

TAV. N.

PIANO PRODUTTIVO 4.3

compreso tra via Centola e via Maiano

PIANO DI MASSIMA UNITARIO (P.M.U)

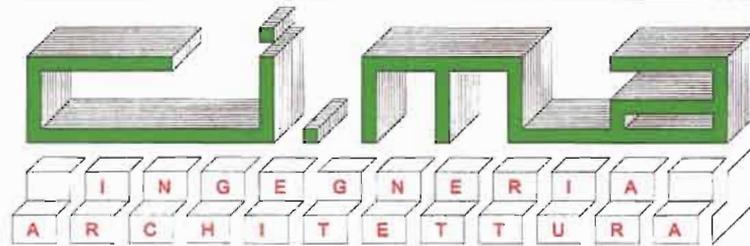
Scala:

Descrizione:

Data:

06/2018
09/2018

BOZZA DI CONVENZIONE



CAMPI BISENZIO Via de' Tintori, 3 Tel. 055/8964217-8964220

Progetto:

Dott. Ing. FRANCO CIULLI

coll.: Geom. MAURIZIO BACCI

Proprietà:

S.C.R.

S.P.A.

Carlo Bacci

GALEO DI BIAGINI G. E G. S.N.C.

Biacini

MANIFATTURA MAIANO S.P.A.

Ciulli

COCCI ALESSANDRA

Alessandra Cocci

SANESI CARLA

Carla Sanesi

CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "4.3"

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/200___),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in
_____, iscritto al collegio notarile e distretti riuniti di Firenze, Prato e Pistoia

(ovvero:

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, Segretario Generale del
Comune di Campi Bisenzio, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs. 18-8-2000
n. 267);

nella Casa Comunale posta in Campi Bisenzio, Piazza Dante 36, senza assistenza dei testimoni per
avervi le parti concordemente e con il mio consenso rinunciato, si sono costituiti i Signori:

Da una parte

S.C.R. s.p.a. con sede in Prato (PO), iscritta al Registro delle Imprese di Prato al numero 02218780977,
partita IVA02218780977, in persona dei legali rappresentanti Sig.ra **Carla Casini** nata a Campi Bisenzio il
01/01/1962 C.F.CSNCRL62A41B507N, residente in Calenzano (Fi), via delle Scuderia n° 5 e Sig. **Stefano
Casini** nato a Campi Bisenzio il 13/07/1958 C.F.CSNSFN58L13B507V, residente in Campi Bisenzio (Fi),
via del Tabernacolo n° 34/c, entrambi dotati dei poteri necessari alla stipula del presente atto in forza del
vigente statuto sociale;

Galeo di Biagini Gabriele Guglielmo & C. s.n.c. con sede in Campi Bisenzio (Fi), iscritta al
Registro Imprese di Firenze al numero 04817350483, partita IVA 04817350483, in persona del legale
rappresentante Sig. **Biagini Gabriele Guglielmo** nato a Campi Bisenzio il 06/10/1960 C.F.
BGNGRL60R06B507Q, residente in Campi Bisenzio (Fi), via del Tabernacolo n° 40h, dotata dei poteri
necessari alla stipula del presente atto in forza del vigente statuto sociale;

Manifattura Maiano s.p.a. con sede in Campi Bisenzio (Fi), iscritta al Registro Trib. di Firenze al
numero 00384310488, partita IVA 00384310488, in persona del legale rappresentante Sig. **Casini Vittorio**
nato a Campi Bisenzio il 19/12/1942 C.F. CSNVTR42T19B507R, residente in Campi Bisenzio (Fi), via
Maiano,3, dotato dei poteri necessari alla stipula del presente atto in forza del vigente statuto sociale;

Cocci Alessandra, nata Firenze il giorno 19/09/1967 Cod.Fisc. CCCLSN67P59D612T residente in
Campi Bisenzio (FI), via Don Maglioni,19;

Sanesi Carla, nata Prato il giorno 13/09/1960 Cod.Fisc. SNSCRL60P53G999P residente in Campi
Bisenzio (FI), via Dei Confini, 195;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «i Proponenti»;

Dall'altra parte

COMUNE DI CAMPI BISENZIO, C.F. 80016750483, rappresentato da _____, nato a _____ il
_____, domiciliato per la carica che ricopre in Piazza Dante n. 36, in qualità di Dirigente pro tempore
del V Settore Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio del Comune di Campi Bisenzio (nel seguito del
presente atto denominato semplicemente "Comune", allo scopo autorizzato con la deliberazione della
Consiglio Comunale n. _____ in data _____ il quale qui interviene in nome e per conto dello
stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18-8-2000 n. 267 e dichiara di agire
per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta,

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Ufficiale rogante sono personalmente
certo, premettono quanto segue:

PREMESSO CHE

1.i Proponenti in data 24/06/2008, prot. 39481 hanno presentato una proposta di piano attuativo denominato
P.M.U. 4.3 con il quale viene regolamentata l'attività edilizia all'interno del perimetro del PMU 4.3,

comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;

2. 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 di terreni situati nel Comune, individuati al N.C.T. di Campi Bisenzio da:

S.C.R. s.p.a. , foglio 5 , particelle n°871 – 916 – 675 – 674 – 914 – 912 – 905 - 910

Galeo di Biagini Gabriele Guglielmo & C. s.n.c. , foglio 5 , particella n° 39

Manifattura di Maiano s.p.a. , foglio 5 , particella n° 818

Cocci Alessandra e Sanesi Carla (comproprietarie), foglio 5, particella n° 816

per una superficie complessiva di mq **67.970** circa, come risultante dalla documentazione presentata al Comune, di cui al precedente punto 1;

3. nel vigente Regolamento urbanistico comunale (R.U.C.), adottato con deliberazione C.c. n.201 del 2.12.2004 ed approvato con deliberazione C.c. n. 90 del 20.07.2005, come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati ricadono nel comparto n° 4.3 destinato ad “Addizione del tessuto insediativo ad uso prevalentemente produttivo” di cui all’art. 129 delle N.T.A. del R.U.C. con all’interno le seguenti destinazioni urbanistiche

- “aree produttive di nuova definizione (zona D2)”
- “parcheggi pubblici”
- “viabilità”
- “verde di rispetto”
- “Itinerari pedo-ciclabili”

4. ai sensi degli artt.11 e 129 delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dello strumento urbanistico, l’edificazione nell’area è subordinata all’approvazione del piano attuativo di cui all’art. 13 delle N.T.A. stesse;

5. la Giunta comunale nella seduta del _____ con deliberazione n. _____, esecutiva, ha adottato il suddetto piano attuativo, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, con il relativo schema di convenzione;

6. con deliberazione di Giunta comunale n° _____ del _____ , esecutiva, il piano attuativo è stato definitivamente approvato;

7. con deliberazione della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, è stato approvato il progetto definitivo, comprensivo di computo estimativo, delle opere di urbanizzazione per l’attuazione del piano medesimo;

VISTI

- la L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, e in particolare l’articolo 28, come modificato dall’articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- il D.P.R. n. 380/2001, e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale 10.11.2014 n.65,
- i decreti ministeriali nn. 1404/1968 e 1444/1968;
- il Piano Strutturale Comunale, adottato con deliberazione Consiliare n° 65 del 14.04.2003, definitivamente approvato con deliberazione Consiliare n°122 del 27.9.2004;
- il Regolamento Urbanistico Comunale, adottato con deliberazione Consiliare n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con deliberazione Consiliare n. 90 del 20.07.2005, come modificato con le successive varianti;

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1
OBBLIGO GENERALE

I Proponenti si impegnano per sé e i propri aventi causa ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi 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. Costituiscono inoltre parte integrante del presente atto e sono ad esso materialmente allegate per consentire una lettura sinottica dell'articolato, le seguenti TAVOLE:

- TAV.A : opere di urbanizzazione strettamente funzionali ai LOTTI 1 e 2
- TAV.B.: opere di urbanizzazione strettamente funzionali al LOTTO 3
- TAV.C: aree oggetto di cessione gratuita tal quali
- TAV.D: viabilità su via di Maiano
- ELABORATO E: Norme Tecniche di Attuazione del piano attuativo

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

3. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Proponenti 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 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 integrazione.

4. 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 allegano al presente atto sub "E" per formarne parte integrante e sostanziale; degli altri elaborati del piano attuativo, che, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

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 allo stessa.

Art. 3
OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del P.M.U. n.4.3 nel Comune di Campi Bisenzio, compresa in tale attuazione, salvo quanto meglio di seguito specificato:

a) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte dei Proponenti delle opere di urbanizzazione primaria interne al piano ed esterne ad esso funzionali di cui alle TAV.A, B e D allegate alla presente Convenzione 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 interne ed esterne funzionali connesse con i LOTTI 1 e 2 (di cui alla TAV.A e D) e precisamente
 - rotatoria su via di Maiano e adeguamento dei tratti viari esistenti connessi;
 - parcheggio pubblico su via di Maiano
 - tratto A di pista ciclabile lungo via di Maiano di cui alla TAV.D

- tratti B1 e B2 della pista ciclabile (di cui alla TAV.D) secondo le modalità e i tempi di cui all'art.8 della presente Convenzione
 - parcheggio pubblico lungo la strada di collegamento tra via di Maiano e la SS 325
- 2) opere interne al piano connesse con il LOTTO 3 (di cui alla TAV.B) limitatamente al parcheggio pubblico in corrispondenza di via Centola

- b) l'esecuzione diretta da parte dei Proponenti delle opere pubbliche di collegamento alle reti esistenti;
- c) la cessione gratuita da parte dei Proponenti al Comune di Campi Bisenzio delle aree tal quali specificate nella TAV.C;
- 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.OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE CON I LOTTI 1 e 2 (di cui alla TAV.A e D)

I Proponenti o loro aventi causa si impegnano a realizzare, a proprie totali cura e spese le opere di urbanizzazione di cui alla TAV.A della presente convenzione,, in conformità al progetto definitivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n° del, redatto sulla base del progetto preliminare allegato al piano approvato, previo rilascio del permesso di costruire da parte del Comune. Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite a cura e spese dei Proponenti o loro aventi causa.

In attesa della realizzazione della Bretella Prato-Stagno deve essere mantenuta la continuità con l'esistente via di Maiano e deve essere realizzato il tratto di pista ciclabile indicato con lett.A nella TAV.D allegata alla presente convenzione. I tratti di pista ciclabili indicati come B1 e B2 nella stessa TAV.D sono attuati secondo i tempi e le modalità di cui all'art.8 co.4 della presente Convenzione.

2.OPERE DI URBANIZZAZIONE -CONNESSE CON IL LOTTO 3 (di cui alla TAV.B)

I Proponenti o loro aventi causa si impegnano a realizzare, a proprie totali cura e spese le opere di urbanizzazione di cui alla TAV.B , in conformità al progetto definitivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n° del, redatto sulla base del progetto preliminare allegato al piano, previo rilascio del permesso di costruire da parte del Comune. Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite a cura e spese dei Proponenti o loro aventi causa.

L'opera di urbanizzazione primaria, esterna al piano e ad esso funzionale, costituita dalla nuova viabilità in prosecuzione di via Curzio Malaparte e dalla rotatoria su via Centola è oggetto di specifica Convenzione da stipularsi tra i Proponenti e i proprietari interessati, secondo cui verrà disciplinata la cessione delle relative aree e l'esecuzione dell'opera.

Non costituiscono variante al piano attuativo le eventuali lievi rettifiche che si rendesse necessario apportare in fase esecutiva al disegno del parcheggio pubblico e della rotatoria su via di Centola, ferma restando la quantità complessiva dell'area di sosta, per allinearsi al tracciato della nuova viabilità in prosecuzione di via Curzio Malaparte secondo la variante urbanistica al RUC da predisporre da parte del comune sulla base del progetto definitivo allegato al piano attuativo.

3. La realizzazione delle reti di adduzione e di scarico necessarie all'edificazione dell'area 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".

4. I Proponenti o loro aventi causa si impegnano a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione preliminarmente 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 delle cessione gratuita al Comune.

5. 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 - ai sensi dell'art. 49 comma 1 lettera a) del d. lgs 15.11.1993 n°507, e successive modifiche e integrazioni - che i Proponenti occuperanno temporaneamente tali aree per eseguire le suddette opere per conto del Comune, in esecuzione di obblighi scaturenti della presente convenzione.

6. Le parti si danno reciprocamente atto che:

- i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al Piano, e per le opere di urbanizzazione primaria esterne a questo funzionali, sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- l'importo delle opere di urbanizzazione primaria interne al Piano e delle opere esterne comunque a questo funzionali, sono state quantificate in euro secondo il computo allegato al piano attuativo e precisamente determinato in euro..... secondo il progetto definitivo approvato;
- l'importo dell'opera di urbanizzazione primaria esterna funzionale costituita dalla nuova viabilità in prosecuzione di via Curzio Malaparte e dalla rotatoria su via Centola sarà quantificata per la parte di spettanza del PMU 4.3 (3° STRALCIO), secondo il computo metrico estimativo allegato al Permesso di Costruire relativo all'opera suddetta, come stabilito nella relativa Convenzione il cui schema è allegato alla richiesta di Permesso di Costruire n.prot.46530 dell'11/09/2017;
- che tale spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere inferiore alla soglia di cui all'art. 35. comma 1. lett. a), calcolato secondo le disposizione di cui all'art. 35 comma 9 del D.Lgs. n. 50/2016, con conseguente applicazione dell'art. 36, comma 4 del medesimo decreto e dell'art. 16, comma 2-bis del DPR

7. Le parti concordano, quindi, che:

- la realizzazione dell'intervento avverrà scomputando gli oneri di urbanizzazione primaria per l'importo delle opere di urbanizzazione primaria, sia interne, che esterne al piano comunque definite, a questo funzionali

Art. 5

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 previste dalla presente convenzione e cioè prima della ultimazione del primo edificio realizzato sulle aree edificabili ad esse correlate, esse non fossero state eseguite o completate, il Comune, fermo restando quanto previsto al punto 5 dell'art.9 inviterà i Proponenti o loro 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, 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. 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 dei Proponenti o loro 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 dei Proponenti o loro aventi causa e dei relativi oneri accessori ammonta a € _____, come risultante dal computo metrico estimativo di cui al progetto definitivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale, esecutiva, n. _____ del _____.

2. A garanzia della effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, i proponenti prestano adeguate garanzie finanziarie per un importo pari all'ammontare previsto nel comma 1 o parte di esso se le opere di urbanizzazione vengono realizzate in più tempi secondo l'art.9 commi 3 e 4, maggiorato di 1/3 per spese e

imprevisti, avendo consegnato al Comune apposta *fideiussione bancaria (ovvero: polizza assicurativa)* n. _____ in data _____ emessa da _____ per € _____, con scadenza fino al _____ e comunque fino alla data di presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune. La fideiussione può essere ridotta in corso d'opera in forza della consegna e del collaudo delle opere realizzate.

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 ad 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 o parte di esso, 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 dei Proponenti o loro 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 PMU 4.3 sarà attuato attraverso il rilascio di singoli permessi di costruire, relativi a ciascun lotto nonché relativi alle opere di urbanizzazione, previa stipula della presente convenzione. Relativamente al singolo lotto è ammesso il rilascio di più permessi di costruire nel caso che il primo permesso non saturi l'intera capacità edificatoria.

2. Il rilascio dei permessi di costruire relativi alle edificazioni di interesse privato è subordinato al preventivo o contestuale rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione interne ed esterne, ad essi collegate, secondo l'art.9 della presente convenzione, oltreché al pagamento della residua quota degli oneri della primaria urbanizzazione se dovuta, alla quota della urbanizzazione secondaria e 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.

3. Il rilascio del Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione è subordinato all'inizio dei lavori delle opere di messa in sicurezza idraulica correlate al piano, di cui all'art.9 comma 5, ossia relative alla Cassa di espansione CEVL per la quota parte di spettanza di cui all'art.8, atte a garantire l'autocontenimento e la messa in sicurezza idraulica nei confronti delle piene duecentennali secondo quanto richiesto dalle NTA del RUC-Scheda n.4.3.

Art. 8

ULTERIORI IMPEGNI DEI PROPONENTI

1. Vista la Del.G.C n.64 del 09.6.2015 che stabilisce la ripartizione della spesa per aree ed 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 propri aventi causa, a contribuire al pagamento di €

551.918 quale quota parte inerente la realizzazione della cassa di espansione Vingone-Lupo secondo il progetto definitivo approvato dal Comune con Delibera di Giunta Comunale n.227 del 05.10.2012.

2. In alternativa i Proponenti si obbligano per sé e per i propri aventi causa, a progettare e realizzare la quota parte dei lavori relativi al Piano attuativo secondo il computo metrico estimativo del relativo stralcio funzionale del progetto definitivo approvato con Del.G.C. n°14 del 28/01/2014, con modalità da concordare con il Consorzio di Bonifica del Medio Valdarno e nel rispetto delle Disposizioni attuative "Regolamento per la monetizzazione di dotazioni urbanistiche (aree a standard, edilizia sociale e opere idrauliche)" approvato con Delibera di C.C n.41 del 3.03.2015; i prezzi dello stralcio funzionale dell'opera idraulica CE-VL, il cui importo complessivo sarà pari a € 551.918, dovranno essere 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).

3. La quota di standard relativi ai LOTTI 1 e 2 che non viene realizzata in assenza della realizzazione della Bretella, corrispondente alla porzione del parcheggio pubblico su via di Maiano rappresentata con retino viola nella TAV.D allegata alla presente Convenzione, potrà essere monetizzata secondo i criteri di cui al *Regolamento per la monetizzazione di dotazioni urbanistiche* approvato con Del.C.C. n.41 del 03.3.2015 entro la durata della presente convenzione, su richiesta dell'A.C. In alternativa i Proponenti modificheranno la quantità di SUL prevista nel piano, riducendola del valore corrispondente allo standard a parcheggio pubblico mancante.

4. In attesa della definizione della realizzazione della Bretella Stagno-Prato, i Proponenti si impegnano a realizzare e cedere, dietro richiesta dell'A.C., entro la durata della presente convenzione:

- la pista ciclabile già prevista nel RUC (tratto B1 della Tav.D) in caso di realizzazione della Bretella
- la pista ciclabile lungo l'asse di via di Maiano secondo le modalità da concordare con l'Ufficio viabilità e traffico e LL.PP (tratto B2 della Tav.D) in caso di non realizzazione della Bretella

5. I Proponenti si impegnano alla fornitura e messa a dimora di **n.158 alberi di alto fusto** nell'area pubblica di....., concordandone la tipologia e la collocazione con il V Settore-'Servizi Tecnici - Valorizzazione del Territorio'.

Art. 9

FASI e 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 10.11.2014 n°65, e successive modifiche e integrazioni.

2. Per ogni lotto le opere di urbanizzazione devono essere ultimate prima che sia dichiarata la fine dei lavori relativamente al primo edificio realizzato sui lotti edificabili stessi.

3. L'attuazione dei lotti edificabili n°1 e 2 è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla rotatoria, al parcheggio pubblico, alla pista ciclabile su via di Maiano e al parcheggio pubblico lungo la strada di collegamento tra via di Maiano e la SS 325 di cui alla TAV. A allegata alla presente Convenzione. Tali opere di urbanizzazione, sia esterne che interne, sono da realizzare con un unico permesso di costruire da rilasciare prima o contestualmente al rilascio del permesso di costruire dei lotti.

4. L'attuazione del lotto n° 3 è subordinata alla realizzazione del parcheggio pubblico su via Centola, di cui alla TAV. B allegata alla presente Convenzione, e alla realizzazione della nuova viabilità in prosecuzione di via Curzio Malaparte comprensiva della rotatoria su via Centola **(o in alternativa alla nuova viabilità di via Centola secondo il tracciato di RUC)**. Tali opere di urbanizzazione, sia esterne che interne, sono da realizzare con due distinti permessi di costruire da rilasciare prima o contestualmente al rilascio del permesso di costruire del lotto.

5. L'abitabilità o agibilità degli edifici realizzati sui lotti non potrà essere attestata né certificata senza il preliminare collaudo delle opere di urbanizzazione ad essi correlate come meglio specificato ai punti 3 e 4.

Inoltre l'abitabilità e agibilità degli edifici non potrà essere attestata senza il preliminare collaudo delle opere relative alla Cassa di espansione CEVL, per la quota parte di spettanza di cui all'art.8, atte a garantire l'autocontenimento e la messa in sicurezza idraulica nei confronti delle piene duecentennali secondo quanto richiesto dalle NTA del RUC-Scheda n.4.3

4. Il piano attuativo ha validità decennale, decorrente dalla data esecutività della relativa delibera 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 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. I Proponenti o loro aventi causa sono tenuti, 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 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. 11

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 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 con retino rosso e verde nell'elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al

Comune che viene allegato con TAV. C al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, saranno cedute in forma gratuita al Comune il quale si impegna a prenderle in carico 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. Trascorsi i sei mesi, in caso di inadempienza del Comune, i Proponenti cesseranno qualsiasi manutenzione,

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 ossia entro sei mesi dal collaudo secondo quanto indicato al precedente comma 1, tutte le relative responsabilità, compresa la manutenzione, saranno a carico dei proponenti o loro aventi causa.

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

Art. 13 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 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 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. 14 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 casi così come indicati dalle N.T.A. del piano stesso, che si allegano al presente atto sub "B".

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. 15 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. 16

SPESE

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 notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Proponenti o loro aventi causa.

Art. 17

PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- a)- relazione illustrativa;
- b)- norme tecniche di attuazione (N.T.A.);
- c)- progetto preliminare delle opere di urbanizzazione (n° ... tavole);
- d)- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (n° ... tavola);
- e)- ulteriori n°...elaborati grafici e n°... elaborati e relazioni;

2. Il Piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed i Proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, ad eccezione dell'elaborato b), 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 allegati materialmente alla convenzione.

Art. 18

TRASFERIMENTO A TERZI

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 ed oneri di cui alla presente convenzione esclusivamente i Proponenti ancora proprietari ed i nuovi acquirenti delle aree trasferite.

Art. 19

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

Io sottoscritto *Notaio (ovvero: Segretario Comunale)*, 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 cognitivi alle parti, ho omesso la lettura), sottoscrivendolo insieme a me in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno dei primi fogli.

Letto, confermato, sottoscritto.

IL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE

IL NOTAIO/SEGRETARIO COMUNALE

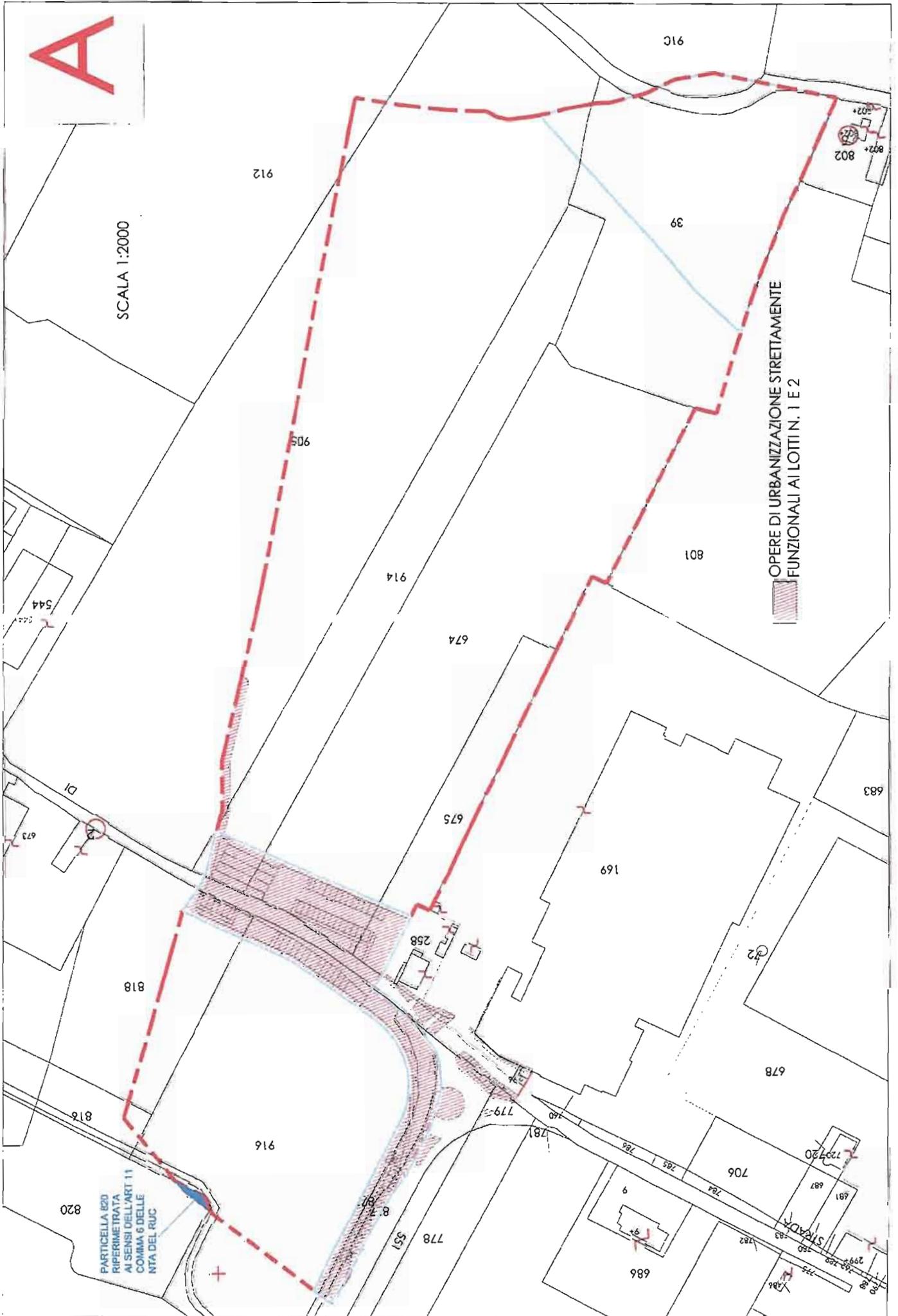
IL/I PROPONENTE/I

S.C.R. spa
GALEO di Biagini G.G.&C
MANIFATTURA MAIANO spa
COCCI ALESSANDRA
COCCI CARLA
SANESI CARLA

A

SCALA 1:2000

OPERE DI URBANIZZAZIONE STRETTAMENTE
FUNZIONALI AI LOTTI N. 1 E 2



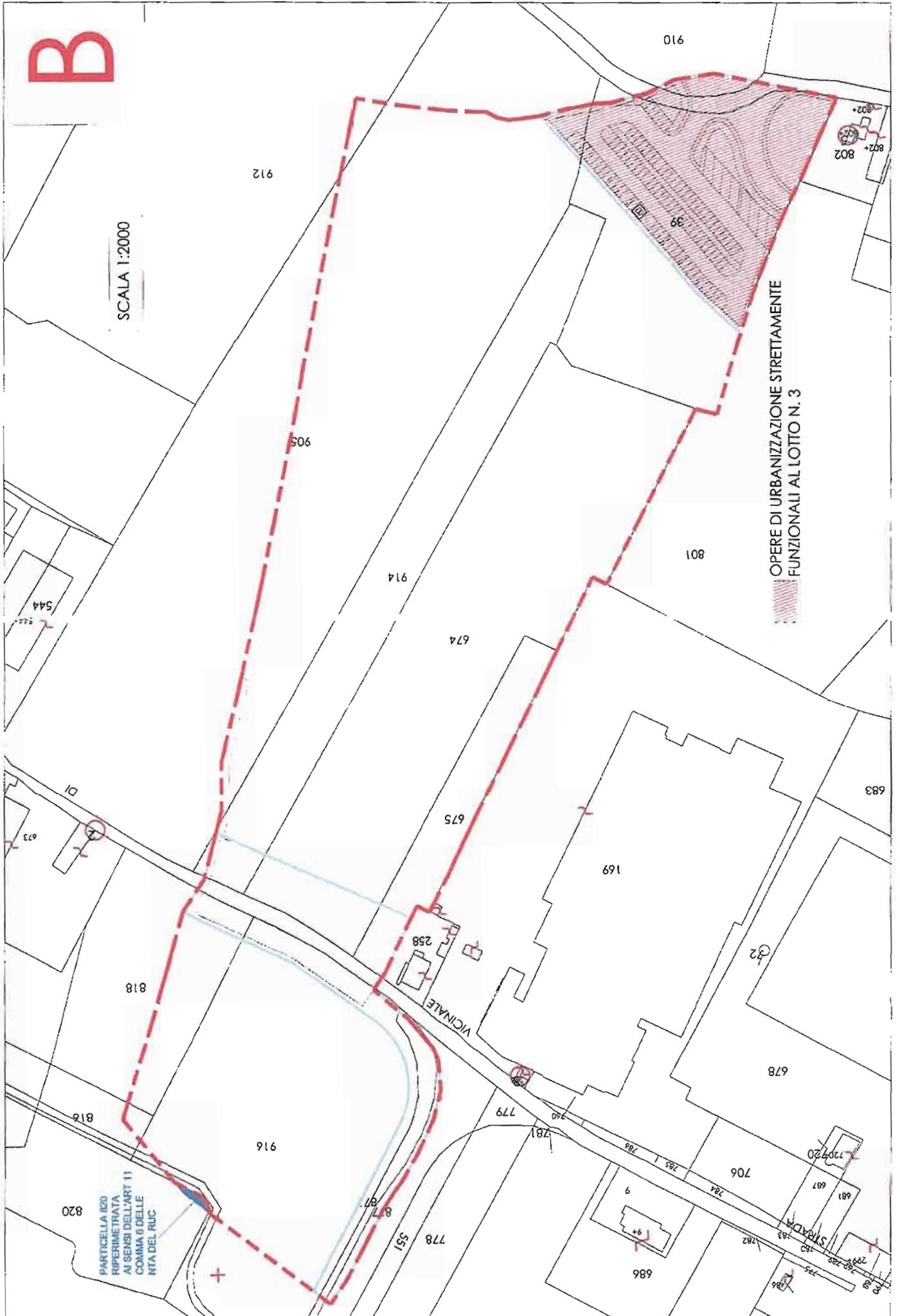
PARTICELLA 820
RIPERIMETRATA
AI SENSI DELL'ART 11
COMMA 6 DELLE
NTA DEL RUC

STRADA

B

SCALA 1:2000

OPERE DI URBANIZZAZIONE STRETTAMENTE
FUNZIONALI AL LOTTO N. 3





SCALA 1:2000



AREE DA CEDERE AL COMUNE

SEDE STRADALE ATTUALE

PARTICELLA 820
RIPERIMETRATA
AI SENSI DELL'ART 11
COMMA 6 DELLE
NTA DEL RUC



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il piano attuativo, di seguito denominato P.A., quale strumento di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale (RUC), disciplina gli interventi nell'area di espansione produttiva compresa tra via Centola e via Maiano in fregio al previsto nuovo asse autostradale della Bretella Stagno-Prato.

Trattasi del comparto individuato nel RUC vigente come "Piano di Massima Unitario P.M.U. 4.3" destinato ad "*Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente produttivo*" di cui all'art.129 delle NTA del RUC avente le seguenti destinazioni urbanistiche:

- "*aree produttive di nuova definizione (zona D2)*" di cui all'art.132 delle NTA del RUC
- "*parcheggi pubblici*" di cui all'art.138 delle NTA del RUC
- "*viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto*" di cui all'art.89 delle NTA del RUC
- "*verde di rispetto*" di cui all'art.95 delle NTA del RUC
- "*itinerari pedo-ciclabili*" di cui all'art.93 delle NTA del RUC

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

- n. 871- 916 - 675 - 674 - 914 - 912 - 905 e 910 del foglio n. 5
- n. 39 del foglio n. 5
- n. 818 del foglio n. 5
- n. 816 del foglio n. 5

2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente piano attuativo, redatto ai sensi degli artt. 11 e 13 delle Norme tecniche di attuazione (di seguito denominate N.T.A.) del vigente RUC, ha i contenuti e gli effetti di un Piano di lottizzazione a destinazione produttiva 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 comparto 4.3, cosiddetto PMU 4.3, 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. 4.3 pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici ad uso industriale e relativi spazi pubblici e privati.

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 DI RUC - CATASTALE - PIANO STRUTTURALE - FOTOGRAMMETRICO - PIT - PTCP - PGRA - CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
- TAV. N. 2 - RILIEVO STRUMENTALE DELL'AREA
- TAV. N. 3 - SOVRAPPOSIZIONE CATASTO RUC - TABELLA PROPRIETÀ ED ESTRATTO DI MAPPA CON EVIDENZIATA LA PERIMETRAZIONE PART. 820
- TAV. N. 4 - AREE DA CEDERE ALL'INTERNO DEL P.M.U.
- TAV. N. 5 - PLANIMETRIA - PIANTE PIANO TERRA - TABELLA LOTTI
- TAV. N. 6 - TIPI EDILIZI - PIANTE PIANO PRIMO
- TAV. N. 7 - PROSPETTI E SEZIONI
- TAV. N. 8 - RENDER
- TAV. N. 9 - OPERA PUBBLICA
- TAV. N. 10 - SCHEMA DELLE RETI
- TAV. N. 11 - CALCOLO ESTIMATIVO
- TAV. N. 12 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON PUNTI DI RIPRESA
- TAV. N. 13 - SCHEMA MANOVRA ACCESSIBILITÀ MEZZI PESANTI E VERIFICA SUPERFICIE PARCHEGGI E STALLI
- TAV. N. 14 - VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE DI PERTINENZA
- TAV. N. 15 - VERIFICHE RISPETTO QUANTITÀ PARCHEGGI PUBBLICI DI RUC E STANDARD D.M. 1444/68

- TAV.N.R1 - RELAZIONE TECNICA
- TAV.N.R2 - RELAZIONE TECNICA OPERA PUBBLICA
- TAV.N.R3 - RELAZIONE PROGETTO DEL VERDE
- TAV.N.R4 - RELAZIONE GEOLOGICA
- TAV.N.R4'- INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE GEOLOGICA
- TAV.N.R5 - RELAZIONE IDRAULICA
- TAV.N.R6 - RELAZIONE INERENTE IL RISPETTO DELL'ARTICOLO 156 TER DELLE N.T.A.

- TAV.N.E1 - RAPPORTO ENTI E PREVENTIVI
- TAV.N.E2 - CERTIFICAZIONI AMBIENTALI
- TAV.N.E3 - B.A.L.
- TAV.N.E4 - QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE
- TAV.N.E5 - DOCUMENTO PRELIMINARE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
BOZZA DI CONVENZIONE

6. DESCRIZIONE DELLE AREE

Le aree interne al PMU, avente una SUPERFICIE TERRITORIALE di mq **67.970** ed oggetto delle presenti norme, si dividono in:

AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA	SUPERFICIE
AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	2.672 mq.
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	7.158 mq.
AREE A VERDE DI RISPETTO	1.369 mq.
AREE A PISTA CICLO-PEDONALE	573 mq.
	11.772 mq.

AREE A DESTINAZIONE PRIVATA	SUPERFICIE
AREE DESTINATE ALL'EDIFICABILITA' (AREE D2) NON RICADENTI IN FASCIA DI RISPETTO	42.815 mq.
AREE DESTINATE ALL'EDIFICABILITA' (AREE D2) RICADENTI IN FASCIA DI RISPETTO	13.383 mq.
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	56.198 mq

7. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA

I lavori saranno autorizzati sulla base di un unico oppure di due distinti Permessi di Costruire; nel secondo caso uno sarà per le opere collegate ai LOTTI 1 e 2, a Nord nei pressi di via di Maiano ed un secondo per le opere collegate al LOTTO 3 nei pressi di via Centola.

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: (art. 138 comma 11 del R.U.C.)

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 2,50x5,00) 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.

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; 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.

Tutti i parcheggi pubblici devono essere dotati di marciapiedi.

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.

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

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. n. 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 . VERDE DI RISPETTO E VERDE DI CORREDO AI PARCHEGGI PUBBLICI

-deve essere evitata la realizzazione di aree di verde di difficile gestione e manutenzione per dimensione e conformazione

- il progetto del verde deve essere concordato a livello esecutivo con il Servizio Lavori Pubblici in modo da verificare la scelta e la distribuzione delle specie arboree più consone per le varie aree (per parcheggio, verde di rispetto, etc.)

ACCESSIBILITA':

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 privato, nonché i parametri urbanistici per la loro edificazione.

Il lotto rappresenta l'unità minima di intervento edilizio.

I titoli abilitativi alla costruzione di 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 P.A., riguardo alla volumetria e/o SUL massima consentita nel lotto, alle tipologie edilizie ammissibili, alla destinazione d'uso degli edifici.

Fatte salve le condizioni poste nell'art.14 delle presenti NTA, è possibile la contestuale realizzazione di più lotti adiacenti attraverso un unico permesso di costruire

9.AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – prescrizioni generali

Le aree a destinazione privata si articolano in 3 diversi LOTTI così come meglio identificati nella TAV.N.5 del piano attuativo.

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

Di norma, non sono ammesse recinzioni all'interno dei singoli lotti al fine di mantenere un libero godimento degli spazi, salvo i casi in cui sarà possibile dimostrare la possibilità di autonomia dell'edificio stesso, sia per quanto riguarda gli standard urbanistici, inerenti i parcheggi, la viabilità e il

verde, sia per quanto concerne la sicurezza antincendio. Sono al contrario ammesse recinzioni di divisione fra i singoli lotti .

PROSPETTI: Nel definire l'orientamento, i lineamenti, le altezze, i profili, le coperture, i materiali delle facciate, dovrà essere tenuto costantemente presente il riferimento all'unitarietà della progettazione dell'intera area soggetta alle presenti norme

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. n. 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:

-Come norma generale si dovrà prediligere la vegetazione autoctona o adattata, caratterizzata da specie locali non invasive o infestanti.

-In applicazione dell'art.46 NTA del RUC (TAV.N.5 del PMU) è prevista la messa a dimora di n.442 alberi di alto fusto in aree private e n.158 alberi di alto fusto in aree pubbliche esterne al PMU individuate con le modalità di cui all'art.8 della Convenzione tra gli *Ulteriori impegni dei proponenti*

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)

AREE PERTINENZIALI:

il piano attuativo contiene lo schema della rete dei servizi e dei relativi allacciamenti, secondo le indicazioni dei competenti enti fornitori. La progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione preciserà il tracciato dei nuovi servizi a rete e l'esatta posizione dei servizi puntuali (cabine e simili) da realizzare, e conterrà il dettaglio dei materiali e delle tecniche costruttive.

Salvo diverse indicazioni fornite dagli enti o dall'ufficio competente del Comune in base alle esigenze effettive documentabili delle attività da insediarsi:

- per quanto riguarda la raccolta dei rifiuti all'interno dei lotti edificabili devono essere individuate aree destinate al deposito temporaneo dei rifiuti differenziati, facilmente raggiungibili dai veicoli addetti alla raccolta;

- le cabine MT/BT richieste dall'ente erogatore del servizio vanno posizionate nelle aree private;

- per l'area adiacente il metanodotto realizzato in forza del Permesso di costruire n. 4017/C del 25.01.2012 per modifica del tracciato, deve essere rispettata la relativa fascia di inedificabilità pari a 8 ml. come indicata da SNAM nello stesso titolo abilitativo.

10.AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – destinazioni d'uso

-In conformità delle N.T.A. del regolamento Urbanistico è ammessa unicamente la destinazione d'uso produttiva.

-E' escluso l'inserimento nei nuovi edifici delle attività di cui agli elenchi contenuti negli Allegati 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.

-In base al parere espresso in data 27.9.2016 dall'Autorità competente nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS si prescrivono tipologie di attività che per impatto ambientale (dal punto di vista delle emissioni atmosferiche e dell'approvvigionamento idrico) siano analoghe a quelle indicate nel DOCUMENTO PRELIMINARE (TAV..N.E5)

11. – AREE RICADENTI IN FASCIA DI INEDIFICABILITA'ADIACENTI LA VIABILITA'

per le aree di sosta e le eventuali altre opere non costituenti edificazioni ricadenti nella fascia di rispetto della viabilità di previsione (art.102 co.2 lett.e) NTA del RUC), costituita dalla Bretella autostradale Stagno-Prato, si prescrive di mantenere la distanza minima indicata nel piano attuativo (15 ml dal confine stradale) .

12.MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI – prescrizioni generali

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

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 della certificazione ambientale approvato con Del.C.C. 145 del 5 dicembre 2005.

Nell’ambito della progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni minime e dovrà comunque essere intrapresa ogni azione che mitighi l’impatto sull’ambiente e sulle risorse:

- la realizzazione delle aree esterne dovrà garantire l’infiltrazione e/o la ritenzione anche temporanea delle acque oltre alla realizzazione di vasche di prima pioggia
- dovrà essere garantita una diminuzione del consumo idrico, attraverso il recupero delle acque meteoriche e i sistemi di trattenimento in apposite zone di accumulo e serbatoi
- dovrà essere verificata la possibilità di allacciamento all’acquedotto industriale per gli usi che non richiedano acqua potabile.

NORMATIVA IDRAULICA

Gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti condizioni e prescrizioni:

- i piani di calpestio utili degli edifici devono essere posti sopra la livelletta di sicurezza in conformità ai dettami del Piano di Bacino del Fiume Arno e del Piano Gestione Rischio Alluvioni;
- l’attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione dei contestuali interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dalla relativa scheda in appendice alle N.T.A. del R.U.C. ed alle prescrizioni contenute nelle tavole R4 e R4’.

Si precisa che quanto indicato nell’elaborato E2 del PMU non è comunque da considerarsi vincolante.

13.AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - parametri urbanistici

I Permessi di Costruire riferiti ai singoli lotti saranno rilasciati per il tempo di validità del P.A. e nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui alle N.T.A. del R.U.C. e secondo le seguenti quantità :

LOTTO N° 1	VALORE
SUPERFICIE LOTTO	11.638 mq
DESTINAZIONE	INDUSTRIALE
SUPERFICIE COPERTA (Sc) massima	4.469 mq
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
DISTANZA FRA PARETI NON FINESTRATE	6.00 ml
SUPERFICIE UTILE LORDA massima	8.938 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA massima realizzabile nella 1° FASE ex art.15 co.1 NTA del PMU	6.087 mq
ALTEZZA MASSIMA (H max)	12.00 ml
LOTTO N° 2	VALORE

SUPERFICIE LOTTO	31.360 mq
DESTINAZIONE	INDUSTRIALE
SUPERFICIE COPERTA (Sc) massima	12.104 mq
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
DISTANZA FRA PARETI NON FINESTRATE	6.00 ml
SUPERFICIE UTILE LORDA massima	24.208 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA massima realizzabile nella 1° FASE ex art.15 co.1 NTA del PMU	16.485 mq
ALTEZZA MASSIMA (H max)	12.00 ml

LOTTO N° 3	VALORE
SUPERFICIE LOTTO	13.200 mq
DESTINAZIONE	INDUSTRIALE
SUPERFICIE COPERTA (Sc) massima	5.504 mq
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
DISTANZA FRA PARETI NON FINESTRATE	6.00 ml
SUPERFICIE UTILE LORDA massima	11.008 mq
ALTEZZA MASSIMA (H max)	12.00 ml

Ai sensi dell'art.46 delle NTA del RUC sono richiesti in totale 563 alberi di alto fusto. All'interno dei lotti saranno collocati 442 alberi; i restanti 121 con la maggiorazione del 30 % pari a 37 unità, per un totale risultante di 158 alberi saranno collocati in aree pubbliche individuate secondo le modalità definite in Convenzione art.8- *Ulteriori impegni dei proponenti*. In totale gli alberi di alto fusto che i Proponenti si impegnano a fornire a mettere a dimora sono 600.

14. FASI E MODALITÀ D'INTERVENTO

Ogni lotto sarà attuato attraverso un singolo Permesso di Costruire o più permessi nel caso che il primo permesso non saturi l'intera capacità edificatoria.

Il rilascio dei Permessi a Costruire è subordinato alla preventiva o 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 secondo le modalità e la tempistica di cui all'art.15 delle presenti norme di attuazione.

15. ATTUAZIONE DEL PMU – FASI

Il Piano attuativo sarà attuato secondo le seguenti fasi:

1- L'attuazione dei **LOTTI edificabili n. 1 e 2** è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne su via di Maiano (vedi TAVV. "A" e "D" allegate alla Convenzione) e relative reti di adduzione e scarico cioè:

- realizzazione di una rotatoria su via di Maiano e adeguamento dei tratti viari esistenti connessi;
- realizzazione di un'area a parcheggio su via di Maiano ed una lungo la strada di collegamento tra questa via e la SS 325;
- reti di adduzione e scarico;
- pista pedo-ciclabile(vedi TAVV. "A" e "D" allegata alla Convenzione e secondo le modalità di cui all'art.8 co.4 della Convenzione).

Risultando le aree a parcheggio pubblico, realizzate in questa fase, pari a 2.926 mq ossia INFERIORI al MINIMO di STANDARD pari a 4.300 mq (con una differenza quindi di 1.374 mq pari a – il 31,90 %), è consentito realizzare una SUL totale dei lotti 1 e 2 pari a 22.572 , inferiore cioè del 31,90 % alla SUL massima totale prevista dei LOTTI 1 e 2 pari a 33.146.

2- L'attuazione del LOTTO edificabile n. 3 è subordinata alla realizzazione della nuova viabilità in prosecuzione di via Curzio Malaparte oltrechè alla realizzazione dell'area a parcheggio pubblico su via di Centola (vedi TAV. "B" allegata alla Convenzione)

La quota di SUL nei lotti edificabili 1 e 2, pari a 10.574 mq può essere realizzata solo subordinatamente alla realizzazione del parcheggio pubblico collegato al lotto edificabile 3.

L'agibilità degli edifici da realizzarsi non potrà essere attestata senza i collaudi delle opere di urbanizzazione ad essi correlate così come sopra individuate e delle opere di mitigazione idraulica prescritte nella scheda 4.3 in appendice alle NTA del RUC ossia le opere relative alla Cassa di espansione CEVL. Le acque meteoriche verranno canalizzate in apposita fognatura condotta a partire dal limite sud del piano fino a recapitare nel torrente Vingone-Lupo.

16. VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO ED INVARIANTI

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

2. Comportano variante al presente P.A.

- modifiche alla suddivisione fra spazi di uso pubblico e spazi di uso privato salvo siano di minima entità e comportino una cessione alla A.C. uguale o superiore;
- modifiche al dimensionamento dei singoli lotti sia come superficie fondiaria che volumetria da realizzarsi che come parametri edilizi in genere;
- l'assetto generale della viabilità salvo modifiche derivanti da progetti esecutivi;
- l'assetto generale e il posizionamento delle aree pubbliche;
- le destinazioni d'uso riportate nelle presenti N.T.A.;
- modifiche alle modalità di attuazione di cui al punto 15 delle presenti norme.

3. Non comportano variante al presente P.A.

- il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza nonché un diverso assetto planivolumetrico rispetto a quello indicato nei "tipi edilizi" purché il progetto rispetti quanto previsto al punto 9 (prospetti) delle NTA relativo all'unitarietà della progettazione;
- la variazione del numero delle unità immobiliari rispetto a quelle previste nei tipi edilizi;
- l'attuazione contestuale di più lotti a condizione che siano ricompresi in un unico permesso a costruire; nel caso dei LOTTI 2 e 3 l'accorpamento è subordinato a tutte le opere di urbanizzazione interne ed esterne collegate (TAVV. "A", "B" e "D" allegate alla Convenzione);
- diminuzione della S. U. L. per opere interne al fabbricato, così come indicata dalle N.T.A. del piano stesso;
- eventuali lievi rettifiche che si rendesse necessario apportare in fase esecutiva al disegno del parcheggio pubblico e della rotatoria su via di Centola, (ferma restando le quantità complessive dell'area di sosta) per allinearsi al tracciato della nuova viabilità in prosecuzione di via Curzio Malaparte , secondo la variante urbanistica al RUC da predisporre da parte del comune sulla base del progetto preliminare da presentarsi prima della stipula della convenzione.

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 sia già stato realizzato.