

**PROCEDIMENTO PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC) art.121
L.R.65/2014**

DESCRIZIONE

Si tratta di un Procedimento di pianificazione urbanistica attuativa riferito a quelle aree già dotate di opere di urbanizzazione che seppur di minore complessità e/o estensione rispetto alle aree soggette all'elaborazione di Piano Attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione urbanistica finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento.

Il Piano Operativo Comunale prevede l'attuazione attraverso tale strumento dei seguenti interventi:

- comparti già individuati e dotati di disciplina di dettaglio contenuta in apposita Scheda Norma (allegato 1, 1a, 1b del POC) ;
- Zone B4 individuate in cui si prevede il completamento di opere di urbanizzazione (allegato 3 del POC e abaco zone B4)
- Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle zone agricole disciplinati dagli articoli 29 comma 5 e 30 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

L'iniziativa può essere sia pubblica che privata.

In caso di iniziativa pubblica l'elaborazione del Progetto Unitario convenzionato compete al Comune.

In caso di iniziativa privata il/i proprietario/i dei beni immobili compresi entro il perimetro dell'area soggetta a PUC - o il soggetto abilitato a mezzo di specifica procura del proprietario - presenta/no all'Amministrazione Comunale la propria proposta di Progetto Unitario convenzionato.

MODALITÀ DI RICHIESTA

Modalità di presentazione della proposta di Progetto Unitario Convenzionato

La proposta di Progetto Unitario Convenzionato deve essere presentata dal soggetto avente titolo (proprietario/i o soggetto abilitato alla presentazione della proposta a mezzo di specifica procura del/i proprietario/i) ed indirizzata al Sindaco ed al Dirigente del Settore 1- Governo del Territorio e Servizi

Gli elaborati costituenti la proposta medesima dovranno essere sottoscritti oltre che dal proprietario anche dal/i relativo/i progettista/i incaricato/i.

Modalità di inoltro della proposta di Progetto Unitario Convenzionato

La proposta deve essere inoltrata con una delle seguenti modalità:

- spedizione a mezzo posta a: Comune di San Giuliano Terme – Settore 1 Governo del Territorio e Servizi Servizio Urbanistica – Via G.B: Niccolini n.29, 56017 San Giuliano Terme (PI);

- trasmissione tramite PEC (all'indirizzo: comune.sangjulianoterme@postacert.toscana.it) della proposta predisposta in formato elettronico non modificabile (file .pdf) e sottoscritta con firma digitale da/dai soggetto/i avente/i titolo (proprietario/i o soggetto abilitato alla presentazione della proposta a mezzo di specifica procura del/i proprietario/i, nonché dal/i relativo/i progettista/i incaricato/i;
- *(fino al protarsi della situazione emergenziale collegata al virus Covid-19 e/o per casi di estrema urgenza o necessità per cui non sia possibile effettuare la consegna con i modi descritti precedentemente) consegna diretta all'Ufficio Protocollo del Comune, posto al piano terra di Via G.B.Niccolini 36 nell'orario di apertura al pubblico, ovvero dal Lunedì al Venerdì dalle ore 08:30 alle 12,30 e martedì e giovedì anche dalle ore 15,00 alle 16,30*

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

La documentazione da presentare, potrà essere raccolta in un unico Album in formato A3 secondo lo schema predisposto dall'Ufficio Edilizia/Piani Attuativi.

La nota di presentazione della proposta di Progetto Unitario deve essere corredata della copia del documento di riconoscimento valido del/i proprietario/i.

Elenco esemplificativo degli elaborati costituenti proposta di Progetto Unitario

Quadro conoscitivo generale:

- Vista aerea
- Inquadramento urbanistico;
- Perimetrazione del Comparto/Area interessato/a dal Progetto Unitario, su estratto di mappa catastale (comprensiva di quelle relative alle eventuali opere di urbanizzazione esterne all'area soggetta a PUC) completa delle Ditte Catastali;
- Nel caso trattasi di area di riqualificazione o comunque in presenza di fabbricati e/o manufatti esistenti sull'area di intervento:
 - relazione contenente la verifica relativa alla legittimità dei titoli abilitativi dei volumi esistenti con elencazione dei relativi titoli edilizi ;
 - elaborato grafico contenente l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero, riuso e/o demolizione, e la verifica del dimensionamento dell'intervento nel rispetto delle disposizioni della Scheda Norma di dettaglio
- Rilievo dello stato dei luoghi, con individuazione delle quote planimetriche dello stato attuale;

Tavole di progetto e di verifica generale

- Planimetria Generale: planivolumetrico su C.T.R. con indicazione delle quote planimetriche dello stato di progetto;
- Planimetria Generale: planivolumetrico su foto aerea;
- Assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e le piazze;

- Schema delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione (piante e prospetti);
- Nel caso il PUC preveda la realizzazione di edifici da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS) indicare le relative tipologie sulla base dei requisiti di legge e le relative quote percentuali applicate in termini volumetrici e di superficie utile lorda, in applicazione degli artt. 8 e 19 delle NTA del POC ;
- Eventuale piano particellare su base catastale d'esproprio;
- Verifica degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 e dell'art. 21 delle Norme del Piano Strutturale, secondo le disposizioni della scheda norma di dettaglio se esistente;
- Nel caso di interventi in Zone B4 che prevedono il completamento o la realizzazione di Opere Pubbliche, inserire riferimenti alle apposite schede contenute nell'abaco della zone B4;
- Verifica dei parametri del D.P.G.R. 11 novembre 2013 n. 64/R, (fino all'adeguamento dello strumento urbanistico generale al D.P.G.R. 28 Luglio 2018 n.39/R al quale ci si dovrà riferire dopo tale adeguamento) ed in particolare della Superficie permeabile di pertinenza ai sensi dell'Art. 28 del D.P.G.R. 64/R;
- Verifica delle disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua contenute nella LEGGE REGIONALE 24 luglio 2018, n. 41. Riferimenti alle classi di pericolosità da rischio idraulico rilevata dal PGRA e dagli studi idraulici allegati al POC vigente e descrizione degli interventi finalizzati alla mitigazione del rischio individuati nella relazione idraulica allegata.
- Verifica dei parametri urbanistici indicati nella Scheda Norma di dettaglio (se esistente) e/o dei parametri previsti in generale dalle Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo Comunale e del Regolamento Edilizio Unificato (dimensionamento del Piano, dotazioni dei parcheggi pertinenziali privati, sosta stanziale e sosta di relazione per destinazioni commerciali - altezza edifici, distanze dai confini e da eventuali edifici esistenti, distanze dalle sedi stradali, eventuali allineamenti prescrittivi, ecc.);
- Progetto delle opere di urbanizzazione o di impianti pubblici e/o di interesse pubblico e relativa stima sommaria dei costi;
- Schema indicativo dei servizi a rete;
- Eventuale suddivisione del progetto in Unità Minime d'Intervento U.M.I.. Individuazione delle opere di urbanizzazione funzionalmente correlate alle U.M.I. medesime;
- Regime giuridico dei suoli (su mappa catastale);
- Sezioni ambientali;
- Norme Tecniche di Attuazione, se necessarie (ai sensi art.121 LR 65/2014)
- Schema di convenzione;
- Relazioni:
- Relazione tecnica descrittiva del progetto, che dia compiutamente conto della fattibilità dell'intervento e della coerenza interna, con gli strumenti urbanistici

generali dell'Ente, ed esterna, con gli strumenti urbanistici o di settore sovraordinati (es.: P.I.T/PPR., P.A.I., P.G.R.A...). La relazione medesima dovrà motivare i contenuti del Progetto Unitario Convenzionato, con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio.

- Relazione geologica di fattibilità.
- Relazione Idraulica
- Relazione sugli aspetti ambientali, in conformità alle disposizioni contenute nella scheda norma se esistente o comunque negli allegati del POC 5a "Documento di conformazione" e 5b "Carta dei Vincoli "redatti in ottemperanza alle disposizioni del PIT/PPR ;
- Verifica di quanto disposto agli articoli 41 e 42 delle NTA del POC , con particolare riguardo alle misure di mitigazione derivate dallo Studio di Incidenza e dai pareri rilasciati dagli Enti competenti, che si applicano all'intero territorio comunale ed alle aree di cui all'Appendice "c" alle medesime NTA. Le misure di mitigazione di che trattasi sono riportate anche nelle singole Schede Norma di dettaglio relative ai comparti individuati nel POC.

ITER PROCEDURA

Il procedimento finalizzato all'approvazione, da parte della Giunta Comunale, del Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa pubblica o privata, conforme alle previsioni dello strumento generale di pianificazione urbanistica, si svolge come segue:

- entro trenta giorni dal ricevimento della proposta, sono comunicati al proponente il Responsabile del Procedimento ed il Responsabile dell'Istruttoria Tecnica oltre ai tempi previsti per la relativa approvazione;

- la stessa è posta in istruttoria da parte dell'Ufficio Edilizia Privata/Piani Attuativi;

- la proposta di Progetto Unitario Convenzionato è sottoposta all'esame della Conferenza dei Servizi interna, o in alternativa, esaminata in un incontro tecnico intersettoriale, nonché all'acquisizione di pareri e nulla osta previsti dalla legge;
- approvazione del Progetto Unitario Convenzionato e del relativo schema di convenzione da parte della Giunta Comunale;
- pubblicazione del Progetto Unitario Convenzionato approvato sul sito web del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente";
- Il Progetto Unitario è efficace a seguito della pubblicazione sito web del Comune di San Giuliano Terme della delibera di GM; il termine di validità del PUC può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla Convenzione, a far data dalla stipula della Convenzione stessa.
- Al fine di dare attuazione al progetto unitario, a seguito della sua efficacia e della stipula della convenzione tra il comune ed i soggetti interessati, dovranno essere richiesti e/o rilasciati i necessari titoli edilizi.

VALIDITA'

- La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento e l'impostazione progettuale complessiva. Ogni stralcio potrà avere durata corrispondente alla validità del relativo permesso di costruire; i termini di validità della convenzione o atto d'obbligo, stabiliti nell'atto di approvazione in relazione all'entità delle opere da eseguire, non possono comunque essere superiori a 10 anni dalla firma e registrazione della Convenzione .

COSTI

Diritti di segreteria per i Progetti Unitari Convenzionati

- € 100,00 da pagarsi al momento della presentazione;
- € 25,00 da pagarsi al momento della presentazione, per varianti ai progetti unitari convenzionati

Modalità di pagamento

Il pagamento dei diritti di segreteria dovrà essere eseguito attraverso il sistema [pagoPA](#)

Si precisa che all'interno del portale pagoPA si deve far riferimento al Link "Portale dei pagamenti spontanei", selezionando Edilizia - Diritti di segreteria e tecnici.

Nella causale dovrà essere specificata l'istanza inoltrata alla P.A., come da modulistica disponibile alla pagina Edilizia Privata - Modulistica Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Legge Regione Toscana n. 65/2014
- NTA del POC