



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERA N° 25 del 17/02/2022

OGGETTO: 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

L'anno duemilaventidue il giorno diciassette del mese di Febbraio alle ore 14:00 presso questa sede comunale a seguito di apposito invito del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Al momento della trattazione del presente argomento (la cui votazione viene verbalizzata in calce) risultano presenti i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	DI MAIO SERGIO	X	
<u>2</u>	Vice Sindaco	SCATENA LUCIA	X	
<u>3</u>	Assessore	PANCRAZZI FILIPPO	X	
<u>4</u>	Assessore	CECHELLI MATTEO	X	
<u>5</u>	Assessore	MEUCCI GABRIELE	X	
<u>6</u>	Assessore	PAOLICCHI ROBERTA	X	
<u>7</u>	Assessora	CECCARELLI LARA	X	
<u>8</u>	Assessore	CORUCCI FRANCESCO	X	

Partecipa alla riunione, ai sensi dell'art. 97 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato dal D.lgs. 18/08/2000 n°267, il Segretario Generale Dott.ssa Paola Maria La Franca, con funzioni di verbalizzante.

Presiede il Sig. Sergio Di Maio, Sindaco

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- 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.;
-

Premesso, altresì, che:

- 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;

Premesso, infine, che :

- 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.;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 103 del 26.05.2020 avente ad oggetto: "Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) di cui all'art.121 della Legge Regionale Toscana n.65/2014 – Approvazione Procedimento e modulistica. Integrazione alla Delibera G.C. N. 339 DEL 23/11/2011 Revisione delle tariffe dei diritti di segreteria per pratiche edilizie, urbanistiche e di tipo ambientale" con cui è stato approvato il procedimento per l'approvazione dei PUC e relativa modulistica;

Considerato che:

□ 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 Piante e prospetti campi da padel;

- UMI 2 Piante e prospetti spogliatoi;

- Piante 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

□ detta 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;

□ il vigente Piano Operativo Comunale classifica i terreni e gli immobili interessati dal Progetto Unitario in oggetto, ricadenti 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 del suddetto intervento avverrà attraverso un Progetto unitario Convenzionato, ai sensi della Disciplina dello Strumento Urbanistico Generale vigente (POC) e dell'art.121 della Legge regionale Toscana 65/2014 ;
- la suddetta proposta riguarda un impianto sportivo privato rappresentato attualmente da un campo di calcio a 5 in erba sintetica, con accesso dalla Via Pubblica E.De Amicis e ne prevede l'implementazione attraverso la realizzazione di due campi di padel, oltre agli spogliatoi dimensionati per l'intero impianto sportivo, un vano tecnico per il deposito degli attrezzi e l'utilizzo di un edificio esistente quale ufficio e punto caffè. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di aree a verde e parcheggi;
- il Progetto Unitario prevede l'attuazione dell'intervento secondo 3 Unità Minime di Intervento corrispondenti a:

UMI 1

- Realizzazione di un campo da Padel
- modifica alla recinzione su Via De Amicis,
- realizzazione del magazzino;
- manutenzione del locale Ufficio;

UMI 2

- Realizzazione degli spogliatoi;
- Realizzazione di aree di sosta e verde;

UMI 3

- Realizzazione del secondo campo da Padel;

- il Progetto Unitario di che trattasi non prevede la realizzazione di opere pubbliche di cui si preveda la cessione gratuita al Comune di san Giuliano Terme;

Visto:

il "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Deliberazione C.C. n.30 del 13/06/2017 e modificato con con Deliberazione C.C. n.35 del 09/06/2021 ed in particolare il capo III "Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici";

Dato atto che la monetizzazione di aree a standard è attuabile ai sensi dell'art.10 del suddetto regolamento a condizione che ricorrano le condizioni stabilite nel capo III, per aree con superficie non superiore a mq. 250;

Preso atto che per l'intervento in oggetto, viene fatta richiesta di monetizzare le aree a standard derivanti dalle funzioni introdotte in quanto sia per le particolari caratteristiche dimensionali del l'area in oggetto che per la sua ubicazione rispetto al nucleo abitato della frazione Arena Metato ne rendono inopportuna l'integrazione con i servizi esistenti e le aree pubbliche al contorno;

Considerato che la cessione di aree a standard eventualmente derivanti dall'intervento in oggetto corrispondenti a mq. 41,21 come indicato negli elaborati di progetto, non risulterebbe conveniente per l'A.C. proprio in relazione alla loro conformazione e localizzazione dell'impianto sportivo poiché non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione, di conseguenza non idonee per l'efficacia dello standard urbanistico stesso;

Considerato, altresì, che la dotazione di infrastrutture pubbliche nella zona , in particolare il parcheggio pubblico antistante l'impianto, dispone di aree di sosta capaci a soddisfare una parte di standard afferenti all'impianto sportivo stesso;

Ritenuto, pertanto, di:

- ricorrere alla monetizzazione delle aree individuate sulla base di un valore unitario di € 57,00 (cinquantasette) al metro quadrato, costo stabilito nella Delibera di G.C. n.24 del 07.02.2007 quale valore riferito alle aree fabbricabili della zona e comunque non inferiore a quello di acquisizione di altre aree simili in zona;
- utilizzare i proventi della monetizzazione in oggetto, ammontanti a complessivi €. **2.348,97** (duemilatrecentoquarantotto/97), per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno dell'UTOE 14 Arena Metato e/o di aree limitrofe;

Visti:

- 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;

Visti, altresì:

- la relazione del Responsabile del Procedimento, **allegato A**, al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, nella quale vengono descritti nello specifico gli interventi oggetto di convenzionamento tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti Attuatori del Comparto in oggetto;
- lo Schema di Convenzione da stipulare tra il Comune e gli Attuatori dell'intervento, **allegato B**, al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, nel quale sono contenuti gli obblighi reciproci assunti dalle parti e le modalità di attuazione delle opere oggetto di convenzionamento;

Visti, infine:

- l'art.6 delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale;
- l'art.24 delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale;
- l'art. 121, Titolo V, Capo II, della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i.;
- l'art.134, Titolo VI, Capo II della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i.;
- il “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 con Delibera C.C. n.35 del 09/06/2021;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal competente responsabile del servizio, ai sensi dell'art. 49, c. 1, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

DELIBERA

- 1. di approvare**, ai sensi dell'art.121 della LR 65/2014 il “Progetto Unitario Convenzionato per la realizzazione di due campi di padel e Servizi annessi nell'Impianto Sportivo privato posto in Frazione Arena Metato, via De Amicis, con monetizzazione di aree a standard” presentato in data 05/11/2021 con protocollo n. 37616 e successivamente integrato, in ultimo in data 29/12/2021 con prot. 51221 e così composto:
 - 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 Piante e prospetti campi da padel;
 - UMI 2 Piante e prospetti spogliatoi;
 - Piante 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

2. **di approvare** lo Schema di Convenzione relativo all'oggetto del convenzionamento, **allegato B**, al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, nel quale sono contenuti gli obblighi reciproci assunti dalle parti;
3. **di dare atto che** la superficie complessiva delle aree a standard afferenti all'intervento in oggetto dimensionata secondo quanto riportato nella relazione del Responsabile del Procedimento, e ricavata dagli elaborati progettuali facenti parte della richiesta di Progetto Unitario Convenzionato, corrisponde a mq. 41,21;
4. **di dare atto, altresì, che** non vi è la possibilità di reperire in loco gli spazi per la realizzazione delle opere suddette, in relazione alla conformazione e alla localizzazione di dette superfici poiché non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione, di conseguenza non idonee per l'efficacia dello standard urbanistico stesso;
5. **di ricorrere, pertanto,** alla monetizzazione delle aree individuate, così come previsto dal “Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard” approvato con Deliberazione C.C. n.30 del 13/06/2017, modificato con con Deliberazione C.C. n.35 del 09/06/2021 ed in particolare dal capo III “Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici” sulla base di un valore unitario di € 57,00 (cinquantasette) al metro quadrato, costo stabilito nella Delibera di G.C. n.24 del 07.02.2007 quale valore riferito alle aree fabbricabili della zona e comunque non inferiore a quello di acquisizione di altre aree simili in zona;
6. **di stabilire che** i proventi della monetizzazione in oggetto, ammontanti a complessivi €. **2.348,97** (duemilatrecentoquarantotto/97), siano utilizzati per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno dell'UTOE 14 Arena Metato e/o di aree limitrofe;

7. **di dare atto che** la presente Delibera non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente pertanto non è richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'art.49 D.lgs . 267/2000 e smi;
8. **di incaricare** il Dirigente del Settore Tecnico della stipula della Convenzione in oggetto, nonché dell'assunzione del relativo accertamento di entrata;
9. di dichiarare l'immediata esecutività della presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i..

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Sergio Di Maio

Il Segretario Generale
Dott.ssa Paola Maria La Franca
(atto sottoscritto digitalmente)