



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

## Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.)

(ai sensi art.121 L.R.65/2014)

<p><b>Comparto n. .... UTOE ...../S.A.....</b> (oppure)</p> <p>AREA identificata...../</p> <p>Area B4.....</p> <p><b>località.....</b></p>
--

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPRIETA'

.....  
via ..... n. ..., ..... (....)

PROGETTO

.....  
via ..... n. ..., ..... (....)  
tel. .... e.mail .....  
.....  
via ..... n. ..., ..... (....)  
tel. .... e.mail .....

COLLABORATORI

Geol. ....  
via ..... n. ..., ..... (....)  
tel. .... e.mail .....  
  
Geol. ....  
via ..... n. ..., ..... (....)  
tel. .... e.mail .....

data.....

## Indice

Art. 1	Contenuto del Progetto Unitario	3
Art. 2	Esecuzione del Progetto Unitario	3
Art. 3	Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario	3
Art. 4	Finalità delle Norme	3
Art. 5	Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	3
Art. 6	Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi	4
Art. 7	Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici	5
Art. 8	Prescrizioni particolari	5
Art. 9	Opere di urbanizzazione	6
Art. 10	Varianti	6
Art. 11	Agibilità	6

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Articolo 1 - Contenuto del Progetto Unitario

1. Il presente Progetto Unitario riguarda l'Area ..... posta ..... in località ....., in adiacenza ai tessuti residenziali ivi esistenti ed a breve distanza da .....

2. L'intervento persegue le seguenti finalità:

- realizzazione di nuova edificazione residenziale (con eventuali funzioni complementari);
- realizzazione di interventi di urbanizzazione nelle aree interne al perimetro del Comparto del Progetto Unitario.
- Realizzazione di interventi di urbanizzazione nelle aree esterne al perimetro del Comparto del Progetto Unitario;

3. L'intervento, pertanto, prevede la realizzazione di un complesso edilizio con destinazione residenziale e di opere di urbanizzazione, il tutto nel rispetto delle disposizioni del vigente Piano Operativo Comunale

### Articolo 2 - Esecuzione del Progetto Unitario

1. Tutti gli interventi, sia quelli privati di nuova edificazione, sia le opere di urbanizzazione, devono risultare conformi ai contenuti del presente Progetto Unitario.

2. Il rilascio del permesso di costruire (o di altro Titolo edilizio) dell'intervento privato è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse al Progetto Unitario.

### Articolo 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

1. Il presente Progetto Unitario è costituito dai seguenti elaborati:

Quaderno degli elaborati (in formato A3) secondo lo schema predisposto dall'Ufficio Edilizia/Piani Attuativi

- Relazione tecnica descrittiva del progetto
- Relazione geologica di fattibilità
- Relazione Idraulica
- Relazione sugli aspetti ambientali
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- SCHEMA DI CONVENZIONE

### Articolo 4 - Finalità delle Norme

1. Le presenti norme di attuazione costituiscono disposizioni di dettaglio che completano e integrano i contenuti del vigente Piano Operativo Comunale, con particolare riferimento alla Scheda Norma di dettaglio del comparto n..... UTOE..... , (se esistente) al fine di garantire la

corretta esecuzione delle previsioni contenute negli elaborati tecnici del presente Progetto Unitario.

**Articolo 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse**

1. Nell'area distinta dlla Comparto..... UTOE..../SA (oppure compresa nel perimetro dell'Area..... oppure l'area B4 ..... ) è consentita la nuova edificazione coi seguenti parametri edilizi desunti dalla Scheda Norma di dettaglio/ dall'allegato 1, 1a, 1b delle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo Comunale (oppure con i parametri dell'allegato 3 del POC e dell'Abaco delle zone B4) e riferiti alle disposizioni del DPGR 64/R/2013::

- H.max: .....
  - Sul ..... mq. (Uf = .....mq/mq.);
  - Sc ..... mq (Rc = .....%);
- .....

2. Le destinazioni consentite, oltre a quella residenziale, sono indicate nella Scheda Norma di Dettaglio..... (Oppure nell'Abaco delle zone B4)

**Articolo 6 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi**

1. Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Progetto Unitario costituiscono elementi di riferimento, non prescrittivi, ai quali la successiva progettazione di dettaglio dovrà riferirsi in termini di coerenza sostanziale.

2. E' pertanto consentito al soggetto attuatore di apportare in fase di progettazione edilizia di dettaglio le modifiche che si rendono necessarie ed opportune per dare conveniente attuazione al Progetto Unitario proposto.

3. E' facoltà dell'Amministrazione di sottoporre al parere dei propri organismi tecnici e consultivi le eventuali modifiche proposte in fase di progettazione edilizia di dettaglio.

4. Sono elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario:

- a) il perimetro dell'area destinato alla collocazione delle opere di interesse privato;
- b) le prescrizioni e i parametri vincolanti, di cui all'articolo 5 delle presenti norme di attuazione;
- c) la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- d) la realizzazione degli edifici nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia;
- e) articolazione delle UMI, dei volumi e disposizione planimetrica con possibilità di eseguire le variazioni di cui al successivo art.10;

5. Debbono, invece, considerarsi come puramente indicativi i seguenti elementi:

- a) tipologia strutturale;
- b) uso dei materiali (purché omogenei sui ..... lotti);
- c) ricorso a pergolati e terrazze;
- d) scelte cromatiche.

6. In ragione dell'entità della differenza di quota tra il piano di campagna ed il battente idraulico di sicurezza per eventi con tempo di ritorno duecentennale ( $Tr=200$ ) - pari a circa ml ..... (*qualora previsto*) – si applicano all'area del Progetto Unitario convenzionato ..... le disposizioni previste .....

6. (*in alternativa*) Al fine di garantire la salubrità delle unità immobiliari in progetto, il piano di calpestio del piano terra sarà rialzato di almeno ..... cm. rispetto all'attuale piano di campagna.

7. Gli spazi sottotetto, qualora l'altezza lo consenta, potranno essere utilizzati come soffitte non abitabili.

### **Articolo 7 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici**

1. Il nuovo complesso edilizio dovrà essere generalmente improntato ad un elevato livello qualitativo sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta dei materiali e finiture, nel rispetto dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile.

2. Le prefigurazioni architettoniche contenute nel Progetto Unitario costituiscono riferimento per la successiva progettazione di dettaglio, che dovrà in ogni caso attestarsi su idonei livelli qualitativi equivalenti alle soluzioni proposte.

3. I materiali da utilizzare per caratterizzare i tamponamenti esterni dovranno essere limitati agli intonaci lisci, alla muratura di laterizio faccia-vista e al legno (per le schermature delle finestre e dei pergolati). Le parti metalliche ed in altri materiali dovranno essere limitate ad episodi poco estesi e potranno costituire solo accenti tecnologici in una composizione architettonica dal carattere contemporaneo seppure con riferimenti agli elementi del linguaggio della tradizione rurale toscana reinterpretati in chiave moderna.

4. Devono essere recepiti gli obiettivi di qualità di cui alle NTA del POC art.....

### **Articolo 8 - Opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione consistono nella realizzazione di un parcheggio (verde) pubblico lungo via .....

2. Fermo restando il rispetto dell'impianto urbanistico generale, è consentito al soggetto attuatore di adottare in fase di progettazione architettonica gli affinamenti e gli adeguamenti progettuali di dettaglio che si rendano utili ed opportuni per dare conveniente attuazione al Progetto Unitario.

3. La progettazione delle opere di urbanizzazione è schematica e indicativa, costituisce pertanto riferimento preliminare per le successive fasi di dettaglio.

### **Articolo 10 – Varianti ed invarianti progettuali**

Le varianti in corso d'opera al complesso edilizio, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, sono di competenza degli organismi tecnici comunali.

Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione, riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche

delle opere stesse, saranno assentite con specifici appositi provvedimenti, previa acquisizione di pareri o nulla osta eventualmente necessari.

Non costituiscono comunque variante al Progetto Unitario Convenzionato i seguenti interventi:

- La modifica e/o l'ordine di realizzazione delle singole U.M.I., senza variazione dei parametri urbanistici complessivi di tutto il comparto.
- La modifica e/o l'accorpamento dei lotti edificabili all'interno delle U.M.I., con modifica e/o accorpamento degli edifici, ma senza variazione dei parametri urbanistici complessivi della U.M.I. stessa.
- La modifica degli spazi esterni alle abitazioni nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- La modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- Le variazioni dei colori esterni degli edifici.
- lievi modifiche di prospetto, sempre che non alterino la sagoma dell'edificio, per spostamento delle aperture in progetto o realizzazione di nuove aperture per locali igienici e accessori o per inserimento di balconi, nel rispetto delle distanze previste per normativa
- lievi modifiche, derivanti da eventuali adeguamenti a prescrizioni degli Enti preposti in merito al rischio idraulico, sempre nel rispetto della disciplina del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- La modifica degli spazi interni alle unità edilizie che non alterino le tipologie edilizie approvate.

Rappresentano invarianti progettuali del Progetto Unitario e perciò soggette alla preventiva richiesta di approvazione di una variante al PUC stesso:

- L'assetto planivolumetrico delle opere pubbliche del comparto, inteso come dimensionamento e posizionamento di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi, verde, salvo lievi spostamenti dovuti ad esigenze realizzative, ma sempre nel rispetto delle quantità minime di standard stabiliti dal Piano.
- Gli allineamenti dei fabbricati e delle recinzioni dei lotti tra di loro e rispetto alle strade, salvo eventuali arretramenti degli accessi carrabili alle proprietà private.
- Le altezze massime ammesse nella scheda norma
- la destinazione d'uso degli immobili.

### **Articolo 11 - Agibilità**

1. L'efficacia della certificazione di agibilità è subordinata al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 8.

2. Eventuali ulteriori e più specifiche determinazioni al riguardo sono contenute nella convenzione.