

Repertorio n. 158521

Raccolta n. 24551

CONVENZIONE URBANISTICA

PER IL PIANO ATTUATIVO denominato P.M.U. 7.2

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette questo giorno ventitrè del mese di ottobre in Campi Bisenzio presso la "Casa Comunale", Piazza Dante n. 36, avanti a me dottor FRANCESCO DE LUCA, Notaio in Prato, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di

Firenze, Pistoia e Prato, sono comparsi:

- FRESCHI RICCARDO, nato a Campi Bisenzio (FI) il giorno 13 gennaio 1946, domiciliato in Campi Bisenzio, via dell'Olmo n. 82 il quale interviene al presente atto non in nome proprio ma quale Amministratore Unico in carica e come tale nella rappresentanza organica della società "EDILSANMARTINO S.R.L.", con sede in Signa (FI), Via della Chiesa n. 24, ove domicilia per la carica, codice fiscale partita IVA ed I-scrizione al Registro delle Imprese di Firenze n. 06173970481, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila/00) interamente versato, munito dei più ampi poteri di firma per la stipula del presente atto in forza del vigente statuto sociale, soggetto che nel proseguo del presente atto viene designato semplicemente «il Proponente»;

- COMUNE DI CAMPI BISENZIO, Ente Territoriale di Diritto Pubblico, con sede in Campi Bisenzio (FI), Piazza Dante n. 36, codice fiscale 80016750483 in persona dell'Ing. PASSANITI DO-

ATTO REGISTRATO

a PRATO il

30/10/2017 al n.

12130 serie π

€ 200,00

TRAVATTO A FIRENZE

il 30/10/2017 al

n. 31038 di Reg.

Prato.

MENICO ENNIO MARIA, nato a Pelago (FI) il giorno 20 gennaio 1958, domiciliato per la carica che ricopre in Campi Bisenzio (FI), Piazza Dante n. 36, in qualità di Dirigente del V Settore "Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio" del Comune di Campi Bisenzio (nel proseguo del presente atto denominato semplicemente "Comune"), allo scopo autorizzato in forza di Decreto del Sindaco n. 9 del giorno 22 febbraio 2016 nonchè deliberazione della Giunta Comunale n. 124 del giorno 12 settembre 2017, esecutiva ai sensi di legge; copie conformi agli originali di detto decreto e deliberazione si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B".

L'ing. PASSANITI DOMENICO ENNIO MARIA interviene quindi, in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dichiara di agire per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta.

Componenti delle cui identità personali, qualità e poteri, io Notaio sono certo, col presente atto,

PREMESSO CHE

1) il Proponente in data 30 dicembre 2012, prot. 76985 ha presentato una proposta di piano attuativo denominato P.M.U. 7.2 con il quale viene regolamentata l'attività edilizia all'interno del perimetro del P.M.U. 7.2 comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;

2) il Proponente dichiara di essere in grado di assumere sen-

za riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzio-

ne, in quanto ha la piena disponibilità degli immobili da es-

sa interessati, essendo proprietario di terreni situati nel

Comune di Campi Bisenzio, distinti al Catasto Terreni di det-

to Comune, in giusto conto, nel Foglio 26, particelle:

* 480, 537 porzione, 538, 539 e 540, per una superficie com-

plexsiva mq. 9.306 (novemilatrecentosei) circa, come risul-

tante dalla documentazione presentata al Comune, di cui al

precedente punto 1);

3) nel vigente Regolamento urbanistico comunale (R.U.C.), a-

dottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 201 del 2

dicembre 2004 ed approvato con deliberazione del Consiglio Co-

munale n. 90 del 20 luglio 2005, come modificato con le suc-

cessive varianti, i terreni sopra indicati sono destinati ad

"Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente re-

sidenziale" e ricadono all'interno del perimetro del piano at-

tuativo qui denominato P.M.U. 7.2;

4) ai sensi dell'art. 13 delle Norme tecniche di attuazione

(N.T.A.) dello strumento urbanistico, l'edificazione nell'a-

rea è subordinata all'approvazione del piano attuativo di

cui all'art. 11 delle N.T.A. stesse;

5) la Giunta comunale nella seduta del 19 aprile 2017 con de-

liberazione n. 64, esecutiva ai sensi di legge, ha adottato

il suddetto piano attuativo, comprensivo del relativo proget-

to preliminare delle opere di urbanizzazione, con il relati-

vo schema di convenzione;

6) con deliberazione della Giunta Comunale n. 124 del 12 settembre 2017 dichiarata immediatamente eseguibile è stato controdedotto all'osservazione presentata ed approvato il relativo piano;

7) l'avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana - parte II - n. 39 del 27 settembre 2017 ed il piano è divenuto efficace a partire da tale ultima data;

8) con deliberazione della Giunta comunale n. 139 del 10 ottobre 2017 dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il progetto esecutivo delle opere pubbliche da realizzare in attuazione del suddetto P.M.U;

9) con deliberazione della Giunta Comunale n. 143 del 17 ottobre 2017, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato lo schema di ripartizione della spesa per l'area con funzione di Volano idraulico denominata AC2;

10) con determina Dirigenziale del V Settore "Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio" n. 787 del 20 ottobre 2017 è stato determinato il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale previsti in convenzione, oltre alla definizione dei tempi per l'assegnazione degli alloggi.

VISTI

- la Legge n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, e in particolare l'articolo 28, come modificato dal-

l'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

- il D.P.R. n. 380/2001, e successive modifiche e integrazioni;

- la legge regionale 10 novembre 2014 n.65,

- i decreti ministeriali nn. 1404/1968 e 1444/1968;

- il Piano Strutturale Comunale, adottato con deliberazione Consiliare n.65 del 14 aprile 2003, definitivamente approvato con deliberazione Consiliare n.122 del 27 settembre 2004;

- il Regolamento Urbanistico Comunale, adottato con deliberazione Consiliare n. 201 del 2 dicembre 2004 ed approvato con deliberazione Consiliare n. 90 del 20 luglio 2005, come modificato con le successive varianti;

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1

OBBLIGO GENERALE

1) Il Proponente si impegna per sé e i propri aventi causa ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

Art. 2

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1) Tutte le premesse fanno parte integrante della presente

convenzione.

2) Il Proponente è obbligato in solido per sé e i propri aventi causa a qualsiasi titolo.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Proponente con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

Le garanzie già prestate dal Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte fino a quando i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta al Comune idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

3) L'attuazione del piano attuativo deve avvenire nel rispetto: dei vigenti strumenti urbanistici, con particolare riferimento alle N.T.A. del R.U.C.; degli articoli della presente convenzione; delle N.T.A. del piano attuativo, che si allega al presente atto sotto la lettera "C" per formarne parte integrante e sostanziale; degli altri elaborati del piano attuativo, che, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

4) La sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con ri-

nuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati, conformi alla stessa.

Art. 3

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1) Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del P.M.U. n.7.2 nel Comune di Campi Bisenzio, compresa in tale attuazione, salvo quanto meglio di seguito specificato:

a) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte del Proponente delle opere di urbanizzazione così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano e costituite da:

1) opere di urbanizzazione interne al comparto costituite da:

- viabilità pubblica diramantesi da via San Giusto;
- parcheggio pubblico;
- verde pubblico;

2) opere esterne al comparto finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico costituite da:

- vasca di autocontenimento all'interno dell'area di laminazione esistente di proprietà comunale lungo il fosso Reale (area AC2 della tav.10.15 del Piano Strutturale);
- realizzazione del sottopasso idraulico su via Palagetta per collegare i fossi di guardia lungo la Circonvallazione

sud.

b) l'esecuzione diretta da parte del Proponente delle opere pubbliche di collegamento alle reti esistenti;

c) la cessione gratuita da parte del Proponente al Comune di Campi Bisenzio delle aree tal quali specificate nel documento che ai allega al presente atto sotto la lettera "D";

d) la progettazione e la realizzazione delle edificazioni di interesse privato.

Il tutto secondo i tempi, le modalità e con le garanzie previsti in prosieguo.

Art. 4

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione saranno eseguite a cura e spese del Proponente o suoi aventi causa, in conformità al progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 139 del 10 ottobre 2017 redatto sulla base del progetto preliminare allegato al piano approvato, previo rilascio del permesso di costruire da parte del Comune;

2) La redazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, interne ed esterne, così come le relative opere, sono a completo carico del Proponente;

3) La realizzazione delle reti di adduzione e di scarico necessarie all'edificazione dell'area sarà effettuata a totale cura e spese del Proponente o suoi aventi causa, senza nulla

pretendere dal Comune; tale realizzazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni e le condizioni delle aziende erogatrici dei servizi, con particolare riferimento, per le opere che coinvolgono il servizio idrico integrato, alle linee guida approvate con la deliberazione del 29 luglio 2008 dell'Assemblea consortile dell'Autorità di Ambito Ottimale (A.T.O.) n.3 "Medio Valdarno";

4) Il Proponente o suoi aventi causa si impegna a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione prima o contestualmente alla richiesta dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili, e ad assoggettare le aree interessate dalle suddette opere alla redazione del frazionamento catastale a propria cura e spese, per la loro precisa individuazione ai fini della cessione gratuita al Comune.

5) Le aree di proprietà comunale necessarie per la realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico previste dalla presente convenzione sono fin d'ora messe a disposizione del Proponente, dando atto, ai sensi dell'art. 49 comma 1 lettera a) del d. lgs 15 novembre 1993 n. 507, e successive modifiche e integrazioni, che il Proponente occuperà temporaneamente tali aree per eseguire le suddette opere per conto del Comune, in esecuzione di obblighi scaturenti della presente convenzione.

MANCATA REALIZZAZIONE O COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBA-
NIZZAZIONE

1) Qualora, nell'arco di tempo concesso per la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e cioè prima della ultimazione del primo edificio realizzato sulle aree edificabili, esse non fossero state eseguite o completate, il Comune, fermo restando quanto previsto al punto 3 dell'articolo 9, inviterà il Proponente o suoi aventi causa, con raccomandata A.R., all'esecuzione o al completamento delle medesime.

2) Se non è dato inizio ai lavori entro due mesi dal ricevimento della comunicazione di messa in mora, il Proponente o suoi aventi causa autorizzano fin d'ora il Comune a disporre immediatamente nel modo più ampio della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 6, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, ferma restando la facoltà per il Comune di eseguire le opere non eseguite o completate, in conformità con il permesso di costruire, a spese del Proponente o suoi aventi causa.

Art. 6

GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del Proponente o suoi aventi causa e dei relativi oneri accessori ammonta ad Euro 670.000,00 (seicentosestantamila/00), come risultante dal computo metrico e-

stimativo di cui al progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale, esecutiva, n. 139 del 10 ottobre 2017.

I prezzi del computo metrico del progetto di urbanizzazione sono desunti dai seguenti prezzi, come specificato a margine di ciascuna voce dell'elenco prezzi unitari: BOLLETTINO INGEGNERI della Provincia di Firenze edito dal Collegio degli Ingegneri (dell'anno in corso)- PREZZARIO della Regione Toscana (dell'anno in corso).

2) A garanzia della effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Proponente presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari all'ammontare previsto nel comma 1, maggiorato di 1/3 (un terzo) per spese e imprevisti, avendo consegnato al Comune apposita polizza assicurativa) n. 155615261 in data 18 ottobre 2017 emessa da Unipol-Sai Assicurazioni S.p.A. agenzia di Prato, per Euro 893.333,00 (ottocentonovantatremilatrecentotrentatré/00), con scadenza fino al 18 ottobre 2018.

3) La garanzia avrà validità fino alla data di presa in consegna delle opere e delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale. Lo svincolo della garanzia per la somma pari all'importo delle opere realizzate avverrà a collaudo effettuato con esito positivo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, su semplice richiesta, con lettera di autorizzazione di svincolo sottoscritta dal Funzionario competente. La parte

restante della fideiussione (un terzo, dell'importo totale)

sarà svincolata ai momento della cessione delle aree al Comune.

La garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Proponente o suoi aventi causa, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4) Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, il Proponente o suoi aventi causa autorizza il Comune a disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

5) La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita ai benefici della preventiva escussione del debitore principale e della divisione; in ogni caso i Proponenti o loro aventi causa sono obbligati in solido sia tra loro che con i loro garanti. La garanzia è soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento; la presente clausola dovrà essere preventivamente trascritta sulla garanzia.

6) Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle o-

pere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Proponente o suoi aventi causa di cui all'articolo 12 comma 5, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario sia ripristinatorio sia demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Art.7

PERMESSI DI COSTRUIRE

- 1) Il piano attuativo denominato P.M.U. 7.2 è attuato attraverso il rilascio di singoli permessi di costruire, relativi a ciascun lotto, nonché alle opere di urbanizzazione.
- 2) Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula della presente convenzione.
- 3) Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili è subordinato al preventivo o contestuale rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e di mitigazione idraulica, oltreché al pagamento del contributo di costruzione, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

4) I permessi di Costruire relativi ai lotti 1 e 2 non possono essere rilasciati se non previo esplicito accordo tra i confinanti, risultante da atto pubblico, in base al quale si accettano distanze inferiori alla distanza minima di metri lineari 7,50 (sette virgola cinquanta) dai confini di proprietà e in base al quale sia comunque assicurato il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici interessati in funzione della presenza o meno di finestre nelle pareti frontistanti

5) Essendo l'accessibilità carrabile al LOTTO 1 subordinata alla realizzazione del LOTTO 2, in quanto in essa ricadente, il Proponente o suoi aventi causa si impegnano a iniziare i lavori del LOTTO 1 solo successivamente o contestualmente all'inizio dei lavori del LOTTO 2.

6) Il Proponente dichiara di possedere il diritto di scaricare le acque meteoriche di autocontenimento provenienti dal PMU 7.2, come da progetto preliminare dell'opera di urbanizzazione, nei fossi campestri ricadenti nelle aree di altra proprietà individuate catastalmente dalle particelle 222, 368, 372, e 377 del foglio di mappa 27

ART. 8

ULTERIORI IMPEGNI DEL PROPONENTE

1) Il Proponente si impegna per sè e per i propri aventi causa :
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei fossi cam-

pestri ricadenti nelle aree di altra proprietà individuate catastalmente dalle particelle catastali 222, 368, 372, e 377 del foglio di mappa 27, al fine di garantire il normale deflusso delle acque meteoriche di autocontenimento provenienti dal piano attuativo, come da progetto preliminare dell'opera di urbanizzazione;

- a versare il contributo economico di Euro 487,29 (quattrocentottantasette virgola ventinove) calcolato sulla base dei criteri di cui al Regolamento per la monetizzazione delle dotazioni urbanistiche approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 3 marzo 2015 in relazione all'opera di mitigazione idraulica, in considerazione della sua necessaria manutenzione e in considerazione del fatto che l'area su cui si realizza la cassa è area già acquisita alla proprietà comunale in seguito a procedure espropriative per la realizzazione della cassa di compensazione della Bretella di San Pietro a Ponti.

Art. 9

TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

- 1) Per l'individuazione dei termini iniziale e finale dei lavori di cui ai permessi di costruire, e l'eventuale proroga dei termini finali, si rinvia alla legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 e successive modifiche e integrazioni.
- 2) Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate prima che sia dichiarata la fine dei lavori relativamente al primo

edificio realizzato sui lotti edificabili.

3) L'abitabilità o agibilità degli edifici realizzati sui lotti non potrà essere attestata né certificata senza il preliminare collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione.

4) Il piano attuativo ha validità decennale, decorrente dalla esecutività della relativa delibera consiliare di approvazione, dopodiché si intende decaduto. Entro tale termine, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, se non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati.

Art. 10

COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Ultimate le opere di urbanizzazione, il Direttore dei lavori presenta al Comune, insieme alla documentazione tecnica di rito, una dichiarazione di avvenuta ultimazione.

2) Le opere sono collaudate da un tecnico nominato dal Comune e a spese del Proponente o suoi aventi causa, che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

3) Il Proponente o suoi aventi causa è tenuto, con congruo anticipo, a procedere per mezzo di propri tecnici alla ricognizione della relativa situazione catastale, compresi i necessari tipi di frazionamento debitamente approvati, da con-

segnarsi in copia al Direttore dei lavori e al collaudatore.

4) Il Proponente o suoi aventi causa si impegna a provvedere, assumendo a proprio completo carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni, secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

5) Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza del Proponente o suoi aventi causa, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico degli stessi.

6) L'approvazione del collaudo definitivo, ovvero del certificato di regolare esecuzione definitivo, dovrà essere effettuata dal Comune entro 3 (tre) mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

7) Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sottocomparto autonomamente funzionale, su richiesta motivata del Proponente o suoi aventi causa, ovvero del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune, per esigenze proprie di quest'ultimo, esso ne assume il relativo maggior onere.

Art. 11

VIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Il collaudo delle opere di urbanizzazione non solleva il Proponente o suoi aventi causa, nonché l'impresa esecutrice

delle opere medesime, dall'è responsabilità per il riscontro dei vizi, anche occulti, che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1667 e 1669 del c.c.

2) A tale scopo il Comune potrà, anche successivamente al collaudo, esigere da parte del Proponente o suoi aventi causa, nel rispetto di quanto previsto dai succitati art. 1667 e 1669 c.c. e a loro cura e spese, l'eliminazione dei vizi riscontrati.

Art. 12

CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Le aree per le urbanizzazioni e le relative opere previste dalla convenzione, come meglio individuate in colorazione rossa nell'elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune che trovasi allegato sotto lettera "D" al presente atto, saranno cedute in forma gratuita al Comune, entro sei mesi dal collaudo definitivo delle opere medesime; ogni inerente spesa, incluse le formalità di frazionamento e/o approntamento di ogni atto preliminare alla cessione, sarà a carico dei Proponenti o loro aventi causa.

2) Le aree saranno 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.

3) Nello stesso termine di cui al comma 1, il Proponente o suoi aventi causa fornirà al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite.

4) Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 6.

5) Fino alla presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune, o comunque fino allo scadere degli specifici termini previsti dalla presente convenzione in cui i soggetti esecutori si impegnano alla manutenzione di alcune opere di urbanizzazione, tutte le relative responsabilità saranno a carico del Proponente o suoi aventi causa.

6) Per le aree a verde pubblico comunale il Proponente o suoi aventi causa si impegna, per un periodo di 36 (trentasei) mesi dalla data di fine dei lavori, a mantenere le attrezzature, ad effettuare lo sfalcio dell'erba e la cura e pulizia generale, al fine anche di garantire l'attecchimento delle alberature piantumate, e con particolare riguardo all'immagine pubblica ed al decoro fornito, e con esonero del Comune da ogni responsabilità per eventuali danni a terzi prodotti nel periodo in tali aree.

Nel caso in cui il Proponente o suoi aventi causa non provveda, l'Amministrazione Comunale procederà a propria cura, addebitando agli stessi le spese sostenute.

7) La cessione al Comune delle opere viarie può avvenire so-

lo a seguito della loro apertura al pubblico, la quale è subordinata all'emissione di apposita ordinanza, previa presentazione all'ufficio Traffico delle necessarie certificazioni di completamento dell'opera e di regolarità e corretta esecuzione della stessa. Inoltre prima del completamento dell'opera dovrà essere definita con l'ufficio Traffico tutta la segnaletica.

8) Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 10, comma 7, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

Art. 13

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

1) Il Proponente o suoi aventi causa si impegna a realizzare, nell'area in oggetto, gli interventi di edilizia residenziale sociale previsti dal piano di massima unitario approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 124/2017 e consistenti in due alloggi posti al piano primo del fabbricato del lotto 1 aventi una SUL complessiva di mq. 139,58 (centotrentanove virgola cinquantotto).

2) Il Proponente o suoi aventi causa si impegna a mettere a disposizione di altri soggetti gli alloggi di edilizia residenziale sociale realizzati, secondo la modalità della locazione dietro corresponsione di canone di importo determinato (affitto convenzionato), contenute negli articoli 14, 15,

16, 17, 18, 19 e 20 della presente convenzione.

Art.14

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi di edilizia residenziale sociale.

1) Le caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura degli alloggi di edilizia residenziale sociale sono quelle derivanti dal capitolato di cui al computo metrico estimativo asseverato da un tecnico abilitato redatto sulla base dei prezzi unitari non superiori a quelli stabiliti dal Bollettino degli ingegneri alla data di presentazione del progetto esecutivo esclusi spese tecniche, generali e utili di impresa, nel rispetto del piano attuativo approvato.

2) Gli alloggi, come previsto dalle norme vigenti, dovranno essere realizzati nel rispetto dei principi, delle prescrizioni e dei requisiti prestazionali dettati dal "Regolamento per la residenza sociale" del Comune di Campi Bisenzio approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 40 in data 3 marzo 2015.

Art.15

Requisiti dei soggetti destinatari degli alloggi

1) I destinatari degli alloggi di edilizia residenziale sociale dovranno avere tutti i seguenti requisiti:

a) cittadinanza, secondo i casi previsti all'art. 11 co 13 del DL 112/2008 convertito in legge n. 133/2008;

b) residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune di

Campi Bisenzio o in un Comune confinante (Prato, Calenzano, Sesto Fiorentino, Firenze, Scandicci, Signa, Poggio a Caiano) ovvero essere lavoratore emigrato all'estero; rimane facoltà del Comune individuare condizioni di maggior vantaggio per i residenti e/o lavoratori nel territorio di Campi Bisenzio;

d) non titolarità di diritti di piena proprietà, in tutto il territorio nazionale, su uno o più alloggi di categoria catastale A, anche sfitti, o concessi a terzi, ubicati in qualsiasi località e che abbiano un numero di vani catastali maggiore di quello indicato di seguito sulla base del numero dei componenti il nucleo familiare:

- Componenti del nucleo familiare 1 (uno), 2 (due), 3 (tre), 4 (quattro), 5 (cinque), 6 (sei) e oltre, rispettivamente vani catastali 3 (tre), 4 (quattro), 4,5 (quattro virgola cinque), 5 (cinque), 6 (sei) e 7 (sette);

d) non titolarità di diritti di proprietà su uno o più alloggi, di categoria catastale A e classe diversa da 3 e 4, anche sfitti, o concessi a terzi, ubicati in qualsiasi località e di qualsiasi dimensione.

e) Eventuali altri requisiti dei soggetti.

Art.16

Individuazione dei soggetti assegnatari di alloggi in locazione

1) Il soggetto proponente si obbliga ad individuare con le

modalità di cui al presente articolo, i soggetti assegnatari in locazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale.

2) Il Comune di Campi Bisenzio pubblicherà entro 60 (sessanta) giorni dalla fine lavori del primo edificio apposito bando dedicato all'Edilizia Residenziale Sociale volto ad individuare i requisiti dei potenziali inquilini degli alloggi destinati alla locazione . La relativa graduatoria sarà predisposta entro i successivi 120 (centoventi) giorni, dandone notizia al soggetto proponente.

3) Il soggetto proponente dovrà comunicare, mediante lettera raccomandata a/r, ai soggetti indicati dal Comune le condizioni ed il canone di locazione dell'alloggio. La comunicazione dovrà essere contestualmente trasmessa all'Amministrazione Comunale.

4) Entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione di tale comunicazione, i soggetti interessati dovranno confermare l'intenzione di procedere all'assegnazione, con diritto di scelta secondo l'ordine della graduatoria predisposta dal comune. La mancata conferma produrrà effetti di rinuncia.

5) All'esaurimento della graduatoria predisposta dall'Amministrazione Comunale, il soggetto proponente potrà procedere all'assegnazione in locazione degli alloggi rimasti liberi ad altri soggetti , nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento per l'edilizia sociale e dagli art. 13 e 16 della presente convenzione.

Art.17

Determinazione del canoni degli alloggi in locazione.

1) Il canone mensile di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze non può essere superiore al minimo risultante dall'applicazione degli Accordi territoriali vigenti (ai sensi della I. 431/1998 art. 2 co 3). Il relativo importo unitario risulta ad oggi, considerando la tipologia di immobili B e la zona di riferimento corrispondente all'alloggio, pari a 6,53 (sei virgola cinquantatré) Euro/mq. L'importo unitario applicato dal soggetto proponente è pari a 6,50 (sei virgola cinquanta) Euro/mq.

2) Il calcolo del canone mensile è quindi svolto, moltiplicando l'importo unitario applicato per la superficie convenzionale come determinata ai sensi dei suddetti Accordi territoriali;

3) Al canone di locazione si applica annualmente un adeguamento pari al 100% (cento per cento) dell'apposito indice di rivalutazione ISTAT.

4) I contratti di locazione saranno della tipologia prevista per quelli a canone concordato (c.d. 3+2);

5) Indipendentemente dalla durata effettiva di ogni singolo contratto, ogni alloggio dovrà essere locato per un periodo non inferiore a 15 anni prima di poter essere ceduto in proprietà.

Art.18

Vigilanza sulle costruzioni destinate all'edilizia residenziale sociale.

1) Il soggetto proponente è tenuto a trasmettere al Comune, entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula, copia dei contratti di locazione degli immobili destinati all'edilizia residenziale sociale.

2) Il Comune potrà, in ogni caso, svolgere autonomamente ogni attività di vigilanza e di controllo.

Art.19

Durata dei vincoli relativi all'edilizia residenziale sociale.

1) Il regime relativo agli alloggi di edilizia residenziale sociale contenuto nella presente convenzione, fatte salve le diverse durate esplicitamente disposte negli articoli precedenti, resta valido ed efficace per 15 (quindici) anni decorrenti dal primo contratto di locazione

2) Durante tale periodo, il soggetto proponente ed i suoi aventi causa sono tenuti al rispetto di quanto disposto dalla presente convenzione.

Art.20

Penali relative agli alloggi di edilizia residenziale sociale.

1) Nel caso in cui gli alloggi di edilizia residenziale sociale siano realizzati con caratteristiche diverse, anche parzialmente, da quanto prescritto all'art. 14, il Comune ap-

aplicherà una penale pari al 200% (duecento per cento) della differenza tra il costo di costruzione delle opere effettivamente eseguite ed il costo di costruzione che le opere avrebbero avuto se fossero state rispettate le caratteristiche prescritte.

2) Per ogni mese, o frazione di mese, in cui sia accertata la violazione di quanto disposto all'art. 17 secondo comma circa il limite massimo del canone degli alloggi, il Comune applicherà, per ciascun alloggio cui la violazione si riferisce, una penale pari al 300% (trecento per cento) tra il canone effettivamente richiesto ed il suddetto limite massimo.

3) L'applicazione delle penali di cui ai comma precedenti fa salva la possibilità per il Comune di esigere l'osservanza degli obblighi, impegni, vincoli e divieti previsti dalla presente convenzione e di avvalersi, a tal fine, dei mezzi previsti dall'ordinamento; fa salva altresì l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti.

Art. 21

CONTROLLO E VIGILANZA

1) Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

2) Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto il controllo di un tecnico abilitato, incaricato dal Proponente o suoi aventi causa per la direzione dei lavori, il cui nominativo e quello di eventuali sostituti saranno comunicati per

iscritto al Comune prima dell'inizio dei lavori, e che svolgerà il proprio incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.

3) Eventuali varianti al progetto delle opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie in corso d'opera, dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico del Comune, concordando altresì la loro incidenza economica in modo tale da non apportare variazione in diminuzione all'importo complessivo delle opere definito dal computo metrico estimativo; una volta concordate, tali varianti non comportano variante alla presente convenzione.

4) In qualsiasi momento il Comune può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del Piano Attuativo approvato, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni del Computo Metrico Estimativo.

5) In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi al Proponente o suoi aventi causa per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

Art. 22

VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO

1) E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza

la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche al piano attuativo, nei seguenti casi:

- diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza;

- variazione del numero e del dimensionamento delle singole u.i. immobiliari residenziali se nel rispetto dei requisiti del vigente Regolamento per l'Edilizia residenziale;

- l'attuazione contestuale di più lotti a condizione che siano ricompresi in un unico permesso a costruire;

- l'assetto tipologico-architettonico degli edifici; così come indicati dalle N.T.A. del piano stesso, che trovansi sempre allegato al presente atto sotto la lettera "C".

2) Le modificazioni non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, tenendo conto di quanto eventualmente sia già stato realizzato.

Art. 23

FORO COMPETENTE

1. Per quanto attiene alla risoluzione di ogni eventuale controversia che si riferisca all'interpretazione e alla esecuzione degli impegni assunti con la presente Convenzione, è competente il Foro di Firenze.

Art. 24

SPESE

1) Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notari e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Proponente o suoi aventi causa.

Art. 25

PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1) Il piano attuativo è composto da:

- a)- relazione illustrativa;
- b)- norme tecniche di attuazione (N.T.A.);
- c)- progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
- d)- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- e)- elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune;
- f) elaborati grafici urbanistici in n. 16 (sedici) tavole;

2) Il Piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, ad eccezione degli elaborati b) ed e), in quanto atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione del piano stesso e depositati in originale agli atti del Comune, e individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono alle-

gati materialmente alla convenzione.

Art. 26

TRASFERIMENTO A TERZI

1) In caso di trasferimento anche parziale delle aree, in ogni caso da comunicare tempestivamente al Comune, il Proponente, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione, che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.

2) Il Proponente ed i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Art. 27

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1) Il Proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2) Il Proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3) Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Regolamento urbanistico

comunale.

4) Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Proponente, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza.

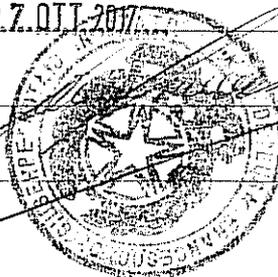
I componenti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge vigente; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia, e per quanto notasi scritto di mia mano, su pagine trentuno e parte della successiva di otto fogli. Del medesimo ho dato lettura ai componenti i quali, previa espressa conferma ed approvazione, lo sottoscrivono e lo firmano a margine con me Notaio a forma di legge, essendo le ore undici.

FIRMATO: DOMENICO ENNIO MARIA PASSANITI, FRESCHI RICCARDO,
NOTAIO FRANCESCO DE LUCA E SIGILLO.

Copia conforme all'originale, rilasciata
per gli usi consentiti dalla legge.

Prato 27.011.2017





DECRETO SINDACALE N. 9 DEL 22/02/2016

Allegato A
rep. 158521/24551

pag 1

Oggetto:

Dirigente Domenico Ennio Maria Passaniti – Conferimento dell'incarico di direzione del 5° Settore "Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio". Dipendente Letizia Nieri - Revoca dell'incarico di alta professionalità per la direzione del 5° Settore "Pianificazione del Territorio".

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa"





Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

Gabinetto del Sindaco



Ai sensi dell'art. 51 del regolamento sull'ordinamento dei servizi e degli uffici;

IL SINDACO

Visti:

- il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;
- il D.Lgs. n. 165 del 30/03/2001 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Visti:

- lo schema strutturale dell'Ente come modificato e definito con deliberazione della Giunta Comunale n. 126 del 06/10/2015, puntualmente dettagliato nell'allegato A) per la parte relativa all'organizzazione e all'articolazione dei vari settori e servizi e nell'allegato B) per la parte relativa alle principali funzioni attribuite a ciascun settore e servizio;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 18 del 11/02/2014 – richiamata nella succitata deliberazione G.C. n. 126/2015 – di approvazione dei criteri generali per la pesatura delle posizioni dirigenziali del Comune di Campi Bisenzio, secondo quanto riportato nell'allegato A) dell'atto stesso;

Considerato che, ai sensi della deliberazione G.C. n. 126/2015:

- è istituito il nuovo settore 5° "Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio", a seguito dell'accorpamento dei due precedenti settori "Pianificazione del Territorio" e "Servizi al Territorio e al Patrimonio" nonché l'assegnazione delle funzioni inerenti Mobilità e Trasporti, SUAP e Sport;
- è abolita l'area di Alta Professionalità prevista quale figura apicale del precedente settore 5° "Pianificazione del Territorio";
- è affidata a figura dirigenziale la direzione dei nuovi settori 3° "Servizi alla Persona/Sviluppo Economico" e 5° "Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio", mentre i restanti settori saranno coordinati da posizioni organizzative con incarico di alta professionalità;
- la nuova macrostruttura avrà concreta applicazione, una volta individuate le figure apicali dei singoli settori e servizi autonomi, in cui la stessa risulta articolata;

Considerato altresì:

- con la deliberazione della G.C. n. 30 del 16/02/2016 – che richiama espressamente quanto già stabilito nella deliberazione G.C. n. 126/2015 – viene approvata la proposta di pesatura delle posizioni dirigenziali dell'Ente (dettagliata nel relativo allegato A), redatta sulla base della metodologia approvata con la citata deliberazione G.C. n. 18/2014, da parte dell'Organismo Indipendente di Valutazione appositamente riunitosi in data 21 dicembre 2015;
- la concreta attuazione della macrostruttura a decorrere dal 21 marzo 2016, una volta individuate le figure apicali dei singoli settori e servizi autonomi, in cui la stessa risulta articolata;

Richiamati i propri precedenti decreti:

- n. 31 del 30/12/2014, con il quale si conferiva al dirigente Domenico Ennio Maria Passaniti l'incarico di direzione del precedente settore 6° "Servizi al Territorio e al Patrimonio", fino alla scadenza del proprio mandato elettorale;
- n. 42 del 16/12/2013 con il quale si conferiva alla dipendente Letizia Nieri l'incarico di Alta Professionalità per la direzione del settore 5° "Pianificazione del Territorio", fino al 31/12/2014 ai sensi della deliberazione della G.C. n. 258/2013 e rinnovabile nei limiti temporali fissati dall'art. 9 del CCNL 31/03/1999, fatte salve diverse disposizioni in merito;

Servizio Autonomo Gabinetto del Sindaco

Comune di Campi Bisenzio
Villa Rucellai - Piazza della Resistenza
50013 Campi Bisenzio (FI)

tel. 055 8959623
fax 055 8959520
e-mail: segr.sindaco@comune.campi-bisenzio.fi.it
PEC comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it







pag 3

Visti:

- lo Statuto del Comune, con specifico riguardo all'art. 40 "Attribuzioni del Sindaco";
- il vigente Regolamento sull'ordinamento dei servizi e degli uffici;

DECRETA

Per quanto sopra esposto e motivato:

1. Di conferire al dirigente Domenico Ennio Maria Passaniti, nato a Pelago (FI) il 20/01/1958 la direzione del 5° settore "Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio" per l'esercizio delle funzioni dirigenziali discendenti da norma di legge e da norma regolamentare, riconoscendogli per tale incarico la retribuzione di posizione pari a euro 42.349,47 su base annua da corrispondersi in 13 mensilità, secondo la pesatura effettuata dall'O.I.V. ed approvata come riportato nell'allegato A) parte integrante e sostanziale della deliberazione G.C. n. 30 del 16/02/2016, oltre alla retribuzione di risultato determinata ai sensi del vigente sistema di valutazione della performance e nei limiti fissati dalle vigenti norme contrattuali;
2. L'incarico decorrerà dal 21 marzo 2016, senza soluzione di continuità con l'incarico attualmente in essere, ed i compiti attinenti allo stesso saranno espletati fino al termine del proprio mandato elettorale e comunque fino a nuove determinazioni in merito;
3. Il dirigente predetto si adopererà tempestivamente fornendo al direttore del servizio Amministrazione del Personale gli atti necessari affinché possano essere avviate le procedure per il conferimento degli incarichi delle posizioni organizzative – come individuate nell'allegato B) alla deliberazione G.C. n. 29 del 16/02/2016 – secondo le modalità stabilite nella deliberazione G.C. n. 253 del 22/11/2013;
4. Di revocare dalla stessa data 21 marzo 2016 l'incarico di alta professionalità per la direzione dell'attuale settore 5° "Pianificazione del Territorio", conferito alla dipendente Letizia Nieri, nata a Prato il 14/11/1964, giusto il proprio decreto n. 42 del 16/12/2013;
5. Il presente decreto è trasmesso:
 - al direttore del Servizio Amministrazione del Personale affinché provveda a notificarlo al dirigente Domenico Ennio Maria Passaniti, al direttore Letizia Nieri ed a comunicarne il contenuto a quanti altri interessati;
 - per conoscenza al Segretario Generale, ai sensi dell'art. 51, comma 2, del Regolamento sull'ordinamento dei servizi e degli uffici.

Il Sindaco
Emiliano Fossi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. n. 445/2000 e del D.Lgs. n. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Servizio Autonomo Gabinetto del Sindaco

Comune di Campi Bisenzio
Villa Rucellai - Piazza della Resistenza
50013 Campi Bisenzio (FI)

tel. 055 8959623
fax 055 8959520
e-mail: sgr.sindaco@comune.campi-bisenzio.fi.it
PEC comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it



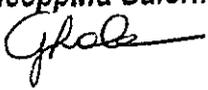
Comune di Campi Bisenzio
Staff del Sindaco -
Ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 456,

io sottoscritto/a GIUSEPPINA SALERNO
Responsabile "Staff del Sindaco"

CERTIFICO

che la presente copia, da me collazionata
formata da n. 3 fogli, è conforme all'originale
documenti depositato presso questo ufficio.

Campi Bisenzio addì 23/10/2017

Il Capo Gabinetto del Sindaco
Giuseppina Salerno






DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 124 DEL 12/09/2017

OGGETTO

Allegato "B"
rep. 158521/24551

Piano di Massima Unitario n. 7.2 - Richiedente Edilsanmartino s.r.l. Approvazione ai sensi dell'art. 111 L.R.T 65/2014.

L'anno duemiladiciassette, il giorno dodici del mese di settembre, in Campi Bisenzio nella sala delle adunanze posta nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata per le ore 15:30 per trattare gli affari all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza FOSSI EMILIANO nella sua qualità di Sindaco.

Presenti n. 8 Assenti n. 0

FOSSI EMILIANO	Sindaco	Presente
ROSO MONICA	Vice Sindaco	Presente
NUCCIOTTI RICCARDO	Assessore	Presente
PORCU ROBERTO	Assessore	Presente
RICCI LUIGI	Assessore	Presente
SALVI STEFANO	Assessore	Presente
CIAMBELLOTTI ELEONORA	Assessore	Presente
DE FEO VANESSA	Assessore	Presente

Partecipa alla seduta il Dr. NOBILE ROBERTO, Segretario Generale del Comune.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze



F-2

OGGETTO: PIANO DI MASSIMA UNITARIO N. 7.2 – RICHIEDENTE EDILSANMARTINO S.R.L. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.111 L.R.T 65/2014.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 31/12/2012 prot. 76985 la società EDILSANMARTINO s.r.l., in qualità di proprietaria dei terreni interessati, ha presentato una proposta di Piano di Massima Unitario relativo al comparto a destinazione prevalentemente residenziale n. 7.2 previsto dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale;
- l'area interessata dalla proposta, ineditata e di forma regolare, ha un'estensione di circa 9.307 mq (Superficie territoriale) e si colloca in località San Giusto, tra la Circonvallazione sud e il fiume Bisenzio, in continuità con il tessuto di epoca ottocentesca che si articola lungo la via di San Giusto, viabilità comunale dalla quale si accede attualmente;
- trattasi del comparto individuato nel RUC vigente come "Piano di Massima Unitario 7.2" di seguito denominato "PMU n. 7.2", destinato ad "Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale" di cui all'art. 128 delle NTA del RUC e avente le seguenti destinazioni urbanistiche:
 - "aree residenziali di nuova definizione (zona C)" di cui all'art. 131 delle N.T.A. del R.U.C.
 - "parcheggi pubblici" di cui all'art. 138 delle N.T.A. del R.U.C.
 - "viabilità urbana e territoriale secondaria" di cui all'art. 89 delle N.T.A. del R.U.C.;
- ricade nel Sottosistema funzionale degli ambiti strategici-B5 del Piano Strutturale ed è individuata catastalmente dalle particelle o porzione di esse nn. 480, 537 (porzione), 538, 539, 540 del foglio di mappa n. 26 del Catasto Terreni del comune di Campi Bisenzio;
- l'area oggetto di intervento ricade nella fascia dei 150 ml dall'argine del fiume Bisenzio ed è pertanto sottoposta alle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio ("Aree tutelate per legge" ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004 e precisamente comma 1 lett.c);

Preso atto che le procedure di adozione ed approvazione del piano in oggetto sono quelle di cui all'art. 111 della LR 65/2014;

Vista la propria deliberazione n. 64 del 19/04/2017, esecutiva, con la quale è stato adottato il Piano di Massima Unitario 7.2;

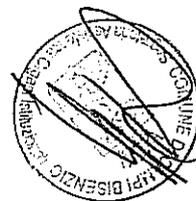
Visto il rapporto in data 04/09/2017 del Garante della Informazione e Partecipazione, Comunicazione, nominato con determinazione del Direttore del V Settore – Pianificazione del Territorio n. 219 del 12/04/2017, allegato alla presente deliberazione onde formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera C), in cui si attesta che:

- la deliberazione e gli elaborati del piano attuativo sono stati trasmessi alla Città Metropolitana di Firenze ai sensi dell'art. 111 della L.R. T. 65/2014, con nota PEC prot. 24487 del 10/05/2017;
- l'avviso di deposito e pubblicazione, ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. 65/2014, è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana Parte Seconda n. 19 del 10/05/2017;
- della pubblicazione del Piano Attuativo è stata data ampia informazione per tutto il periodo utile alla presentazione delle osservazioni, a partire dal 10/05/2017 e per giorni 30, anche attraverso:
 - affissione di manifesti su tutto il territorio comunale, nella sede del Comune e nelle varie sedi decentrate, nei circoli e nei plessi scolastici del territorio;





Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze



- affissione di locandine in luoghi pubblici quali circoli, impianti sportivi, Misericordia, esercizi commerciali;
- la documentazione in formato cartaceo è stata messa in consultazione presso il Servizio Urbanistica e in formato elettronico sulla pagina dedicata del sito internet del Comune;

Preso atto che, entro il termine dei 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT, per la presentazione di eventuali osservazioni risulta pervenuta n. 1 osservazione:

- Osservazione pervenuta al protocollo dell'Ente al n. 29319 del 06/06/2017 - presentata da un comitato di cittadini abitanti in via San Giusto;

Vista la relazione in data 04/09/2017 del Responsabile del Procedimento, Arch. Letizia Nieri - P.O. del Servizio Urbanistica, allegata al presente atto sotto la lettera A) onde formarne parte integrante e sostanziale, contenente le controdeduzioni all'osservazione presentata, le cui risultanze sono:

- l'osservazione pervenuta al protocollo dell'Ente al n. 29319 del 06/06/2017 è da ritenersi "non pertinente", in quanto le questioni sollevate si riferiscono ad esigenze che travalicano problematiche risolvibili all'interno di un singolo piano attuativo riguardando tematiche ascrivibili ad ambiti pianificatori più ampi e di prossima definizione;

Preso atto che ai fini degli adempimenti relativi alle indagini geologiche di cui al DPGRT 53/R del 25/10/2011:

- la documentazione e le certificazioni di cui all'art. 5 del DPGRT 53/R/2011 sono state inviate con nota prot. 11864 del 06/03/2017 all'Ufficio Tecnico del Genio Civile e da esso acquisite in data 06/03/2017 con il n. 05/17;
- le stesse sono state sottoposte a controllo obbligatorio ed hanno riscontrato esito positivo del controllo delle indagini ai sensi dell'art. 9 del D.P.G.R. 53/R/2011, come da comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Genio Civile pervenuta in data 08/06/2017 con PEC prot. 30027, allegato in copia al presente atto onde formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera B), contenente altresì indicazioni non prescrittive per l'esecuzione dell'opera idraulica;

Ritenuto che sussistano le condizioni per approvare definitivamente il Piano Attuativo denominato "Piano di Massima Unitario n. 7.2" costituito dagli elaborati, come allegati alla deliberazione G.C. n. 64 del 19/04/2017 di adozione del piano suddetto:

- TAV. N.1 Estratto aerofotogrammetrico con perimetrazione dell'area interessata
- TAV. N.1A Documentazione fotografica
- TAV. N.2 Rilievo strumentale quotato -Estratto di mappa catastale
- TAV. N.3 Ricostruzione delle particelle catastali interessate dal P.M.U.
- TAV. N.4 Dimensionamento del piano - Calcolo superficie territoriale
- TAV. N.5 Planimetria generale - Tabella standards- Tabella parametri urbanistici
- TAV. N.5A Piano quotato di progetto - Sezioni d'insieme
- TAV. N.6 Standard aree a parcheggio e manovra- Verde pubblico
- TAV. N.6A Planimetria generale con lotti di intervento - Tabella e verifiche rispetto alla superficie fondiaria
- TAV. N.7 Rendering tipologia A tipologia B tipologia C tipologia D





Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze



- TAV. N.7A Rendering planivolumetrico
- TAV. N.7B Inserimento fotografico nel contesto esistente
- TAV. N.7C Vista d'insieme
- TAV. N.8 Progetto del verde privato e pubblico
- TAV. N.9 Progetto preliminare opera pubblica
- TAV. N.10 Planimetria generale con indicate aree da cedere al comune oggetto di cessione gratuita
- TAV. N.A TIPOLOGIE ABITATIVE: Abitazione bifamiliare
- TAV. N.B TIPOLOGIE ABITATIVE: Abitazione monofamiliare "baiadera"
- TAV. N.C TIPOLOGIE ABITATIVE: Abitazione bifamiliare terratetti speculari
- TAV. N.D TIPOLOGIA MISTA Piano Terra: direzionale-Piano Primo e Secondo: residenziale
- TAV. N.R1 Relazione illustrativa sull'intervento
- TAV. N.R2 Relazione tecnica dell'opera pubblica
- TAV. N.R3 Relazione del verde ed essenze da piantumare
- TAV. N.R4 Relazione idraulica
- TAV. N.R5 Relazione geologica
- TAV. N.R5A Relazione geologica di fattibilità geomorfologica e sismica
- TAV. N.R6 Relazione acustica
- TAV. N.R7 Relazione paesaggistica
- TAV. N.E1 Certificazione ambientale B.A.L.
- TAV. N.E2 Computo metrico estimativo dell'opera pubblica
- TAV. N.E3 Pareri degli enti erogatori
- TAV. N.E4 Norme tecniche di attuazione
- TAV. N.E5 Schema di convenzione;

Dato Atto che, ai sensi dell'art. 5, comma 13, lett. b) del D.L. n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011, i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono approvati dalla Giunta Comunale;

Visto il D. Lgs. n. 267/2000, e s.m.i.;

Vista la L.R.T. n. 10 del 12 febbraio 2010;

Vista la L.R.T. n. 65 del 10 novembre 2014;

Vista la deliberazione G.C. n. 61 del 19 maggio 2015;

Visto l'allegato parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Direttore del V Settore Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio sul presente atto, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modifiche ed integrazioni;

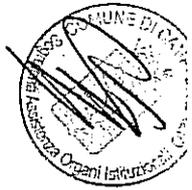
Con votazione unanime resa in forma palese

DELIBERA

- 1) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014 il Piano attuativo denominato Piano di massima unitario relativo al comparto a destinazione prevalentemente



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze



residenziale n. 7.2, di cui alla proposta presentata dalla Soc. EDILSANMARTINO s.r.l in data 31/12/2012 con prot. n. 76985, costituito dagli elaborati dettagliatamente elencati in premessa, allegati alla deliberazione G.C. n. 64 del 19/04/2017 e depositati in atti presso l'Ufficio Urbanistica;

- 2) di prendere atto della Relazione del Responsabile del Procedimento, allegata sotto la lettera A) e del rapporto del Garante della Informazione e Partecipazione, allegato sotto la lettera C), entrambi a formare parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) di dichiarare in merito all'osservazione pervenuta:
 - l'osservazione pervenuta al protocollo dell'Ente al n. 29319 del 06/06/2017 è da ritenersi "non pertinente", in quanto le questioni sollevate si riferiscono ad esigenze che travalicano problematiche risolvibili all'interno di un singolo piano attuativo riguardando tematiche ascrivibili ad ambiti pianificatori più ampi e di prossima definizione;
- 4) per gli elaborati costituenti il Piano Attuativo in oggetto sono assicurati l'accesso e la disponibilità - con le modalità previste dalla vigente normativa statale, regionale e comunale - a chiunque voglia prenderne visione presso: Comune di Campi Bisenzio - Ufficio Urbanistica, Piazza Dante 36, piano 2°, nonché sul sito istituzionale del Comune;
- 5) di dare atto che, ai sensi dell'art. 110 comma 1 della L.R.T. 65/2014, il piano attuativo deve essere realizzato entro 10 anni dall'esecutività della presente deliberazione di approvazione, come peraltro indicato nello schema di convenzione, già approvato con la precedente deliberazione G.C. n. 40 dell'08/03/2016;
- 6) di dare atto che Responsabile del presente Procedimento è l'Arch. Letizia Nieri, Responsabile di P.O. Servizio Urbanistica del V Settore "Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio" e Garante dell'Informazione e Partecipazione è la dott.ssa Simonetta Cappelli Specialista in attività amministrative e/o contabili, in servizio presso il V Settore Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio;
- 7) di incaricare il Servizio Urbanistica dell'espletamento degli adempimenti di cui all'art. 111 della L.R. n. 65/2014;
- 8) di pubblicare il presente atto all'Albo Pretorio e contestualmente darne comunicazione ai capigruppo consiliari, ai sensi degli artt. 124 e 125 del D. Lgs. n. 267/2000;
- 9) di dare atto che il presente provvedimento acquista efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Con voti unanimi e palesi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, la presente deliberazione è dichiarata **immediatamente eseguibile**.





Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze



Allegato alla deliberazione
G.C. n. 124 del 12-09-2017

PARERI ED ATTESTAZIONI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 com.1 D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, così come sostituito dall'art. 3 com. 2 let. b) D.L. 10/10/2012 n. 174, convertito con Legge 7/12/2012 n. 213, sulla proposta di deliberazione avente ad oggetto:

**PIANO DI MASSIMA UNITARIO N. 7.2 - RICHIEDENTE EDILSANMARTINO S.R.L.
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.111 L.R.T 65/2014**

Parere di regolarità tecnica

Il sottoscritto, Dirigente del V Settore "Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio", esaminata la proposta di deliberazione suddetta, esprime parere favorevole.

Campi Bisenzio, 05 Settembre 2017



Il Dirigente del V Settore
Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio
Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze



ALLEGATO A ALL'ADEL. G.C. C.C. DEL 11-08-2011
N. 124



ALLEGATO LETT. A)

F7

OGGETTO: PIANO DI MASSIMA UNITARIO N. 7.2 - RICHIEDENTE EDILSANMARTINO S.R.L. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.111 L.R.T 65/2014.

Relazione del Responsabile del Procedimento (art. 18, L.R.T. n. 65/2014) Controdeduzioni Osservazioni.

In data 06.06.2017 con n. prot. 29319 è pervenuta al protocollo del Comune di Campi Bisenzio un'osservazione presentata dal Comitato dei Cittadini abitanti in via San Giusto a seguito della presa d'atto dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano di Massima Unitario n. 7.2 San Giusto adottato con Delibera GC n. 64 del 19.04.2017.

L'osservazione si sviluppa secondo tre temi:

1. il flusso del traffico che si riverserà sulla via San Giusto sarà, sia nel periodo (1-2-3 anni) dell'avanzamento lavori, sia dopo l'insediamento delle nuove unità abitative insostenibile per la stessa via stretta e piena di macchine in sosta;
2. la scuola materna, presente in via San Giusto che con l'entrata ed uscita degli alunni crea già notevoli difficoltà, con il traffico che aumenterà, gli abitanti e chi ne usufruisce rischieranno incidenti già peraltro accaduti;
3. l'ultimo tratto di via San Giusto a doppio senso di marcia (chiesto con una petizione a senso unico senza risposta) che dalla scuola materna arriva fino alla congiunzione di Via Palagetta, già oggi viene percorso con una continua gimcana per le auto in sosta; sono già avvenuti diversi incidenti, a maggior ragione con un ulteriore aggravamento del traffico;

Risposte:

1. Rispetto al primo punto l'osservazione evidenzia la necessità di provvedere ad un diverso assetto del traffico sulla via San Giusto che dovrà essere risolto con la futura urbanizzazione delle aree limitrofe al PMU 7.2, ossia con il PMU 7.1 e le zone "Bc" vicine; pertanto ad oggi l'Amministrazione comunale può impegnarsi a proseguire la pianificazione di quella zona cercando di realizzare il tratto stradale fra la via di nuova realizzazione all'interno del PMU 7.2 e via Palagetta. Si fa presente inoltre che nella tavola n° 5 "Planimetria generale tabella standard - Tabella parametri urbanistici" sono previsti n. 39 posti auto nel parcheggio pubblico che potranno costituire un'importante risorsa per la sosta dei veicoli nella zona di San Giusto;
2. La scuola materna presente in via San Giusto costituisce oltre ad un servizio per la comunità della zona anche un inevitabile attrattore di traffico in certi momenti della giornata. Con i prossimi strumenti territoriali e urbanistici la scuola potrà essere trasferita all'interno del piano attuativo situato in via Palagetta così da "liberare" l'area di San Giusto dall'eccessivo traffico e comunque garantire un servizio essenziale agli abitanti dell'area;





Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze



3. L'ultimo tratto di via San Giusto potrà essere trasformato a senso unico secondo le indicazioni da parte dell'ufficio traffico a cui verrà comunicata l'esigenza del Comitato e compatibilmente con le esigenze della viabilità locale potrà essere presa in considerazione questa possibilità. P8

Si ritiene per i motivi di cui sopra, l'osservazione in sé "non pertinente", in quanto le questioni sollevate si riferiscono ad esigenze che travalicano problematiche risolvibili all'interno di un singolo piano attuativo riguardando tematiche ascrivibili ad ambiti pianificatori più ampi e di prossima definizione.

La documentazione e le certificazioni di cui all'art. 5 del DPGRT 53/R del 25/10/2011, inviate con nota prot. n° 11864 del 06/03/17, all'Ufficio Tecnico del Genio Civile e da esso acquisite in data 6.03.2017 n. 5/17 e sottoposte a controllo obbligatorio, con richiesta di successive integrazioni con nota dell'Ufficio Genio Civile n. 23899 del 06.05.2017, hanno riscontrato esito favorevole del controllo delle indagini ai sensi dell'art. 9 del D.P.G.R. 53/R/2011, come da comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Genio Civile pervenuta in data 08.06.2017 n. prot. 30027, in quanto contiene indicazioni non prescrittive per l'esecuzione dell'opera idraulica.

Visto quanto sopra, si propone quindi di approvare definitivamente il Piano di Massima Unitario in oggetto, secondo gli elaborati approvati con Deliberazione G.C. n. 64 del 19.04.2017 di adozione del piano attuativo.

Il Responsabile del procedimento
Arch. Letizia Nieri

Campi Bisenzio, 4 Settembre 2017





REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
Genio Civile Valdarno Centrale
e Tutela dell'Acqua
Sede di PRATO

Al Comune di Campi Bisenzio
c.a. R.d.P. Arch. Letizia Nieri

Oggetto: Controllo ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011-
Deposito n. 05/17 del 06/03/17 – Piano di Massima Unitario 7.2, Via San Giusto, Campi
Bisenzio – Edilsanmartino srl

Comunicazione esito del controllo

Come comunicato a codesto Comune con ns. nota 119935 del 06/03/2017, la pratica in oggetto è stata sottoposta a controllo in quanto soggetta a controllo obbligatorio.

Il Piano in oggetto è composto da:

- n.10 elaborati testuali e n. 19 elaborati grafici di progetto, con attestazione di compatibilità ai sensi del DPGR 53/R/11 a firma Arch. Simona Manetti e Arch. Matteo Caldirola;
- n.2 Relazioni di fattibilità geologica datate maggio 2013 e ottobre 2016 a firma Geol. Fabrizio Cicali, con relativa certificazione di adeguatezza ai sensi del DPGR 53/R/11;
- Relazione Idraulica e tavola grafica a firma Ing. Andrea Sorbi con relativa certificazione di adeguatezza ai sensi del DPGR 53/R/11 per le specifiche competenze.

Il Piano prevede la realizzazione di n.8 nuovi fabbricati, suddivisi in 4 tipologie abitative a 2-3 piani fuori terra, senza piani interrati, per una superficie coperta totale di circa 1.100 mq e volume circa 3.900 mc oltre a viabilità e parcheggio pubblici (circa 1.300 mq) e verde pubblico (circa 400 mq), il tutto in area attualmente libera.

Per la laminazione delle acque meteoriche derivanti dalle nuove superfici impermeabili è previsto il convogliamento, mediante fossi campestri esistenti, nel Fosso Prunaia, a sua volta confluyente nel Collettore Destro delle Acque Basse. La laminazione dei nuovi volumi di deflusso avverrà mediante potenziamento dell'attuale opera di laminazione posta in dx idraulica del Collettore Destro. In particolare, l'analisi effettuata dall'Ing.Sorbi evidenzia che sono necessari almeno 261 mc per la laminazione, volumi facilmente recuperabili mediante modesto adeguamento dell'opera esistente.

Nell'ambito della Relazione di fattibilità geologica a firma Geol. Cicali è stato delineato il seguente quadro delle pericolosità geomorfologica e sismica:

- pericolosità geomorfologica G1 (bassa);
- pericolosità sismica S3 (elevata), per la presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi e terreni suscettibili di liquefazione dinamica

Viene di conseguenza definito il seguente quadro di fattibilità geomorfologica e sismica:

- fattibilità geomorfologica F1 (senza particolari limitazioni). A questo proposito si ricorda comunque che il progetto del fabbricato dovrà essere supportato da una adeguata campagna geognostica, ai sensi del DPGR 36/R/09 e delle Norme Tecniche sulle Costruzioni.

COMUNE DI CAMPI BISENZIO
Comune di Campi Bisenzio
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0030027/2017 del 08/06/2017
Firmatario: MARCO NASI



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
Genio Civile Valdarno Centrale
e Tutela dell'Acqua
Sede di PRATO



F10

- fattibilità sismica F3, condizionata alla effettuazione di una specifica campagna geognostica e geofisica definita in relazione, finalizzata alla individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi.

Per quanto attiene alla pericolosità idraulica, questa è definita nel PGRA come P2. L'Autorità di Bacino, su specifica richiesta dell'Ing Sorbi conseguente a richiesta integrazioni di questo Ufficio (prot.229678 del 05/05/2017), ha comunicato che la quota dell'inondazione duecentennale attesa è di 35,93 m s.l.m.

Le integrazioni sono state fornite con nota del Comune di Campi Bisenzio acquisite a ns prot. 264792 del 23-05-2017.

La quota sopra indicata risulta leggermente inferiore alla quota del p.c. attuale, pertanto per l'area non si renderebbero in prima battuta necessari interventi di messa in sicurezza. In ogni caso, il primo piano di calpestio degli edifici sarà posto a quota non inferiore a 36,50 m s.l.m., come da prescrizione del vigente R.U. Anche la quota dei parcheggi sarà non inferiore a 36,15 m s.l.m. garantendo pertanto un adeguato franco di sicurezza.

Per quanto sopra detto, non sono necessari interventi per la compensazione dei volumi sottratti all'erosione (essendo questi nulli), mentre, come anticipato, è prevista la compensazione dei volumi di deflusso derivanti da nuova impermeabilizzazione mediante modesto adeguamento dell'opera di laminazione esistente in dx idraulica del Collettore Destro.

Lo studio idraulico dell'Ing. Sorbi evidenzia come il reticolo campestre esistente, fatta salva la garanzia di mantenimento di una sezione minima, è adeguato al contenimento delle ulteriori portate di deflusso, così come sono adeguati il Fosso delle Prunaie ed il Collettore Destro.

In relazione alla sezioni dei fossi campestri, si ritiene preferibile sia sempre garantita la "sezione rappresentativa" (pag. 8 Relazione Ing. Sorbi) piuttosto che la "sezione minima" (pag. 9).

Si ricorda che qualsiasi nuova interferenza prevista con il reticolo idrografico esistente così come individuato con DCR 101/2016 (nello specifico, Fosso Prunaie e Collettore Destro Acque Basse) dovrà essere preventivamente autorizzata da questo Ufficio ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 21/2012, e che il progetto di modifica alla cassa di laminazione esistente dovrà essere correttamente inquadrato nel contesto normativo (L.R. 80/2015 e L.R. 79/2012), con particolare riferimento all'individuazione del soggetto attuatore.

Tutto ciò premesso e ricordato, l'indagine effettuata è da ritenersi esaustiva con riferimento al rispetto delle Direttive allegate al DPGR 53/R/11, si comunica pertanto l'esito positivo del controllo delle indagini ai sensi dell'art. 9 del D.P.G.R. 53/R/2011.

Cordiali saluti,

Il Dirigente
Ing. Marco Masi

Responsabile del Procedimento: Geol. Andrea Salvadori

Istruttori: Geol. Andrea Reggiannini tel 055 4387938 – mail: andrea.reggiannini@regione.toscana.it

Ing. Ilaria Chiti





Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)



ALLEGATO C ALLA DEL. G.C./C.C.
N. 124 DEL 12-05-2017

Allegato lett. C)

F11

AL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
S E D E

**OGGETTO: PIANO DI MASSIMA UNITARIO N. 7.2 – RICHIEDENTE
EDILSANMARTINO S.R.L. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.111
L.R.T 65/2014.**

**Rapporto Garante della Informazione e della Partecipazione (ai sensi degli articoli
37 e 38 L.R.65/2014)**

La sottoscritta è stata nominata Garante della Informazione e della Partecipazione per il procedimento in oggetto con determinazione del Dirigente del V Settore – Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio n. 219 del 12/04/2017.

Trattasi di un piano attuativo di iniziativa privata del comparto individuato nel RUC vigente come "Piano di Massima Unitario 7.2", destinato ad "Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale" di cui all'art. 128 delle NTA del RUC presentato in data 31/12/2012 prot. 76985 dalla società EDILSANMARTINO s.r.l., in qualità di proprietaria dei terreni interessati. Le procedure di adozione ed approvazione sono quelle di cui all'art. 111 della LR 65/2014.

Il Piano di Massima Unitario è stato adottato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 19/04/2017, esecutiva, alla quale è stato allegato il rapporto del Garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 38 della L.R.T. 65/2014.

La deliberazione e gli elaborati del piano attuativo sono stati trasmessi alla Città Metropolitana di Firenze ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. 65/2014, con nota PEC prot. 24487 del 10/05/2017.

L'avviso di deposito e pubblicazione, ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. 65/2014, è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana Parte Seconda n. 19 del 10/05/2017.

Della pubblicazione del Piano Attuativo è stata data ampia informazione per tutto il periodo utile alla presentazione delle osservazioni, a partire dal 10/05/2017 e per giorni 30, anche attraverso:

- affissione di manifesti su tutto il territorio comunale, nella sede del Comune e nelle varie sedi decentrate, nei circoli e nei plessi scolastici del territorio,
- affissione di locandine in luoghi pubblici quali circoli, impianti sportivi, Misericordia, esercizi commerciali.

La documentazione in formato cartaceo è stata messa in consultazione presso il Servizio Urbanistica e in formato elettronico sulla pagina dedicata del sito internet del Comune. Nel termine dei 30 giorni dalla data di pubblicazione per la presentazione di eventuali osservazioni risulta pervenuta n. 1 osservazione:

- Osservazione pervenuta al protocollo dell'Ente al n. 29319 del 06/06/2017 – presentata da un comitato di cittadini abitanti in via San Giusto.

Campi Bisenzio, 04 Settembre 2017



Il Garante
della Informazione e della Partecipazione
(Dott.ssa Simonetta Cappelli)



Comune di Campi Bisenzio
Citta' Metropolitana di Firenze

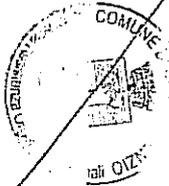
GC 12/2017
F12

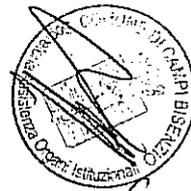
Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
FOSS EMILIANO



Il Segretario Generale
NOBILE ROBERTO





F13

OGGETTO: PIANO DI MASSIMA UNITARIO N. 7.2 - RICHIEDENTE EDILSANMARTINO S.R.L. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 L.R.T 65/2014.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la copia della presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo On Line di questo Comune per 15 giorni consecutivi (ex art. 124 comma 1 D.lgs. n. 267 del 18/08/2000) e trasmessa in elenco ai Capigruppo consiliari (ex art. 125 D.lgs. n. 267 del 18/08/2000);

Campi Bisenzio, li 18-08-2017.....



IL SEGRETARIO GENERALE

Esposito Anna.v./cont.
Fabiana Granchietti
Fabiana Granchietti

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la suesesa deliberazione;

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4^a comma, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;
- è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, 3^a comma, del D.Lgs. n.267/2000 per il decorso di dieci giorni dalla pubblicazione;
- trattandosi di altro atto (regolamento o altro) è stato pubblicato dal fino al

Campi Bisenzio, li 18-08-2017.....



IL SEGRETARIO GENERALE

Esposito Anna.v./cont.
Fabiana Granchietti
Fabiana Granchietti

UFFICI DESTINATARI: Urbanistica - Segreteria Generale - Protocollo e Mess



COMUNE DI CAMPI BISENZIO
UFFICIO SEGRETERIA ASS. CRG. ISTITUZIONALE
Ai sensi dell' art. 18 del D.P.R. 28 Dicembre 2000
n. 445, io sottoscritto **RISI MENDES**
ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO

CERTIFICO
che la presente copia, da me collazionata for-
mata da n. 13 fogli, è conforme
all' originale documento depositato presso
questo ufficio
Campi Bisenzio addi 23 OTT 2017

ISTRUTTORE AMM.VO
(Risi Mendes)



COMUNE DI CAMPI BISENZIO

Città Metropolitana di Firenze

ELABORATI SOSTITUTIVI

Prot. n. 10953 del 01/03/2017



[Handwritten signature]

TAV. N.

E4

PIANO RESIDENZIALE 7.2

all'interno di via San Giusto

PIANO DI MASSIMA UNITARIO (P.M.U)

Descrizione:

Allegato e rep. 158521 / 24554

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data:

REV. 09_01-2015

Progettisti:

Dott. Arch. **SIMONA MANETTI**
Dott. Arch. **MATTEO CALDIROLA**

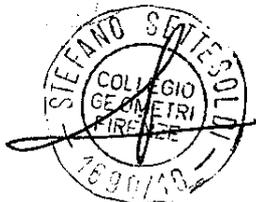


Collaboratori:

Geom. **STEFANO SETTESOLDI**
Geom. **SIMONE SORRENTINO**

Proprietà:

EDILSANMARTINO SRL
Via della Chiesa, 24
30058 SIGNA (FI)
C.F. e P.IVA 06173970481



APPROVATO CON DEL. G.C./C.
N. 66 DEL 18-4-2017



P. IL SEGRETARIO GENERALE
ESPERTO AMMINISTRATIVO
FABIANA GRANCHIETTI



1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il piano attuativo, quale strumento di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale (di seguito denominato R.U.C.), disciplina gli interventi nell'area di espansione ubicata tra la Circonvallazione sud e via san Giusto.

Trattasi del comparto individuato nel RUC vigente come Piano di massima unitario n.7.2 (di seguito denominato P.M.U.), dove sono previsti interventi di addizione del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale e che presenta le destinazioni urbanistiche:

- a) Aree residenziali di nuova edificazione (zona C) di cui all'art. 131 delle NTA del RUC
- b) Parcheggi pubblici di cui all'art. 138 delle NTA del RUC
- c) Viabilità urbana e territoriale secondaria di cui all'art. 89 delle NTA del RUC

L'area è individuata catastalmente dalle particelle o porzione di esse:

- n. 480 del foglio n. 26
- n. 537 del foglio n. 26
- n. 538 del foglio n. 26
- n. 539 del foglio n. 26
- n. 540 del foglio n. 26

2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente piano attuativo, redatto ai sensi degli art. 11, 12 e 13 delle Norme tecniche di attuazione (di seguito denominate N.T.A.) del vigente R.U.C., ha i contenuti e gli effetti di un piano di lottizzazione così come normato dall' art. 115 della L.R. 65/2014 e dall'art. 11 delle NTA del RUC.

3. EFFETTI DEL PIANO ATTUATIVO

Le presenti norme sono applicate all'interno del perimetro del P.M.U. 7.2 così come descritto ed individuato all'art. 1 delle presenti NTA. Esse non modificano le previsioni di R.U.C ma ne costituiscono un approfondimento normativo e pertanto, per quanto non espressamente qui disciplinato, si applicano le norme del Regolamento Urbanistico Comunale, del Regolamento Edilizio, nonché della vigente normativa nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia.

4. CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO

IL P.M.U. 7.2 pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici, ad uso residenziale e direzionale, e dei relativi spazi pubblici.

In particolare disciplina:

- l'articolazione delle aree pubbliche e le aree private;
- l'articolazione e la distribuzione delle funzioni;
- le fasi e modalità di realizzazione;
- le caratteristiche dell'edificazione con particolare attenzione alle modalità di conseguimento della certificazione ambientale ;
- la distribuzione e i caratteri tipologici degli edifici;
- le caratteristiche degli spazi pubblici

Inoltre:

- evidenzia la presenza o meno di regimi vincolistici sovraordinati
- sintetizza attraverso eventuali prescrizioni la normativa idraulica in essere sull'area



5. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO

Il piano attuativo in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV. N.1 Estratto aerofotogrammetrico con perimetrazione dell'area interessata
- TAV. N.1/A Documentazione fotografica
- TAV. N.2 Rilievo strumentale quotato -Estratto di mappa catastale
- TAV. N.3 Ricostruzione delle particelle catastali interessate dal P.M.U.
- TAV. N.4 Dimensionamento del piano - Calcolo superficie territoriale
- TAV. N.5 Planimetria generale - Tabella standards- Tabella parametri urbanistici
- TAV. N.5/A Piano quotato di progetto - Sezioni d'insieme
- TAV. N.6 Standard aree a parcheggio e manovra- Verde pubblico
- TAV. N.6/A Planimetria generale con lotti di intervento - Tabella e verifiche rispetto alla superficie fondiaria
- TAV. N.7 Rendering tipologia A tipologia B tipologia C tipologia D
- TAV. N.7/A Rendering planivolumetrico
- TAV. N.7/B Inserimento fotografico del contesto esistente
- TAV. N.7/C Vista d'insieme
- TAV. N.8 Progetto del verde privato e pubblico
- TAV. N.9 Progetto preliminare opera pubblica
- TAV. N.10 Planimetria generale con indicate aree da cedere al comune oggetto di cessione gratuita
- TAV. N.A TIPOLOGIE ABITATIVE: Abitazione familiare
- TAV. N.B TIPOLOGIE ABITATIVE: Abitazione monofamiliare "baiadera"
- TAV. N.C TIPOLOGIE ABITATIVE: Abitazione bifamiliare terratetti speculari
- TAV. N.D TIPOLOGIA MISTA Piano Terra : direzionale-Piano Primo e Secondo: residenziale
- TAV. N.R1 Relazione illustrativa sull'intervento
- TAV. N.R2 Relazione tecnica dell'opera pubblica
- TAV. N.R3 Relazione del verde ed essenze da piantumare
- TAV. N.R4 Relazione idraulica
- TAV. N.R5 Relazione geologica
- TAV. N.R5A Relazione geologica di fattibilità geomorfologica e sismica
- TAV. N.R6 Relazione acustica
- TAV. N.R7 Relazione paesaggistica
- TAV. N.E1 Certificazione ambientale B.A.L.
- TAV. N.E2 Computo metrico estimativo dell'opera pubblica
- TAV. N.E3 Pareri degli enti erogatori
- TAV. N.E4 Norme tecniche di attuazione
- TAV. N.E5 Schema di convenzione

6. DESCRIZIONE DELLE AREE

Le aree interne al PMU avente una SUPERFICIE TERRITORIALE di **mq 9.306** e oggetto delle presenti norme si suddividono in

AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA	<i>Superficie in mq</i>
AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	1.872
AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO	1.260
AREE A VERDE PUBBLICO	397
TOTALE	3.529



AREE A DESTINAZIONE PRIVATA		Superficie in mq
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		5.710
Destinazione d'uso	residenziale	4.943
Destinazione d'uso	residenziale- direzionale.....	767

La cabina ENEL, a destinazione privata, occupa una superficie di mq 67 non facente parte della superficie fondiaria.

7. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA

La progettazione definitiva ed esecutiva delle aree a destinazione pubblica sarà effettuata sulla base del relativo progetto preliminare contenuto nel piano attuativo approvato e secondo le seguenti prescrizioni ed indicazioni generali:

Parcheggi pubblici

Al fine del conteggio della superficie da destinarsi a parcheggio pubblico devono essere considerati:

- gli stalli, e cioè gli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli;
- le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio fino alla concorrenza di una superficie pari a 1,4 volte quella degli stalli.

Sono invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio e ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo, nonché gli spazi che pur avendo diretta attinenza con la funzione di parcheggio eccedano il limite indicato alla lettera a).

Va prevista la presenza di almeno 1 posto auto ogni 30 o frazione di 30, riservato ai mezzi al servizio di persone disabili (art.9 DPGR 41/R).

Nel caso di parcheggi a raso:

- la pavimentazione degli stalli di sosta deve essere realizzata in materiale drenante (preferibilmente in autobloccanti)
- una superficie minima del 10% dell'area deve essere riservata per sistemazioni a verde alberato;
- ogni 4/8 posti auto deve essere prevista la messa a dimora di un albero di alto fusto.

In fase di progetto esecutivo dovrà essere verificata una distribuzione delle alberature in modo da fornire un razionale ombreggiamento agli stalli di sosta.

Sede stradale e marciapiedi

L'ingombro della sede stradale e delle piste ciclo-pedonali con relativi accessori (marciapiedi, illuminazione e verde di corredo) verrà esattamente definito in sede di progettazione definitiva ed esecutiva senza che ciò comporti modifica al piano attuativo, ferma restando che la sezione minima della strada urbana avrà le seguenti dimensioni:

1,50 mt marciapiede -----3,75 + 3,75 corsie di marcia, ----- 1,50 mt marciapiede

La pavimentazione dei percorsi pedonali e dei marciapiedi deve essere realizzata con masselli autobloccanti.

Saranno esattamente definiti, attraverso accordi con gli enti competenti, il posizionamento e le modalità di realizzazione delle piazzole ecologiche e similari.

Impianti di illuminazione

La progettazione, la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna devono avvenire nel rispetto della normativa vigente e in particolare della norma UNI EN 13201-2 e devono rispettare i criteri tecnici e le precauzioni di prevenzione dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R.37/2000 e nello specifico il relativo allegato C.



Come norma generale sono ammessi esclusivamente dispositivi con irraggiamento verso il basso e schermati verso l'alto.

Verde pubblico

Deve essere evitata la realizzazione di aree di verde di difficile gestione e manutenzione per dimensione e conformazione.

Le aree a verde pubblico dovranno essere realizzate con superfici seminate a prato, dotate di impianto di irrigazione ed illuminazione. Le eventuali parti pavimentate saranno realizzate in autobloccanti secondo disegno da definire nel progetto esecutivo. Si procederà alla messa a dimora delle piante secondo le tipologie e le quantità indicate nella TAV. 8 del PMU e secondo le indicazioni della Relazione agronomica del verde dell'Agronomo Dott. Vincenzo Buonfiglio (TAV. N.R3 del PMU)

L'area a verde sarà dotata di illuminazione e di opere di arredo come panchine e cestini per i rifiuti; inoltre sarà attrezzata tipo piazzetta di aggregazione, con percorso pedonale di collegamento delle aree a parcheggio.

Accessibilità: Un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà in fase esecutiva il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (DPR 503/96)

8. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA

Negli elaborati grafici del piano attuativo sono indicati i lotti destinati all'edificabilità a carattere privati, nonché i parametri urbanistici per la loro edificazione. Il lotto rappresenta l'unità minima di intervento edilizio.

Le aree a destinazione privata si articolano in n. 3 lotti di cui due a destinazione residenziale, e uno a destinazione promiscua (residenziale-direzionale) nel quale saranno presenti:

- due alloggi per complessivi mq. 139,58 di SUL per l'edilizia sociale
- due uffici per mq. 110,30 di SUL

I titoli abilitativi alla costruzione degli edifici dovranno essere richiesti sulla base di un progetto planivolumetrico esteso all'intero lotto edificabile, sottoscritto per accettazione da tutti i titolari dei diritti edificatori del lotto. Il progetto del planivolumetrico deve essere redatto nel rispetto delle presenti norme, nonché delle prescrizioni edilizie riportate nel PMU riguardo alla superficie utile lorda massima consentita nel lotto, alle tipologie edilizie ammissibili, alla destinazione d'uso degli edifici.

9. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – prescrizioni generali

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni da risolvere in fase di progettazione esecutiva, di cui al parere espresso in data 29.04.2015 in sede di Conferenza dei Servizi ex 38 del PIT con Valenza di Piano paesaggistico

-deve essere approfondito il ruolo connettivo del verde sia in termini di dotazione che di funzionalità. In particolare dovrà essere posta attenzione alla progettazione dei lotti prospicienti la viabilità principale al fine di garantire, anche indirettamente, il mantenimento del rapporto con il contesto naturale del fiume, evitando la realizzazione di elementi di cesura quali ad esempio recinzioni o muri perimetrali.

- con riferimento all'impaginazione dei fronti delle tipologie proposte si richiede di contenere il numero e le dimensioni dei balconi tenendo conto di una auspicabile modifica della tipologia costruttiva

Recinzioni

Le recinzioni dei lotti sono facoltative e, se realizzate, dovranno essere omogenee per dimensioni, materiali e lavorazioni lungo l'intero perimetro su strada del comparto o lotto; saranno costituite da muratura dell'altezza di circa mt 0.80 comprensiva dello spessore della copertina, con sovrastante





schermatura metallica in grigliato e retrostante siepe vegetale.

Elementi murari di altezza maggiore sono ammessi esclusivamente in prossimità di ingressi, passaggi, etc., e comunque, non dovranno superare mt 2.50.

Prospetti

Le coloriture saranno di norma a scelte nella gamma delle terre. Per quanto attiene alle coperture inclinate, si potranno utilizzare materiali idonei ad agevolare il miglior inserimento dei pannelli fotovoltaici o solare.



Accessi e parcheggi privati

Gli accessi carrabili sono ad esclusivo uso privato, con posizionamento di cancello carrabile automatizzato. Essi saranno realizzati contestualmente alla costruzione delle u.i. facenti parte del lotto di pertinenza, completi delle reti di adduzione in essi previste, recinzioni, alloggiamenti enti erogatori ecc..

La pavimentazione della viabilità privata di accesso sarà di tipo stradale senza marciapiedi.

In fase di progettazione esecutiva (Permesso di costruire) sarà verificato puntualmente il rispetto del numero dei posti auto minimi per numero di alloggio da effettuarsi sulla base della Superficie utile netta (art. 44 N.T.A. del RUC).

Impianti di illuminazione

La progettazione, la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna devono rispettare i criteri tecnici e le precauzioni di prevenzione dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R.37/2000 e nello specifico il relativo allegato C. Come norma generale sono ammessi esclusivamente dispositivi con irraggiamento verso il basso e schermati verso l'alto.

Verde privato

Si procederà alla messa a dimora delle piante secondo le tipologie e le quantità indicate nella TAV.8 del PMU e secondo le indicazioni della Relazione agronomica del verde dell'Agronomo Dott. Vincenzo Buonfiglio (TAV. N. R3 del PMU)

Accessibilità

Un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà in fase esecutiva il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/89 e Regolamenti attuativi)

10. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA –destinazioni d'uso

In conformità alle NTA del Regolamento Urbanistico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) residenziale
- 2) direzionale

E' escluso l'inserimento nei nuovi edifici delle attività di cui agli elenchi della L.R. 10/2010 e del D.lgs 152/2006; un eventuale inserimento di tali attività comporterà l'effettuazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategia sulla variante al P.A. approvato.

11.AREE A DESTINAZIONE RESIDENZA SOCIALE – Prescrizioni generali

Nel rispetto del vigente Regolamento per l'Edilizia sociale approvato con Del. C.C. n.40 del 3.3.2015, la progettazione esecutiva delle costruzioni per residenza sociale deve rispettare i requisiti di seguito riportati, il cui rispetto sarà garantito, oltre che dall'asseverazione di cui all'art. 1 co 6 del suddetto Regolamento, mediante la presentazione di elaborati dimostrativi che vanno a costituire parte integrante del progetto volto all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio.

Rapporti tra edificato e contesto

- La progettazione degli spazi distributivi, quali androni, sbarchi ascensori e scale, ballatoi, e degli spazi comuni esterni quali aree verdi, aree gioco e percorsi esterni dovrà essere curata al fine di





valorizzare tali elementi attraverso l'uso di materiali e di colori che non perdano, nel tempo, le loro caratteristiche estetiche e prestazionali.

Aree e spazi comuni

- Deve essere privilegiato lo spazio aperto sistemato a verde, in rapporto alla Superficie coperta dell'edificio, minimizzando le superfici pavimentate esterne e progettando edifici dalla volumetria compatta pertanto si prescrive che lo spazio aperto privato sistemato a verde debba essere pari almeno al 20% della Superficie fondiaria.

- La dimensione e la morfologia dei percorsi pedonali ad uso comune dovranno permettere la fruibilità completa all'utenza con ridotte capacità motorie e sensoriali.

- Al fine di ridurre l'effetto "isola di calore" sulle aree pavimentate esterne si prescrive di:

a) evitare l'uso di superfici scure o non riflettenti per i parcheggi, i tetti, i percorsi pedonali e le altre superfici pavimentate;

b) prevedere la creazione di viali alberati che producano ombra sulle pavimentazioni lastricate e sui percorsi pedonali e ciclabili, inserendo le piante tra questi e le sedi stradali carrabili, ove previste;

c) ombreggiare almeno il 50% delle superfici esterne pavimentate con elementi vegetali, con pannelli solari e/o fotovoltaici o con elementi architettonici con fattore di riflessione solare superiore a 0,30.

Requisiti dei fabbricati

- I fabbricati per residenze sociali devono essere pensati e progettati al fine di garantire il massimo comfort abitativo degli utenti, elevate prestazioni energetiche e acustiche nonché la minima necessità di manutenzione ed elevate caratteristiche di durabilità nel tempo.

- Per i fabbricati e/o per ogni unità immobiliare finita dovrà essere certificato un consumo energetico inferiore ai 30 Kwh /mq annui.

- Devono essere adottati sistemi di schermatura per le pareti più esposte al sole durante i mesi estivi, eventualmente amovibili durante il periodo invernale per sfruttare contestualmente l'apporto termico della radiazione solare durante l'inverno. Ove possibile, saranno preferiti sistemi di schermatura vegetale.

- Nel posizionamento dei fabbricati e delle finestrate si terrà conto dell'esposizione ai venti prevalenti durante il periodo invernale, avendo cura di prevedere adeguate protezioni con barriere vegetali o artificiali ovvero sfruttando le particolari condizioni del sito (depressioni del terreno o rilievi naturali o edifici preesistenti).

Requisiti delle unità abitative

Fermo restando il dovuto rispetto di tutta la normativa vigente, vengono di seguito dettagliate alcune, non esaustive quindi, condizioni minime progettuali utili al raggiungimento dei livelli di comfort ambientale auspicati:

1) Ogni alloggio disporrà dei seguenti spazi minimi, dimensionati nel rispetto della normativa vigente:

a) una cucina abitabile o, in alternativa, un angolo cottura annesso al soggiorno;

b) un soggiorno;

c) una o più camera da letto;

d) uno o più bagni;

e) un ripostiglio/guardaroba;

f) uno spazio privato esterno (loggia/giardino/balcone/terrazza);

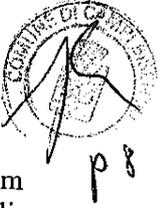
g) ove possibile, per gli appartamenti di ampia metratura, una zona filtro tra spazio esterno di accesso e locali interni privati;

h) un garage/posto auto.

2) Nel caso di alloggi destinati a persone anziane o con disabilità, la dimensione e l'articolazione degli spazi saranno studiate per accogliere almeno due persone, anche in presenza di un solo utente.

3) Per i vani destinati a Cucina in locale autonomo la morfologia e le dimensioni degli spazi





dovranno consentire l'installazione di mobili ed elettrodomestici per uno sviluppo lineare di 330 cm (lavello doppio, con lavastoviglie, cottura, piano di lavoro, frigorifero), anche su pareti ortogonali. Lo spazio residuo dovrà consentire l'utilizzo agevole di un tavolo per 4 persone.

4) Per i vani destinati a Soggiorno si avrà una dimensione minima pari a 25 mq, si limiteranno al massimo i corridoi di percorrenza e si prevederanno due pareti ortogonali, regolari, senza aperture per l'utilizzo come angolo salotto. Per i soggiorni passanti si deve avere il lato più corto del vano di almeno 350 cm mentre nei soggiorni con un solo affaccio il lato finestrato dovrà essere di almeno 400 cm.

5) Almeno un locale destinato a Camera da letto, in caso di presenza di persone allettate, deve avere uno spazio di manovra adeguato a svolgere operazioni di assistenza. Ove possibile la porta di ingresso sarà posizionata in modo da nascondere l'armadio quando aperta e, in ogni caso, le sistemazioni degli arredi in progetto dovranno riportare un passaggio utile minimo tra letti, pareti e armadi di 80 cm.

6) Il primo servizio igienico dovrà essere finestrato. Il secondo servizio igienico, qualora presente, potrà essere invano cieco e almeno uno dei 2 bagni dovrà essere visitabile, secondo la normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

7) Ogni unità abitativa deve disporre di uno spazio esterno quale loggia, balcone, patio o giardino di pertinenza, accessibile anche per persone con ridotte e/o impedito capacità motorie o sensoriali e fruibile per pranzare all'aperto. Sarà da prevedere la possibilità di modificare, a seconda della stagione e delle ore della giornata, le condizioni di rapporto con l'esterno di questi spazi, mediante tendaggi o elementi apribili/scorrevoli di protezione quali persiane, scuri, tende, ecc. Logge e balconi avranno dimensioni minime pari a 1.50 x 1.50 m e non potranno essere esposti a nord.

8) Per dimensioni, posizionamento e manovrabilità, le porte devono essere tali da consentire una agevole apertura della/e anta/e da entrambi i lati di utilizzo; sono consigliate porte interne scorrevoli. Nel caso di porta-finestra si dovrà contenere la soglia entro i 2,5 cm di dislivello con il piano di pavimento, assumendo adeguati accorgimenti per lo scolo delle acque all'esterno. I serramenti esterni devono essere impostati sul filo interno della muratura, in modo da consentire il ribaltamento a 180° delle ante.

- In considerazione delle variabili esigenze nell'individuazione dei soggetti fruitori dell'edilizia sociale, le singole unità abitative devono essere progettate in modo da garantire la possibilità di variare in corso d'opera il mix dei tagli d'alloggio caratterizzanti il singolo edificio, senza dover intervenire sulla distribuzione degli impianti o delle strutture.

- In sede di formazione del titolo abilitativo alla realizzazione delle residenze si dovrà produrre ai competenti uffici comunali almeno un elaborato riportante il progetto di distribuzione degli arredi interni alle unità abitative.

12. MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI – prescrizioni generali

Nell'ambito della progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni e adottate le azioni di mitigazione:

Certificazione ambientale

Per tutti gli edifici ricompresi all'interno della perimetrazione del P.M.U. 7.2 è fatto obbligo il conseguimento della certificazione ambientale di cui alle vigenti norme nazionali e regionali e al regolamento della certificazione ambientale approvato con Del. C.C. n. 145 del 05.12.2005.

Normativa idraulica

Gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti condizioni e prescrizioni:

- i piani di calpestio devono essere posti sopra la quota minima di 36,50 s.l.m.
- l'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione dei contestuali interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dalla scheda 7.2 in Appendice alle NTA del RUC e cioè:

- una vasca di auto-contenimento da ricavare nelle aree pubbliche in fregio al Collettore destro delle Acque basse (Fosso Reale) così come da progetto preliminare delle opere di messa in





sicurezza idraulica allegato alla Relazione idraulica (TAV.N.R4) depositata al Genio civile
- un sistema continuo di convogliamento e allontanamento delle acque meteoriche dal PMU 7.2 alla vasca di auto-contenimento tramite realizzazione dell'attraversamento di Via Palagetta con fognatura meteorica in modo da collegare il fosso di scorta lato ovest della Circonvallazione Sud con il medesimo lato Est e quindi collegare lo scarico dalla lottizzazione al fosso Prunaia

Misure generali di mitigazione riguardo al sistema acqua: E' prescritto l'utilizzo di sistemi, dispositivi ed idonee misure che garantiscano una razionalizzazione e un risparmio di acqua potabile. Le acque meteoriche saranno convogliate in separata fognatura specifica, che le convoglierà nella rete dei fossi della piana fino al Fosso Prunaia e da lì nel Fosso di Scorta Acque Basse.

Sistema aria: La nuova viabilità di piano permetterà di non sovraccaricare via San Giusto. Essendo esso prevalentemente residenziale, l'intervento, anche in attesa del completamento della viabilità di RUC, non porterà sovraccarichi eccezionali di traffico.

Sistema paesaggio: Vedi relazione paesaggistica TAV. N.R.7

Sistema energia: Sono previste installazioni fotovoltaiche e/o termico solare in copertura dei fabbricati. Il sistema dell'involucro edilizio e dell'impiantistica sarà quello previsto dalla normativa nazionale e locale. Nel rispetto di quanto previsto dal D. Lgs.311/06, almeno il 50% del fabbisogno di energia primaria richiesta dall'utenza per la produzione di acqua calda sanitaria, sarà prodotta attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili.

Sistema rifiuti: Vedasi TAV. N. E3-Pareri degli enti erogatori con le disposizioni di Quadrifoglio spa. Saranno adottate le misure previste dal Piano provinciale dei rifiuti urbani ed assimilabili dell' Area Metropolitana Fiorentina (redatto secondo le indicazioni della L.R. n° 25/98 e del D.Lgs 22/97)

Sistema mobilità: Il piano, essendo in prossimità di Via Palagetta, graviterà direttamente su tale arteria interna ben servita da mezzo pubblico su gomma.

13. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - parametri urbanistici

I Permessi a Costruire riferiti ai singoli lotti saranno rilasciati per il tempo di validità del P.A. e nel rispetto dei parametri edilizi di cui alle N.T.A. del RUC e più precisamente :

LOTTO N° 1
SUPERFICIE FONDIARIA mq 767,00
DESTINAZIONE D'USO : residenziale e direzionale
SUPERFICIE COPERTA (Sc) massima mq 144,40
SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul) mq 249,88
VOLUME VIRTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (Vvui) mc 749,64
VOLUME (V) mc. 707,77
DISTANZA DAI CONFINI ML 7,50
DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE ML 15,00
DISTANZA TRA PARETI NON FINESTRATE ML 6,00
ALTEZZA MASSIMA (H max) ML 9,30



LOTTO N° 2
SUPERFICIE FONDIARIA MQ. 2.241,47
DESTINAZIONE D'USO : residenziale
SUPERFICIE COPERTA (Sc) massima MQ. 383,07
SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul) mq 420,93
VOLUME VIRTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (Vvui) mc 1.262,79
VOLUME (V) mc. 1.177,71
DISTANZA DAI CONFINI ML 7,50
DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE ML 15,00
DISTANZA TRA PARETI NON FINESTRATE ML 6,00
ALTEZZA MASSIMA (H max) ML 7,00



LOTTO N° 3
SUPERFICIE FONDIARIA MQ 2.700,96
DESTINAZIONE D'USO : residenziale
SUPERFICIE COPERTA (Sc) massima MQ. 559,42
SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul) mq 736,32
VOLUME VIRTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (Vvui) mc 2.208,96
VOLUME (V) mc 1.985,15
DISTANZA DAI CONFINI ML 7,50
DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE ML 15,00
DISTANZA TRA PARETI NON FINESTRATE ML 6,00
ALTEZZA MASSIMA (H max) ML 7,00

14. FASI E MODALITÀ D'INTERVENTO

Ogni lotto sarà attuato attraverso un singolo Permesso di costruire. E' possibile la contestuale realizzazione di più lotti adiacenti attraverso un unico permesso di costruire.

Il rilascio dei Permessi di costruire è subordinato alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione fermo restando che non potrà essere concessa l'agibilità degli edifici se non saranno collaudate le opere di urbanizzazione.

I permessi di Costruire relativi ai lotti 1 e 2 non possono essere rilasciati se non previo esplicito accordo tra i confinanti, risultante da atto pubblico, in base al quale si accettano distanze inferiori alla distanza minima di ml. 7,50 e in base al quale sia comunque assicurato il rispetto della distanza minima tra gli edifici interessati in funzione della presenza o meno di finestre nelle pareti frontistanti. Essendo l'accessibilità carrabile al LOTTO 1 subordinata alla realizzazione del LOTTO 2, l'inizio lavori del LOTTO 1 potrà avvenire solo successivamente o contestualmente all'inizio lavori del LOTTO 2.

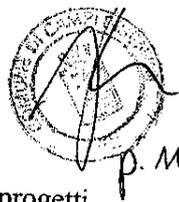
15. VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO ED INVARIANTI

Il piano ha validità di 10 anni dalla sua approvazione definitiva.

Comportano variante al piano attuativo

1. modifiche alla suddivisione fra spazi di uso pubblico e spazi di uso privato salvo siano di minima entità e comportino una cessione di aree all'A.C. uguale o superiore
2. modifiche al dimensionamento dei singoli lotti sia come superficie fondiaria che SUL da realizzarsi che come parametri edilizi in genere
3. l'assetto generale della viabilità salvo modifiche derivanti dai progetti esecutivi





4. l'assetto generale e il posizionamento delle aree pubbliche salvo modifiche derivanti dai progetti esecutivi
5. le destinazioni d'uso riportate nelle presenti NTA

Non comportano variante al piano attuativo

1. il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza
2. la variazione del numero delle unità immobiliari e del dimensionamento dei singoli alloggi se nel rispetto dei requisiti di cui all'art.11 delle presenti NTA e, in generale, del vigente Regolamento per l'edilizia sociale
3. l'attuazione contestuale di più lotti a condizione che siano ricompresi in un unico permesso di costruire
4. l'assetto tipologico-architettonico degli edifici

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

UFFICIO Trib. Amministrativo

Ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 445, io sottoscritto/a, **.....**, presento

che la presente causa, da me sollecitata formata da **.....** *M. Casarici* fogli e conforme all'originale documento depositato presso questo ufficio.

Campi Bisenzio addì **23.01.2017**

IL FUNZIONARIO

Lo Specialista in attività amministrative



Antonio Cappelli

ALLEGATO ^{VI} D ⁰¹
 rep. 158 524 / 20554



PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE AREE DA CEDERE AL COMUNE Scala 1:500

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDICAZIONE AREE DA CEDERE AL COMUNE Scala 1:500

TAV. N. 10		PIANO RESIDENZIALE 7.2 all'interno di Via San Giusto	
Scala: 1:500		PIANO DI MASSIMA UNITARIO (P.M.U.)	
Data: Rev. in progetto		Descrizione: PLANIMETRIA GENERALE CON INDICATE AREE DA CEDERE AL COMUNE OGGETTO DI CESSIONE GRATUITA	
Progettisti:	Dott. Arch. SIMONA MANETTI	Proprietà:	
Collaboratori:	Dott. Arch. MATTEO CALDIROLA		
	Geom. STEFANO SETTESOLDI Geom. SIMONE SORRENTINO		



CALCOLO AREE DA CEDERE AL COMUNE

Area adibita a sede stradale e marciapiedi	= mq. 1.872
Area adibita a parcheggio pubblico	= mq. 1.260
Area adibita a verde pubblico	= mq. 397
TOTALE Area da cedere	= mq. 3.529

Pero Eugenio
Girosoli Riccardo
