	Fornitura e posa di pozzetto ispezionabile per distribuzione esterna con coperchio in ghisa lamellare perlitica classe B idoneo per il passaggio di traffico pesante, resistenza 125 Kn. Fornitura e posa in opera di pozzetti in calcestruzzo vibrato, posto su letto di posa in cls Rck 300, completo di chiusino carrabile in ghisa con scritta							
	A RIPORTARE							160'003,21

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							160'003,21
	illuminazione pubblica, nel prezzo è altresì compreso lo scavo a sezione obbligatoria, il rifianco in calcestruzzo magro e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Nota: La Fornitura e la posa in opera dei pozzetti di distribuzione elettrica dovrà essere concordata con la direzione dei lavori, PRIMA di iniziare i lavori. -Dimensioni interne cm. 40x40x40h 10,00					10,00		
	SOMMANO cadauno					10,00	90,01	900,10
35 / 34 18.08	Punto luce Esecuzione di collegamento dal corpo illuminante installato sul palo alla morsettiere posizionata all'interno dello stesso palo realizzato con cavo multipolare con guaina flessibile in rame ricotto, isolato in gomma EPR ad alto modulo e guaina in PVC speciale, qualità Rz non propagante l'incendio a norma CEI 20-22 II e marchio IMQ a contenuta emissione di gas corrosivi a norme CEI 20-37 I, sigla di designazione FG70-R. Sezione 3G2,5mmq. Tutte le opere compiute devono essere fornite complete di ogni accessorio necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte e perfettamente funzionante. 8,00					8,00		
	SOMMANO cadauno					8,00	25,00	200,00
36 / 35 18.15	Spostamento di palo troncoconico esistente costituito da fusto troncoconico diritto a sezione circolare, completo del pozzetto, dell'asola per passaggio cavi, asola per morsettiere, morsettiere di classe I opportunamente allacciata all'impianto con cavo FG70-R e dispositivo per messa a terra. Compreso plinto di fondazione 80x80x100 cm. con cemento del tipo Rck 350. Completo di tubazione centrale di alloggiamento del palo in acciaio del diametro di 20 cm, e di quant'altro accessorio per dare il lavoro finito a regola d'arte. 2,00					2,00		
	SOMMANO cadauno					2,00	400,00	800,00
37 / 36 18.10	Fornitura e posa in opera di corpi illuminanti marca DISANO modello Volo Power LED- diffondente con lenti ellittiche. Corpo completo di telaio in alluminio pressofuso, con diffusore in vetro temperato piano di protezione spessore 5mm resistente agli shock termici e agli urti verniciato con polvere poliestere colore grigio grafite e vernice argento sabbato, resistente alla corrosione e alle nebbie saline. Equipaggiato con 48 moduli 1.2W cad.82lm-4000K 57.6W di ultima generazione (350A), con lenti a due gradazioni 120°x80°, avente un rendimento totale prossimo al 100% area giochi *4,00					4,00		
	SOMMANO cadauno					4,00	300,00	1'200,00
38 / 37 18.13	Fornitura e posa in opera di palo troncoconico costituito da fusto troncoconico diritto a sezione circolare, ottenuto mediante tubo trafilato, zincato a caldo, lo spessore dell'acciaio dovrà essere di mm 6, la parte sommitale del palo dovrà avere un diametro di mm 80. Acciaio di qualità S235JR UNI EN 10025. Altezza totale fuori terra 9.0 m, altezza interrata 0.8 m, diametro base 128 mm. Completati di asola per passaggio cavi, asola per morsettiere, morsettiere di classe I opportunamente allacciata all'impianto con cavo FG70-R e dispositivo per messa a terra. Compreso plinto di fondazione 80x80x100 cm. con cemento del tipo Rck 350. Completo di tubazione centrale di alloggiamento del palo in acciaio del diametro di 20 cm, e di quant'altro accessorio per dare il lavoro finito a regola d'arte.							
	A RIPORTARE							163'103,31

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/pcso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							163'103,31
	6,00 SOMMANO cadauno					6,00		
39 / 38 18.14	Fornitura e posa in opera di palo troncoconico costituito da fusto troncoconico diritto a sezione circolare, ottenuto mediante tubo trafilato, zincato a caldo, lo spessore dell'acciaio dovrà essere di mm 6, la parte sommitale del palo dovrà avere un diametro di mm 80. Acciaio di qualità S235JR UNI EN 10025. Altezza totale fuori terra 5.0 m, altezza interrata 0.8 m, diametro base 128 mm. Completi di asola per passaggio cavi, asola per morsetti, morsetti di classe I opportunamente allacciata all'impianto con cavo FG70-R e dispositivo per messa a terra. Compreso plinto di fondazione 80x80x100 cm. con cemento del tipo Rck 350. Completo di tubazione centrale di alloggiamento del palo in acciaio del diametro di 20 cm, e di quant'altro accessorio per dare il lavoro finito a regola d'arte. 4,00					6,00	370,03	2'220,18
	SOMMANO cadauno					4,00		
40 / 39 18.16	Fornitura e posa in opera di picchetto in Fe-Zn di dimensioni 5x50x50 mm di lunghezza 2 m, compreso bulloni in acciaio inox per collegamento, in pozzetto di cemento vibrato utilizzato per la distribuzione, installazione di cartello di segnalazione. 5,00					4,00	350,00	1'400,00
	SOMMANO cadauno					5,00		
41 / 40 18.17	Fornitura e posa in opera di corda di rame nuda di sezione 35 mmq che collegherà i picchetti di terra. 10,00					5,00	40,00	200,00
	SOMMANO m					5,00		
42 / 41 18.18	Fornitura e posa in opera di conduttore N07V-K giallo verde di varie sezione per la realizzazione dei conduttori di protezione, avente grado di isolamento pari o superiore a 4000 V/A. - Sez. 6 mmq 210,00					10,00		
	SOMMANO m					10,00	4,10	41,00
43 / 42 18.09	Punti di allacciamento - Allaccio fotocellula murale per sensore crepuscolare compreso costo fotocellula (come da planimetria) Tutte le opere compiute devono essere fornite complete di ogni accessorio necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte e perfettamente funzionante. 2,00					210,00		
	SOMMANO m					210,00	1,35	283,50
44 / 43 18.19	Fornitura e posa in opera di corpo illuminante con tecnologia a LED per l'illuminazione stradale della AEC. La struttura dell'apparecchio è costituita da un telaio inferiore in pressofusione di alluminio, spessore medio 3.5 mm con funzione portante a supporto dei gruppi elettrico e ottico avente forma ovoidale dim. 730 x 370 mm h=115 mm. Telaio munito di sistema di dissipazione in aria realizzato con alette di altezza 35 mm e distanziate di 20 mm che scambiano il calore prodotto dal corpo illuminante con l'ambiente esterno in modo da mantenere la temperatura di giunzione del LED tale da garantire una durata minima di 70000 ore LM80 alla temperatura ambiente di 25°C.					2,00		
	SOMMANO cadauno					2,00	35,00	70,00
	A RIPORTARE							167'317,99

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	Jarg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							167'317,99
	<p>La parte inferiore del telaio perfettamente piana è adibita al fissaggio delle ottiche e delle sorgenti luminose. Copertura superiore avente solo funzione estetica realizzata in lastra di alluminio spessore 15/10 imbutito e stampato; è dotata di apposite asolature per permettere lo scambio di aria con l'esterno. L'attacco è realizzato in alluminio pressofuso ed è predisposto per un diametro del palo di 60 - 70 - 76 mm.</p> <p>Telaio munito di clip di sicurezza per evitare la caduta accidentale del vetro.</p> <p>Apparecchio completo di filtro di scambio aria interna.</p> <p>Ottica asimmetrica stradale composta da 3 moduli da 9 led per un totale di 27 LED priva di lenti in materiale plastico esposte. Flusso luminoso iniziale dell'apparecchio: 3750 lm.</p> <p>Il rilevamento fotometrico e' conforme alle norme UNI EN 13032-1 e IES LM 79-08.</p> <p>Classificazione secondo la norma CEI EN 62471:2009-2 "sicurezza foto-biologica delle lampade e sistemi di lampade": categoria EXEMPT GROUP con certificazione di ente terzo.</p> <p>Emissione fotometrica "cut-off" conforme alle leggi regionali per l'inquinamento luminoso e alla normativa UNI EN 13201. Il modulo ottico base è composto da 9 riflettori, uno per ciascun led, atto ad ottimizzare il flusso luminoso.</p> <p>E' realizzato in policarbonato autoestinguente classe V0 tramite stampaggio termoplastico e successiva metallizzazione sottovuoto ad elevata efficienza con strato di trattamento protettivo.</p> <p>Schermo di chiusura realizzato con vetro temperato piano spessore 4mm di elevata trasparenza con serigrafia decorativa, grado di resistenza agli urti IK09, fissato al telaio tramite sigillante siliconico.</p> <p>Sorgente luminosa costituita da LED ad alta efficienza (130 lm/W - 350mA - Tamb=25°C) con temperatura di colore 3950K. I LED sono disposti su circuiti stampati realizzati con uno strato di supporto in alluminio, strato di isolamento ceramico e strato conduttivo in rame, spessore totale di 1,6 mm.</p> <p>Tra la parte dissipativa e il circuito Led è applicato uno strato di materiale termo-conduttivo atto a migliorare la continuità termica tra le parti.</p> <p>Cablaggio composto da alimentatore elettronico monocanale in classe di isolamento 2 e marchio ENEC , alloggiato all'interno del vano cablaggio su piastra facilmente estraibile.</p> <p>Alimentazione 220-240 V - 50/60 Hz - fattore di potenza >0.9 (a pieno carico), corrente di alimentazione led a 525 mA con protezione termica, protezione contro il corto circuito e contro le sovratensioni.</p> <p>illuminazioe stradale *6,00</p>					6,00		
	SOMMANO cadauno					6,00	550,00	3'300,00
	reti (Cat 7)							
45 / 44 7.6	<p>Esecuzione di impianto "ACQUEDOTTO" secondo le prescrizioni dell'ente gestore comprensivo del collaudo c di quantaltro a rendere il titolo finito a regola d'arte.</p> <p>1,00</p>					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	10'000,00	10'000,00
46 / 45 7.7	<p>Esecuzione di impianto "Linea Telefonica" secondo le prescrizioni dell'ente gestore comprensivo del collaudo e di quantaltro a rendere il titolo finito a regola d'arte.</p> <p>1,00</p>					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	8'000,00	8'000,00
47 / 46 7.8	<p>Esecuzione di impianto "GAS-METANO" secondo le prescrizioni dell'ente gestore comprensivo del collaudo e di quantaltro a rendere</p>							
	A RIPORTARE							188'617,99

AUGUSTO '22

Carlo Caporini
Giacomo Caporini



1 AGO. 2013

Il Segretario Generale
Dr. SEP File Milaneschi

n. 55

F-to

CC

Allegato n. 22 alla deliberazione del

comitato da 23 pagine

Convenzione Urbanistica relativa a piano particolareggiato di iniziativa privata per il recupero del complesso edilizio fattoria La Favorita in Via Tosco Romagnola Est a La Scala e l'edificazione delle aree di completamento residenziale in Via Covina, con contestuale variante al RU e variante al piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

REPUBBLICA ITALIANA

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

Ufficiale Rogante Dottor notaio in , distretto di

con studio in

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

SONO PRESENTI

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

CAPOQUADRI CARLO, nato a Firenze (FI) il 21 Settembre 1931, residente in San Miniato Basso, Via Tosco romagnola Est, n°1009, codice fiscale CPQ CRL 31P21 D612G e CAPOQUADRI GIACOMO, nato a San Miniato (PI) il 10 Aprile 1990, residente in San Miniato Basso, Via Tosco Romagnola Est,

n°1009, codice fiscale CPQ GCM 90D10 I046D di seguito nominati nel presente atto anche "Proponenti", dell'identità personale delle parti costituite Io Notaio sono certo. Le stesse mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono quanto segue.

PREMESSO

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

b) che il Comune è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 36 del 21.04.2008, esecutiva, pubblicata sul BURT del 28.05.2008, n. 22, e rettificato per errori materiali con D.C.C. n. 50 del 24.06.2008 e n. 68 dell'8.10.2008, esecutive, successivamente modificato con sette varianti parziali approvate con D.C.C. rispettivamente con deliberazione n. 103 del 27.10.2009 (variante n. 1), n. 104 del 27.10.2009 (variante n. 2), n. 105 del 27.10.2009 (variante n. 3), n. 106 del 27.10.2009 (variante n. 4), n. 107 del 27.10.2009 (variante n. 5), n. 71 del 29.09.2010 (variante n. 6) e n. 92 del 29.11.2010 (variante n. 7), n. 46 del 31.05.2012 (variante n. 8) e n. 47 del 31.05.2012 (variante n. 9) esecutive.

c) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie territoriale totale di mq 14998 15505 e sono catastalmente identificate come di seguito indicato:

- le particelle interessate dalla lottizzazione e dalla viabilità esistente di proprietà dell'amministrazione comunale sono: foglio di mappa n°20 part. 107, 111, 494, 565

(porzione), 502, 495, 496, 566 (porzione), oltre le fasce demaniali destinate a strade;

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

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

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1- OBBLIGO GENERALE

1.1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberative o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

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

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

2.1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2.2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo

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

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

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

3.1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della presente convenzione.

3.2. Nel calcolo dei termini di cui ai comma 3.3, 3.4 e 3.7, non sono considerati ritardi imputabili al Comune.

3.3. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 3 (tre) anni dalla data di affidamento delle opere stesse salvo quanto previsto nel comma 3.7.

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

3.5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La

realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

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

3.7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

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

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

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

a.2) percorsi pedonali e marciapiedi;

b.1) spazi di sosta e di parcheggio;

c.1) fognature per acque nere;

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

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

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

e.1) rete di distribuzione del gas metano;

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

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

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

g.1) spazi a verde attrezzato;

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

necessaria nel futuro è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.1. dovrà essere prodotta dichiarazione, da parte del tecnico progettista, circa la

verifica idraulica della sostenibilità del maggior carico di portata della condotta fognaria e del fossato di scolo, finitimo alla condotta, di recapito delle acque provenienti dalle superfici urbanizzate di cui trattasi. la verifica del fossato di scolo dovrà essere eseguita per la lunghezza del fossato sino al recapito nel capofosso principale. Tale dichiarazione, da allegare all'atto convenzionale che verrà stipulato con il Comune, dovrà essere corredata da planimetria dell'areale indagato.

4.5.2. dovrà essere eseguita, a cura e spese del richiedente, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui trattasi, e comunque prima della messa in funzione della condotta fognaria acque meteoriche, nel caso in cui la verifica idraulica di cui sopra indicata concludesse con la necessità di provvedere ad interventi di adeguamento e/o eliminazione strozzature nella sezione di deflusso, a valle dell'imbocco della nuova condotta, la escavazione, ripulitura, ricalibratura ed eliminazione delle interferenze non congruenti con le sezioni teoriche di scolo, per il tratto necessario e sufficiente a garantire lo scolo a gravità della condotta fognaria delle acque meteoriche dall'uscita della tubazione sino al colatore campestre di recapito, con verifica della funzionalità di scarico di quest'ultimo.

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

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

comparto.

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

ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

6.1. Per quanto attiene le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 5.1, i proponenti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei 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. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti della presente convenzione.

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

6.3. Restano in ogni caso a carico dei proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui al comma 5.1, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proponenti o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in

sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRSI QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

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

ART. 8 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

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

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

8.1.2. passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

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

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

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

8.2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale comunque prima dell'ultimazione di

questo e della richiesta di ultimazione del medesimo.

ART. 9 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

9.1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare, integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, e del progetto definitivo delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 7 con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione.

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

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

9.4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento del permesso a costruire.

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

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

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

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

ART. 10 - AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

10.1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite da un operatore economico individuato dai proponenti.

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

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

10.4. La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma a direttamente a carico dei proponenti.

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

ART. 11 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE

DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

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

11.2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 11.1, mediante garanzia fideiussoria bancaria (polizza assicurativa) n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

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

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

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

in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

11.6. Gli importi di cui al comma 11.1, devono essere adeguatamente documentati prima del collaudo. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 12.2, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 11.1 e 11.2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 120 della legge regionale n. 01 del 2005, entro la data del collaudo devono essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

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

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

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

ART. 13 - VARIANTI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 14 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella Tav. 11 “Stato di progetto - planimetria, aree da cedere al Comune”, allegata alla presente convenzione, come segue:

15.2.1. con il colore celeste “Viabilità pubblica” per una superficie complessiva di circa 1868 mq.

15.2.2. con il colore azzurro “Aree per parcheggi” per una superficie complessiva di circa 309 mq.

15.2.3. con il colore verde “aree spazi a verde e verde attrezzato” per una superficie complessiva di circa 1056 mq.

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

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

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

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

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

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

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

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

trasferite al Comune.

16.5 Nel Piano di monitoraggio, predisposto ai sensi della l.r. 10/2010, dovrà essere indicato e quantificato le risorse, in relazione alle necessità emerse dalle matrici di controllo. Nel suddetto piano dovranno essere indicati i nominativi dei responsabili ed i rispettivi ruoli. I risultati del monitoraggio dovranno essere rilevati e comunicati annualmente al servizio ambiente Vincolo idrogeologico e Beni Storici a decorrere dalla data di approvazione della presente convenzione e fino a tre anni dal termine dello stesso.

ART. 17 - CONTROVERSIE

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

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

ART. 18 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

18.1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

18.1.1. relazione illustrativa e norme tecniche di attuazione;

18.1.2. Documentazione fotografica;

18.1.3. Elaborati grafici urbanistici:

- Tav. 1 “Estratto di mappa catastale, estratto di C.T.R., estratto di tav. 2b del RU attuale e proposto, planimetria di progetto, aereo fotogrammetria.”;

- Tav. 2 “Planimetria dello stato attuale con evidenziazione delle alberature esistenti”;

- Tav. 3 “Piante, sezioni e prospetti della villa e degli annessi”;

- Tav. 4 “Planimetria con evidenziate le scoline campestri e i corsi d'acqua

- Tav. 5 “Schema della variante urbanistica”;

- Tav. 6 “Calcolo delle superfici lorde pavimentate esistenti.”;

- Tav. 7 “Individuazione delle superfici dei lotti di progetto.”;

- Tav. 8 “Planivolumetrico con individuazione dei lotti”;

- Tav. 9 “Schema delle tipologie edilizie”;

- Tav. 10 “Ipotesi progettuale di ristrutturazione della Villa Fattoria La Favorita”;

- Tav. 11 “Planimetria delle superfici di progetto con individuazione delle aree da cedere.”;

- Tav. 12 “Planimetria della viabilità e dell'area a verde pubblici con indicazione degli interventi previsti”;

- Tav. 13 “Sezioni e particolari tipo”;

18.1.4. Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione:

- Tav. 14 “Sezioni trasversali e longitudinale.”;

- Tav. 15 Schema progettuale delle reti di distribuzione”;

- Tav. 16 “Planimetria con evidenziate la segnaletica stradale, i percorsi preferenziali e gli accessi carrabili”;

18.1.5. computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

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

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

18.2.2. Tav. 8 “Stato di progetto - Planimetria dell’area di intervento quotata”;

18.2.3. relazione illustrativa e norme tecniche di attuazione;

18.2.4. computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

ART. 19 - SPESE

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

ART. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

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

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

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



COMUNE DI SAN MINIATO
Provincia di Pisa

Firmati all'originale:

Il Segretario Generale
f.to RITA MILANESCHI



Il Presidente
f.to MARZIA BELLINI

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

- con esclusione degli allegati da n. 2 a n. 20 e da n. 23 a n. 31.
 completa degli allegati

San Miniato, 19/08/2013



Il Funzionario incaricato

Sonia Arfaioi

Il sottoscritto Messo Comunale attesta che la presente deliberazione n. 55 del 01/08/2013, dichiarata immediatamente eseguibile, 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, 19/08/2013



f.to IL MESSO COMUNALE
(Claudio Biasci)

Il sottoscritto Messo Comunale attesta che la presente deliberazione n. 55 del 01/08/2013, dichiarata immediatamente eseguibile, è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line dal 19/08/2013 al 02/09/2013 e che contro di essa non sono stati presentati reclami od opposizioni

San Miniato, 13 SET. 2013



f.to IL MESSO COMUNALE

(CECILIA CONTI)

Il sottoscritto Responsabile dell'Unità Operativa "Segreteria Generale" attesta che la presente deliberazione n. 55 del 01/08/2013, dichiarata immediatamente eseguibile, è divenuta esecutiva il 29/08/2013 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, 13 SET. 2013



f.to IL RESPONSABILE
(Sonia Arfaioi)

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

- con esclusione degli allegati da n. 2 a n. 20 e da n. 23 a n. 31.
 completa degli allegati

San Miniato, 13 SET. 2013



Il Funzionario incaricato
(Sonia Arfaioi)