

COMPARTO 98 SISTEMA AMBIENTALE SAN GIULIANO TERME - PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE DI IMPIANTO SPORTIVO E MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Premesso che:

- Il Comune di San Giuliano Terme con delibera del Consiglio Comunale n. 114 del 12.10.98, esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato il Piano Strutturale ai sensi dell'art.24 della Legge Regionale Toscana n.5 del 16 gennaio 1995 ;
- Con delibera n. 63 del 30.03.2017, esecutiva, la Giunta Municipale ha dato Avvio al procedimento del Piano Operativo ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale 10 novembre 2014 , n° 65 "norme per il governo del territorio" con definizione del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224 della medesima legge ed avvio del procedimento ai sensi dell'articolo 21 della disciplina di piano PIT/PPR di cui alla delibera C.R. N° 37/2015 ;
- In data 26/7/2018 con delibera di Consiglio Comunale n° 36 "Adozione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'articolo 19 della Legge regionale 10 novembre 2014 n.65 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO" è stato adottato il Piano Operativo Comunale;
- Con Delibera n.13 del 04/04/2019 il Consiglio Comunale ha provveduto all'approvazione delle Controdeduzioni alle Osservazioni pervenute alla Delibera Consiliare n. 36 del 26.07.2018 di Adozione del Piano Operativo Comunale e contestuale avvio del procedimento di conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT/PPR nonché dell'articolo 31 della legge regionale Toscana 65/2014;
- Con verbale del 16.07.2019 pervenuto in atti il 18.07.2019 prot. n.28557, 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;
- Con Delibera n°54 del 30/10/2019 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Operativo Comunale divenuto efficace a conclusione dell'iter di pubblicazione, ai sensi dell'art. 19 c.7 della Legge Regionale 65/2014, il giorno 6 febbraio 2020;

INQUADRAMENTO Progetto unitario Convenzionato

Le aree interessate dal comparto 98 del Sistema Ambientale di San Giuliano Terme, classificate dal vigente Piano Operativo Comunale come " Zona F2 – Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica o privata convenzionata sono disciplinate dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale e dalla Scheda Norma di dettaglio del comparto 98.

IL PROGETTO IN APPROVAZIONE

La Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il Governo del Territorio) ha introdotto un nuovo strumento operativo in materia di edilizia denominato “Progetto Unitario Convenzionato” applicabile, ai sensi dell'art.121, nelle aree “già dotate di opere di urbanizzazione primaria” quando vi siano zone in cui le previsioni, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere e benefici pubblici finalizzati all'intervento”;

Le Norme di Attuazione del vigente Piano Operativo Comunale, in recepimento di quanto introdotto dalla Legge regionale hanno individuato il Progetto Unitario Convenzionato, di cui all'art.121 della L.R. 65/2014, tra gli strumenti di attuazione delle previsioni urbanistiche;

La scheda norma del comparto 98 del Sistema ambientale di San Giuliano Terme, prevede quale strumento di Attuazione il “Progetto Unitario Convenzionato”;

Alla pratica originaria del 24/03/2013 in atti con prot. 18831, relativamente alla quale non si è concluso il procedimento di approvazione, è seguita una nuova soluzione in data 26/06/2020 prot. 21021 successivamente integrata, in ultimo in data 16/03/2021 con prot.9903, con cui la sig.ra SCHIARITI Chiara, nata a Empoli (FI) il 14.10.1967. C.F. SCH CHR 67R54 D403A, residente in Via Bonistallo n.54 – Empoli (FI), in qualità di Legale Rappresentante della Società “Centro Sportivo 2009” S.s.d.r.l., con sede in via SS dell'Abetone e del Brennero n.31, San Giuliano Terme (PI) P.IVA 0192931 050 4, ha presentato proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto 98 che prevede “la realizzazione di due campi di calcetto, polivalenti per altre attività sportive, oltre alle infrastrutture necessarie all'utilizzo degli impianti” e che risulta composta dai seguenti n.17 elaborati tecnici:

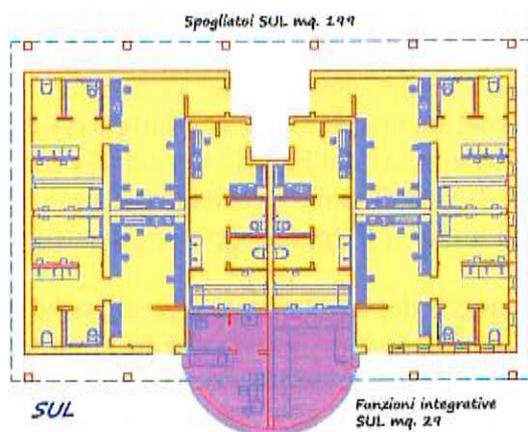
- 01/17 Relazione Tecnico Illustrativa;
- 02/17 Relazione Geologico – Tecnica ai sensi LR 41/2018;
- 03/17 Documentazione fotografica;
- 04/17 Relazione Illuminotecnica;
- 05/17 Calcolo illuminotecnico;
- 06/17 – TAVOLA 0 – Inquadramento Urbanistico cartografico;
- 07/17 - TAVOLA 1 – Rilievo plano-altimetrico;
- 08/17 – TAVOLA 2 – Planimetria Generale;
- 09/17 – TAVOLA 3 – Zonizzazione e verifiche urbanistiche;
- 10/17 – TAVOLA 4 – Tipologie edilizie – Fabbricati “A” e “B”;
- 11/17 – TAVOLA 5 – Particolari costruttivi campo di calcetto;
- 12/17 – TAVOLA 5/a – Particolari costruttivi viabilità;
- 13/17 – TAVOLA 5/b – Particolari costruttivi area parcheggio interno;
- 14/17 – TAVOLA 6 – Impianto smaltimento acque reflue;
- 15/17 - TAVOLA 7 – Impianto di Illuminazione;
- 16/17 - TAVOLA 7 bis- Schema di smaltimento acque meteoriche;
- 17/17 - TAVOLA 8 – Schema sicurezza e vie di esodo;

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

OPERE PRIVATE:

L'intervento privato consiste nella realizzazione di n.2 campi sportivi polivalenti e n. 2 fabbricati di servizio costituiti da:

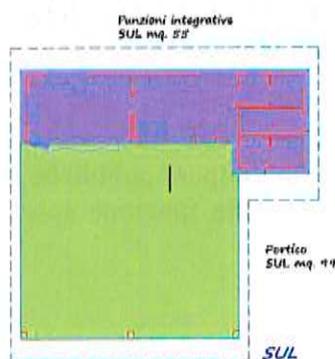
- **fabbricato "A"**- destinato a funzione di spogliatoi per atleti/fruitori e terna arbitrale completo di servizi igienici e docce, locale infermeria e magazzino.



FABBRICATO "A"

Spogliatoi SUL	mq. 199
Funzioni integrative SUL	mq. 29

- **fabbricato "B"**- destinato a funzioni di servizio, quali bar/ristoro, con inerente "office" di servizio, e locale per gli addetti, Servizio Igienico per i fruitori dell'impianto, ed un locale tecnico. Il progetto prevede inoltre la sistemazione esterna dell'area pertinenziale e del verde oltre alla realizzazione di un parcheggio per i fruitori dell'impianto.



FABBRICATO "B"

Funzioni integrative SUL	mq. 55
Portico SUL	mq. 99

- **Opere di urbanizzazione private esterne al comparto** - L'accessibilità all'impianto sportivo è assicurata dalla contestuale realizzazione di viabilità esterna al comparto privata dotata di relativi parcheggi laterali.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO:

Punto 4 Scheda Norma: "Funzioni ammesse": *Impianti e attrezzature sportive ricreative e relative strutture di servizio;*

Punto 5 Scheda Norma: "Interventi ammessi": *In ampliamento alla dotazione di servizi sportivi esistenti, sono ammessi i seguenti interventi:*

- *nuova costruzione di impianti e attrezzature sportive e ricreative con i seguenti parametri:*

- *campi di calcetto;*
- *spogliatoi per una SUL max di mq.200*
- *funzioni integrative alle attività sportive e ricreative SUL 100 mq ed h max 3,50 m*
- *Portici, tettoie, pergolati, percorsi protetti per una SUL max di 100 mq h max 3,50 m*

attraverso Progetto Unitario Convenzionato

Verifica parametri:

Fabbricato "A" (spogliatoi) SUL mq. 199 < 200 (funzioni integrative) mq. 29

Fabbricato "B" (funzioni integrative) mq. 55

Funzioni integrative fabbr. A e B SUL complessiva mq. 84 < 100

Tettoie ecc SUL mq. 99 < 100

Punto 6 Scheda Norma: Standard Urbanistici: Dovranno essere previsti parcheggi in relazione alla potenziale utenza dell'area, eventualmente inerbiti o sistemati a verde.

Verifica standard:

standard pubblici : La funzione sportiva introdotta genera le seguenti superfici a standard:

Lo standard relativo alla funzione sportiva all'interno del comparto, calcolato sulla base delle "Norme Coni per l'impiantistica sportiva" approvate con deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25 giugno 2008, art.6.3 Aree di sosta - corrisponde a mq. 225 che risulta inferiore a quanto previsto in progetto pari a mq. 477 (parcheggio comprensivo di sistemazioni a verde) ;

Le disposizioni del Decreto Ministeriale n° 1444/68 art.5 e dei regolamenti vigenti, stabilisce che per insediamenti direzionali/commerciali ai quali può essere assimilato quello in oggetto, 80 mq. ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento debbano essere destinati a standard pubblici, di cui almeno la metà a parcheggi, per un totale di mq. 305 che risulta comunque inferiore a mq. 477 previsti.

Standard privati: Sulla base della L122/89 ad ogni 100 mc di nuova costruzione corrispondono 10 mq. Di superficie a parcheggi privati per cui per un volume complessivo calcolato di mq. 1337 corrisponderebbero mq. 133,7 di superficie da destinare a parcheggi e spazi di manovra. Il progetto prevede la realizzazione di mq. 139>133,7 di parcheggi privati, localizzati lungo la strada privata di accesso all'impianto sportivo.

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.

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, 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. 477 (parcheggio e sist. a verde) = € 27.189

(ventisettemilacentoottantanove/00).

Il suddetto importo deve essere versato dagli Attuatori alla Tesoreria del Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire con le modalità previste dal Regolamento C.C. n.30/2017;

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 smi ed ha acquistato i seguenti pareri:

- il parere "favorevole con prescrizioni" congiunto del Servizio Ambiente e dell'U.O. Opere Pubbliche in data 20 novembre 2020 merito a:

- smaltimento reflui proveniente dai servizi igienici;
- Opere a verde;
- Recinzione;

- Impianto di illuminazione
- il Parere “favorevole con prescrizioni” in seguito agli incontri tecnici nelle sedute del 21/01/2021 e 04/02/2021;

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:

- 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;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC;
- il Piano Strutturale del Comune PS;
- 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 di Dettaglio SN 98 del Sistema Ambientale di San Giuliano Terme, stabilita dal Piano Operativo Comunale

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 sopra detto si propone pertanto l'approvazione del

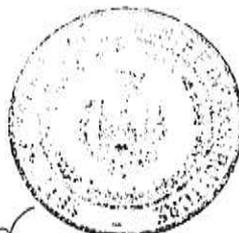
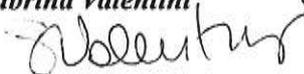
COMPARTO 98 SISTEMA AMBIENTALE SAN GIULIANO TERME -

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE DI IMPIANTO SPORTIVO E MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

San Giuliano Terme, 18/03/2021

Il Tecnico Istruttore
Geometra Sabrina Valentini



La Responsabile del Procedimento
P.O. Architetto Monica Luperi

