

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.)

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

UTOE 14 - Metato
Località **Metato Via dei Amicis**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RICHIEDENTE
Associazione Sportiva Arena Metato
Via del Popolo n. 21, loc. Metato
56017 San Gualiano Terme (PI)

PROGETTO
PADEL IN METATO
Via de Amicis, loc. Metato
56017 San Gualiano Terme (PI)

Indice

- Art.1 Contenuto del Progetto Unitario
- Art.2 Esecuzione del Progetto Unitario
- Art.3 Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario
- Art.4 Finalità delle Norme
- Art.5 Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse
- Art.6 Definizioni, elementi indicative e prescrittivi
- Art.7 Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici
- Art.8 Varianti

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1- Contenuto del Progetto Unitario

1. Il presente Progetto Unitario riguarda l'Area sportiva posta in San Giuliano Terme in località Metato con accesso da Via de Amicis, inserita all'interno dell'UTOE 14, confinante a nord e ad est con zone urbanizzate di tipo B1 e B2, a sud con la Via De Amicis, ad ovest con zone urbanizzate tipo F3. L'area è inserita nel contesto urbano della località di Metato ed è già utilizzata ad attività sportiva tanto che è presente un campo da calcio a 5 in erba sintetica senza spogliatoi o annessi di servizio.
2. L'intervento persegue le seguenti finalità:
 - realizzazione di due nuovi campi da Padel;
 - realizzazione di un nuovo edificio ad uso spogliatoi, a servizio sia dei nuovi campi da padel che del già esistente campo di calcio a 5;
 - realizzazione di un locale magazzino;
 - utilizzo del locale esistente in zona F3;
 - realizzazione dei parcheggi e delle aree a verde, nonché sistemazione della recinzione lato strada.
3. L'intervento, pertanto, prevede l'ampliamento delle attività sportive ed il miglioramento dei servizi, senza la necessità di attuare le opere di urbanizzazione in quanto già presenti.

Articolo 2- Esecuzione del Progetto Unitario

1. Tutti gli interventi privati di nuova edificazione devono risultare conformi ai contenuti del presente Progetto Unitario.
2. Vista la semplicità del progetto, la non necessità di eseguire le opere di urbanizzazione in quanto già esistenti, si prevede che i titoli abilitativi per la realizzazione delle opere possano essere Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) in deroga al permesso di costruire, comunque sia l'intervento privato è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica.

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 /Privati Attuativi
 - Relazione tecnica descrittiva del Progetto.
 - 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 alle norme per l'UTOE 14 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

Il dimensionamento delle zone sportive F2 è già normato dall'art 24 delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale ed in particolare dal comma 5 come di seguito riportato per quanto di interesse: *"... in tali zone è consentita la realizzazione di edifici con funzioni integrative alle attività sportive e ricreative (ristoro, locali di uso collettivo, uffici, infermeria, locali per attività riabilitative e insediamenti*

commerciali aventi le caratteristiche di esercizi di vicinato purchè strettamente integrate all'attività principale) per una superficie utile massima di 100 m² ed una altezza massima di 3,5 m. ...”

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 sostanziali.
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 sono già individuate e recintate;
 - b) Le prescrizioni e i parametri vincolanti, di cui all'articolo 5 delle presenti norme di attuazione;
 - c) La realizzazione degli edifici nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia;
 - d) Il Progetto verrà suddiviso in 3 UMI, così suddivise:
 - UMI 1 - Realizzazione campo da Padel;
 - UMI 2 - Realizzazione spogliatoi, marciapiedi di collegamento e parcheggi.
 - UMI 3 – Realizzazione secondo campo da Padel
5. Debbono, invece, considerarsi come puramente indicative i seguenti elementi:
 - a) Tipologia strutturale;
 - b) Uso dei materiali
 - c) Ricorso a pergolati e terrazze
 - d) Scelte cromatiche

Articolo 7 – Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

1. Il nuovo campo da Padel sarà del tipo prefabbricato in base alle esigenze tecnico-costruttive che ne limitano la diversità, ovvero il manto sarà in cemento resinato ed il recinto di gioco in ferro e vetro o recinzione metallica, l'impianto di illuminazione sarà del tipo a pali integrati nella struttura.
2. Il blocco spogliatoi avrà caratteristiche costruttive semplici, di forma regolare con copertura piana, la finitura esterna potrà essere a semplice faccia vista, a bozze a faccia vista o ad intonaco tinteggiato.
3. Devono essere recepiti gli obiettivi di qualità di cui alle NTA del POC art. 24.

Articolo 8 – Varianti e 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 degli spazi esterni 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 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:

- Le altezze massime ammesse nella scheda norma.
- La destinazione d'uso degli immobili.