



Comune di Volterra

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 41 del 22/06/2012

OGGETTO: Piano attuativo Poggio alle Croci (Area di Trasformazione SD ATPA10) recupero del Complesso Edilizio dell'area dell'ex ospedale psichiatrico. Adozione ai sensi dell'art. 69 della L.R. n.1/2005.

L'anno duemiladodici, addì ventidue del mese di giugno, alle ore 17,15, convocato per le ore 15,00, nel civico Palazzo dei Priori, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria, in adunanza pubblica di 1° convocazione, previa trasmissione degli inviti con l'elenco degli oggetti da trattarsi nell'odierna seduta.

Presiede l'adunanza il Sig. Marco Buselli - Sindaco, il quale accerta la presenza del numero legale per deliberare, rilevando che dei Consiglieri Signori:

BERNARDINI Fabio
MOSCHI Paolo
FEDELI Riccardo
LEONETTI Riccardo
COSTA Roberto
GUARNERI Sonia
COCUCCI Luigi Antonio
LONZI Simone
RIGHI Maurizio
CARUSO Nicola

TONELLI Elisa
FARDELLINI Antonio
TRINCIARELLI Vera
DELLO SBARBA Rosa
BETTINI Davide
DEI Pier Luigi
ISOLANI Giulio
MORETTI Francesca
BASSINI Antonella
CUCINI Danilo

risultano assenti soltanto i signori: Trinciarelli e Isolani

sono presenti anche gli assessori esterni: Gazzarri Graziano, Silvi Lilia

sono nominati scrutatori i signori consiglieri: Guarneri, Bassini, Cucini

Quindi, con l'assistenza del Segretario Generale Dott. Pier Luigi Acerbi, si passa alla trattazione del seguente affare:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Segretario comunica la necessità, per maggior chiarezza, di modificare l'oggetto della delibera aggiungendo le seguenti parole: "Adozione ai sensi dell'art. 69 della L.R. n.1/2005.";

Il Sindaco legge l'oggetto completo: "Piano attuativo Poggio alle Croci (Area di Trasformazione SD ATPA10) recupero del Complesso Edilizio dell'area dell'ex ospedale psichiatrico. Adozione ai sensi dell'art. 69 della L.R. n.1/2005.";

Segue ampia discussione durante la quale esce dall'aula il consigliere Dei;

Visto:

Il Piano di Utilizzo del Bene pervenuto il 28/02/2012 Prot. 02093 e gli elaborati tecnici del Piano Attuativo pervenuti in data 30/12/2011 Port.13126;

La comunicazione del Comune di Volterra Settore 2 in merito allo scomputo degli Oneri del 19/10/2011 Prot 10898;

La lettera dello Studio GRACILI ASSOCIATO di Firenze del 14/09/2011 Prot 9063;

La delibera di Giunta Municipale n. 40 del 15/03/2011;

Premesso che:

Con Delibera del Direttore generale USL n.5 di Pisa n.889 del 19/12/2006 veniva aggiudicata con trattativa privata al Sig. Kuldep Desaur, domiciliato a Londra, il complesso immobiliare di proprietà dell'Azienda posto nel Comune di Volterra, Borgo San Lazzerò, nell'area denominata "Poggio alle Croci" costituito da fabbricati e terreni;

Nel vigente Piano Strutturale l'area in oggetto è compresa nell'U.T.O.E. Volterra Schema Direttore 5 (l'Affaccio a Sud) con previsioni di trasformazione previste dall'art. 105 delle Norme Tecniche di Attuazione e dalla cartografia del Regolamento Urbanistico (approvato con Delibera n.6 del 17/04/2009) che individua l'area come Area di Trasformazione SD5 AT PA10;

In data 23/12/2008 è stato presentato il Piano Attuativo "Poggio alle Croci";

Il Proponente in data 30/03/2009 ha presentato la comunicazione di sospensione della pratica del Piano Attuativo "Poggio alle Croci" per la redazione di nuovi elaborati inerenti a modifiche al progetto generale;

In data 22/05/2009 Prot. 7431 è stato presentato il nuovo progetto di Piano Attuativo in oggetto;

In data 02/09/2009 è stata autorizzata l'alienazione dell'Immobile oggetto del Piano di Trasformazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;

Con Delibera della Giunta Municipale n. 175 del 28/09/2010 è stato avviato il procedimento di V.A.S. inerente il Piano di Trasformazione in oggetto;

Con Delibera della Giunta Municipale n. 175 del 28/09/2010 di Avvio di V.A.S. e di V.I. (Valutazione Integrata) è stato individuato il proponente (Soc. Poggio alle Croci) e l'autorità competente (Giunta Municipale e Servizio edilizia ed urbanistica) e l'autorità procedente (Consiglio Comunale)

Con Delibera della Giunta Municipale n. 175 del 28/09/2010 è stato preso atto del rapporto ambientale predisposto dal proponente, sono stati individuati gli enti/soggetti/ autorità territorialmente e funzionalmente interessati all'approvazione del Piano di cui trattasi;

Dato atto che il Piano Attuativo, redatto dall'Arch. Luigi Pierotti, dall'Arch. Massimo del Seppia e dal Geom Andrea Fruzzetti di Pisa, è costituito dai seguenti elaborati, depositati presso il Settore 4 Progettazione, Qualità Urbana, Patrimonio e Funzione Associata Gestione del Territorio Piazza dei Priori, 12 secondo piano del Comune di Volterra e precisamente:

<i>ELENCO ELABORATI</i>	
A- RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
B- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
C- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
D-TAVOLE:	
Tav.0 – Planimetria urbana stato attuale	Scala 1:5000
Tav.1 - Inquadramento territoriale, PRG e Vincoli sovraordinati	Scala 1:2000 Scala 1:5000 Scala 1:10000
Tav. 2 - Caratteri del patrimonio storico - Catasto Leopoldino San Girolamo e Poggio alle Croci	Scala 1:2500
Tav. 3 - Caratteri del patrimonio storico - Catasto Leopoldino Proprietà	Scala 1:2500
Tav. 4 - Uso del suolo	Scala 1:2000
Tav. 5 - Rilievo planoaltimetrico – Quadro di unione	Scala 1:1000
Tav. 6 - Rilievo planoaltimetrico – Settore A	Scala 1:500
Tav. 7 - Rilievo planoaltimetrico – Settore B	Scala 1:500

Tav. 8 - Rilievo planoaltimetrico – Settore C	Scala 1:500
Tav. 9 - Rilievo planoaltimetrico – Settore D	Scala 1:500
Tav.10 - Sezioni territoriali	Scala 1:1000
Tav. 11 - Planimetria generale	Scala 1:1000
Tav. 12 - Rilievo essenze arboree	Scala 1:1000
Tav. 13 - Elementi del paesaggio	Scala 1:1000
Tav. 14 - Urbanizzazioni esistenti	Scala 1:1000
Tav. 15 - Padiglione “ <i>Ferri</i> ” – Piante	Scala 1:200
Tav. 16 - Padiglione “ <i>Ferri</i> ” – Pianta copertura e sezioni	Scala 1:200
Tav. 17 - Padiglione “ <i>Ferri</i> ” – Prospetti	Scala 1:200
Tav. 18 -Padiglione “ <i>Maragliano</i> ” – Piante, prospetti e sezioni	Scala 1:200
Tav. 19 - Padiglione “ <i>Charcot</i> ” – Piante	Scala 1:200
Tav. 20 - Padiglione “ <i>Charcot</i> ” - Pianta copertura e sezioni	Scala 1:200
Tav. 21 - Padiglione “ <i>Charcot</i> ” – Prospetti	Scala 1:200
Tav. 22 - Sarteschi	Scala 1:200
Tav. 23 - Officine	Scala 1:200
<i>Stato di progetto</i>	
Tav. 24 – Planimetria urbana stato di progetto	Scala 1:1000
Tav. 25 - Planimetria generale	
Tav. 26 - Planimetria generale a terra	Scala 1:1000
Tav. 27 - Aree normative	Scala 1:1000
Tav. 28 - Progetto del verde	Scala 1:1000
Tav. 29 – Aree standard	Scala 1:2000- 500-200
Tav. 30 - Urbanizzazioni – Telecom	Scala 1:1000
Tav. 31 - Urbanizzazioni – Enel	Scala 1:1000

Tav. 32 - Urbanizzazioni – Gas	Scala 1:1000
Tav. 33 - Urbanizzazioni – Acquedotto	Scala 1:1000
Tav. 34 - Urbanizzazioni – Fognature	Scala 1:1000
Tav. 35 - Sezioni territoriali	Scala 1:1000
Tav. 36 - Sezioni territoriali Sovrapposto	Scala 1:1000
Tav. 37 - Padiglione “ <i>Ferri</i> ” – Pianta piano terra e soppalchi	Scala 1:200
Tav. 38 - Padiglione “ <i>Ferri</i> ” – Pianta piano primo e soppalchi	Scala 1:200
Tav. 39 - Padiglione “ <i>Ferri</i> ” – Prospetti, Sezioni e Pianta copertura	Scala 1:200
Tav. 40 - Padiglione “ <i>Maragliano</i> ” – Piante, Prospetti e Sezioni	Scala 1:200
Tav. 41 - Padiglione “ <i>Charcot</i> ” - Pianta piano interrato, piano terra e soppalchi	Scala 1:200
Tav. 42 - Padiglione “ <i>Charcot</i> ” - Pianta piano primo e soppalchi	Scala 1:200
Tav. 43 - Padiglione “ <i>Charcot</i> ” - Pianta copertura e sezioni	Scala 1:200
Tav. 44 - Padiglione “ <i>Charcot</i> ” – Prospetti	Scala 1:200
Tav. 45 - Edificio 4 - Piante, Prospetti e Sezioni	Scala 1:200
Tav. 46 - Edificio 6-8-11 - Piante, Prospetti e Sezioni	Scala 1:200
Tav. 47 - Edificio 7-12-15 - Piante, Prospetti e Sezioni	Scala 1:200
Tav. 48 - Edificio 9-10 - Piante, Prospetti e Sezioni	Scala 1:200
Tav. 49 - Edificio 13-14 - Piante, Prospetti e Sezioni	Scala 1:200
Tav. 50 - Edificio 16 – Piante	Scala 1:200
Tav. 51 - Edificio 16 - Pianta copertura, Prospetti e Sezioni	Scala 1:200
- ELABORATI GRAFICI INERENTI LE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ED ESTERNE AL COMPARTO	
Tav. .URB 01 - Stato Attuale – Aree Standard – Parco Pubblico	Scala 1:200
Tav. .URB 02 - Stato di Progetto – Aree Standard – Parco Pubblico	Scala 1:200
Tav. .URB 03 - Stato Attuale – Aree standard – Museo della	Scala 1:200

Memoria	Scala 1:200
Tav. .URB 04 - Stato di Progetto – Aree Standard – Museo della Memoria	Scala 1:200
Tav. .URB 05 - Stato Attuale – Aree standard – Parcheggio Pubblico	Scala 1:200
Tav. .URB 06 - Stato di Progetto – Aree Standard – Parcheggio Pubblico	Scala - varie Scala 1:200
Tav. .URB 07 - Aree Standard – Particolari	Scala 1:200
Tav. .URB 08 - Stato Attuale – Aree Pubbliche – Nuova viabilità	Scala - varie
Tav. .URB 09 - Stato di Progetto – Aree Pubbliche – Nuova viabilità	
Tav. .URB 10 - Aree Pubbliche – Particolari	
E- DOCUMENTO DI SINTESI PROGETTUALE	
F- ANALISI DELLE COMPONENTI AGRONOMICHE AMBIENTALI E BOTANICHE E INDAGINE PAESAGGISTICA	
G- INDAGINE STORICA	
H- INDAGINE GEOLOGICA	
Ia- RAPPORTO AMBIENTALE (V.A.S.) Ib- SINTESI NON TECNICA (V.A.S.) Ic- VALUTAZIONE INTEGRATA (V.I.)	
L – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ED ESTERNE AL COMPARTO	
M – SCHEMA DI CONVENZIONE N- PIANO DI UTILIZZO DEL BENE O – COPIA DEGLI ALLEGATI SU SUPPORTO DIGITALE	

Trattasi di un Piano Attuativo di iniziativa privata di cui all'art. 69 della L.R. 1/2005 ed avente i contenuti e gli effetti di un Piano di Recupero previsto dall'art. 73 della medesima legge regionale relativo all'area di trasformazione AT PA 10 riguardante il contesto di Poggio alle Croci del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Volterra per le aree di trasformazione soggette a piano attuativo, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 17.04.09;

Il presente Piano costituisce la strumentazione urbanistica attuativa e la base normativa riferite agli interventi edificatori ammessi e alle funzioni ammesse e definisce, inoltre, l'organizzazione delle aree libere (viabilità interna, percorsi pedonabili, parcheggi e verde);

La procedura di approvazione, ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/2005, è quella prevista dall'art. 17 della medesima legge regionale e successive modifiche e integrazioni;

Il complesso immobiliare denominato “ Poggio alle Croci “ è costituito da un insieme di Padiglioni, edificati negli anni '20 – '30 e negli anni '70 adibiti ad ospedale psichiatrico; tali edifici sono immersi in un'area collinare parzialmente boscata, a ridosso della città di Volterra e si trovano in stato di avanzato degrado;

Il Piano Attuativo è relativo al Complesso Immobiliare denominato “ Poggio alle Croci “ si estende per circa 101.596 mq individuato nel NCT di Volterra al Foglio 117 ed è composto sia da terreni che da edifici, così identificati al Catasto (vedi Tav. 01):

Catasto Terreni Mappali 9, 29, 145, 146, 152, 166, 167, 174 (porzione)

Catasto Fabbricati:

Padiglione Charcot, mappali 148 e 154 (graffiati), categoria B/2, classe 2, consistenza **31.629 mc**, sup. catastale 5251 mq;

Padiglione Maragliano, mappale 156, categoria B/2, classe 2, consistenza **7.122 mc**, sup. catastale 1.283 mq

Padiglione Ferri, mappali 164, categoria B/2, classe 2, consistenza **34.129 mc**, superficie catastale 5.968 mq;

Padiglione Sarteschi , mappale 179, subalterno 1 graffiato alla 265, subalterno 1, categoria B/2, classe 2, consistenza **15.620 mc**;

Officine “ dei giudiziari “ diviso in quattro unità immobiliari : mappali 162 sub 1 e 2 Cat. C/3 – sub 3 e 4 Cat. C/2 , consistenza 1.700 mc e 575 mq;

Il Piano .Attuativo. suddivide l'area oggetto di intervento nei seguenti tre ambiti in base al tipo di intervento, così come è indicato nella tav. 27 “Aree normative”:

l'ambito della conservazione, delle rifunzionalizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;

l'ambito della nuova edificazione;

l'ambito del parco privato;

L'ambito della conservazione, rifunzionalizzazione e riqualificazione del patrimonio esistente corrisponde alle seguenti Unità Minime Intervento:

UMI 1 – “L’area dell’ex Padiglione Ferri ”

UMI 2 – “L’area dell’ex Padiglione Maragliano”

UMI 3 – “L’area dell’ex Padiglione Charcot”

con destinazione residenza, locali di servizio alla residenza, attività commerciali (ristoranti, bar caffetterie), attrezzature culturali ricreative, centro benessere, palestra, piscine e ristoro.

L’ambito del Parco della cultura e del tempo libero corrisponde alla seguente Unità Minima Intervento:

UMI 4 – “ Il Parco privato ”

Con destinazione parcheggi interrati, attrezzature culturali ricreative, centro benessere, palestra, piscine e ristoro.

L’ambito della nuova edificazione corrisponde alla seguenti Unità Minima Intervento:

UMI 5 – “Il Parco della piscina e del ristorante”

UMI 6 – “L’area dell’ex Officine giudiziarie”

UMI 7 - “L’area dell’ex padiglione Sarteschi”

UMI 8 - “L’area di nuova edificazione a nord”

UMI 9 - “L’area di nuova edificazione a sud”

con destinazione residenza, servizi alla residenza, attività commerciali, attrezzature culturali, ricreative, parcheggi e spazi verdi attrezzati;

Nello specifico il Complesso immobiliare prevede la realizzazione di:

- **182 alloggi**, inferiore ai 200 possibili tra recupero degli ex padiglioni e nuove realizzazioni;
- **due ristoranti** uno al piano terra dell’ex padiglione Maragliano ed uno di nuova costruzione;
- **un centro benessere SPA** nel piano inferiore dell’ex padiglione Sharcot;
- **un centro culturale** di nuova realizzazione;
- **un edificio polivalente /ludoteca;**
- **un museo**
- **una club house** di nuova realizzazione con piscina;

- **tre parcheggi interrati**, uno in superficie per un totale di 16.000 mq
- **due parchi attrezzati**;
- **piazze, piscine** e spazi pertinenziali;
- **piccoli edifici** parzialmente interrati ad uso tecnologico

Le quantità del Piano Attuativo sono sinteticamente le seguenti:

- Superficie Utile Lorda (**SUL**) **Realizzabile** (Ferri+Maragliano+Sharcot) +11.000 mq = **23.615 mq**
- Superficie Utile Lorda (**SUL**) **Progetto** = **23.550 mq** < 23.615 mq
- N. **640 posti auto** > 543 dotazione minima
- il piano prevede l'utilizzo di strategie di risparmio energetico e l'intervento costruttivo si atterrà a tutte le specifiche di edilizia sostenibile prescritte quali pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, vasche di accumulo per le acque piovane, infissi certificati per il risparmio energetico, ecc;

Per il Piano Attuativo è stata svolta la procedura di Valutazione Integrata, la cui relazione di sintesi, ai sensi dell'art. 16 comma 3 della L.R. n°1/2005, è stato avviato il procedimento VAS e di Valutazione Integrata con Delibera di Giunta n.175 del 28/092010 è stata pubblicata per 60 giorni e sono arrivati i dalle Autorità proposte di seguito specificate.

Nella Delibera di Giunta Municipale n. 40 del 15/03/2011, che nel termine di n.60 giorni, indicato dalla nota, sono pervenuti solo i seguenti pareri per i quali è stato verificato l'adempimento negli elaborati presentati al punto 1 (Piano di Utilizzo del Bene pervenuto in sostituzione il 28/02/2012 Prot. 02093) e 2 (elaborati tecnici del Piano Attuativo pervenuti in data 30/12/2011 Port.13126) come di seguito riportati in estratto :

- *“ Regione Toscana- Ufficio Tecnico del Genio Civile con il quale si propone di prescrivere a livello di piano attuativo implementazione delle indagini geologiche, recependo interamente i contenuti di cui all'art.30 del RU “*

Risulta, negli elaborati consegnati Ia- Rapporto Ambientale a pag. 110 descritto al punto 6.6 Suolo e Sottosuolo 6.6.1 Geologia e dagli elaborati H - INDAGINE GEOLOGICA, che la richiesta del Genio Civile è stata esaudita per il Piano Attuativo; riservando indagini geologiche puntuali di dettaglio specifico per le singole realizzazioni ai fini dei Permessi di Costruire, compreso i contenuti di cui all'art.30 del R.U in merito agli sbancamenti riporti:

- *“ Regione Toscana – Direzione Politiche Territoriali, Ambientali e per la Mobilità , nella quale si ricorda che per i piani attuativi ricadenti in aree a vincolo paesaggistico, come l'area ATPA 10- occorre seguire le procedure di cui all'art. 36 del PIT inoltrando agli enti competenti il piano attuativo*

corredato dalla documentazione apposita (cfr. circolare 20.7.2009 d) ai fini della verifica dell'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del PIT ”

Nell'elaborato consegnato **Ia - Rapporto Ambientale:**

a pag. 127 descritto al punto 6.9 Paesaggio, patrimonio culturale, architettonico e archeologico, risulta **adeguato** per il Piano Attuativo;

a pag. 56 – 62 descritto al punto 5.4 Rapporto con altri piani pertinenti ed al punto 5.4.1.1 pag. 58 , risulta **adeguato** per il Piano Attuativo alle finalità di tutela paesaggistica del PIT;

- *“ Provincia di Pisa - Dipartimento dello sviluppo locale nel quale si evidenzia la necessità di approfondire gli aspetti di cui all'art. 29.9 del PTC riferito alla prevenzione dei danni incendio boschivo; all'art. 35 (aree di Interesse archeologico); art. 38 (il sistema acqua) in relazione al carico urbanistico, al fabbisogno idrico ed al sistema di smaltimento dei rifiuti; nonché di approfondire le condizioni specifiche di trasformabilità con riferimento all'art. 105 delle NTA del PS; la quantificazione della Sul di progetto con riferimento anche alla superficie interrata; la necessità di valutare il piano motivando le scelte effettuate con riferimento alle possibili alternative “;*

Nell'elaborato consegnato **Ia - Rapporto Ambientale:**

a pag. 167 descritto al terzo capoverso del punto 9.7 Paesaggio, patrimonio culturale, architettonico e archeologico risulta l'**ottemperanza** all'art. 29.9 del PTC per **danni incendio boschivo**;

a pag. 167 –158 descritto al punto 9.7 Paesaggio, patrimonio culturale, architettonico e archeologico risulta l'**ottemperanza** all'art. 35 del PTC per aree di **interesse archeologico**;

a pag. 155 –158 descritto al punto 9.3 Acque e al 9.3.1 approvvigionamento idrico, risulta l'**ottemperanza** all'art. 38 del PTC **per il sistema acqua**;

a pag. 172 – 176 descritto al punto 9.9 Rifiuti e sostanze pericolose e a pag 143 punto 6.11.1 produzione dei rifiuti urbani e punto 6.11.2 lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti risulta l'**ottemperanza** all'art. 38 del PTC per **sistema di smaltimento rifiuti**;

a pag. 63 – 67 descritto al punto 5.4.1.3 Piano Strutturale del Comune di Volterra ed al punto 5.1.2 pag. 29 – 33 Dimensioni dell'intervento risulta **approfondita** la trasformabilità art.105 delle NTA del PS;

a pag 29 – 33 punto 5.1.2 Dimensioni dell'intervento e pag. 32 punto 5.1.3 Caratteristiche tecnico progettuali salienti risultano **quantificate** le Sul le superfici interrate e risultano **specificate** le motivazioni;

- *“ARPAT nel quale si evidenzia la necessità, sotto il punto di vista dell'inquinamento acustico di approfondire la compatibilità dell'insediamento*

(che comporta funzioni di tipo misto: ristorative, turistico ricettive, ricreative e residenziali) con la limitrofa area ospedaliera, verificando la eventuale necessità di variazione di classe acustica per l'area nel Piano di classificazione acustica e ricordando la necessità di produrre per gli edifici di nuova realizzazione la documentazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi; mentre, sotto il profilo dei rifiuti si condivide la metodologia di monitoraggio (evidenziando al contempo nelle successive fasi la necessità di ulteriore dettaglio negli indicatori); si suggerisce una verifica circa la presenza di amianto; nonché una valutazione degli effetti ambientali sulle polveri ecc. nella fase di cantiere; e che siano definiti Piani di gestione dei materiali di scavo”

Nell'elaborato consegnato **Ia - Rapporto Ambientale:**

a pag 67 – 68 punto 5.4.1.5 Il Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune di Volterra **risulta coerente** con le prescrizioni **acustiche** del P.C.A. Comunale;

a pag 172 punto 9.9 Rifiuti e sostanze pericolose risulta **indicata** la **procedura** per la verifica circa la **presenza dei cemento amianto** ed il relativo smaltimento ed è indicato le procedure dei Piani di **gestione dei materiali di scavo**; in fase realizzativi dovranno essere esplicitati in dettagli tali piani;

- “ *ENEL Rete Gas che esprime parere favorevole* “;
- “ *Autorità di Bacino del Fiume Arno nel quale si evidenzia come il piano insita in area PF2 nella quale non occorre il parere dell’Autorità stessa, ma si ricorda di tenere in considerazione la normativa stralcio per la tutela della risorsa idrica;*”

Nell'elaborato consegnato **Ia - Rapporto Ambientale** a pag. 155 –158 descritto al punto 9.3 Acque e al 9.3.1 approvvigionamento idrico, risulta **la considerazione** per la **tutela della risorsa idrica**;

- “ *ASA che esprime parere favorevole con dando prescrizioni in materia di acquedotto (spostamento serbatoio fabbricato Ferri con nuove pompe e nuova tubatura e spese a carico dei proponenti; potenziamento della tubazione di adduzione a partire da poggio alle forche con oneri a carico dei soggetti attuatori); parere sfavorevole per la fornitura idrica per la realizzazione di piscine; per la fognatura nera fa presente che il depuratore Volterra Nord non è capiente sarà sostituito dal nuovo depuratore Volterra Sud e quindi dovrà essere valutata la realizzazione di una nuova centrale di sollevamento che convogli i reflui a Volterra Sud a carico dei proponenti;*”

Nell'elaborato consegnato **Ia - Rapporto Ambientale:**

a pag 155 punto 9.3.1 Approvvigionamento idrico è stato recepito lo **spostamento del serbatoio** del Ferri ed il **potenziamento della tubazione** di adduzione idrica ed a pag. 159 punto 9.3.2 Rete fognatura e depurazione reflui

è stata valutata la nuova **centrale di sollevamento** per i reflui da convogliare al depuratore Volterra Sud;

In Delibera di Giunta Municipale n.40 del 15/03/2011 risulta :

“ Evidenziato come risulti necessario che vengano eseguiti approfondimenti specifici tesi a realizzare una profonda connessione tra la Città di Volterra e l’insediamento di Poggio alle Croci;”

Risultano evidenziati nel Piano di Utilizzo del Bene al paragrafo **Nuovo Modello** gli approfondimenti specifici per realizzare una profonda connessione tra la Città di Volterra e l’insediamento di Poggio alle Croci in particolare:

1. **indotto economico** (500 persone che usufruiranno di Volterra, fruizione turistica)
2. **mantenere viva la memoria** (recupero 3 padiglioni, parco pubblico con percorso pubblico, realizzazione del Museo della Memoria, recupero dei graffiti, realizzazione di un Centro Culturale)
3. **progetto di paesaggio**

Visti gli indirizzi dell’ Autorità Competente espressi nella Delibera di Giunta Municipale n.40 del 15/03/2011 si procede nella istruttoria degli elaborati presentati del Piano attuativo nel rispetto di quanto indicato:

- *“ Necessità di individuare fin da ora con la maggior precisione possibile le funzioni che verranno insediate all’interno del sito;”*

Risultano all’Art.7 dell’Allegato “ C “ **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** del dicembre 2011 **1** descritte le **destinazioni d’uso** quali:

“ Le destinazioni d'uso ammesse nell’ambito del P.A., nel rispetto degli obiettivi del Regolamento Urbanistico, sono le seguenti:

- residenza ed attività assimilate alla residenza;
- locali tecnici o di servizio alla residenza quali: cantine, garages, magazzini, ripostigli, locali caldaia, locali lavanderia;
- attività commerciali quali: negozi, servizi di somministrazione e ristoro (ristoranti, bar, caffetterie);
- attrezzature culturali ricreative e per la vita associativa quali: sala conferenze, esposizioni temporanee, centro culturale,

biblioteca, centro benessere, palestra, ludoteca, piscine e servizi per attività sportive.

- parcheggi interrati;
- spazi verde attrezzati, spazi dedicati agli spettacoli all'aperto , strutture ricreative e di servizio quali piscina “.

Tali destinazioni sono **individuare** nella Tav, 25 Planimetria generale e negli allegati del Piano di utilizzo del Bene del 28/02/2012 prot.02093 e comunque il piano attuativo presentato risulta a destinazione residenziale;

- “ *Necessità di individuare una soluzione ottimale per l'accessibilità al sito attraverso un allargamento della viabilità esistente in via Scabia da realizzare a cura e spese del proponente;*”

La soluzione proposta (Tav. URB 08 e Tav. URB 09 nuova viabilità) per l'**accessibilità al sito** attraverso l'allargamento di via Luigi Scabia e la “ bretella “ di collegamento tra via del Teatro e via Luigi Scabia è **ottimale** ai fini pubblici; per la fattibilità economica risulta inserita in scomputo di oneri di urbanizzazione;

- “ *Necessità di prevedere la realizzazione da parte del proponente, in adiacenza all'auditorium, del “Museo della Memoria”, che dovrà essere accessibile direttamente dal parcheggio pubblico e che dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune, nel quale dovranno trovare adeguata collocazione, previo benestare della Soprintendenza, i graffiti presenti nel padiglione Ferri;*”

Negli elaborati grafici e nei documenti tecnici e di indirizzo risulta :

Tav. URB 03 Stato attuale Museo della Memoria;

Tav. URB 04 Stato di Progetto Museo della Memoria

Nel Piano di utilizzo del Bene paragrafo Un nuovo modello e Modalità per la fruizione pubblica

dove si evince che il proponente **realizzerà** , in adiacenza all'auditorium, il ” **Museo della Memoria** ” accessibile dal parcheggio pubblico e risulta che verrà ceduto gratuitamente al Comune nel quale troveranno collocazione parte dei graffiti presenti nel Padiglione Ferri

- “ *Per quanto attiene all'adiacente auditorium e alle due piazze da realizzarsi all'interno del piano, dovrà essere previsto l'uso pubblico degli stessi in occasione di eventi e ciò dovrà avvenire con le modalità e secondo le indicazioni che dovranno essere appositamente statuite e disciplinate nel “piano di utilizzo del Bene” e rese obbligatorie attraverso le statuizioni della convenzione;* “

Dagli elaborati grafici e nei documenti tecnici e di indirizzo Piano di utilizzo del Bene **risulta l'uso pubblico dell'auditorium e delle due piazze in occasione di eventi** regolate e rese obbligatorie dalla bozza di convenzione;

- *“Dovrà essere prevista l'apertura al pubblico dei servizi (ristorante, centro benessere) da realizzare all'interno di Poggio alle Croci, in modo che siano fruibili anche dai cittadini di Volterra; “*

Dagli elaborati grafici e nei documenti tecnici e di indirizzo Piano di utilizzo del Bene **risultano aperti al pubblico i servizi ristorante, centro benessere** e risultano fruibili anche di cittadini di Volterra;

- *“Dovrà essere individuato a cavallo tra il verde pubblico adiacente al parcheggio e la proprietà privata un percorso pedonale “belvedere”, con almeno cinque punti di sosta da cui possa essere garantita l'accessibilità visiva ai tre padiglioni vincolati dalla Soprintendenza;”*

Dagli elaborati grafici e nei documenti tecnici e di indirizzo Piano di utilizzo del Bene **risulta individuato** a cavallo tra il verde pubblico e la proprietà privata il “ percorso belvedere “ con vari punti di sosta;

- *“Dovranno essere recuperati i percorsi storici e le scalinate presenti nell'area a verde pubblico quali “percorsi della Memoria”; “*

Dagli elaborati grafici e nei documenti tecnici e di indirizzo Piano di utilizzo del Bene **risultano recuperati** i percorsi storici e le scalinate quali “ percorsi della memoria”;

- *“ Dovrà essere garantita la manutenzione a cura del proponente del verde e dei parcheggi pubblici e privati;”*

al punto n. 1 della bozza di Convenzione è garantita la manutenzione a cura del proponente del verde dei parcheggi pubblici e privati;

- *“ Dovrà essere redatto uno specifico piano economico finanziario da cui emerga la sostenibilità economica dell'operazione e dal quale si evincano i prevedibili impatti socio economici e le ricadute possibili sull'implementazione dei posti di lavoro (interni ed in termini di indotto) che l'intervento comporterà;”*

Nell'elaborato consegnato **Ia - Rapporto Ambientale** a pag. 188 punto 9.12.4 Piano economico è redatto piano economico;

- *“ per quanto riguarda i collegamenti con il centro storico di Volterra dovrà essere previsto un servizio gratuito di bus navetta che colleghi Poggio alle Croci, l'area di San Lazzaro e quella ospedaliera con Piazza Martiri della Libertà e Porta a Selci;”*

Dagli elaborati grafici e nei documenti tecnici e di indirizzo Piano di utilizzo del Bene **non risulta affrontata** questa problematica e dovrà essere definita in una fase successiva del procedimento di approvazione;

- *“Considerato infine che, stante la vicinanza con un'area ospedaliera risulta necessario che vengano eseguiti approfondimenti specifici, durante l'esecuzione dei lavori, il monitoraggio delle polveri lungo le strade di accesso ai cantieri ed il monitoraggio acustico;”*

Nell'elaborato consegnato **Ia - Rapporto Ambientale** nell'**Allegato 1** schede di valutazione degli impatti ambientali in fase di cantiere sono indicati i processi di valutazione per i possibili impatti ambientali che risultano **eguali o** negativi rispetto alle soglie normative; a pag 205 punto **12.3** sono indicate le **tempistiche dei monitoraggi** che risultano congrue.

Il seguente **punto 2** della Deliberazione n. 40 del 15/03/2011:

“ Di prendere atto dei pareri dei vari enti relativamente al documento preliminare della VASI e di trasmetterli al Proponente perché ne tenga conto in sede di redazione del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica; “

è stato espletato. Il Proponente ha tenuto conto, in sede di redazione del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica, dei pareri dei vari enti relativamente al documento preliminare della VASI;

Il seguente **punto 3** della Deliberazione n. 40 del 15/03/2011 :

“ Di esprimere, in qualità di autorità competente, gli indirizzi riportati ai punti che precedono perché il proponente ne tenga conto ai fini della definizione della proposta di piano, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica;”

è stato espletato. Il Proponente ha tenuto conto, nella definizione della **proposta di piano**, del **rapporto ambientale** e della **sintesi non tecnica** del 30/12/2011 prot.13126 e del 28/02/2012 prot. 02093, dei pareri dei vari enti relativamente al documento preliminare della VASI.

In merito ad ulteriori valutazioni ed approfondimenti risulta che :

- nel Piano Attuativo del 30/12/2011 **risulta** una **proposta per l'accessibilità al pubblico** del ristorante e del centro benessere punto e) Modalità di fruizione pubblica del piano di utilizzo del bene;

nel Piano Attuativo del 30/12/2011 **risulta** nell' elaborato **Ia - Rapporto Ambientale** a pag. 188 punto 9.12.4 che il **Piano economico** è redatto ;

- nel Piano Attuativo del 30/12/2011 **risulta** allegato lo schema di convenzione Allegato M – SCHEMA DI CONVENZIONE ;

la modalità e la tempistica di rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati è **indicata** all'Art.6) LE FASI DI ATTUAZIONE Allegato " C " Norme Tecniche di attuazione del dicembre 2011;

nella bozza di Convenzione pag. 6-7 e pag. 9 e pag. 11 ed nelle Conclusioni del Piano di Utilizzo del Bene sono indicate le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e gli obblighi per la loro manutenzione pag. 15 punti 1 – 2 della Bozza di Convenzione;

nell'elaborato consegnato **Ia - Rapporto Ambientale** nell'**Allegato 1** schede di valutazione degli impatti ambientali in fase di cantiere sono indicati i processi di valutazione per i possibili impatti ambientali che risultano **eguagliati o** negativi rispetto alle soglie normative; a pag 205 punto **12.3** sono indicate le **tempistiche dei monitoraggi** che risultano congrue;

- nel Piano Attutivo del 30/12/2011 elaborato L-COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ED ESTERNE AL COMPARTO **risulta quantificato il costo delle opere di urbanizzazione** in dettaglio con i prezzi del Provveditorato alle Opere pubbliche della Toscana quali :

opere di urbanizzazione primaria € 1 967 825, 94 (allargamento di v. Luigi Scabia e " nuova bretella " pag 1 – 29 Sezione II del computo € 1 515 655, 98 e parcheggio pubblico pag 2 –13 Art.I.II Sezione I pag. 40 – 41 € 376 811, 29);

opere di urbanizzazione secondaria (parco pubblico " pag 21 – 33 Sezione I Allogat I.III del computo) **€ 452 169, 96;**

ma comunque sempre presunto in quanto il definitivo sarà eseguito sui progetti esecutivi delle urbanizzazioni primarie e secondarie che verranno presentati in fase della progettazione definitiva ed esecutiva;

- nel Piano Attutivo del 30/12/2011 elaborato L-COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ED ESTERNE AL COMPARTO **OPERE PUBBLICHE AREE PUBBLICHE Sezione II e sottopunti** in merito all'allargamento di v. Luigi Scabia e " nuova bretella " **sono stati quantificati i costi** (vedi riepiloghi pag.28 e 29) quali opere di urbanizzazione primaria pari ad **€ 1 515 655, 98;**

In merito alle procedure di esproprio per l'allargamento di via Luigi Scabia e la realizzazione della " nuova bretella " risultano fuori comparto SD2;

Le aree per l'allargamento di via Luigi Scabia e la realizzazione della " nuova bretella " sono di interesse pubblico in quanto risolvono il problema dell'accessibilità carrabile nella zona di innesto di via Luigi Scabia con S.r t 68 e consente una migliore accessibilità alla zona residenziale esistente ed alle case

sparse presenti nel territorio aperto della zona di S. Finocchi. Le aree per l'ampliamento risultano essere per la maggior parte di proprietà privata come risulta dal piano Particellare (vedi allegato C allargamento ed allegato D nuova bretella) così identificate al Catasto Terreni del Comune di Volterra per :

allargamento di via Luigi Scabia

FOGLIO 117

p.lla n. 378 – 379 (Proprietà Comune di Volterra)

p.lla n. 377 – 200 – 202 (Proprietà privata)

p.lla n. 411 (Reliquato stradale)

realizzazione della “ nuova bretella “

FOGLIO 116

p.lla n. 81 (Azienda USL 5)

p.lla n. 82 (Ente Urbano)

In merito alla Destinazione Urbanistica per l'allargamento di via Luigi Scabia e la realizzazione della “ nuova bretella risultano destinate :

per l'allargamento di **via Luigi Scabia**:

M2_1 = infrastrutture definite Strade locali (pag 59 NTA art.123 punto 2 RU)

M = Sistema della Mobilità “M dall’art. 121 delle N TA del vigente R.U.

Quindi conforme alle previsioni Urbanistiche vigenti

Mentre per “ **nuova bretella** “:

il tracciato indicato nella Tav. URB 09 **non** ricalca il tracciato presente nello Strumento Urbanistico; ma si tratta solamente di **piccole rettifiche di tracciato** e le aree interessate in minima parte ricadono anche nel Sistema Ambientale “V” come Sottosistemi (vedi allegati A e B alla presente istruttoria):

V8”(Capisaldi del verde urbano) disciplinato dagli artt. 71 e 79 delle Norme Tecniche del vigente R.U.

Vg ricade negli Spazi scoperti di uso pubblico a verde come giardini (Vg) disciplinato dagli artt. 6 e 52 delle Norme Tecniche del vigente R.U.

B Zone territoriali omogenee, così come definite all’art. 2 del citato D.M.:

“- Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta

degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;”

Quindi comunque conforme alle previsioni Urbanistiche vigenti

Essendo un'opera pubblica realizzata da un privato l'approvazione del progetto dovrebbe essere variante allo Strumento Urbanistico; comunque le aree di rettifica di tracciato possono rientrare nel punto 2 nell'Art. 52 - Gli spazi scoperti di uso pubblico: “ 2. *In tali aree – con esclusione degli spazi già integralmente dedicati a parcheggio Pp e delle piazze Pz - possono essere inclusi i parcheggi di pertinenza a servizio delle attività svolte, senza una specifica individuazione dell'uso per la sosta nelle tavole “Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione”.*

Preso atto della **correttezza** della proposta del Proponente nella parte in cui prevede che gli **oneri** per la realizzazione della **rete fognaria, dell'acquedotto,, della nuova bretella, dell'allargamento di v. Luigi Scabia e del parcheggio pubblico** (OO.UU.. primaria ai sensi dell'art. 37 LR 1/2005) vadano scomutate integralmente dal contributo dovuto a tal fine.

Per cui nulla sarà dovuto dal Proponente a titolo di oneri per l'urbanizzazione primaria, ricalcolato pari ad **€ 674 435, 00** notevolmente inferiore al costo presunto delle opere da realizzare pari ad **€ 1 967 825, 94**(allargamento di v. Luigi Scabia e “ nuova bretella “ pag 1 – 29 Sezione II del computo € 1 515 655, 98 e parcheggio pubblico pag 2 –13 Art.I.II Sezione I pag. 40 – 41 € 376 811, 29);

Preso atto che la realizzazione del parco pubblico e del percorso belvedere ci sono gli estremi per reputarli “ **aree verdi di quartiere** “ e quindi rientrano fra le opere di urbanizzazione secondaria per l'art.37 L.R. 1/2005 e quindi **aderire** alla richiesta del Proponente e scomputarli dagli oneri di urbanizzazione secondaria. Il costo del parcheggio pubblico è un'opera di urbanizzazione primaria ed è stato scomputato da quello del parco e del percorso belvedere;

La lastricatura dell'ultimo tratto di v. L. Scabia rappresenta un'opera esterna al comparto dell'ATPA10 **non** è da porre **a carico del Proponente;**

la comunicazione del Comune di Volterra Settore 2 in merito allo scemuto degli Oneri del 19/10/2011 Prot 10898 sono stati ricalcolati complessivamente gli **oneri** in quanto **sono variati** i valori con delibera di Giunta Municipale n. 54 del 20/03/2012, sono state aggiunte le superfici di (vedi allegato “ E “ alla presente): Soppalchi , Logge, Terrazzi , Sottotetto, Interrati , serre solari, parcheggi interrati extra e Piscine. Inoltre sono state considerate le altezze al sottogronda dei fabbricati esistenti di conseguenza i nuovi oneri presunti risultano:

Urbanizzazione primaria	€ 674 435, 00
Urbanizzazione secondaria	€ 1 826 225, 00
Costo di costruzione	<u>€ 1 974 489, 00</u>

Totale complessivo oneri € 4 475 179, 00

Rimane confermato l'importo scomputabile di € 550 000, 00 indicato nella lettera dell'ex Settore 2 del 19/10/2011 Prot 10898 per le opere pubbliche come urbanizzazione secondaria individuabile nella realizzazione del parco e del percorso belvedere per cui risulta :

Urbanizzazione primaria € 674 435, 00

Urbanizzazione secondaria € 550 000, 00

Totale oneri scomputati in opere € 1 224 435, 00

Residua oneri presunti da pagare da parte del Proponente :

Totale complessivo oneri € 4 475 179, 00

Totale oneri scomputati in opere € 1 224 435, 00

Residua da pagare da parte del Proponente € 3 250 744, 00

In merito alla stesura esecutiva dei computi metrici estimativi per la determinazione di urbanizzazione primaria e secondaria si precisa che dovranno essere utilizzati i **prezzi del Bollettino degli Ingegneri** corrente dell'approvazione del Piano Attuativo riferito alla provincia di **Pisa** come base d'asta qualora si procedesse per con gara di appalto, in alternativa se si procedesse per l'individuazione dell'Impresa con trattativa diretta, i prezzi di Bollettino suddetto dovranno essere scontati di un **ribasso del 22, 538 %** valore determinato dalla procedura aperta della gara per la realizzazione dell'area P.I.P. a Saline di Volterra relative alle opere di urbanizzazione primaria eseguite del Comune di Volterra.

Preso atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Marco Occhipinti, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n° 1/2005 e che il medesimo certifica che il presente procedimento è stato condotto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e che il Piano Attuativo è stato formato in piena coerenza con:

- gli strumenti di pianificazione sovracomunali (Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa)
- il Piano Strutturale del Comune di Volterra, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 61 del 16.10.2007;
- il Regolamento Urbanistico vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 6 del 17.04.2009 e tenendo conto degli ulteriori piani e programmi di settore vigenti, approvati dai soggetti istituzionalmente competenti di cui all'art. 7 della L.R. n° 1/2005;

Preso atto ancora che sugli elaborati costituenti il Piano Attuativo da adottarsi è assicurato l'accesso e la disponibilità, con le modalità previste dalla vigente normativa statale, regionale e comunale, a chiunque voglia prenderne visione, presso il Comune di Volterra – Settore 4 Progettazione, Qualità Urbana, Patrimonio e Funzione Associata Gestione del Territorio Piazza dei Priori, 12 secondo piano;

Atteso che non necessita nel procedimento di adozione e approvazione di un piano attuativo l'istituzione del garante della comunicazione di cui all'art. 19 della LR n. 1/05 così come specificato al punto 7 della Circolare “ Indicazioni per la prima applicazione delle disposizioni della L.R. n° 1/05 in ordine ai procedimenti comunali” approvata con D.G.R.T. n° 289 del 21.02.05;

Visto altresì che in data 20.06.2012 è stata convocata la Commissione Consiliare Permanente “Assetto e Programmazione del Territorio”, nominata con Delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 16.07.09 e n.17 del 02/03/2011 la quale nella seduta del 20/06/2012 ha esaminato il piano attuativo esprimendo all'unanimità parere favorevole con le seguenti considerazioni:

- La Commissione in merito alla realizzazione degli Standards urbanistici, esplicitata dal proponente nelle conclusioni del piano di utilizzo del bene, sottolinea che tale procedura dovrà avvenire nei termini della normativa vigente.
- la Commissione, in merito alla questione dei graffiti NOF 4, stabilisce di applicare le disposizioni previste art. 20 della convenzione, allegata alla presente, che rettifica le disposizioni contenute nel piano di utilizzo del bene, cap.2, punto 4: ”Mantenere viva la Memoria”.
- La commissione in merito alla gestione del Museo della Memoria ritiene che la direzione debba essere affidata al Comune di Volterra con una rappresentanza da parte della società PAC
- La Commissione chiede che sia garantita l'accessibilità visiva ai tre padiglioni.
- La Commissione dà atto che nella prefazione del Piano di Utilizzo del bene sono state utilizzate terminologie improprie che non sono attinenti alla realtà quali:
 - “*cittadina*” sostituire con **città**
 - ”*Storicamente “Poggio alle Croci è sempre stato”*” sostituire con “**Poggio alle Croci è stato**”.
 - Cancellare nel capitolo “dettagli di progetto”: “**e per l'Italia ... mondo intero**”

Ritenuto che sussistano le condizioni per adottare la sopra descritta proposta di Piano Attuativo al Regolamento Urbanistico vigente;

Visto il D.Lgs.18.8.2000 n°267, e successive modifiche e integrazioni;

Vista la L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche e integrazioni

Visti gli elaborati allegati alla presente Delibera quali:

A – Destinazione Urbanistica terreni strade

B – Catastale, Estratto RU, visure proprietà

C – Particellare allagamento V.L.Scabia

D – Particellare “ nuova Bretella “

E - Nuova calcolo degli oneri

Bozza di Convenzione

Supporto Magnetico con gli elaborati presentati del Piano attuativo

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile dell'atto;

Con voti favorevoli 14 (Uniti per Volterra – Lista Civica, Rosa Dello Sbarba – Città Aperta, Il Popolo per Volterra), contrari 4 (, La Sinistra per Volterra, Progetto Originario Lista Civica) espressi nei modi di Legge da n°18 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. di stabilire che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto e come tale si approva.
2. fare proprie e conseguentemente approvare le istanze della Commissione assetto del territorio del 20/06/2012, nello specifico:
 - La Commissione in merito alla realizzazione degli Standards urbanistici, esplicitata dal proponente nelle conclusioni del piano di utilizzo del bene, sottolinea che tale procedura dovrà avvenire nei termini della normativa vigente.
 - la Commissione, in merito alla questione dei graffiti NOF 4, stabilisce di applicare le disposizioni previste art. 20 della convenzione, allegata alla presente, che rettifica le disposizioni contenute nel piano di utilizzo del bene, cap.2, punto 4: "Mantenere viva la Memoria".
 - La commissione in merito alla gestione del Museo della Memoria ritiene che la direzione debba essere affidata al Comune di Volterra con una rappresentanza da parte della società PAC

- La Commissione chiede che sia garantita l'accessibilità visiva ai tre padiglioni.
 - La Commissione dà atto che nella prefazione del Piano di Utilizzo del bene sono state utilizzate terminologie improprie che non sono attinenti alla realtà quali:
 - "*cittadina*" sostituire con **città**
 - "*Storicamente "Poggio alle Croci è sempre stato"* sostituire con **"Poggio alle Croci è stato"**.
 - Cancellare nel capitolo "dettagli di progetto": **"e per l'Italia ... mondo intero"**
3. Di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 69 della L.R. n° 1/2005, il Piano Attuativo di POGGIO ALLE CROCI - Area di trasformazione SD ATPA10 - RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO E DELL'AREA'EX OSPEDALE PSICHIATRICO nel Comune di Volterra , Borgo San Lazzero a destinazione residenziale, di cui alla proposta inoltrata il 30/12/2011 Port.13126 dal Sig. Kuldep Desaur, domiciliato a Londra in qualità di aggiudicatario con Delibera del Direttore Generale USL n.5 di Pisa n.889 del 19/12/2006 a trattativa privata con del Complesso Edilizio di " Poggio alle Croci " costituito da terreni e fabbricati.
 4. Di dare atto che la procedura di approvazione, ai sensi del suddetto articolo 69, è quella di cui all'art. 17 della L.R. n° 1/2005 e successive modifiche e integrazioni, e che il Piano è costituito dagli elaborati dettagliatamente elencati nella premessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, anche se non materialmente allegati in cartaceo ma allegati alla presente su supporto magnetico.
 5. Di dare mandato al Settore 4 del Comune di Volterra di determinare il valore di mercato e di acquisire le aree interessate alla realizzazione dell'allargamento di Via Luigi Scabia dichiarate di interesse pubblico e alla realizzazione della strada denominata " Nuova Bretella " dichiarando l'indifferibilità e l'urgenza di tali interventi ai fini della apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
 6. Di dare atto che sarà proceduto alla pubblicazione sul B.U.R.T. del presente atto, una volta esecutivo, nelle forme stabilite dalla legge regionale, nonché della successiva approvazione definitiva, previa pronuncia sulle eventuali osservazioni ed opposizioni, nel rispetto della procedura prevista dalla sopracitata L.R. n° 1/2005.

IL PRESIDENTE

f.to Marco Buselli

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Pier Luigi Acerbi

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Domenico Fimmanò

Volterra, lì 13/07/2012

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio
il 13/07/2012 ed ivi rimarrà sino al 28/07/2012

Volterra, 13/07/2012

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Domenico Fimmanò
