

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER LA RIPERIMETRAZIONE E IMPLEMENTAZIONE DI DOTAZIONI SPORTIVE E SERVIZI ANNESSI DELL'IMPIANTO SPORTIVO "G.BUI" DEL CAPOLUOGO - UTOE 1 SAN GIULIANO TERME ZONA F2

APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONTRATTO DI GESTIONE

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 1 San Giuliano Terme, 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;

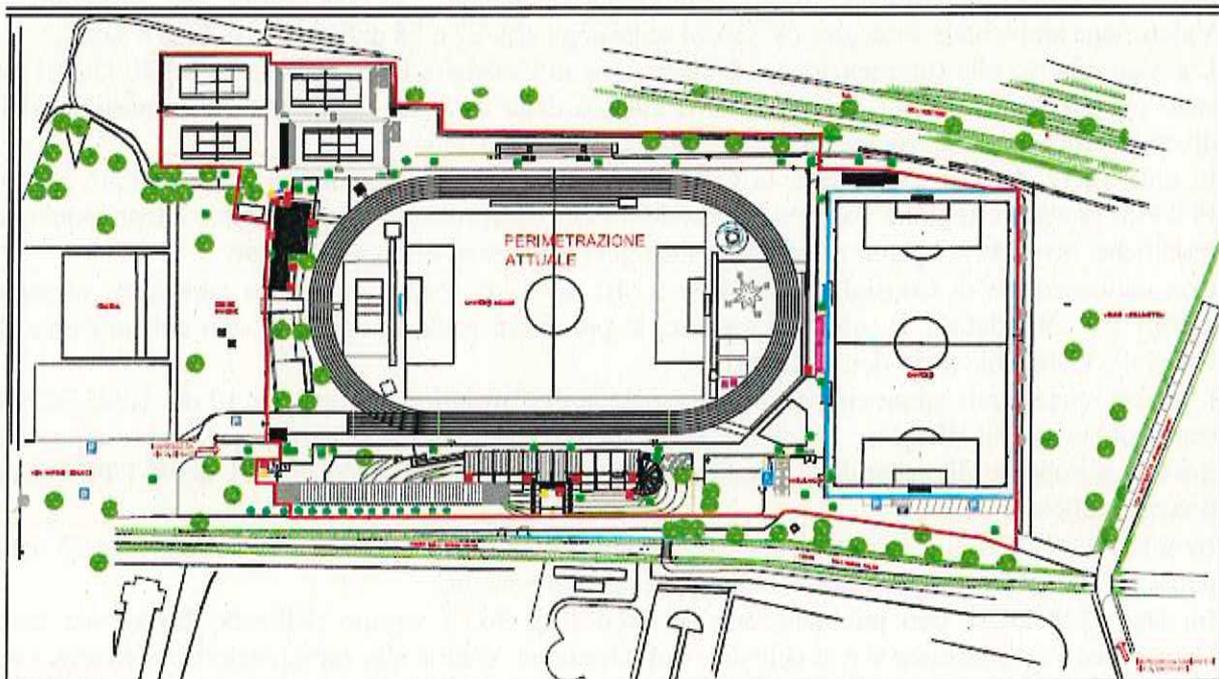
L'attuazione degli interventi da parte di privati, in tale area, è subordinata all'attuazione di un progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.121 della l.R.6572014.

Con determinazione dirigenziale reg. gen. n. 7 del 5 gennaio 2013, integrata con successiva determinazione n. 44 del 24 gennaio 2013 veniva aggiudicata alla Associazione Sportiva Dilettantistica " A.S.D. San Giuliano Sport", la gestione dell'impianto sportivo "G. BUI", in San Giuliano Terme, per il periodo 1° gennaio 2013 – 31 dicembre 2032;

Con atto Notaio Di Perna di Vecchiano in data 12/12/2013 rep.623, racc 9160 veniva perfezionato l'affidamento in Concessione dell'Impianto Sportivo G.Bui alla medesima Associazione-

Con delibera n.4 del 20/01/2022 avente ad oggetto "Riperimetrazione dell'Impianto Sportivo del Capoluogo", il Consiglio Comunale ha deliberato di accogliere la proposta di riperimetrazione dell'Impianto Sportivo del capoluogo affidato in forza di concessione all'ASD San Giuliano Sport e di subordinare tale riperimetrazione all'approvazione da parte della Giunta Comunale del Progetto unitario convenzionato, ai sensi dell'art.24 c.4 delle NTA del Piano Operativo Comunale vigente;

PERIMETRAZIONE ATTUALE DELL'IMPIANTO



IL PROGETTO IN APPROVAZIONE

In data 23/11/2021 con protocollo n. 45739, successivamente integrata in data 27/01/2021 con prot. 3391 in seguito all'arrichiamata Deliberazione di C.C. n.4 del 20/01/2021, il Soggetto Attuatore, rappresentato dall'ASSOCIAZIONE SPORTIVA ASD SAN GIULIANO SPORT – con sede in San Giuliano Terme (PI) Via Dinucci, P.I. e C.F. 02072030501 – già titolare di Contratto di Concessione dell'Impianto Sportivo Comunale "G.Bui", nella persona Presidente del Consiglio Direttivo e Legale rappresentante Signor Nusca Roberto nato a Pisa (PI) il 6 Marzo 1961 domiciliato presso la sede della predetta associazione, ha presentato proposta di "Progetto Unitario Convenzionato per la "RIPERIMETRAZIONE E IMPLEMENTAZIONE DI DOTAZIONI SPORTIVE E SERVIZI ANNESSI DELL' IMPIANTO SPORTIVO "G.BUI" DEL CAPOLUOGO - UTOE 1 SAN GIULIANO TERME ZONA F2 ", composta dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/02 QUADERNO DEGLI ELABORATI, composto al suo interno da:

1. Introduzione – Relazione tecnico descrittiva;
 - vista aerea
2. Inquadramento Urbanistico;
 - estratti POC
3. Individuazione catastale;
 - identificazione delle Unità immobiliari esistenti;
 - Sovrapposizione con mappa catastale e carta dei vincoli;
4. Stato attuale dei luoghi ;
 - Descrizione;
 - Documentazione fotografica;
5. Progetto:
 - Assetto generale;
 - Planimetria generale con indicazione della perimetrazione di progetto;
 - Progetto dei campi di padel;
 - Progetto di struttura di servizio: reception, punto caffè, e servizi igienici ;
6. Verifica degli standard;
7. Verifica Permeabilità;
8. Coerenza del progetto con i piani vigenti e programmi;
9. Verifica del rischio idraulico;
10. suddivisione in UMI;
11. Sezioni ambientali;

02/02 Elenco degli interventi realizzati e/o in fase di attuazione e dei relativi titoli edilizi con elaborati grafici;

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

OPERE PRIVATE:

La proposta di Progetto Unitario prevede l'ampliamento dell'area da cedere da parte dell'Amministrazione Comunale, con contratto di gestione alla ASD San Giuliano Sport, a seguito di delibera di C.C. n. 4 del 20/01/2021 con cui il comune di San Giuliano Terme ha ritenuto di accogliere la proposta di ripermetrazione dell'impianto sportivo del capoluogo e di subordinarla all'approvazione di un progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.24 c.4 delle NTA del POC vigente.

La suddetta proposta riguarda un impianto sportivo pubblico, con accesso da Via comunale Dinucci, rappresentato attualmente da un campo sportivo polivalente principale, dotato di pista per gare di atletica e con la possibilità di svolgere attività diverse quali volley, calcio ecc. e un campo ausiliario.

Entrambe le strutture, campo principale e campo ausiliario, sono dotate di appositi spogliatoi.

Gli spogliatoi del campo principale offrono anche il servizio per i campi da tennis e ospitano al loro interno locali destinati ad uffici e infermeria.

La proposta prevede l'implementazione dell'impianto sportivo attraverso la realizzazione di n.2 campi di padel, e di una piccola struttura prefabbricata ad uso reception, punto bar e servizi igienici. Il Progetto Unitario prevede l'attuazione secondo 2 Unità Minime di Intervento corrispondenti a

UMI 1 Realizzazione di n. 2 campi da Padel:

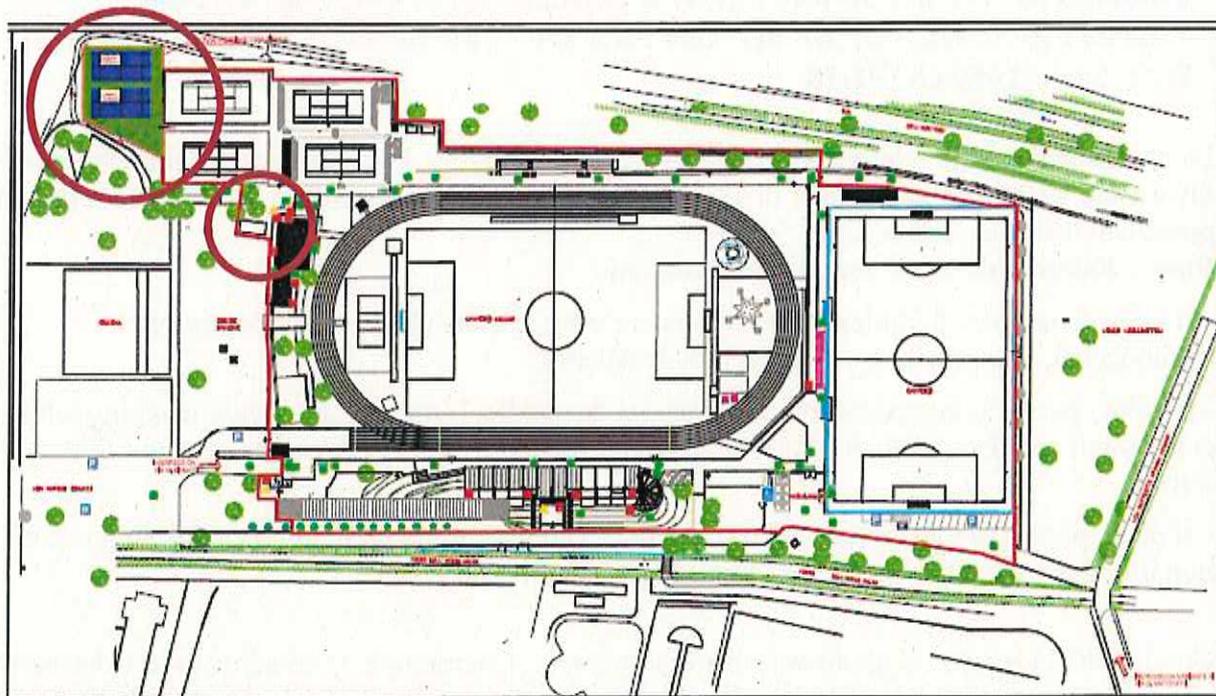
- sistemazione del terreno, realizzazione di nuova perimetrazione e relativa recizione;
- realizzazione dei campi delle dimensioni complessive di ciascun campo m.10,00x20,00 ;
- sistemazioni esterne per ripristino del percorso pedonale esistente;

UMI 2 Installazione di piccola struttura prefabbricata delle dimensioni complessive di m.5,50 x m.9,00, per una superficie complessiva di mq. 49,50.

Relativamente all'Attuazione degli interventi edilizi previsti dal PUC in approvazione si fa presente che:

- gli interventi edilizi saranno soggetti alla richiesta o al rilascio di idoneo titolo abilitativo o edilizio con modalità e tempi previsti dalla vigente normativa in materia;
- gli interventi previsti nel Progetto Unitario dovranno essere eseguiti nel rispetto delle norme del Piano Operativo Comunale, del Progetto Unitario, dei titoli abilitativi, nonché degli eventuali stralci funzionali e delle prescrizioni in essi contenuti.
- salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà sia del Comune che del Soggetto Attuatore, gli interventi previsti dovranno essere realizzati ed ultimati entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe motivate;
- secondo quanto previsto dall'art. 188 della Legge regionale 65/2014, trattandosi di intervento riguardante un impianto di interesse pubblico realizzato da soggetto competente, il contributo di cui all'art. 183 della medesima legge non è dovuto;

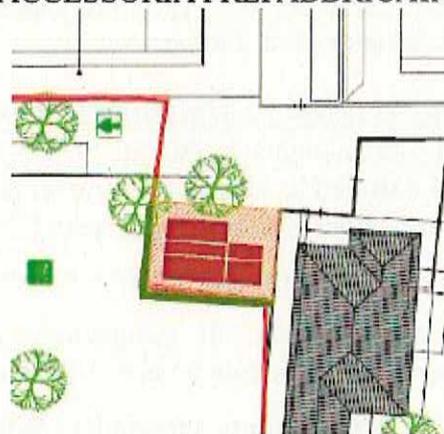
RIPERIMETRAZIONE DELL'IMPIANTO



N. 2 CAMPI DI PADEL



STRUTTURA ACCESSORIA PREFABBRICATA



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

STRUTTURA ACCESSORIA PREFABBRICATA: Installazione di piccola struttura prefabbricata delle dimensioni complessive di m.5,50 x m.9,00, per una superficie complessiva di mq. 49,50.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO:

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I terreni compresi nel perimetro attuale dell'Impianto Sportivo sono di proprietà del Comune di San Giuliano Terme e sono individuati nel F. 42 dalle particelle: 46,782,865,834,571. La superficie complessiva dell'area in gestione è di mq. 40.770.

Vincoli

I campi di padel previsti in progetto rientrano nei seguenti vincoli:

Visti i Vincoli paesaggistici presenti nell'area:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico art.136 c.1 Dlgs 42/2004

Vincolo : Zona lato sinistro del viale Pisa-San Giuliano Terme (viabilità storica)

D.M. 24/03/1958 GU 91/58

La pratica ambientale relativa alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica ha ottenuto parere favorevole della Soprintendenza di Pisa in data 06/07/2021 con prot. 20124. Il Parere con prescrizioni si riporta di seguito:

Parere Favorevole con le seguenti prescrizioni:

- si prevedano opere di mitigazione attraverso l'introduzione di alberature per gruppi disomogenei, in particolare verso Via Statale Abeton;
- si valuti, per la finitura superficiale dei campi da paddle, l'impiego di tonalità maggiormente compatibili con il contesto di riferimento: si prediligano il verde scuro o i colori naturali delle terre;
- si presti particolare attenzione nella scelta dei sistemi di illuminazione dei campi, in modo da non introdurre elementi estranei al contesto e ai caratteri dell'area.

Con il PUC in oggetto si approva anche lo schema di Contratto di "Affidamento in Concessione dell'Impianto Sportivo G.Bui in San Giuliano Terme per il periodo 1° gennaio 2013-31 dicembre 2032 - Riperimetrazione dell'area e rideterminazione del canone" quale modifica e integrazione del Contratto già in essere stipulato ai rogiti Notaio Di Perna di Vecchiano in data 12/12/2013 rep.623, racc 9160, precedentemente richiamato, da stipularsi tra il Comune e gli Attuatori dell'intervento.

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

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

- il parere "favorevole con prescrizioni" della Soprintendenza di Pisa-

Parere Favorevole con le seguenti prescrizioni:

- si prevedano opere di mitigazione attraverso l'introduzione di alberature per gruppi disomogenei, in particolare verso Via Statale Abeton;
- si valuti, per la finitura superficiale dei campi da paddle, l'impiego di tonalità maggiormente compatibili con il contesto di riferimento: si prediligano il verde scuro o i colori naturali delle terre;
- si presti particolare attenzione nella scelta dei sistemi di illuminazione dei campi, in modo da non introdurre elementi estranei al contesto e ai caratteri dell'area.

Relativamente alla richiesta da parte del Comune di San Giuliano Terme prot. n. 11588 del 24/03/2021 e successive integrazioni del 19.04.2021 con prot.14773, di Autorizzazione all'ANAS per le opere ricadenti all'interno della fascia di rispetto della Strada Statale n.12, non è ancora stato rilasciato parere di competenza, che dovrà comunque essere acquisito dal Soggetto Attuatore, **prima del rilascio dei titoli edilizi inerenti il PUC in oggetto;**

Il progetto Unitario Convenzionato in oggetto rientra tra quelli individuati all'art.121 della LR 65/2018 e viene 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 funzionale 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 ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico,
- relativamente a quanto sopra si è provveduto ad espletare la pratica relativa alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica ordinaria ai sensi art.146 dlgs 42/2004 che ha ottenuto parere favorevole dalla Soprintendenza di Pisa sopra richiamato;

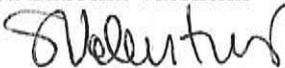
Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione del

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER LA RIPERIMETRAZIONE E IMPLEMENTAZIONE DI DOTAZIONI SPORTIVE E SERVIZI ANNESSI DELL' IMPIANTO SPORTIVO "G.BUI" DEL CAPOLUOGO - UTOE 1 SAN GIULIANO TERME ZONA F2

APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONTRATTO DI GESTIONE

San Giuliano Terme, 28/02/2022

Il Tecnico Istruttore
Geometra Sabrina Valentini



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

