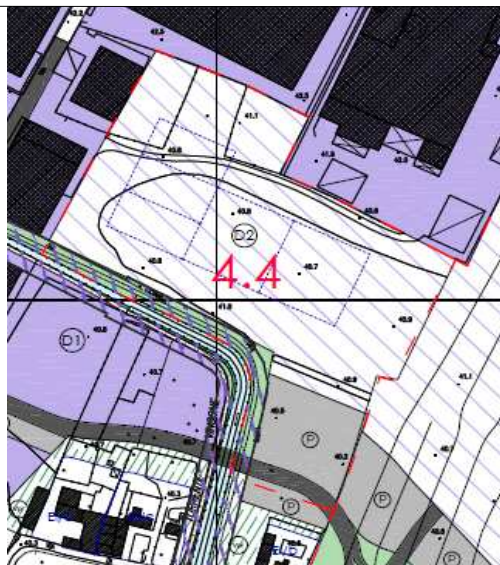




COMUNE DI CAMPI BISENZIO

UBICAZIONE: Zona di addizione del tessuto insediativo produttivo tra via di Centola e via di Maiano

OGGETTO: Piano di Massima Unitario n. 4.4



La Proprietà

Il Progettista

Manifattura Maiano SPA

arch. Simone Perini

Immobiliare Pegasus SRL

S.C.R. SPA

Querci Roberto

Titolo elaborato: **SCHEMA DI CONVENZIONE**

ALLEGATO

G

PREMESSO CHE:

1. I Proponenti in data 01/12/2016 con n. 66298 di prot. hanno presentato e successivamente integrato una proposta di Piano Attuativo denominato P.M.U. 4.4 con il quale viene regolamentata l'attività edilizia all'interno del perimetro del P.M.U. n. 4.4. di cui al vigente Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.), comprensivo del progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione previste;

2. Le opere di urbanizzazione primaria interne alla perimetrazione del piano in esame sono costituite da:

- **parcheggio pubblico**, così come meglio definito negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel Piano Attuativo di che trattasi (vedi allegato "A" alla presente Convenzione);
- **tratto del prolungamento di via c. Malaparte fino all'intersezione su via Centola**, il quale costituisce opera di urbanizzazione primaria interna, così come individuata e disciplinata dalla Convenzione per l'"adeguamento ed il prolungamento di via C. Malaparte fino all'intersezione su via Centola" sottoscritta in data 11/12/2018, notaio Francesco D'Ambrosi, registrata a Prato il 28/12/2018 al n. 15243, serie 1T, che si intende integralmente richiamata e facente parte integrante e sostanziale del presente atto.

3. Per l'area ricompresa all'interno della perimetrazione del Piano Attuativo in oggetto interessata dalla realizzazione del prolungamento di via C. Malaparte fino all'intersezione su via Centola si prevede nella presente Convenzione la sua cessione gratuita al Comune (vedi allegato "B" alla presente Convenzione).

4. I Proponenti dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, in quanto hanno la piena disponibilità degli immobili da essa interessati, essendo proprietari dei terreni individuati al N.C.T. del Comune di Campi Bisenzio come segue:

- proprietà **Manifattura Maiano Spa**, foglio 5, particelle nn. 713 (per intero), 801 (porzione), 887 (per intero);
- proprietà **Immobiliare Pegasus Srl**, foglio 5, particella n. 683 (per intero);
- proprietà **S.C.R. SRL**, foglio 5, particelle nn. 51 (porzione), 977 (porzione);
- proprietà **Querci Roberto**, foglio 5, particella n. 693 (per intero);

per una superficie complessiva di **mq. 33.213** circa, come risultante dalla documentazione presentata al Comune, di cui al precedente punto 1).

5. Nel vigente R.U.C., adottato con deliberazione del C.C. n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con deliberazione del C.C. n. 90 del 20.07.2005, come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati sono destinati ad "Addizione del tessuto insediativo ad uso prevalentemente produttivo" (art. 129 delle N.T.A. del R.U.C. vigente) e ricadono all'interno del perimetro del Piano Attuativo in oggetto con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **D2 Aree produttive** di nuova definizione, di cui all'art. 132 delle N.T.A. del R.U.C.;
- **Parcheggi pubblici**, di cui all'art. 138 delle N.T.A. del R.U.C.;
- **Verde di rispetto**, di cui all'art. 95 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.;
- **Verde privato vincolato** di cui all'art. 115 delle N.T.A. del R.U.C.

6. Ai sensi dell'art. 11 e dell'art. 129 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del R.U.C., l'edificazione nell'area è subordinata all'approvazione del Piano Attuativo di cui all'art. 13 delle N.T.A. stesse.

7. La Giunta Comunale nella seduta del _____ con deliberazione n. _____, esecutiva ai sensi di legge, ha adottato il suddetto Piano Attuativo, comprensivo del relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria e del relativo schema di Convenzione.

8. Con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, il Piano Attuativo di che trattasi è stato definitivamente approvato.

9. Con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali al Piano Attuativo di che trattasi.

VISTI:

- la L. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni e, in particolare, l'articolo 28, come modificato dall'articolo 8 della L. 765/1967;
- il DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- la LRT 65/2014 e successive modifiche e integrazioni;
- i DM n. 1404/1968 e n. 1444/1968;
- il Piano Strutturale Comunale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 14.04.2003, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 27.9.2004;
- il Regolamento Urbanistico Comunale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 20.07.2005, come modificato con le successive varianti;
- il nuovo Piano Strutturale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 16.6.2020, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 221 del 28.10.2021.

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1

OBBLIGO GENERALE

1. I Proponenti si impegnano per sé ed i propri aventi causa ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro 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 e sostanziale della presente Convenzione e lo stesso dicasi degli allegati appresso riportati, materialmente acclusi al presente atto per consentire una lettura sinottica dell'articolato, ossia:

a) allegato "A" alla presente Convenzione: opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro del Piano Attuativo in esame costituite dal parcheggio pubblico posto lungo la viabilità pubblica in prosecuzione di via C. Malaparte ed assoggettate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;

b) allegato "B" alla presente Convenzione: area oggetto di cessione gratuita ricompresa all'interno della perimetrazione del Piano Attuativo in oggetto interessata dalla realizzazione del prolungamento di via C. Malaparte fino all'intersezione su via Centola;

c) allegato "C" alla presente Convenzione: Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo di che trattasi.

2. I Proponenti sono obbligati in solido per sé ed i propri aventi causa a qualsiasi titolo.

3. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della presente Convenzione, gli obblighi assunti dai Proponenti con il suddetto atto 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 dai Proponenti 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 ad integrazione.

4. L'attuazione del Piano Attuativo in esame deve avvenire nel rispetto: dei vigenti strumenti urbanistici, con particolare riferimento alle N.T.A. del R.U.C. vigente; degli articoli della presente Convenzione; delle N.T.A. del Piano Attuativo in esame che si allegano al presente atto (allegato C alla presente Convenzione e allegato F nella numerazione del Piano Attuativo presentato), per formarne parte integrante e sostanziale; degli altri elaborati del Piano Attuativo di che trattasi, che, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

5. La sottoscrizione della presente Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia 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. 4.4. nel Comune di Campi Bisenzio, come meglio di seguito specificato:

a) **la progettazione e l'esecuzione diretta da parte dei proponenti delle opere di urbanizzazione primaria interne** così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel Piano Attuativo in esame, contornate con tratto tratteggiato di colore rosso e campite con colore azzurro nell' allegato "A" al presente atto;

b) **l'esecuzione diretta da parte dei proponenti delle reti dei sottoservizi, di adduzione e di scarico all'interno dei lotti privati** (fognatura, acqua, energia elettrica, illuminazione, gas, comunicazioni, etc.) ed il loro collegamento alle reti pubbliche;

c) **la cessione gratuita da parte dei proponenti al Comune di Campi Bisenzio** delle aree contornate con tratto tratteggiato di colore rosso e campite con colore azzurro e grigio nell' allegato "B" al presente atto;

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

Il tutto secondo i tempi, le modalità e con le garanzie previste nel prosieguo.

ART. 4

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I Proponenti o loro aventi causa si impegnano a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria di cui all' allegato "A" della presente Convenzione, ovvero il parcheggio pubblico posto lungo la viabilità pubblica in prosecuzione di via C. Malaparte in conformità al progetto definitivo-esecutivo approvato con Deliberazione della G.C. n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, redatto sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica allegato al Piano Attuativo approvato, previo rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune di Campi Bisenzio. Le suddette opere di urbanizzazione primaria saranno soggette al regime di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria secondo la legislazione vigente come specificato all'art. 5 della presente Convenzione.

2. La realizzazione delle reti dei sottoservizi, di adduzione e di scarico all'interno dei lotti privati (fognatura, acqua, energia elettrica, illuminazione, gas, comunicazioni, etc.) necessarie all'edificazione ed il loro collegamento alle reti pubbliche sarà effettuata a totale cura e spese dei Proponenti o loro 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".

3. I Proponenti o loro aventi causa si impegnano a presentare al Comune la richiesta di Permesso di Costruire relativa alle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 1 prima o contestualmente alla richiesta dei Permessi di Costruire relativi ai lotti privati edificabili, nonché ad assoggettare le aree interessate dalle suddette opere alla redazione del frazionamento catastale a propria cura e spese per consentirne la precisa individuazione ai fini della loro cessione gratuita al Comune.

4. Le aree di proprietà comunale necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione sono fin d'ora messe a disposizione dei Proponenti dando atto che, ai sensi dell'art. 49 comma 1 lettera a) del D.lgs 15.11.1993 n. 507 e successive modifiche e integrazioni, i Proponenti occuperanno temporaneamente tali aree per eseguire le suddette opere per conto del Comune, in esecuzione degli obblighi scaturenti della presente Convenzione.

ART. 5

REGIME DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEGLI SCOMPUTI

1. Le parti si danno reciprocamente atto che tutte le opere di cui all'art. 4 comma 1 del presente atto sono strettamente funzionali alla realizzabilità dell'intervento di cui al P.M.U. 4.4 e, pertanto, ai fini del presente articolo, esse sono considerate a tutti gli effetti opere di urbanizzazione primaria.

2. I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria soggette a scomputo dei corrispondenti oneri devono intendersi dati dal valore delle opere eseguite, escludendo:

a) I costi per la realizzazione delle reti dei sottoservizi, di adduzione e di scarico (fognatura, acqua, energia elettrica, illuminazione, gas, comunicazioni, etc.) poste all'interno dei lotti privati.

b) gli oneri di progettazione, direzione lavori e collaudo, iva e tasse, le somme per imprevisti, nonché le spese di trasferimento al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria realizzate;

c) gli oneri per l'approntamento del cantiere di lavoro per l'esecuzione delle opere oggetto di scomputo, compresi, nessuno escluso, quelli afferenti per assicurare le necessarie condizioni di sicurezza sui luoghi di lavoro.

3. Le parti si danno reciprocamente atto che:

a) l'importo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 comma 1 del presente atto (parcheggio pubblico) è stimato in € (come da deliberazione della G.C. n. del); tale importo è inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016, con conseguente applicazione dell'art. 36, comma 4 del medesimo decreto, dell'art. 16, comma 2bis del DPR 380/2001 e dell'art. 191, comma 12, della L.R. 65/2014;

b) tutte le opere di urbanizzazione primaria contemplate nel presente Piano Attuativo di cui all'art. 4 comma 1 del presente atto (parcheggio pubblico) saranno realizzate, a propria cura e spese, direttamente dai Proponenti in conformità al progetto e/o ai progetti approvati a tale scopo dalla Giunta Comunale.

4. Le parti concordano che la realizzazione dell'intervento da parte dei Proponenti avverrà scomputando integralmente gli oneri di urbanizzazione primaria e che pertanto:

a) gli oneri di urbanizzazione primaria verranno scomputati fino alla totale concorrenza dei costi di realizzazione delle corrispondenti opere come definite dall'art. 4, comma 1 (parcheggio pubblico) del presente atto e con le esclusioni di cui al comma 2 del presente articolo;

b) relativamente allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria afferenti al presente Piano Attuativo, PMU 4.4, è fatto salvo quanto disciplinato dalla Convenzione per l'"adeguamento ed il prolungamento di via C. Malaparte fino all'intersezione su via Centola" sottoscritta in data 11/12/2018, notaio Francesco D'Ambrosi, registrata a Prato il 28/12/2018 al n. 15243, serie 1T, che si intende integralmente richiamata e facente parte integrante e sostanziale del presente atto e, pertanto, risulta scomputabile il corrispondente importo individuato.

c) ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire relativi alle edificazioni private i Proponenti dovranno versare al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria per intero, nonché il costo di costruzione, ove dovuto, oltre all'eventuale eccedenza degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura, riferibile all'intervento assentito, in vigore al momento del rilascio stesso dei corrispondenti atti abilitativi.

5. Entro sei mesi dall'approvazione definitiva degli atti di collaudo, ciascuna delle opere di urbanizzazione primaria, assieme alle relative aree di sedime, sarà ceduta gratuitamente al Comune.

6. Le parti si danno concordemente atto che le aree di proprietà comunale coinvolte nei lavori, in quanto necessarie a realizzare le opere di urbanizzazione primaria funzionali al P.M.U. 4.4, con la stipula della presente Convenzione vengono, dal Comune medesimo, messe gratuitamente a disposizione dei Proponenti, i quali le restituiranno al Comune all'atto della cessione gratuita dell'opera collaudata su di essa insistente.

ART. 6

MANCATA REALIZZAZIONE O COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora nell'arco di tempo concesso per la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente Convenzione e, comunque, prima della ultimazione del primo edificio realizzato sulle aree edificabili, esse non fossero state eseguite o completate, il Comune, fermo restando quanto previsto al comma 3 dell'articolo 11, inviterà i Proponenti o loro aventi causa, con comunicazione PEC o, alternativamente, 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, i Proponenti o loro aventi causa autorizzano fin d'ora il Comune a disporre immediatamente nel modo più ampio della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 7, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, ferma restando la facoltà per il Comune di realizzare le opere non eseguite o completate, in conformità con il Permesso di Costruire, a spese dei Proponenti o loro aventi causa.

ART. 7

GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese dei Proponenti o loro aventi causa secondo quanto disciplinato dall'articolo 5 della presente Convenzione ammonta a € _____, come risultante dal quadro economico di cui al progetto definitivo-esecutivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge.

2. A garanzia della effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, i Proponenti prestano adeguate garanzie finanziarie (prestate da una Banca oppure da Intermediario Finanziario oppure da Confidi maggiori iscritti nell'albo ex art. 106 del TUB, CD. "albo unico" oppure da primaria Compagnia Assicurativa italiana autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo 15), contenente esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e nonché ai termini e benefici di cui all'art. 1957 commi 1 e 2 del C.C., per un importo pari all'ammontare previsto al comma 1, avendo consegnato al Comune apposita *polizza assicurativa* n. _____ in data _____ emessa da _____ per € _____, con scadenza fino al _____ e, comunque, fino alla data di presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria previste e delle corrispondenti aree da parte del Comune.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei Proponenti o loro 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, i Proponenti o loro aventi causa, autorizzano il Comune a disporre della suddetta garanzia 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 opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni connesse all'attuazione della presente 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 dei Proponenti o loro aventi causa di cui all'articolo 14 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. 8

PERMESSI DI COSTRUIRE

1. Il presente Piano Attuativo sarà attuato attraverso il rilascio di singoli Permessi di Costruire relativi a ciascun lotto o a ciascun singolo edificio, nonché alle opere di urbanizzazione primaria previste. Relativamente al singolo lotto è ammesso il rilascio di più titoli abilitativi nel caso che il primo di questi non saturi l'intera capacità edificatoria assegnata al lotto stesso, come disciplinato dalle N.T.A. del Piano Attuativo di che trattasi in coerenza con le N.T.A. del R.U.C. vigente.
2. Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla stipula della presente Convenzione.
3. Il rilascio di Permessi di Costruire relativi ai lotti privati edificabili è subordinato al preventivo o contestuale rilascio del Permesso di Costruire afferente alle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo in esame.

ART. 9

ULTERIORI IMPEGNI DEI PROPONENTI

1. Vista la Deliberazione della G.C. n. 64 del 09/06/2015 ("Approvazione dello schema di ripartizione della spesa per aree e opere inerenti la messa in sicurezza idraulica e l'autocontenimento relativa alla realizzazione della Cassa di Espansione Vingone-Lupo"), i Proponenti si impegnano, per sé e per i propri aventi causa, a versare nelle casse comunali per intero senza rateizzazione e contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria contemplate dal presente Piano Attuativo, la somma di **€ 219.966,16 (duecentodiciannovemilanovecentosessantasei/sedici) quale quota parte inerente la realizzazione della cassa di espansione Vingone-Lupo** secondo il progetto definitivo approvato dal Comune con Deliberazione della G. C. n. 227 del 05/10/2012.
2. Per le aree a verde a corredo del parcheggio pubblico di cui all'art. 4 comma 1 i Proponenti o loro aventi causa si impegnano per un periodo di 15 anni decorrenti dalla data di collaudo ed accettazione delle opere pubbliche da parte del Comune, di cui all'art. 12, a mantenere le attrezzature, ad effettuare lo sfalcio dell'erba, nonché la cura e la pulizia generale, al fine anche di garantire l'attecchimento delle alberature piantumate, con particolare riguardo all'immagine pubblica ed al decoro fornito. Tutto ciò con esonero del Comune da ogni responsabilità per eventuali danni a terzi prodotti in tali aree nel periodo indicato. Nel caso in cui i Proponenti o loro aventi causa non provvedano, l'Amministrazione Comunale procederà a propria cura, addebitando agli stessi le spese sostenute.
3. Relativamente agli alberi di alto fusto nelle aree private, pari a 270 unità, come richiesti ai sensi del vigente R.U.C., nel caso non risulti possibile collocarli tutti all'interno dei lotti privati, i "Proponenti" si impegnano:
 - a) alla fornitura e messa a dimora del numero di unità arboree mancanti su una determinata area pubblica la cui tipologia e collocazione sarà concordata con l'Unità Operativa competente all'interno del Settore 4 "Programmazione e gestione del territorio";

b) a versare un'indennità pari a 400,00 (quattrocento virgola zero zero) Euro per le restanti unità di alberi non messi a dimora, da far confluire in un apposito fondo destinato all'implementazione del patrimonio arboreo.

Le quantità di cui alle lettere a) e b) sono valutate e determinate nel progetto esecutivo del Verde di cui al progetto definitivo-esecutivo approvato con Deliberazione della GC n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge.

Art. 10

FATTIBILITA' E SICUREZZA IDRAULICA DELL'AREA D'INTERVENTO

1. come relazionato e attestato dal tecnico incaricato, ing. Andrea Sorbi, nella Relazione idraulica redatta ai sensi del DPGR 53/R/2011 e della LRT 41/2018 (allegato N5a relazione idraulica del presente Piano Attuativo), gli studi idraulici aggiornati e sovraordinati indicano l'assenza di rischio idraulico per tempo di ritorno fino a 200 anni per l'area in esame e conseguentemente viene meno l'utilità della cassa di laminazione CE-VL per la messa in sicurezza dell'area del piano attuativo nei confronti delle piene duecentennali del Torrente Vingone;

di conseguenza i disposti della scheda di fattibilità (P.M.U. 4.4) allegata al RUC sono superati e l'agibilità/abitabilità degli edifici non è legata al Certificato di regolare esecuzione e/o collaudo delle opere idrauliche sul torrente Vingone-Lupo

2. per il prescritto autocontenimento verranno adottate delle soluzioni alternative rispetto all'invasamento idraulico del corrispondente volume nella zona AC4 (tavola 10-15 del PS approvato con deliberazione Consiliare n. 122 del 27.9.2004) e nel fosso di guardia del "ring" oppure nell'area di laminazione CE-VL.

3. Il tutto come previsto nella scheda di fattibilità del PMU 4.4.

ART. 11

FASI E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Per l'individuazione dei termini iniziale e finale dei lavori di cui ai Permessi di Costruire rilasciati, nonché dell'eventuale proroga dei termini finali, si rinvia alla LRT 65/2014 e successive modifiche e integrazioni.

2. Le opere di urbanizzazione primaria previste devono essere ultimate prima che sia dichiarata la fine dei lavori relativamente al primo edificio realizzato sui lotti privati edificabili.

3. L'agibilità degli edifici privati e delle relative pertinenze non potrà essere attestata né certificata senza:

a) il collaudo preliminare delle opere di urbanizzazione primaria oggetto della presente Convenzione;

b) il collaudo preliminare e apertura al pubblico traffico delle opere di urbanizzazione primaria disciplinate come stralci 1 e 2 dalla Convenzione per "l'adeguamento ed il prolungamento di via C. Malaparte fino all'intersezione su via Centola" sottoscritta in data 11/12/2018, notaio Francesco D'Ambrosi, registrata a Prato il 28/12/2018 al n. 15243, serie 1T come da PdC n. 4177 del 13.12.2018;

c) il Certificato di regolare esecuzione e/o collaudo dell'opera idraulica di autocontenimento da realizzarsi all'interno dei singoli lotti privati;

4. Il Piano Attuativo ha validità decennale, decorrente dalla esecutività della relativa deliberazione di approvazione da parte della Giunta Comunale, 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 ed ultimati.

ART. 12

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. I Proponenti o loro aventi causa sono tenuti, con congruo anticipo, a procedere per mezzo di propri tecnici alla ricognizione della relativa situazione catastale, compresa la redazione dei necessari tipi di frazionamento debitamente approvati, da consegnarsi in copia al Direttore dei Lavori e al Collaudatore.

3. I Proponenti o loro aventi causa si impegnano 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.

4. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza dei Proponenti o loro aventi causa, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico degli stessi.

5. Le opere sono collaudate da un tecnico nominato dal Comune e a spese dei Proponenti o loro aventi causa, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

6. L'approvazione del Collaudo definitivo, ovvero del Certificato di regolare esecuzione definitivo, dovrà essere effettuata dal Comune entro 3 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 dei Proponenti o loro aventi causa, ovvero del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede 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. 13

VIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione non solleva i Proponenti o loro aventi causa, nonché l'impresa esecutrice delle opere medesime, dalle 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 dei Proponenti o loro aventi causa, nel rispetto di quanto previsto dai succitati art. 1667 e 1669 del C.C. e a loro cura e spese, l'eliminazione dei vizi riscontrati.

ART. 14

CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le aree per le urbanizzazioni e le relative opere previste dalla presente Convenzione, come meglio individuate in rosso nell'elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune che viene allegato sub "e" al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, saranno cedute in forma gratuita al Comune, entro sei mesi dal collaudo definitivo delle opere medesime.

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

3. Nello stesso termine di cui al comma 1, i Proponenti o loro aventi causa forniranno 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, cioè entro sei mesi dal Collaudo, come indicato al precedente comma 1, tutte le relative responsabilità, comprese le manutenzioni, saranno a carico dei Proponenti o loro aventi causa.

6. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il Collaudo parziale di cui all'articolo 12, comma 7, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

ART. 15

CONTROLLO E VIGILANZA

1. Le opere di urbanizzazione primaria individuate devono essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore vigenti al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.

2. Le opere di urbanizzazione primaria descritte saranno eseguite sotto il controllo di un tecnico abilitato, incaricato dai Proponenti o loro 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 primaria 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 ai Proponenti o loro aventi causa per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

ART. 16

VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO

1. È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di una variante preventiva, le modificazioni planivolumetriche al Piano Attuativo nei casi indicati all'art. 14 (Validità del Piano Attuativo ed invarianti) delle N.T.A. del piano stesso, che si allegano al presente atto sub "b" (allegato F nella numerazione del Piano Attuativo presentato).

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. 17

FORO COMPETENTE

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

ART. 18

SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente 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 notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Proponenti o loro aventi causa.

ART. 19

PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il Piano Attuativo è composto da:

a) relazione illustrativa (allegato _____);

b) Norme Tecniche di Attuazione (allegato _____);

- c) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione (n. _____ tavole);
- d) progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione con computo metrico estimativo (allegato _____);
- e) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune (tavola _____);
- f) ulteriori elaborati in n. _____ tavole (n. _____ allegati).

2. Il Piano Attuativo approvato è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione

3. Il Comune ed i Proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, ad eccezione degli elaborati di cui al punto b) (Norme Tecniche di Attuazione) e al punto e) (elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune), in quanto atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione del piano stesso e depositati in originale agli atti del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente Convenzione.

ART. 20

TRASFERIMENTO A TERZI

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree, in ogni caso da comunicare tempestivamente al Comune, i Proponenti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovranno rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione, che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento. In tal caso, pertanto, rimarranno responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi e gli oneri di cui alla presente convenzione, esclusivamente i Proponenti ancora proprietari ed i nuovi acquirenti delle aree trasferite.

ART. 21

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I Proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

2. I Proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente Convenzione 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 dei Proponenti, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile al suddetto atto.

Io sottoscritto Notaio, a richiesta delle parti qui convenute e costituite come sopra espresso, ho ricevuto il presente atto, il quale ad alta ed intelligibile voce, ho poi letto alle parti stesse, le quali, da me interpellate, lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alla loro volontà, liberamente manifestatami secondo la legge, lo confermano pertanto in ogni sua parte, ivi compresi gli allegati, dei quali, essendo ben noti e cogniti

alle parti, queste mi dispensano dalla loro lettura, sottoscrivendolo insieme a me in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno dei fogli che lo compongono.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE _____

IL NOTAIO _____

I PROPONENTI

Manifattura Maiano Spa _____

Immobiliare Pegasus Srl _____

S.C.R. SRL _____

Querci Roberto _____

**PER PRESA VISIONE E ACCETTAZIONE DEL PRESENTE SCHEMA DI
CONVENZIONE**

Il rappresentante del Comune, ing. Ennio Passaniti _____

I proponenti:

Manifattura Maiano Spa _____

Immobiliare Pegasus Srl _____

S.C.R. SRL _____

Querci Roberto _____

Il progettista del piano attuativo, Arch. Simone Perini _____

Il progettista per la fattibilità idraulica del piano attuativo

ing. Andrea Sorbi _____

Campi Bisenzio, ___ / ___ / ___

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. Il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è archiviato presso il
Comune di Campi Bisenzio

SCHEMA PLANIMETRICO GENERALE

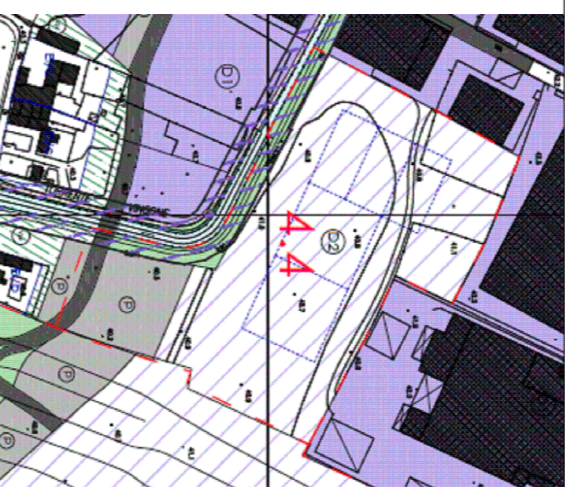
Architetto **Simone Perini**

Galleria G. di Vittorio n° 23 - Campi Bisenzio (FI)
Tel: 055 891213 - mail: studiotecnicoperini@gmail.com
P. IVA: 06785560480

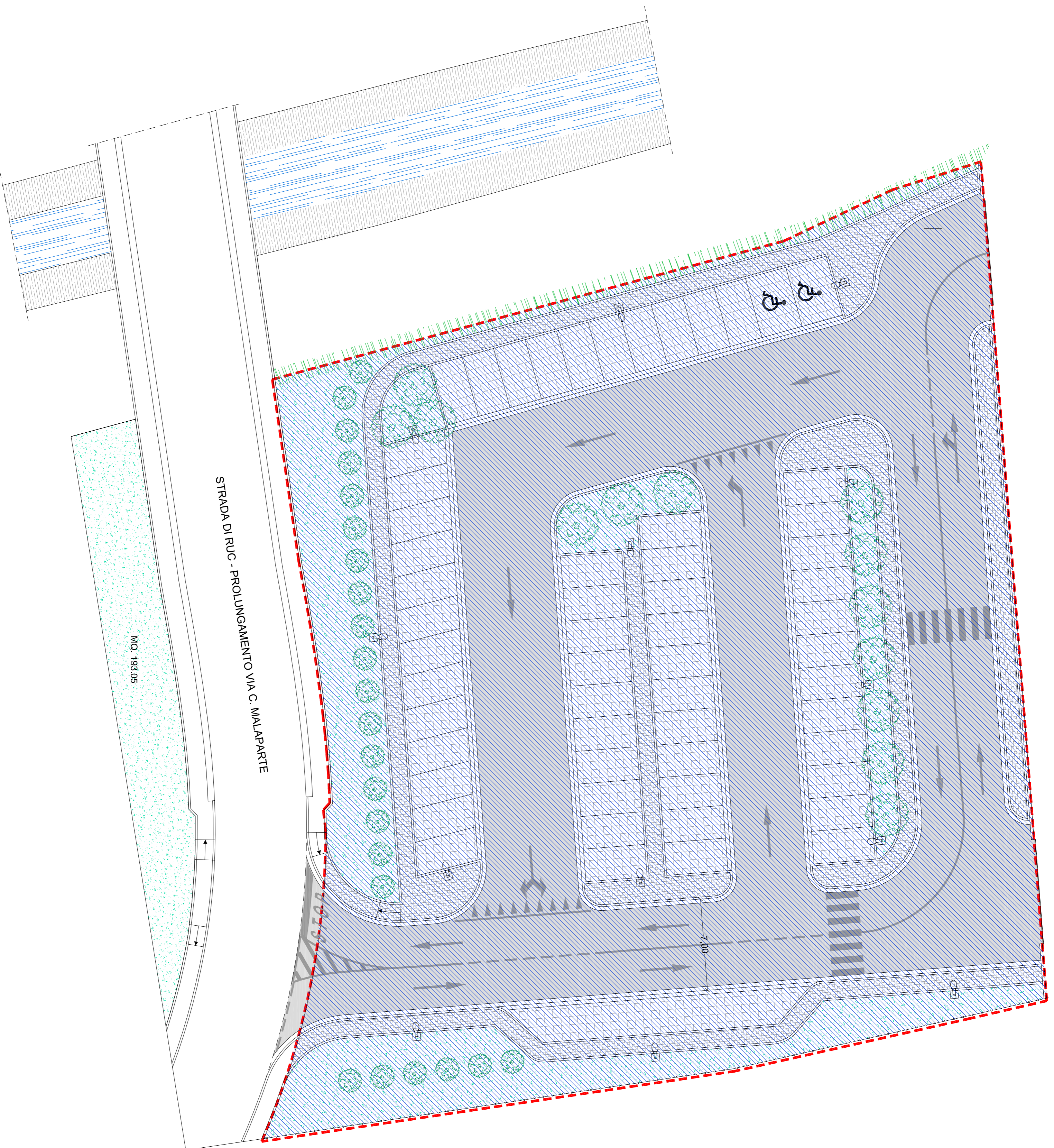


COMUNE DI CAMPI BISENZIO

UBICAZIONE: Zona di addizione del tessuto insediativo produttivo tra Via di Centola e Via di Malano.
OGGETTO: PIANO ATTUATIVO denominato 4.4



La Proprietà	Il Progettista
Manifattura Malano SPA	Arch. Simone Perini
Immobiliare Pegasus SRL
S.C.R. SRL
Querci Roberto
Titolo elaborator: Progetto opera pubblica - SCHEMA PLANIMETRICO GENERALE	
TAVOLA Allegato "A" alla Convenzione	
rapp. 1/200	
Luglio 2021	

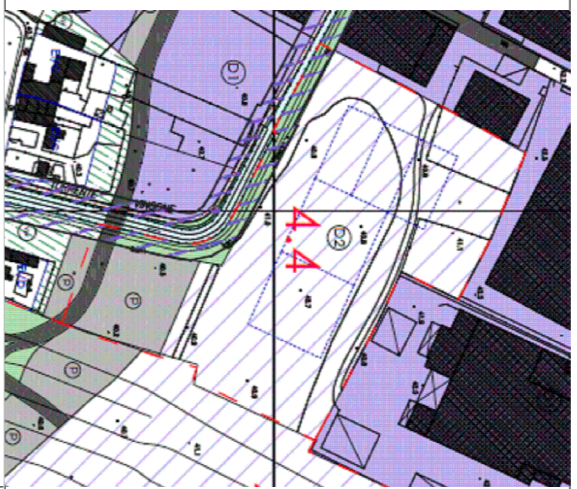




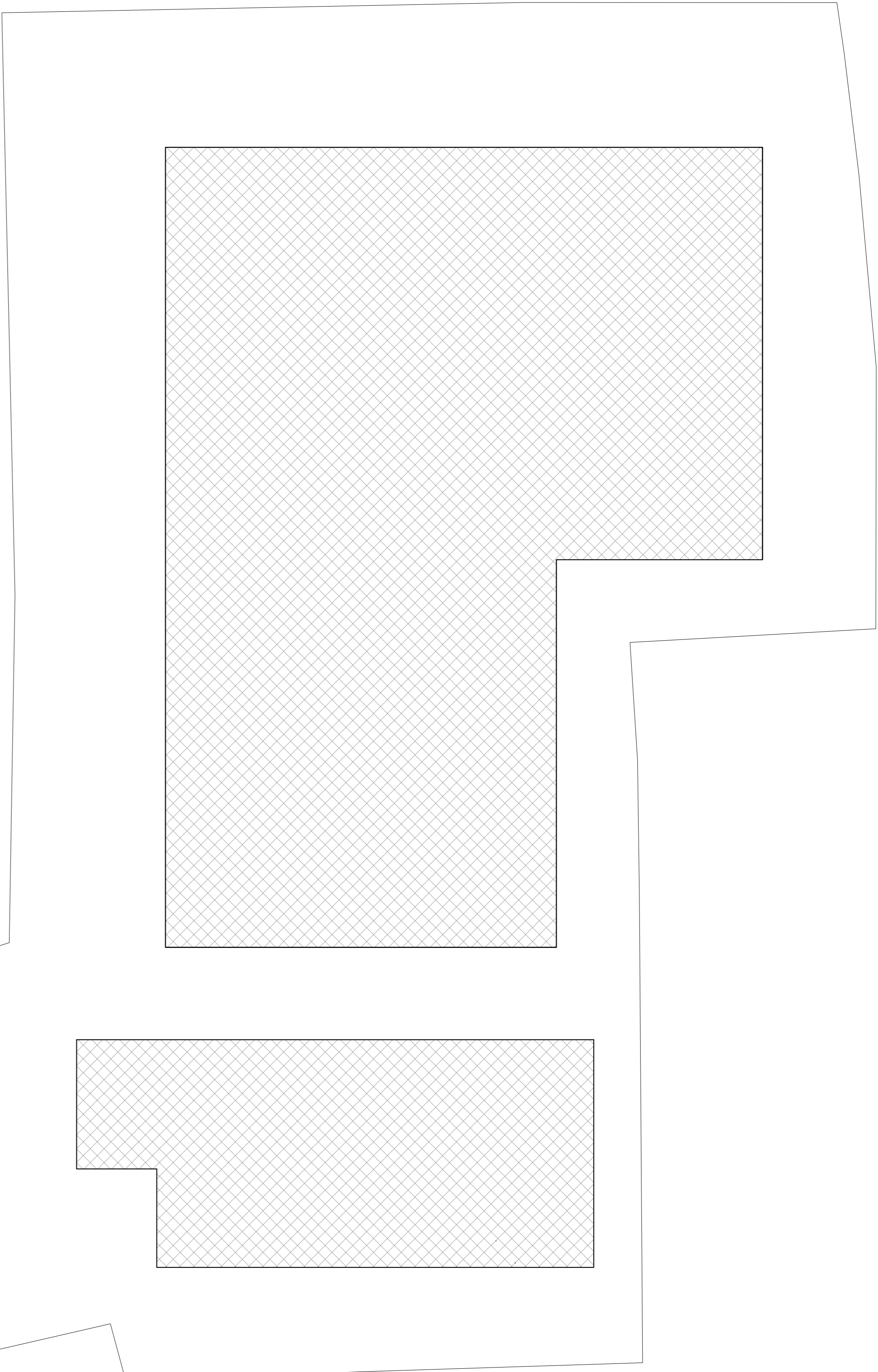
COMUNE DI CAMPI BISENZIO

UBICAZIONE: Zona di addizione del tessuto insediativo produttivo tra via di Cenciola e via di Malano.

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO denominato 4.4

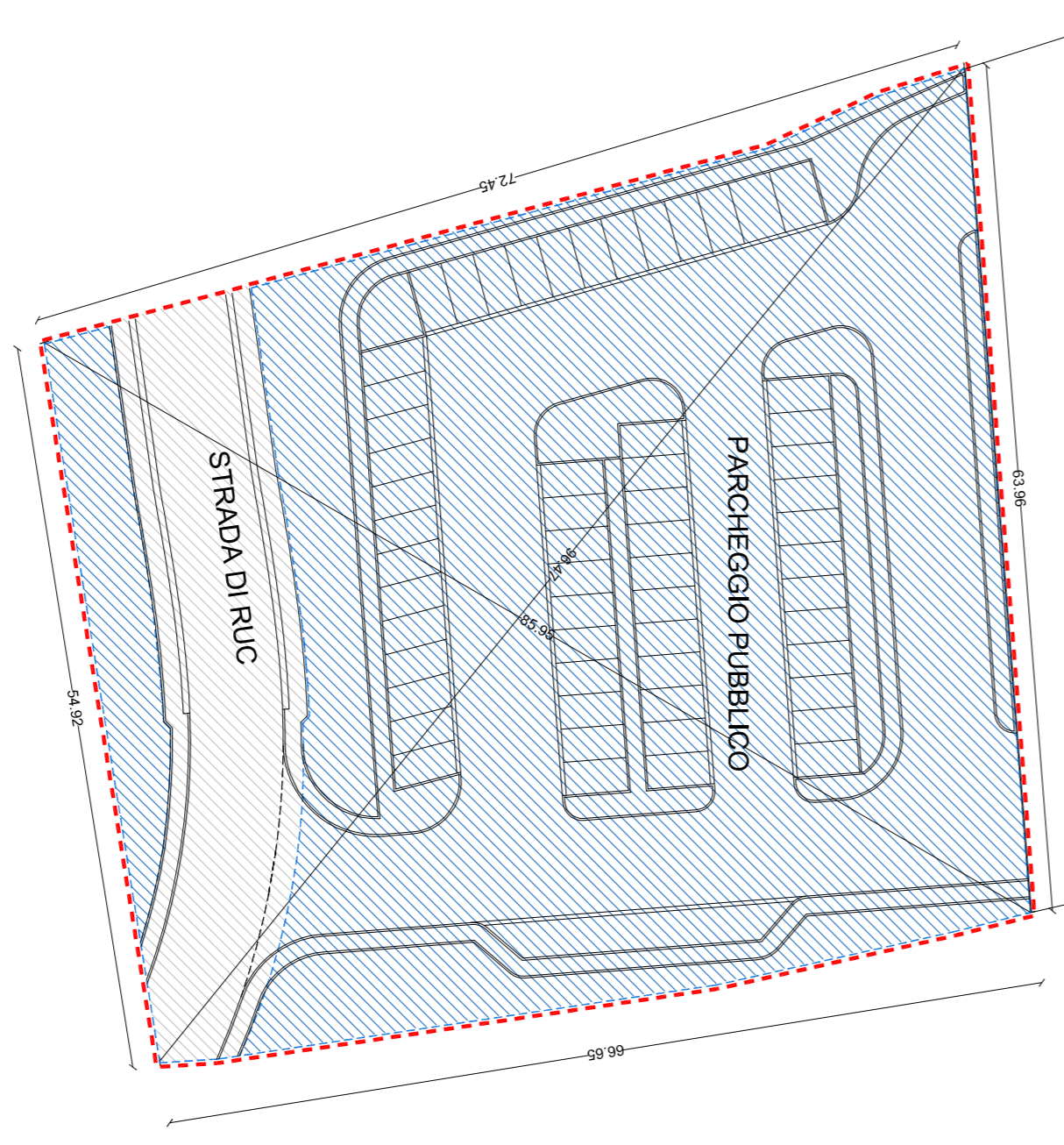


La Proprietà	Il Progettista
Manifattura Maiano SPA	Arch. Simone Perini
Immobiliare Pegasus SRL
S.C.R. SRL
Querci Roberto
Titolo elaborato: Progetto planivolumetrico - PLANIMETRIA DELLE AREE DA CEDERE.	
TAVOLA Allegato "B" alla Convenzione	
rapp. 1/500	Luglio 2021



LEGENDA PARCHEGGIO

- AREE DA CEDERE
- ▨ PARCHEGGIO PUBBLICO MD. 3829.31 DA CEDERE
- ▨ AREA PER STRADA PREVISTA DAL RUC PROGETTATA A LIVELLO ESECUTIVO MD. 888.02 DA CEDERE SENZA ESECUZIONE DELL'OPERA IN QUANTO OGGETTO DI ALTRA CONVENZIONE



Architetto Simone Perini

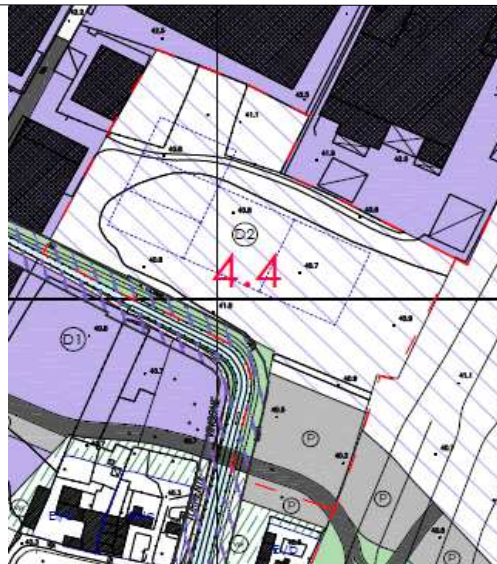
Galleria G. di Vittorio n° 23 – Campi Bisenzio (FI)
Tel. 055891213 – mail: studiotecnicoperini@gmail.com
P.IVA: 06785560480



COMUNE DI CAMPI BISENZIO

UBICAZIONE: Zona di addizione del tessuto insediativo produttivo tra via di Centola e Via di Maiano

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO denominato 4.4



La Proprietà

Il Progettista

Manifattura Maiano SPA

Arch. Simone Perini

Immobiliare Pegasus SRL

S.C.R. SRL

Querci Roberto

Titolo elaborato: NTA

ALLEGATO

F

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il piano attuativo Piano di Massima Unitario 4.4. (o PMU 4.4.), quale strumento di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale (di seguito denominato R.U.C.), disciplina gli interventi nell'area compresa tra Via di Maiano e Via di Centola (U.T.O.E. n. 4).

Trattasi del comparto individuato nel R.U.C. vigente con il numero di riferimento 4.4. avente le seguenti destinazioni urbanistiche:

- | | |
|--|---|
| - D2 | di cui all'art. 132 delle N.T.A. del R.U.C. |
| - Parcheggi pubblici | di cui all'art. 138 delle N.T.A. del R.U.C. |
| - Verde di rispetto | di cui all'art. 95 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. |
| - Verde privato vincolato | di cui all'art. 115 delle N.T.A. del R.U.C. |

L'area è individuata catastalmente dalle particelle, intere o in porzione, nn. 683, 693, 887, 713, 801, 803, 51 del foglio n.5.

2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO

Si tratta di una vasta area di circa **33.213** mq., completamente pianeggiante, situata tra via Centola e via Maiano che confina: a nord e a ovest con lotti edificati con destinazione produttiva; a sud con il torrente Vingone-Lupo e con un'area destinata dal RUC a parcheggio pubblico, a cui si accederà dalla nuova viabilità in prosecuzione di via Curzio Malaparte; a est con aree agricole interessate da previsioni edificatorie a destinazione produttiva (PMU 4.3)

Lungo il torrente Vingone-Lupo all'area destinata a verde di rispetto si sovrappone quasi per intero il vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art.102 delle NTA del RUC.

Il presente piano attuativo, redatto ai sensi dell'art. 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 N.T.A. del R.U.C.

3. EFFETTI DEL PIANO ATTUATIVO

Le presenti norme sono applicate all'interno del perimetro del comparto 4.4 così come descritto e individuato all'art. 2 delle presenti N.T.A.

Esse non modificano le previsioni di R.U.C. e quindi 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 PMU 4.4. pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici a uso produttivo e relativi spazi pubblici e privati.

In particolare disciplina:

- l'articolazione delle aree pubbliche e delle 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;
- specifica attraverso eventuali prescrizioni la normativa idraulica in essere sull'area.

5. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO "PMU VINGONE - CENTOLA"

Il piano attuativo in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

VERIFICA PROPRIETA'

-A2 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE, CON CARTOGRAFIA RUC

-A3 - DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DEL PMU RETTIFICATO, DATI CATASTALI DELLE PROPRIETA' RICADENTI NEL PMU TUTTE FIRMATARIE.

- A4 - ATTESTAZIONE SERVITÙ
- A5 - VISURE CATASTALI

RILIEVO STATO DEI LUOGHI

- B1-B2 - ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO E FOTO AEREA
- B3 - RILIEVO STRUMENTALE QUOTATO CON RAPPRESENTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE E INDICAZIONE PERIMETRAZIONE RUC.
- B6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E SCHEMA PUNTI DI RIPRESA

RICOGNIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

- C1-C2 - ESTRATTI
- C3-C4 - FASCICOLO DI SINTESI DELLA NORMATIVA IDRAULICA

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

- D1-D2 - CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE TERRITORIALE E TABELLA PARAMETRI URBANISTICI QUANTITA' AMMISSIBILI MASSIME E DI PROGETTO
- D3 - TABELLA STANDARD

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

- E1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA, RELAZIONE DEL VERDE, ASPETTI PAESAGGISTICI E SOCIO-ECONOMICI, FATTIBILITA' E COERENZE
- E1b - NOTA DI COERENZA CON IL COMMA 2 DELL'ART. 156ter DELLE N.T.A. DEL R.U.C. VIGENTE
- E2 - TAVOLA ILLUSTRATIVA DELLA COERENZA CON IL TESSUTO CIRCOSTANTE e PROFILI
- E3-E7 - PLANIMETRIA GENERALE DELL'INTERO PMU
- E4-E5 - INDIVIDUAZIONE LOTTI E PLANIMETRIA DELLE AREE DA CEDERE
- E7b - SCHEMA IMPIANTO SMALTIMENTO REFLUI
- E8 lotto 1 - PROGETTO DI MASSIMA - EDIFICIO "1"
- E8 lotto 2 - PROGETTO DI MASSIMA - EDIFICIO "2"
- E10 - Schema generale dell'impianto del verde
- E11 - SIMULAZIONE DELL'INSERIMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE ATTRAVERSO MODELLAZIONE TRIDIMENSIONALE

- F - NTA

- G - SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA OPERA PUBBLICA

- H1-H3 - SCHEMA PLANIMETRICO GENERALE, PARTICOLARE DELLE SEZIONI STRADALI, SCHEMA RETI ADDUZIONE E SCARICHI METEORICHE, PLANIMETRIA SEGNALETICA
- H1rel - RELAZIONE GENERALE. RELAZIONE TECNICA. STUDIO DI FATTIBILITA' AMBIENTALE E PAESAGGISTICA. CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA E QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO. CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA. CAPITOLATO DI FATTIBILITA'. TERRE E ROCCE DA SCAVO

- H2 - ELABORATO DIMOSTRATIVO DELL'ACCESSIBILITA' DEGLI SPAZI PUBBLICI

CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

- I1 - SCHEDE VALUTATIVA E RIASSUNTIVA DELL'UTOE N.4 -BILANCIO AMBIENTALE LOCALE DI PROGETTO E RELAZIONE TECNICA

- I2 - RELAZIONE ATTESTANTE I CRITERI DI RISPOSTA ALLE LEGGI E AL REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

- L1 - PARERE CONSORZIO DI BONIFICA E CONCESSIONE GENIO CIVILE PER SCARICO IN VINGONE-LUPO

- L2 - PARERI AZIENDE EROGATRICI

- RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA

- N5a - RELAZIONE IDRAULICA

- N5b- PROGETTO PRELIMINARE RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- RAPPORTO AMBIENTALE ai sensi dell'art.24 della LR 10/2010

- SINTESI NON TECNICA AI SENSI DELL'ART.24 DELLA LR 10/2010

6. DESCRIZIONE DELLE AREE

Le aree interne al P.A. avente una SUPERFICIE TERRITORIALE di mq **33.213** ed oggetto delle presenti norme, si suddividono in:

AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA	mq 4227
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	mq 3529
AREE PER LA NUOVA STRADA PUBBLICA	mq 698

AREE A DESTINAZIONE PRIVATA	mq 28986
AREE PRODUTTIVE DI NUOVA DEFINIZIONE (zona D2)	mq 26886
VERDE DI RISPETTO	mq 2047
VERDE PRIVATO	mq 53

7. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA

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

Viabilità pubblica

Il tratto di viabilità pubblica che ricade all'interno del piano attuativo, costituente il prolungamento di Via C. Malaparte è opera di urbanizzazione primaria disciplinata da specifica convenzione (sottoscritta in data 11.12.2018, registrata a Prato, Notaio D'Ambrosi, al n. 15243, serie 1T il 28/12/2018) e per cui risulta rilasciato dal Comune Permesso di Costruire n.4177 del 13.12.2018.

Parcheggi pubblici

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

- a) gli stalli, e cioè gli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli;
- b) le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio.

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.

Ai fini della verifica delle superfici destinate a parcheggi pubblici si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- a) gli stalli dovranno avere una superficie minima di mq 12,50 (di norma mt 2,50 x 5,00) se disposti a pettine e di mq 10,00 se disposti in linea (larghezza minima di norma non inferiore a mt 2,00);
- b) la superficie dei parcheggi pubblici dovrà comunque essere tale da garantire che ad ogni 25 mq di superficie a parcheggio, comprensiva degli spazi di manovra, corrisponda almeno un posto auto;
- c) il parametro della superficie può altresì essere verificato convertendo il numero dei posti auto in superficie da destinare a parcheggi secondo l'equivalenza: 1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio, a condizione che sia in ogni caso essere garantito il rispetto delle superfici minime per i parcheggi pubblici dettate dal D.M. 1444/1968.

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; detta dotazione è elevata al 20% per parcheggi di estensione complessiva superiore a 2500 mq. - ogni 4/8 posti auto deve essere prevista la messa a dimora di un albero di alto fusto.

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

In fase di progetto definitivo/esecutivo per il rilascio del Permesso di Costruire:

- il progetto, nello specifico sotto il profilo della segnaletica, della sagomatura delle curvature e dei mezzi che possono accedere al parcheggio pubblico, dovrà essere concordato con il Servizio Traffico e con il Servizio Protezione Civile
- 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/esecutiva senza che ciò comporti modifica al piano attuativo.

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

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 a corredo del parcheggio pubblico

Il Progetto del Verde del piano attuativo (ALL.E1 e TAV.E3-E7) è da considerare indicativo.

In fase di progetto definitivo/esecutivo delle OOPP saranno concordati con il Comune i sestii di impianto delle piante utilizzate e sarà verificato il rispetto delle distanze minime del Codice della Strada.

Il progetto definitivo del verde prevederà soluzioni che garantiscano un'adeguata schermatura dei nuovi fabbricati rispetto al paesaggio rurale circostante. Dovranno essere scelte specie arboree autoctone che garantiscono una buona schermatura degli edifici, escludendo il cipresso.

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

Accessibilità

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

In coerenza con l'art.156ter delle NTA del RUC in fase esecutiva deve essere garantita un'accurata sistemazione delle aree aperte, *“con la ricucitura di assi viari e di percorsi pedonali in modo da assicurare l'integrazione paesaggistica delle opere di trasformazione e la loro armonizzazione con il contesto rurale”*.

8. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA

Negli elaborati grafici del piano attuativo sono indicati due LOTTI destinati all'edificabilità a carattere privato, nonché i parametri urbanistici per la loro edificazione. Ogni LOTTO preso singolarmente rappresenta l'unità minima di intervento edilizio.

Qualora sui lotti sia presente più di un edificio, i titoli abilitativi alla costruzione di questi 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 stesso. Il progetto planivolumetrico deve essere redatto nel rispetto delle presenti norme, nonché delle prescrizioni edilizie, riportate nel P.A., riguardo alla SUL massima consentita nel lotto, alle tipologie edilizie ammissibili, alla destinazione d'uso degli edifici.

9. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - prescrizioni generali

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 0.80/0.90 comprensiva dello spessore della copertina, con sovrastante schermatura metallica in grigliato e eventuale 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

Nella definizione degli elementi che strutturano le facciate dei due edifici si dovrà rispettare il carattere di uniformità e omogeneità che deve avere il complesso.

In fase di progettazione esecutiva i cromatismi delle facciate dei fabbricati dovranno essere ben calibrati con il contesto ed armonizzati con il paesaggio rurale circostante, prediligendo soluzioni che utilizzino cromie sui toni del verde, dell'ocra o simili al corten coerentemente con i colori stagionali presenti nelle aree agricole circostanti.

Aree pertinenziali e parcheggi privati

Le corsie di accesso e distribuzione saranno in semplice asfalto mentre gli stalli di sosta saranno in autobloccanti permeabili o nuove tecnologie di asfalti permeabili.

In fase esecutiva dovrà essere dimostrata in modo attendibile la percentuale di permeabilità del 100% delle superfici in autobloccanti, ai sensi dell'art.71 c.3 delle NTA 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

Il Progetto del Verde del piano attuativo (ALL.E1 e TAV.E3-E7) è da considerare indicativo; in fase di PdC dovranno essere scelte specie arboree autoctone che garantiscano una buona schermatura dei nuovi fabbricati rispetto al paesaggio rurale circostante, escludendo il cipresso.

Accessibilità

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

Servizi a rete

In fase esecutiva devono essere definite, attraverso accordi con l'ente competente, il posizionamento e le modalità di realizzazione delle postazioni destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti all'interno dei lotti.

In generale in fase esecutiva devono essere rispettate le prescrizioni poste dagli Enti dei servizi nei loro pareri, raccolti nell'elaborato del piano ALL.L2

In fase esecutiva, di rilascio del PdC, deve essere acquisito il PARERE dell'ente competente per le infrastrutture di telecomunicazioni

10. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - destinazioni d'uso e prescrizioni specifiche

In conformità alle N.T.A. del R.U.C. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. produttiva
2. di servizio
3. commerciale, con l'esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato
4. commerciale all'ingrosso e depositi.

È 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 Strategica sulla variante al P.A. approvato.

11. MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI - prescrizioni generali

Nell'ambito della progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi dovrà essere rispettato quanto contenuto nel Rapporto Ambientale (elaborato del piano attuativo "VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA- RAPPORTO AMBIENTALE ai sensi dell'art.24 della LR 10/2010) in termini di prescrizioni, azioni di mitigazione e soluzioni energetiche oltre alle seguenti prescrizioni e azioni di mitigazione:

Coerenza esterna al PIT

Per la coerenza esterna al PIT, il progetto dei due edifici dovrà essere redatto secondo l'indicazione di "Attrezzare ecologicamente le aree produttive commerciali e direzionali (APEA)" e seguendo le "Linee Guida per l'edilizia sostenibile della Regione Toscana"

Certificazione ambientale

Per tutti gli edifici ricompresi all'interno della perimetrazione del P.A. è fatto obbligo il conseguimento della certificazione ambientale di cui alle vigenti norme nazionali e regionali e al regolamento comunale della certificazione ambientale approvato con Del. 144 e 145 del 5 dicembre 2005.

Normativa idraulica e geologica

Gli interventi edilizi devono rispettare le condizioni e prescrizioni contenute nelle Indagini Geologiche e Idrauliche allegate al piano attuativo e depositate presso il Genio Civile

In particolare:

- l'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica consistenti nella realizzazione nei due LOTTI privati di volumi di laminazione idraulica interrati capaci di assolvere all'invarianza idraulica sia delle aree private che delle aree di prevista cessione al pubblico
- non ci sono vincoli di quote altimetriche minime da rispettare né per le zone pertinenziali (accessi, percorsi, parcheggi, verde) né per il primo piano di calpestio degli edifici

Misure generali di mitigazione:

Sistema acqua e aria

È prescritto l'utilizzo di sistemi, dispositivi ed idonee misure che garantiscano una razionalizzazione e un risparmio di acqua potabile.

Sistema paesaggio

L'area interessata non ricade in zona interessata dal vincolo paesaggistico.

L'intervento comprende due edifici che nella disposizione si riallacciano al reticolo generativo di quelli preesistenti al contorno.

Sistema energia

I due nuovi edifici saranno realizzati con il pieno utilizzo di materiali che assicureranno caratteristiche energetiche coerenti alla specifica normativa.

Gli edifici devono essere posizionati sul lotto valutandone l'esposizione e consentire la posa in opera e l'utilizzo di pannelli solari fotovoltaici bilanciando la necessità di energia elettrica fornita dall'Ente gestore.

Sistema rifiuti

In merito alla raccolta rifiuti si fa riferimento al parere di competenza espresso e nello specifico si riporta che all'interno delle singole unità produttive, che si insedieranno negli edifici previsti nel progetto, sarà individuato uno spazio per il deposito temporaneo dei rifiuti differenziati, che saranno raccolti con il sistema "porta a porta".

Sistema mobilita'

La mobilità sarà assicurata dalla realizzazione della nuova strada di R.U.C.

12. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - parametri urbanistici ed edilizi

I Permessi a Costruire riferiti agli edifici dei due lotti saranno rilasciati per il tempo di validità del piano attuativo e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi-sotto riportati

LOTTO 1

SUPERFICIE DEL LOTTO (Uf = 1,00 mq/mq)	MQ 5808
DESTINAZIONE D'USO	PRODUTTIVA
SUPERFICIE COPERTA (Rapp. Copertura 50%) massima	MQ 2904
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML 7.50 ¹
DISTANZA MINIMA TRA PARETI FINESTRATE	ML 15.00
DISTANZA MINIMA TRA PARETI NON FINESTRATE	ML 6.00
<u>SUPERFICIE UTILE LORDA massima</u>	<u>MQ 5808²</u>
ALTEZZA MASSIMA	ML 12.00

LOTTO 2

SUPERFICIE DEL LOTTO (Uf = 1,00 mq/mq)	MQ 21.002
DESTINAZIONE D'USO	PRODUTTIVA
SUPERFICIE COPERTA (Rapp. Copertura 50%) massima	MQ 10.501
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML 7.50
DISTANZA MINIMA TRA PARETI FINESTRATE	ML 15.00
DISTANZA MINIMA TRA PARETI NON FINESTRATE	ML 6.00
<u>SUPERFICIE UTILE LORDA massima</u>	<u>MQ 21.002²</u>
ALTEZZA MASSIMA	ML 12.00

(1) E' ammessa la costruzione del fabbricato in aderenza al confine di proprietà del LOTTO 2, resta valida l'applicabilità del comma 3), art. 42 delle NTA del RUC.

(2) Il piano attuativo approvato prevede una **SUL di progetto** pari a **4.350 mq** nel LOTTO 1 e pari a **15.749 mq** nel LOTTO 2; l'aumento della SUL di progetto, seppur nei limiti massimi consentiti dalle presenti NTA, comporta l'effettuazione delle procedure di VAS sulla variante al PMU approvato

13. FASI E MODALITÀ D'INTERVENTO

I lotti potranno essere attuati attraverso separati Permessi di costruire.

Qualora all'interno di un lotto si trovi più di un fabbricato, ognuno di essi potrà essere oggetto di singolo Permesso di Costruire.

Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla stipula della convenzione redatta sulla base dello Schema di convenzione facente parte integrante del P.A.

- il rilascio dei Permessi di Costruire relativi ai lotti edificabili sono subordinati al preventivo o contestuale rilascio dei Permessi di Costruire-relativo alle opere di urbanizzazione.

L'agibilità degli edifici è subordinata a:

- collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, compreso il tratto del prolungamento di Via C. Malaparte fino all'intersezione su Via Centola, opera disciplinata da altra specifica convenzione registrata a Prato, Notaio D'Ambrosi, al n. 15243, serie 1T il 28/12/2018.

- certificato di regolare esecuzione delle opere idrauliche di autocontenimento da realizzarsi all'interno dei lotti

14. OPERE E MANUFATTI ACCESSORI

Anche se non espressamente evidenziate nei presenti elaborati del P.A. in tutte le aree è consentita l'installazione di manufatti e opere accessorie funzionali e compatibili con le varie destinazioni urbanistiche indicate.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, rientrano nella fattispecie: recinzioni, manufatti tecnici per gli Enti Erogatori, divisorii, traversine ed elementi spartitraffico, segnaletica verticale e orizzontale, insegne pubblicitarie (anche realizzate con apposite strutture), ed elementi di arredo urbano in genere.

La messa in opera di quanto sopra è comunque subordinata al relativo rilascio dei titoli autorizzativi eventualmente necessari ai sensi della legislazione edilizia vigente.

15. VALIDITÀ' DEL PIANO ATTUATIVO ED INVARIANTI

1. Il Piano ha validità di 10 anni dalla sua approvazione definitiva.

2. Comportano variante al presente P.A. le modifiche a:

- a. suddivisione fra spazi di uso pubblico e spazi di uso privato salvo siano di minima entità e comportino una cessione alla Amministrazione Comunale uguale o superiore;
- b. dimensionamento dei singoli lotti sia come superficie fondiaria, sia come superficie utile lorda sia come parametri urbanistici ed edilizi in genere, ben inteso che è sempre ammessa una riduzione di quelli espressi come massimi al precedente comma 12;
- c. assetto generale della viabilità e del parcheggio salvo modifiche derivanti da progetti esecutivi;
- d. assetto generale e posizionamento delle aree pubbliche;
- e. le destinazioni d'uso riportate nelle presenti N.T.A. al comma 10.

3. Non comportano variante al presente P.A.

- a. diverso posizionamento e numero dei fabbricati sul lotto di pertinenza;
- b. la variazione del numero delle unità immobiliari;
- c. modifiche all'assetto tipologico-architettonico degli edifici;
- d. modifiche al sistema di vasche di autocontenimento nei lotti privati, in funzione della progettazione esecutiva della rete meteorica

4. 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 già realizzato.

PER PRESA VISIONE E ACCETTAZIONE DELLE PRESENTI NTA

Il rappresentante del Comune, ing. Ennio Passaniti

I proponenti:

Manifattura Maiano Spa

Immobiliare Pegasus Srl

S.C.R. SRL

Querci Roberto

Il progettista del piano attuativo, arch. Simone Perini

Il progettista per la fattibilità idraulica del piano attuativo, ing. Andrea Sorbi

Campi Bisenzio, ___ / ___ / ___

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. Il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è archiviato presso
il Comune di Campi Bisenzio