

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI CAMPI DI PADEL E SERVIZI ANNESSI ALL'INTERNO DI IMPIANTO SPORTIVO PRIVATO - UTOE 14 ARENA METATO ZONA F2 CON MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD

APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

PREMESSE:

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 114 del 12/10/1998, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art. 24 della L.R. 5/1995;

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano strutturale comunale (PSC) ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 21 del PIT/PPR con contestuale avvio del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019 è stato approvato, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i., il Piano operativo comunale (POC), con contestuale adozione delle nuove previsioni conseguenti l'esito delle controdeduzioni e conclusione del processo di Valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

L'avviso relativo alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019 è stato pubblicato sul BURT n. 2 del 08/01/2020 e dalla data del 06/02/2020 le previsioni sono divenute efficaci ad esclusione delle parti poste in nuova adozione;

In data 18/12/2019 si è conclusa la Conferenza Paesaggistica, tenutasi ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR presso la Regione Toscana, ritenendo il POC conforme al PIT-PPR con le integrazioni e le modifiche riportate nei pareri allegati alla suddetta Conferenza e depositati in atti;

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020, sono state approvate, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i., le previsioni poste in adozione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019;

L'avviso relativo alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020 è stato pubblicato sul BURT n. 25 del 17/06/2020 e alla data del 10/06/2020 le previsioni approvate ma non sottoposte all'esame della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR sono divenute efficaci;

In data 30/06/2020 si è svolta e conclusa con esito positivo la Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR per l'esame delle sopra dette previsioni;

In data 02/09/2020, con pubblicazione sul BURT n. 36; a seguito dell'esito favorevole della Conferenza Paesaggistica, si è conclusa la pubblicazione relativa alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020;

Con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020 e n. 56 del 30/11/2020 sono stati approvati l'aggiornamento rispettivamente al mese di maggio e novembre 2020 del quadro conoscitivo con rettifica di errori materiali degli elaborati costituenti il POC, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;

Con delibera di Consiglio Comunale n° 76 del 30 novembre 2021 è stato approvato l'ultimo aggiornamento del POC ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 s.m.i.;

INQUADRAMENTO Progetto unitario Convenzionato

L'area interessata dal PUC in oggetto ricade nel Sistema Funzionale, all'interno dell'UTOE 14 Arena Metato, in zona omogenea F sottozona F2 "Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata" disciplinata dall'art.24 delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale;

L'attuazione degli interventi da parte di privati, in tale area, è subordinata all'attuazione di un progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.121 della L.R.6572014.

IL PROGETTO IN APPROVAZIONE

In data 05/11/2021 con protocollo n. 37616 è stata presentata la pratica, successivamente integrata, in ultimo in data 29/12/2021 con prot. 51221, con cui il Soggetto Attuatore rappresentato dall'**ASSOCIAZIONE SPORTIVA ARENA DI METATO** – con sede in San Giuliano Terme (PI) Frazione Arena Metato Via del Popolo n.21, C.F. 01976250504, nella persona del legale rappresentante Sig. Veracini Cristiano, nato a Pisa (PI) il 25/05/1972 e residente a Pisa Via Romagna n.2 C.F. VRC CST 72E25 G702G ha presentato proposta di "Progetto Unitario Convenzionato per la Realizzazione di campi di Padel e Servizi annessi nell'Impianto Sportivo privato posto in Frazione Arena Metato, via De Amicis" con monetizzazione di aree a standard, composto dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/3 Relazione Tecnico Illustrativa;

02/3 Relazione Idraulica ai sensi LR 41/2018;

03/3 Quaderno completo degli elaborati composto al suo interno da:

1. Introduzione;

- vista aerea

2. Inquadramento Urbanistico;

- estratto POC

3. Individuazione catastale;

-Perimetrazione dell'area interessata dal PUC su estratto di mappa catastale;

4. Rilievo dello Stato attuale dei luoghi –

- Planimetria Generale – rilievo;

- Analisi Fotografica

5. Progetto:

- Planimetria Generale – progetto;

- Planimetria Generale dello stato sovrapposto;

- Schema delle tipologie edilizie

- UMI 1/3 Pianta e prospetti campi da padel;

- UMI 2 Pianta e prospetti spogliatoi;

- Pianta e Prospetti Ufficio e magazzino;

6. Verifica standard;

- planimetria generale;

7. Verifica permeabilità;

- planimetria

8. Opere di urbanizzazione;

9. Suddivisione in UMI;

10. Verifica del rischio idraulico;

- elaborato e tabelle verifica standard;

- elaborato vie di accesso ed esodo

La proposta è corredata da delega da parte della proprietà rappresentata dalla Parrocchia di San Iacopo in Metato – C.F. 93010390503 nella persona del legale rappresentante, parroco pro

tempore Domagala Edward in favore dell'Associazione Sportiva Arena Di Metato, affittuaria dell'impianto sportivo di che trattasi, a presentare il relativo Progetto Unitario Convenzionato per la realizzazione di due campi da padel, dei relativi spogliatoi e delle opere connesse;

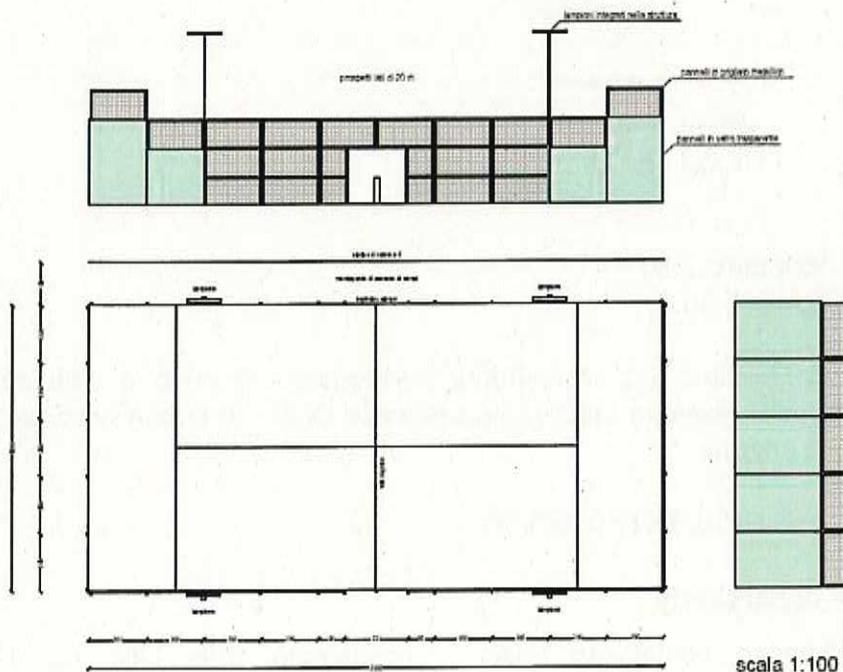
L'intervento proposto prevede la realizzazione di OPERE PRIVATE consistenti in:

OPERE PRIVATE:

L'intervento privato consiste nella realizzazione di n.2 campi di Padel e n. 2 fabbricati di servizio costituiti da magazzino-deposito attrezzi e ufficio.

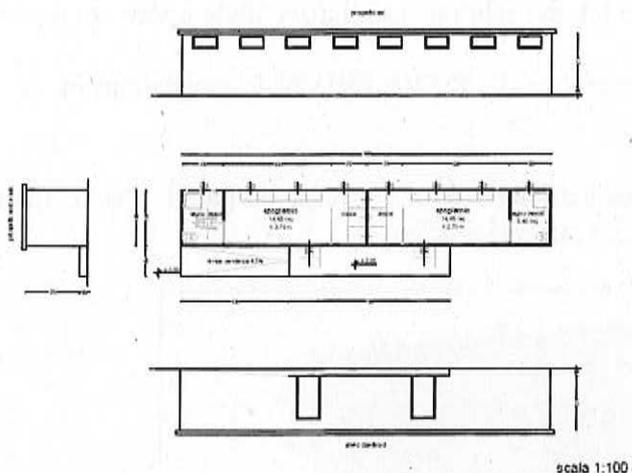


UMI 1/3 - piante e prospetti campi da padel



CAMPI DI PADEL: Realizzazione di n. 2 campi delle dimensioni complessive di ciascun campo m.10,00x20,00

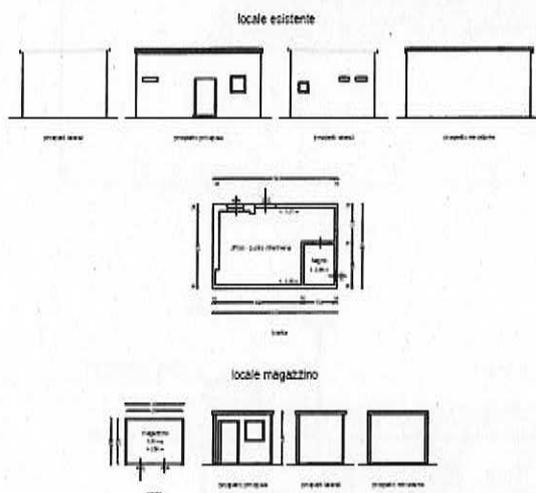
UMI 2 - piante e prospetti spogliatoi



SPOGLIATOI: Realizzazione di n. 2 blocchi spogliatoi per i fruitori dell'impianto delle dimensioni complessive di m.18,40x2,80 per un'altezza max di m.3,05 (H.interna m.2,70). SUL mq. 51,52. Volume mc.139,10.

FUNZIONI INTEGRATE MAX 100 MQ SU H MAX 3,50

piante e prospetti locale ufficio e magazzino
scala 1:50 - agg Dic. 2021



Magazzino mq. 6,50 h max .2,50

Ufficio mq. 27,36 h max 3,30

- **Opere di urbanizzazione** - L'accessibilità all'impianto sportivo è assicurata dalla Via Comunale de Amicis. Il Progetto unitario non prevede Opere di Urbanizzazione da cedere al Comune in cessione gratuita.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO:

Verifiche relative ai parcheggi

PARCHEGGI: Vengono conteggiati spazi a parcheggio sulla base del DM 1444/68 relativamente alla superficie lorda pavimentata degli spogliatoi:

CALCOLO STANDARD ai sensi del DM1444/68

mq. 51,52 x 0,80= mq. 41,21 di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi = 20,61

superfici minime calcolate:

mq. parcheggi = 20,61

mq. verde = 20,61

STANDARD TEORICI REALIZZATI (non previsti in cessione):

mq. parcheggio = 30,5

mq. verde = compresa nella superficie di verde complessiva realizzata di mq. 350

SI PROPONE LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD PUBBLICI CHE NON VENGONO CEDUTI

MQ. 41,21 X €/MQ 57 (VALORI ICI DELIBERA GM 24/2007) = €. 2.348,97

PARCHEGGI PRIVATI L.122/89

Vengono altresì realizzati parcheggi privati ai sensi della L.122/89 (1/10 del volume di nuovi edifici)

Volume spogliatoi mc. 139,1/10= mq. 13,91 da riservare a parcheggi e spazi di manovra.

STANDARD PRIVATI REALIZZATI

mq. 25 (n.2 posti auto) > 13,91 mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE PARCHEGGI IN BASE ALLA MASSIMA UTENZA - STIMA MAX UTENZA C.A 22 UTENTI GIORNALIERI

Le Norme Coni per l'impiantistica sportiva che rappresentano la normativa di riferimento, stabiliscono in particolare al punto 6.3 i seguenti parametri per le aree di sosta:

autovetture n.3 utenti mq.20

Utenti n.22/3 = mq. 146,60 da destinare a aree di sosta compresi spazi di manovra.

Complessivamente l'area prevede una superficie di mq. (25+30+108 spazi di manovra)= 163, superiore a quanto previsto in base all'utenza giornaliera.

Verifica parametri:

n.2 Spogliatoi dimensionati ciascuno per 9 utenti

sup/utente = mq. 1,6 SUL mq. sup.min. mq.14,40 Sup. di progetto **mq. 14,45 x 2 =**

Sup complessiva di progetto **mq. 28,90 - verificato**

Funzioni integrative SUL complessiva da NTA < 100 mq. h max m 3,50

Magazzino mq. 6,50 h max .2,50

Ufficio mq. 27,36 h max 3,30

Sup complessiva di progetto **mq. 33,86 < 100 mq. verificato**

OPERE PUBBLICHE:

L'intervento non prevede la realizzazione e successiva cessione gratuita di opere pubbliche, ma si avvale della possibilità di monetizzare le aree a standard, derivanti dalla funzione sportiva introdotta, secondo i criteri stabiliti nel Regolamento CC 30/2017.

AGGIORNAMENTO DEGLI ELABORATI DEL POC relativamente agli interventi previsti nel presente Progetto Unitario:

L'impianto sportivo dispone di un piccolo edificio in muratura, con accesso diretto dall'impianto stesso, risalente alla metà del 1900, utilizzato quale locale di servizio al campo sportivo fin dalla realizzazione dell'impianto stesso;

Il manufatto, facente parte della proprietà della Parrocchia di San Iacopo in Metato come l'impianto sportivo, pur essendo a diretto servizio del campo sportivo e posizionato in modo tale da avere unico accesso dall'impianto stesso, insiste planimetricamente sulla zona F4 "aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato";

La destinazione direzionale prevista nel PUC per il manufatto di che trattasi, strettamente integrata all'attività principale, non risulta in contrasto con le destinazioni previste dall'art.24 delle NTA del POC per entrambe le zone F2 e F4;

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito dei procedimenti relativi all'aggiornamento del quadro consuntivo del POC, ai sensi dell'art.21 della Legge Regionale 65/2014, dovrà provvedere agli atti conseguenti perfezionando l'inserimento del suddetto manufatto nella zona urbanistica F2 alla quale risulta strettamente correlato.

MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Secondo quanto previsto "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 13.06.2017 modificato con Delibera C.C. n.35/2021, le aree a standard che competono all'intervento possono non essere cedute al Comune ma monetizzate, nel caso specifico al prezzo unitario di € 57,00 (cinquantasette) al metro quadrato, secondo i valori ICI stabiliti dalla Delibera GC n. N. 24 del 07/02/2007.

L'importo totale della monetizzazione da versare al Comune ammonta pertanto a:

€/mq. 57 x mq. 41,21

(parcheggio e sist. a verde) = **€ 2.348,97** (duemilatrecentoquarantotto/97)

Il suddetto importo deve essere versato dagli Attuatori alla Tesoreria del Comune alla firma della convenzione con le modalità previste dal Regolamento C.C. n.35/2021;

Gli Attuatori, con la firma della convenzione, riconoscono che l'importo è congruamente commisurato all'utilità da loro conseguita in virtù della mancata cessione delle aree a standard, e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

La proposta in oggetto, durante il suo iter istruttorio ha seguito quanto disposto dalla LR 65/2014 e s.m.i ed ha acquisito i seguenti pareri:

- il parere "favorevole" di Acque Spa del 1671272021 relativamente allo scarico diretto nella fognatura comunale

con la condizione che:

- a) all'interno del comparto si raccomanda una corretta e puntuale separazione delle acque bianche e meteoriche da quelle reflue, ricordando che soltanto queste ultime dovranno essere avviate allo scarico nella fognatura nera;

- b) il progetto presentato prevede modifiche solamente alla rete fognaria interna privata andando ad utilizzare un allacciamento esistente a servizio delle attività già presenti;

- c) deve essere previsto e posizionato (se non già presente) un pozzetto sifonato tipo Firenze da collocare al limite tra la proprietà pubblica e quella privata.

- il N.O. della Azienda USL Toscana nord ovest del 02712/2021 in merito alla realizzazione dei nuovi spogliatoi;

Il progetto Unitario Convenzionato in oggetto rientra tra quelli individuati all'art.121 della LR 65/2018 e vice pertanto approvato con unico atto.

Inoltre il suddetto progetto unitario non apporta modifiche ai profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati Piano Strutturale Piano Operativo Comunale.

ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI

La proposta di Progetto Unitario che si è formata nel rispetto e ai sensi della LRT del 10 novembre 2011, n.65 "Norme per il Governo del Territorio", dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essi correlate è pienamente coerente con:

- i il Piano di Indirizzo Territoriale PIT a cui il POC del Comune di San Giuliano è conformato in forza del verbale del 16.07.2019 pervenuto in atti il 18.07.2019 prot. n.28557, con cui la Conferenza Paesaggistica convocata ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR relativa alla conformazione del Piano Operativo Comunale, ha ritenuto il POC del Comune di San Giuliano Terme conforme al PIT/PPR;
- i il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC;
- i il Piano Strutturale del Comune PS;
- i le disposizioni di cui al titolo I capo I della LRT 65/2014 con particolare riferimento alla tutela e alla riproduzione del patrimonio territoriale.

Si dà atto e si attesta inoltre che avviene nel rispetto:

Della Disciplina Sistema Ambientale di San Giuliano Terme, dettata dalle NTA del Piano Operativo Comunale relativamente alla zona F2.

Si dà atto inoltre che:

- secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III, dal PIT approvato dal C.R. in data 2 luglio 2014 con delibera n. 58, nello specifico dall'elaborato 8B e relativi allegati, e dal POC conformato a seguito di verbale della Conferenza Paesaggistica del 16.07.2019 convocata ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, la proposta di approvazione della presente Variante non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico;

Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione del

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI CAMPI DI PADEL E SERVIZI ANNESSI ALL'INTERNO DI IMPIANTO SPORTIVO PRIVATO - UTOE 14 ARENA METATO ZONA F2 CON MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

San Giuliano Terme, 15/02/2022

La Responsabile del Procedimento
P.O. Architetto Monica Luperi
(f.to digitalmente)

Il Tecnico Istruttore
Geometra Sabrina Valentini

Sabrina Valentini

