



COMUNE DI SAN GIULIANO
Provincia di Pisa

Progetto Unitario Convenzionato

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

PADEL IN METATO
Via de Amicis snc località METATO
UTOE 14 - ZONA F2

RICHIEDENTE
ASSOCIAZIONE SPORTIVA ARENA DI METATO
Via del Popolo n. 21, Metato- San Giuliano Terme (PI)

PROPRIETA'
PARROCCHIA DI SAN IACOPO IN METATO
Via Turati n. 27, Metato- San Giuliano Terme (PI)

PROGETTO
GEOM. GIULIO MESSERINI
Piazza Cairoli n. 3, Calci (PI)
Tel. 3394315311 E.mail: geometramesserini@gmail.com

ELABORATI TECNICI

DATA 28/12/2021

INDICE

1. Introduzione

- Vista aerea

2. Inquadramento urbanistico

- Estratto POC

3. Individuazione catastale

– Perimetrazione del Comparto interessato dal Progetto Unitario o dell'Area interessata , su estratto di mappa catastale.

4. Rilievo dello Stato attuale dei luoghi

- Planimetria generale – rilievo
- Analisi fotografica

5. Progetto

- Planimetria generale – Progetto
- Schema delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione (piante)
- Sezioni schematiche e Prospetti schematici

6. Verifica Standard

- Planimetria generale

7. Verifica Permeabilità

– Planimetria

8. Verifica parametri edilizi/urbanistici

– Verifica dei parametri del D.P.G.R. 11 novembre 2013 n. 64/R, (fino all'adeguamento dello strumento urbanistico generale al D.P.G.R. 28 Luglio 2018 n.39/R al quale ci si dovrà riferire dopo tale adeguamento)
– Verifica dei parametri urbanistici indicati nella Scheda Norma di dettaglio e dei parametri previsti in generale dalle Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo Comunale e del Regolamento Edilizio Unificato (dimensionamento del Piano, dotazioni dei parcheggi pertinenziali privati, sosta stanziale e sosta di relazione per destinazioni commerciali - altezza edifici, distanze dai confini e da eventuali edifici esistenti, distanze dalle sedi stradali, eventuali allineamenti prescrittivi, ecc.);

9. Opere di Urbanizzazione

10. Eventuale suddivisione in UMI

- Eventuale suddivisione del piano in Unità Minime d'Intervento U.M.I.. Individuazione delle opere di urbanizzazione funzionalmente correlate alle U.M.I. medesime:

1. Introduzione

Il presente fascicolo raccoglie gli elaborati che costituiscono il Progetto Unitario Convenzionato - **Padel in Metato** - di iniziativa privata per l'Area sportiva F2 sita in Metato Via de Amicis snc. Al fascicolo sono allegati i seguenti elaborati (che comunque formano parte integrante del progetto unitario):

- Relazione tecnica descrittiva del progetto;
- Relazione sulla verifica del rischio idraulico.

1.1 Inquadramento generale

- l'area sportiva è già edificata con campo di calcio a 5 in erba sintetica, inserita nell'ambito urbano della frazione di Metato;
- il campo su citato è stato realizzato in forza della dia prot. n. 669/2010.

Per la redazione del presente progetto unitario convenzionato (PUC) si è fatto riferimento alle disposizioni dell'articolo 6 delle norme tecniche di attuazione del vigente Piano Operativo Comunale e a quelle generali dell'articolo 121 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e successive modifiche e integrazioni.

-VISTA AEREA-



2. Inquadramento urbanistico

Il vigente **PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)**, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.54 del 30/10/2019, efficace dal 6 febbraio 2020 con data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.2 del 8 gennaio 2020 e successivamente aggiornato, per rettifica degli errori materiali, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2020 con avviso pubblicato sul BURT n. 1 del 7/01/2021, classifica l'ambito di intervento in "F2 – Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata" soggette a progetto unitario convenzionato (PUC) di iniziativa private–".

L'attuazione dell'intervento è subordinato all'approvazione di un Progetto Unitario ed alla stipula della relativa convenzione.

L'area in oggetto ha una superficie territoriale (ST) di 2.400 mq; al suo interno è consentita la realizzazione di IMPIANTI SPORTIVI.

2.2 Disciplina dei beni paesaggistici

L'area non ricade in ambito a vincolo paesaggistico

2.3 Vincoli e/o Invarianti Strutturali

L'area non ricade in ambito vincolato o di Invariante strutturale.

2.4 Pericolosità idraulica

Pericolosità idraulica elevate **I3** ai sensi della LR 41/2018, aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr < 200$ anni, ovvero in zona **P2**.

2.5 Pericolosità Geologica

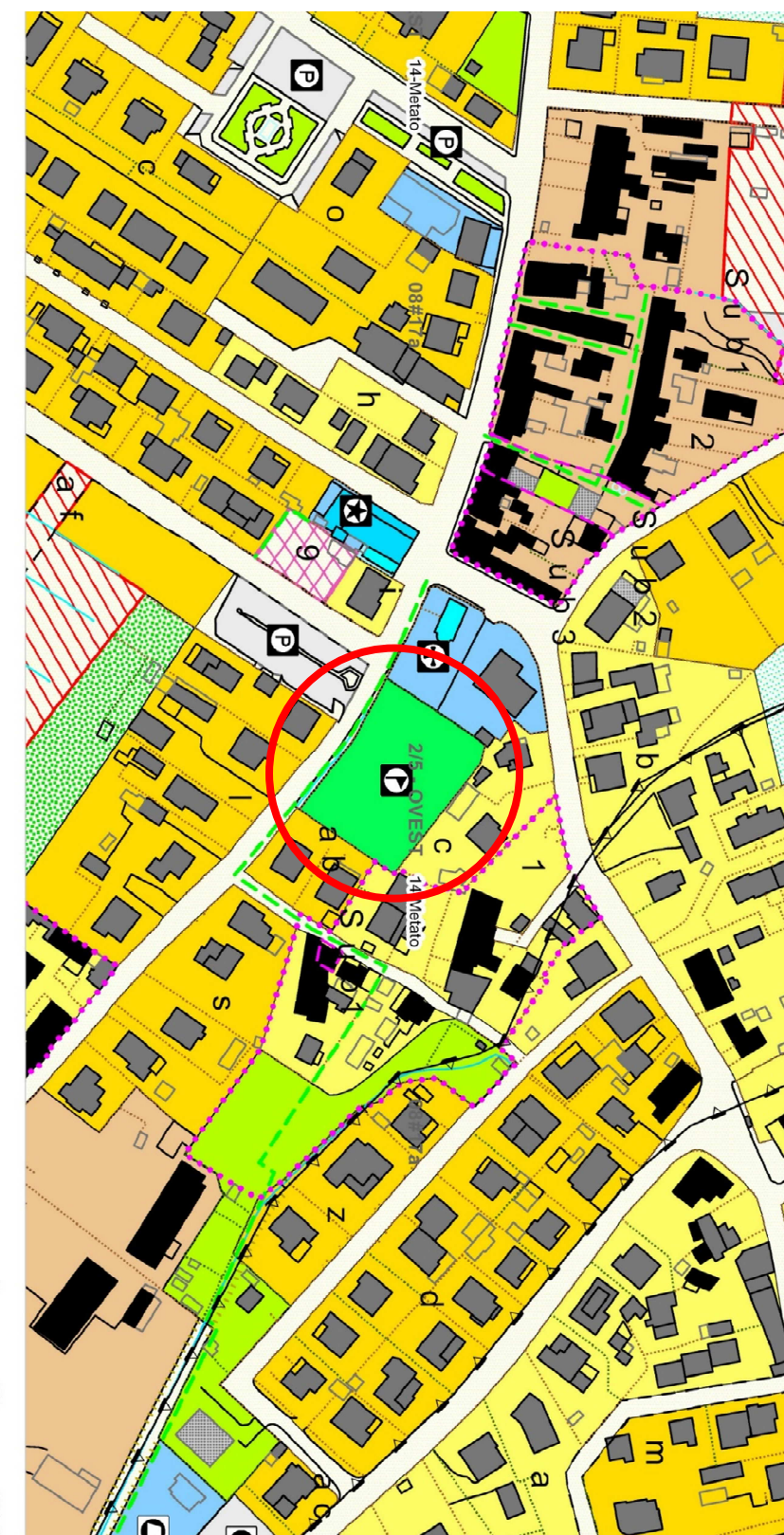
Nell'ambito degli studi di supporto agli strumenti urbanistici del Comune di San Giuliano aggiornati e approvati in allegato al vigente POC, il comparto di progetto risulta ubicato in una zona in classe di pericolosità **G3** per gli aspetti geologici.

2.6 Pericolosità Sismica

Nell'ambito degli studi di supporto agli strumenti urbanistici del Comune di San Giuliano aggiornati e approvati in allegato al vigente POC, il comparto di progetto risulta ubicato in una zona in classe di pericolosità **S3** per gli aspetti sismici.

- INQUADRAMENTO URBANISTICO-

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME



Regolamento Urbanistico San Giuliano Terme
UTOE 14 Metello Via del Popolo, Zona F2 e F4

3. Individuazione catastale

I terreni compresi all'interno del perimetro del Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata "PADEL IN METATO" sono di proprietà della Parrocchia di San Iacopo in Metato, codice fiscale 93010390503 e sono individuati catastalmente al foglio di mappa 36 da porzione della particella 814, in corso di aggiornamento.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI QUANTITATIVI	
C.T.					
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie da visura catastale	Superficie interna al progetto unitario
36	814	SEM.ARB.	1	2409 mq.	2400 mq.
36	807	C/1	1		

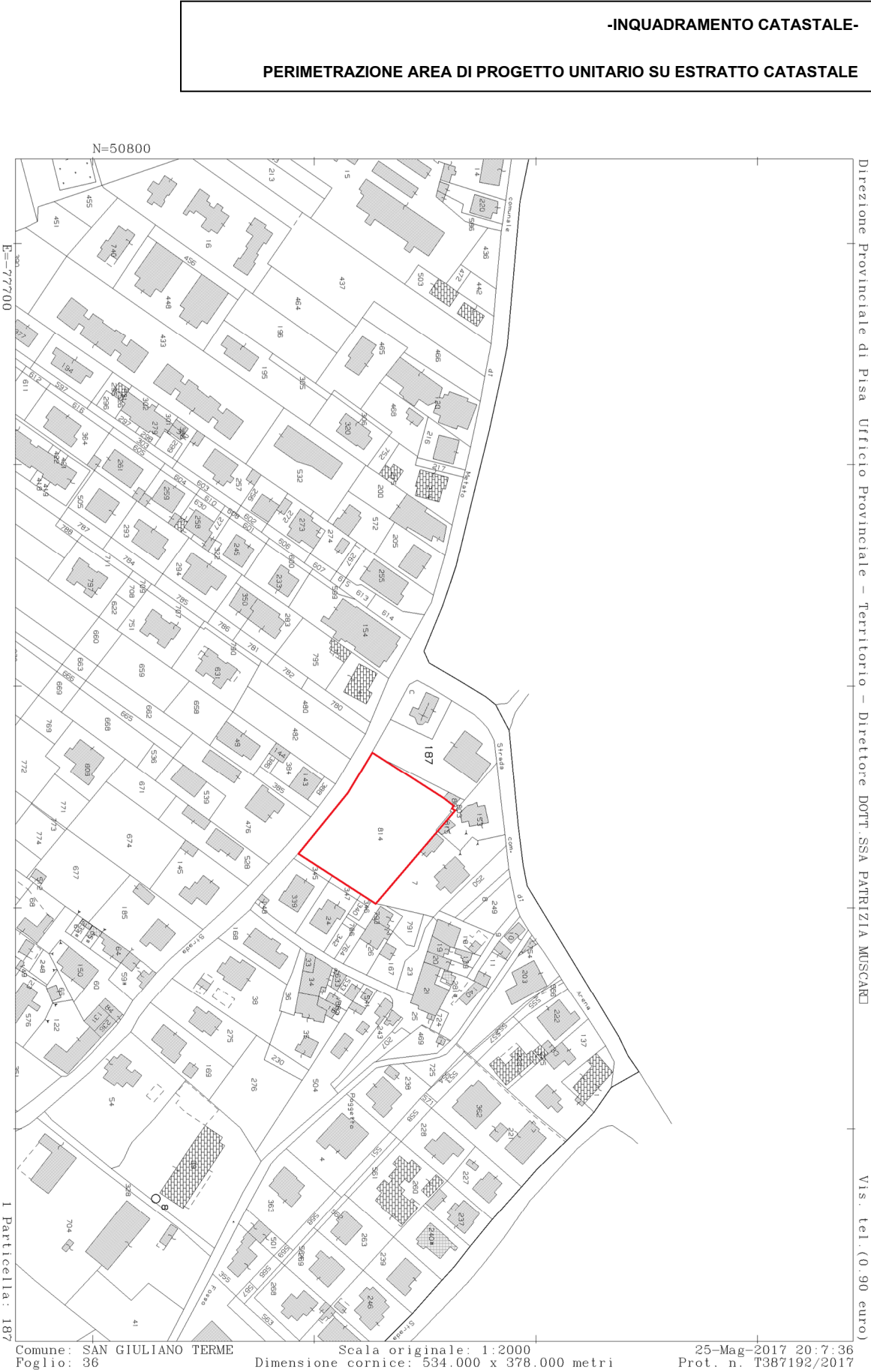
4. Stato attuale dei luoghi

L'area oggetto della presente istanza è costituita da un terreno pianeggiante, rialzato rispetto al piano stradale di circa 65 cm, sul quale insiste un campo di calcio a 5 in erba sintetica. All'area si accede mediante cancello carrabile con rampa, il terreno è recintato con rete a maglia sciolta ed in piccola parte con recinzione in orso-grill (a confine con la zona scolastica sempre di proprietà della Parrocchia). Lungo il confine con la strada pubblica scorre una fossetta di raccolta delle acque che resta di proprietà privata della Parrocchia e la quale non risulta avere particolare valenza idraulica.

A confine con l'area sportiva insiste un piccolo fabbricato al quale si accede solo dall'area sportiva, nonostante lo stesso sia all'interno della zona F3, attualmente viene utilizzato come locale pluriuso dall'Associazione sportiva, in precedenza veniva usato dalla Caritas locale e prima ancora come bar.

L'area nel suo complesso confina con la strada pubblica sul lato sud, con proprietà private ad uso residenziale sui lati est e nord, con restante proprietà Parrocchiale sul lato ovest.

La restante proprietà parrocchiale, inserita in zone F3/F4, viene utilizzata sia come attività scolastiche sia come attività religiose.







planimetria generale - stato attuale

scala 1:200 - agg Dic. 2021



5. Progetto

5.1 Assetto generale

Riferimenti Urbanistici: UOTE 14 - Metato, Zona F2.

Il progetto nel suo insieme prevede la realizzazione di due campi da Padel, dei locali spogliatoio e della sistemazione dell'area, compreso la manutenzione del campo di calcio a 5 esistente. L'obiettivo è quello di ampliare, diversificare e migliorare le attività sportive sul territorio.

5.2 Opere di urbanizzazione

Il progetto non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione in quanto già allacciato alle utenze (luce-acqua-fognatura).

5.3 Aspetti funzionali

Il vigente POC prevede la realizzazione di parcheggi di servizio dell'attività sportiva, sia privati che di uso pubblico, i quali potranno essere utilizzati in convenzione rimanendo di proprietà della Parrocchia, se l'amministrazione lo ritiene utile, in considerazione dei parcheggi pubblici già esistenti sul fronte opposto della strada.

5.4 Volumetria del complesso edilizio - Principi compositivi e uso dei materiali

Il Progetto "PADEL in METATO" prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso spogliatoi dei fruitori dell'impianto sportivo, il quale sarà del tipo prefabbricato con pianta rettangolare, da posizionarsi sul lato corto dell'esistente campo di calcio a 5.

L'edificio sarà di un solo piano fuori terra e sarà rialzato dal piano di campagna di circa 30 cm., le sue dimensioni in pianta sono di circa 18,40 x 2,80 m, altezza interna 2,70 m, altezza lorda da terra circa 3,20 m.

Si prevede la realizzazione di un piccolo magazzino in prefabbricato delle dimensioni di 3,00 x 2,40 m con altezza interna pari a 2,50 m..

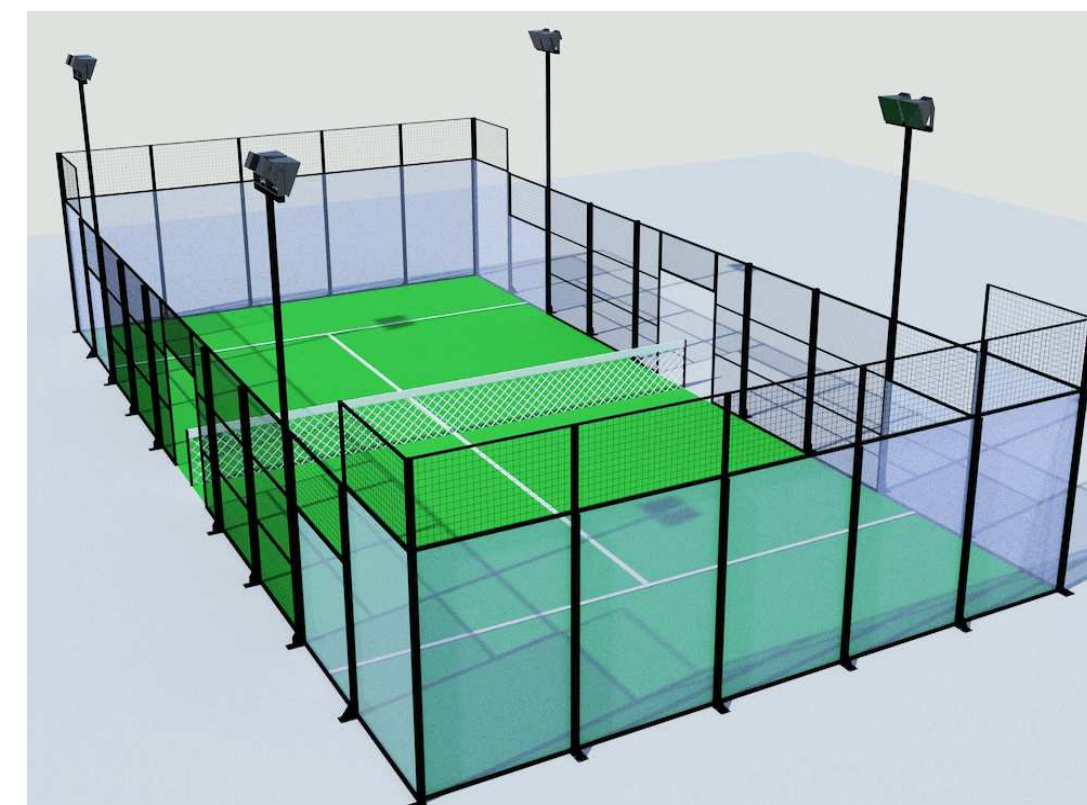
Essendo le aree circostanti destinate ad usi completamente diversi da quello sportivo, non si riscontrano edifici che possano essere simili o "ricopiabili".

In riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione per la zona di riferimento, ovvero art. 24 zone F2, si riscontrano i seguenti parametri e verifiche:

- altezza massima consentita 3,50 m - altezza di progetto 3,20 m;
- superficie massima nuova area edificata 100 mq - sul di progetto 52 mq circa.

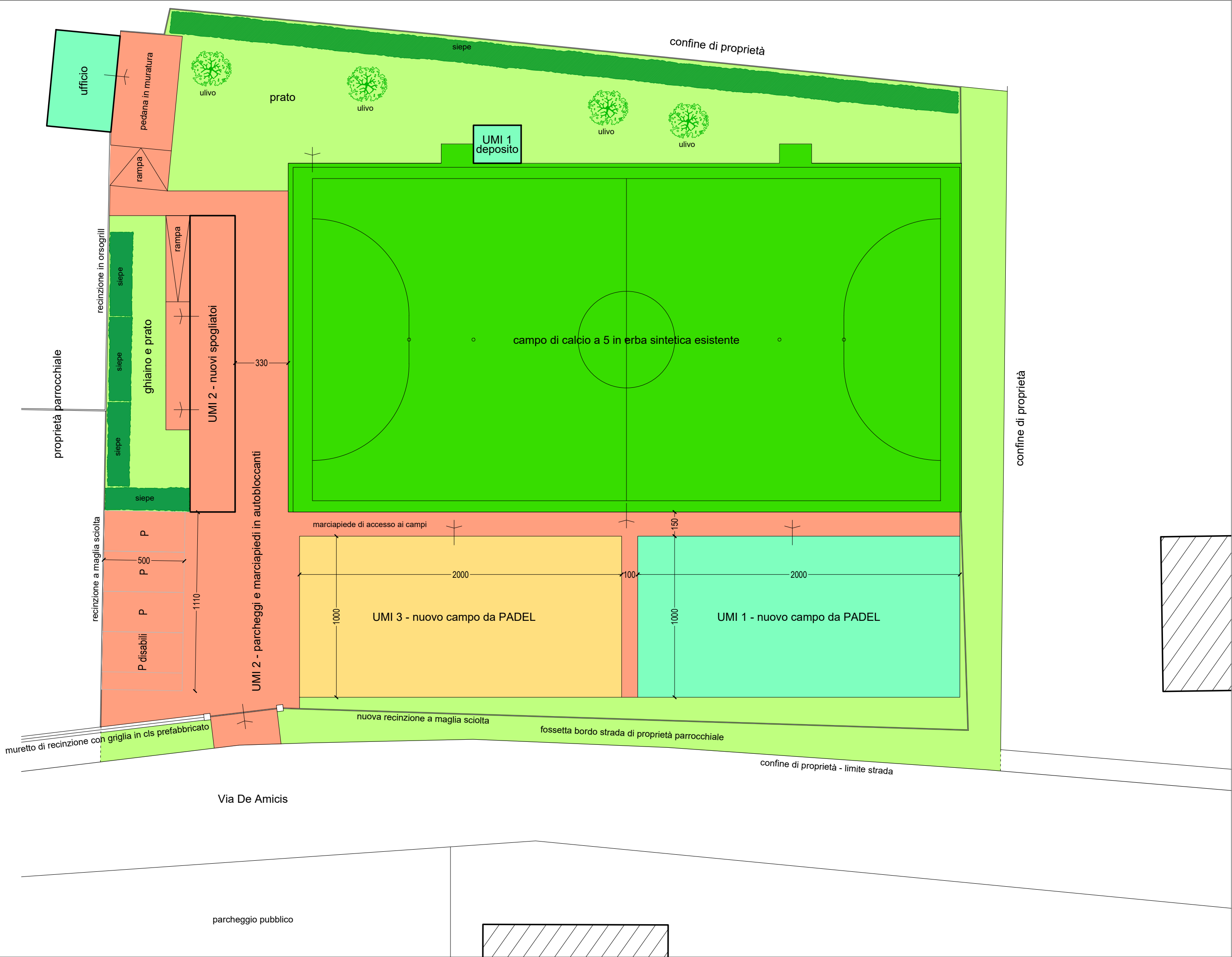
-STATO DI PROGETTO-

INSERIMENTO AMBIENTALE DEL PROGETTO - UMI1



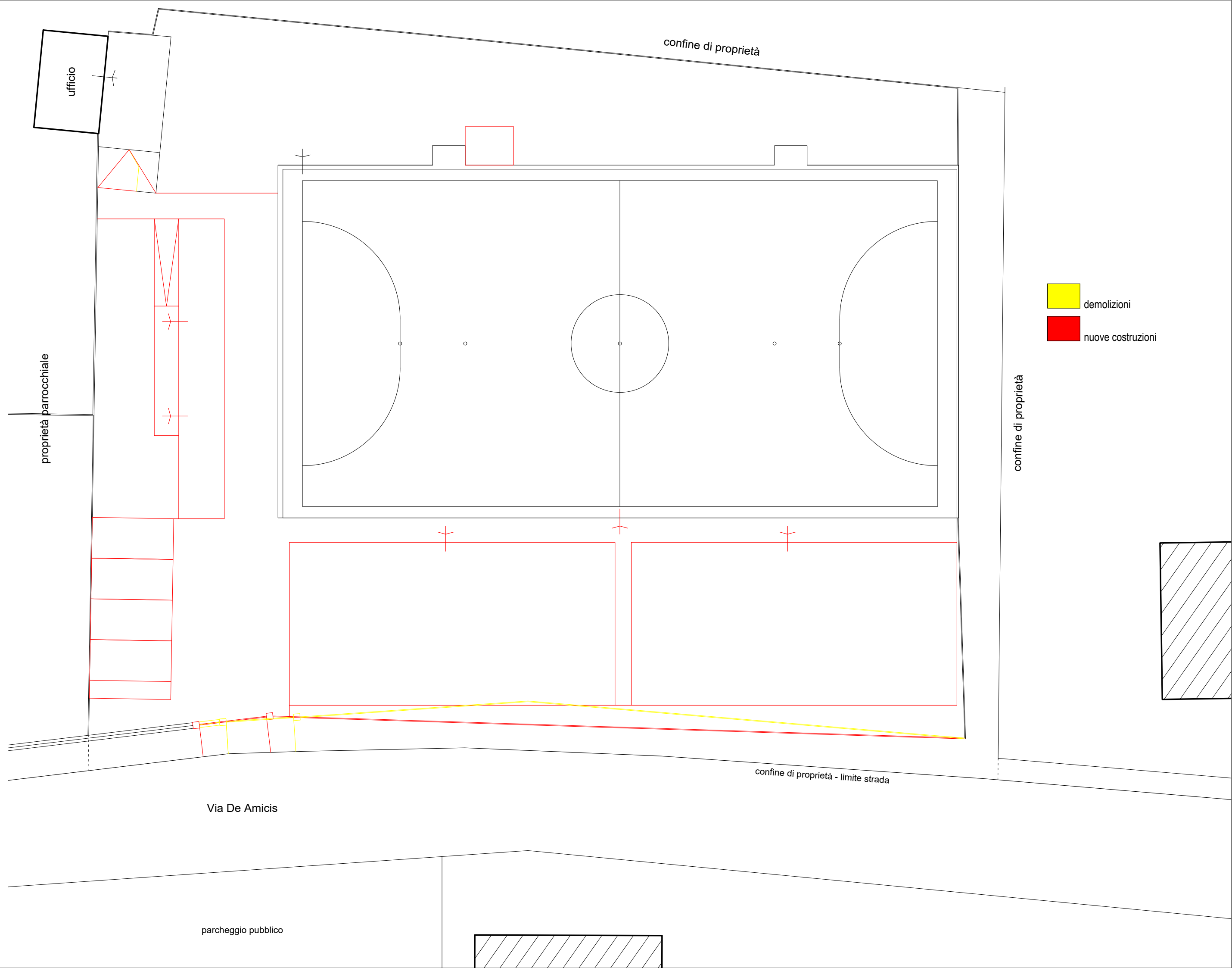
planimetria generale - stato di progetto

scala 1:200 - agg Dic. 2021

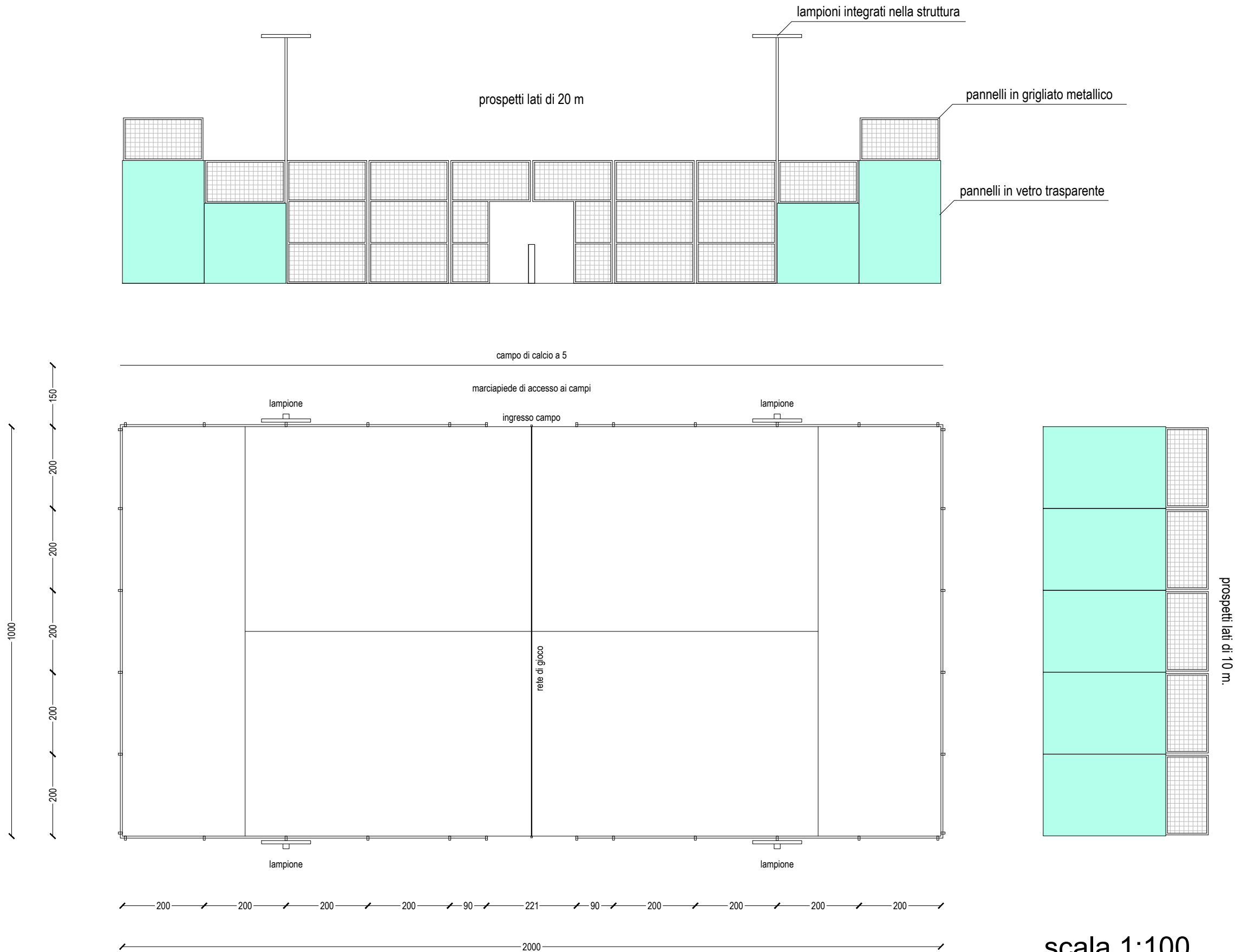


planimetria generale - stato sovrapposto

scala 1:200 - agg Dic. 2021

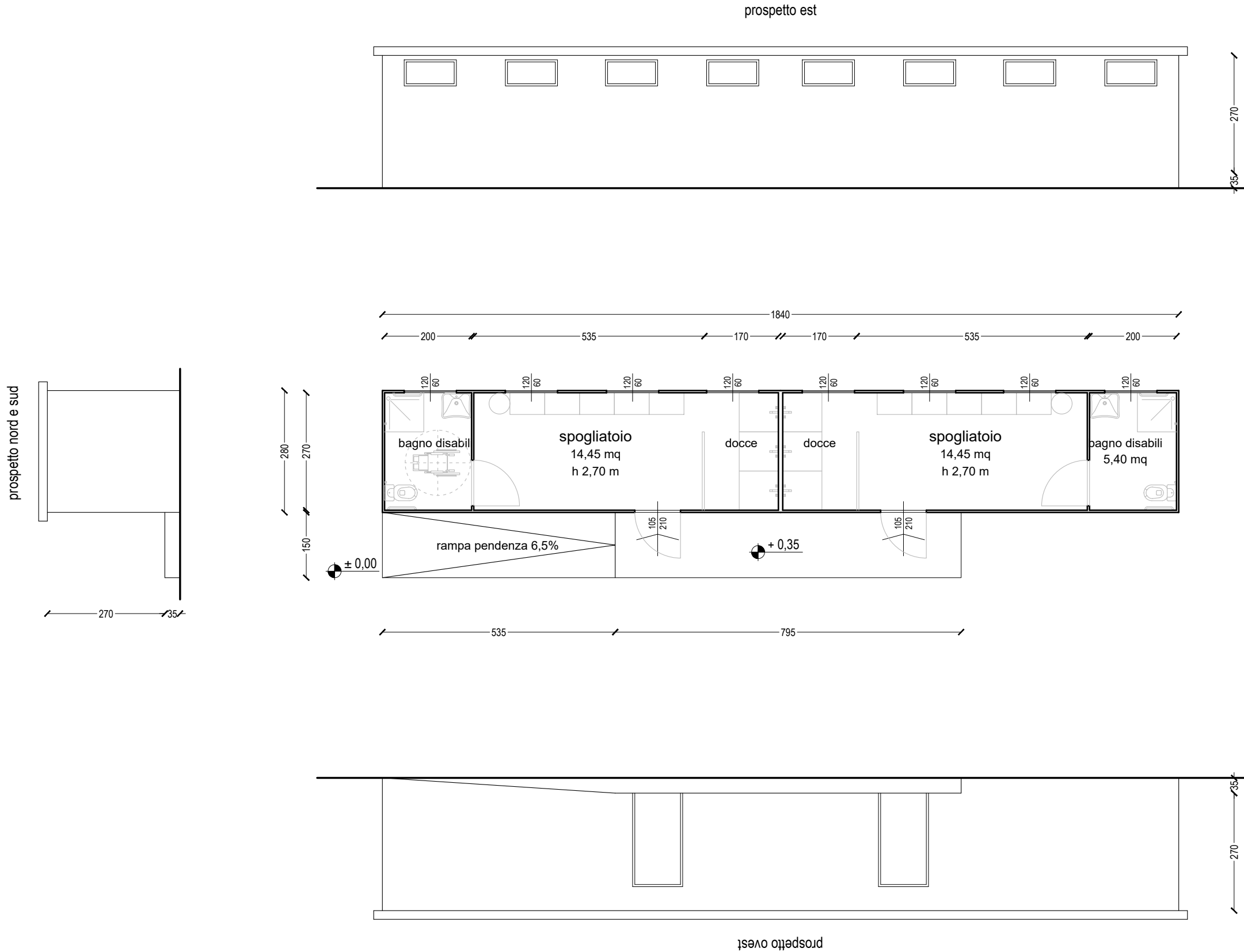


UMI 1/3 - piante e prospetti campi da padel



scala 1:100

UMI 2 - piante e prospetti spogliatoi



scala 1:100 - agg Dic. 2021

Verifica dimensionamento spogliatoio da 9 utenti per campi sportivi all'aperto ai sensi delle Norme Coni					
num. utenti	sup. x utente	sup. min.	sup. progetto	Verifica	
9	1,6 mq	14,40 mq	< 14,45 mq	soddisfatta	
num. utenti	docce x utente	docce min.	docce prog.	Verifica	
9	1/4	2,25	< 4	soddisfatta	

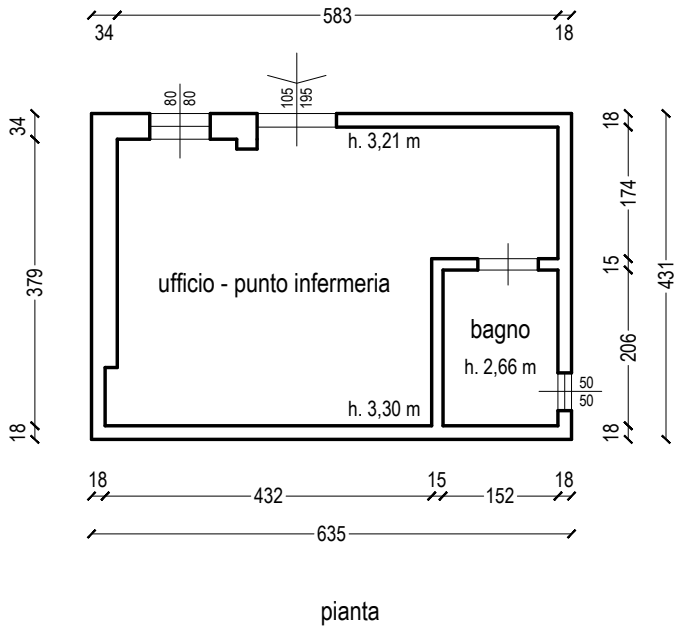
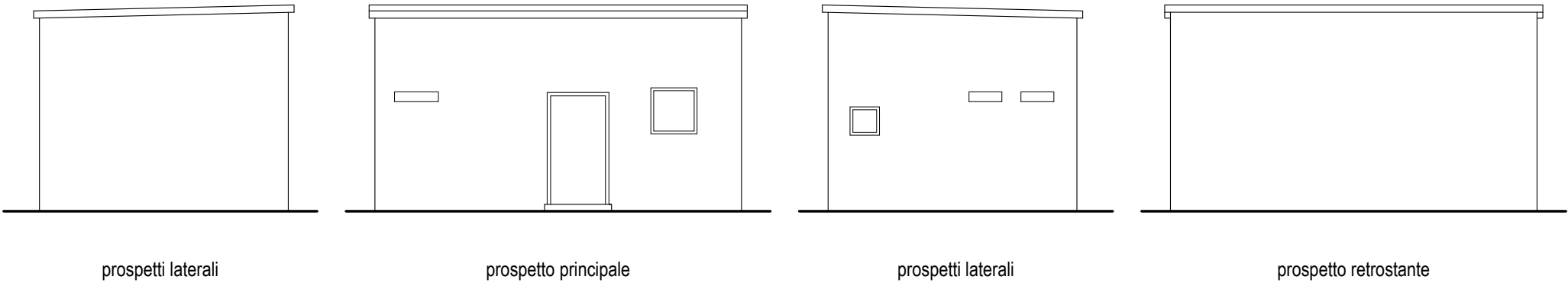
Verifica rapporto aeroilluminante				
locale	sup. locale	sup. finestr.	1/8 sup. loc.	Verifica
bagno DA	mq. 5,40	mq. 0,72 >	mq. 0,68	soddisfatta
spogliatoio	mq. 14,45	mq. 3,65 >	mq. 1,80	soddisfatta

calcolo utenti a spogliatoio: 5 x calcetto, 2 x padel x 2 campi = 9

piante e prospetti locale ufficio e magazzino

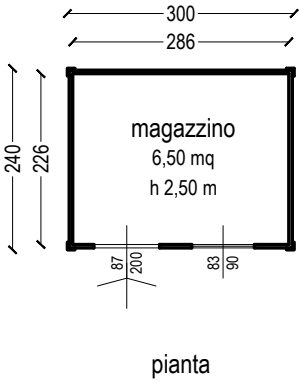
scala 1:50 - agg Dic. 2021

locale esistente

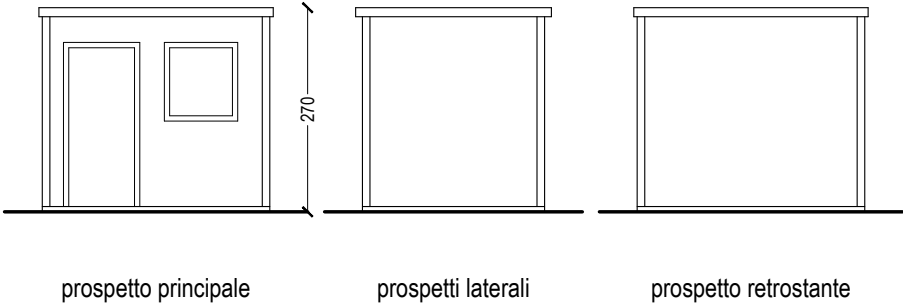


pianta

locale magazzino



pianta



6. Verifica standard

Standard Pubblici (D.M. 1444/68)

Ai sensi dell'articolo 5 comma 2 del D.M. 1444/68, l'80% della superficie lorda è da destinarsi a spazi pubblici o destinata ad attività collettive di cui almeno la metà a parcheggi.

Verifica parcheggi pubblici – Sul spogliatoi: mq 51,52, superficie minima a parcheggio (40% della Sul) 20,61 mq, superficie a parcheggio di progetto mq 30,5 (1 posto di 2,50x5,00 m e 1 posto disabili di 3,60x5,00 m) - VERIFICATO

Verifica verde pubblici – Sul spogliatoi: mq 51,52, superficie minima a verde (40% della Sul) 20,61 mq, superficie a verde di progetto mq 350 - VERIFICATO

Verifica Distanze

Distanza tra edifici - il nuovo fabbricato spogliatoi non sarà antistante ad altri edifici, quindi la verifica non risulta necessaria - i campi da padel saranno costruiti a distanza maggiore di 10 m dai fabbricati antistanti (lati sud ed est) - VERIFICATO

Distanza dai confini - il nuovo fabbricato spogliatoi verrà realizzato all'interno del lotto a distanza ampiamente maggiore di 5 m dai confini con altre proprietà - i campi da padel verranno realizzati a distanza maggiore di 1,5 m dal confine di proprietà (lato est) - VERIFICATO

Distanza dalle strade - il nuovo fabbricato spogliatoi verrà realizzato all'interno del lotto a distanza ampiamente maggiore di 7,5 m dalla strada pubblica - i campi da padel verranno realizzati a distanza maggiore di 1,5 m dalla strada (lato sud) - VERIFICATO

Distanza dai limiti di zona - il nuovo fabbricato spogliatoi verrà realizzato a distanza maggiore di 5 m dai limiti di zona la strada pubblica - per i campi da padel non risulta necessaria la verifica - VERIFICATO

Standard Pubblici richiesti da Scheda Norma

Non ci sono schede norma relative ai terreni compresi nell'area del Progetto Unitario

Standard Privati (legge n. 122/1989)

Ai sensi dell'art. 41 sexies nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione.

Verifica parcheggi privati - volume spogliatoi mc 139,10, superficie minima a parcheggio (1mq/10mc) mq 13,91 o due posti auto come da Regolamento Edilizio Unificato, superficie a parcheggio di progetto mq 25 (2 posti di 2,50x5,00 m) - VERIFICATO

7. Verifica Permeabilità

L'area interessata dal progetto sarà oggetto di nuove costruzioni, ma lascerà ampi spazi permeabili sistemati a verde.

Superficie minima permeabile 25% sup fondiaria, SF mq. 2.400, Sup perm. 25% di 2.400 = mq. 600, superficie permeabile di progetto mq. 1.600 circa (si precisa che la porzione pavimentata con autobloccanti è stata considerata non permeabile) – VERIFICATO

8. Opere di urbanizzazione

Il progetto unitario non propone opere di urbanizzazione ulteriori in quanto già realizzate, ovvero l'impianto esistente è già dotato delle utenze di luce e acqua, inoltre è già stato predisposto per l'allaccio in pubblica fognatura a seguito dei lavori realizzati in data 2017 in forza della SCIA prot. n. 775 dell'8.01.2018, in riferimento al nulla osta di ACQUE SPA.

9. suddivisione in UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI)

La presente proposta progettuale viene mossa al fine richiedere l'approvazione del Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'articolo 121 della L.R.65/2014 con il quale l'associazione sportiva intende realizzare due nuovi campi da Padel, i relativi spogliatoi ed i parcheggi a servizio degli utenti, per cui si prevedono tre unità minime di intervento.

Le seguenti UMI possono essere realizzate in ordine sparso senza seguire la numerazione.

- U.M.I. 1 Realizzazione di un primo campo da padel con modifica della recinzione su via De Amicis.
- U.M.I. 2 Realizzazione degli spogliatoi e dei parcheggi, con modifica del cancello di accesso.
- U.M.I. 3 Realizzazione del secondo campo da padel.

10. Verifica rischio idraulico

Per la verifica del rischio idraulico è stata redatta dal Dott. Geologo Dimitri Bastoncelli la relativa relazione tecnica che si allega alla presente istanza.

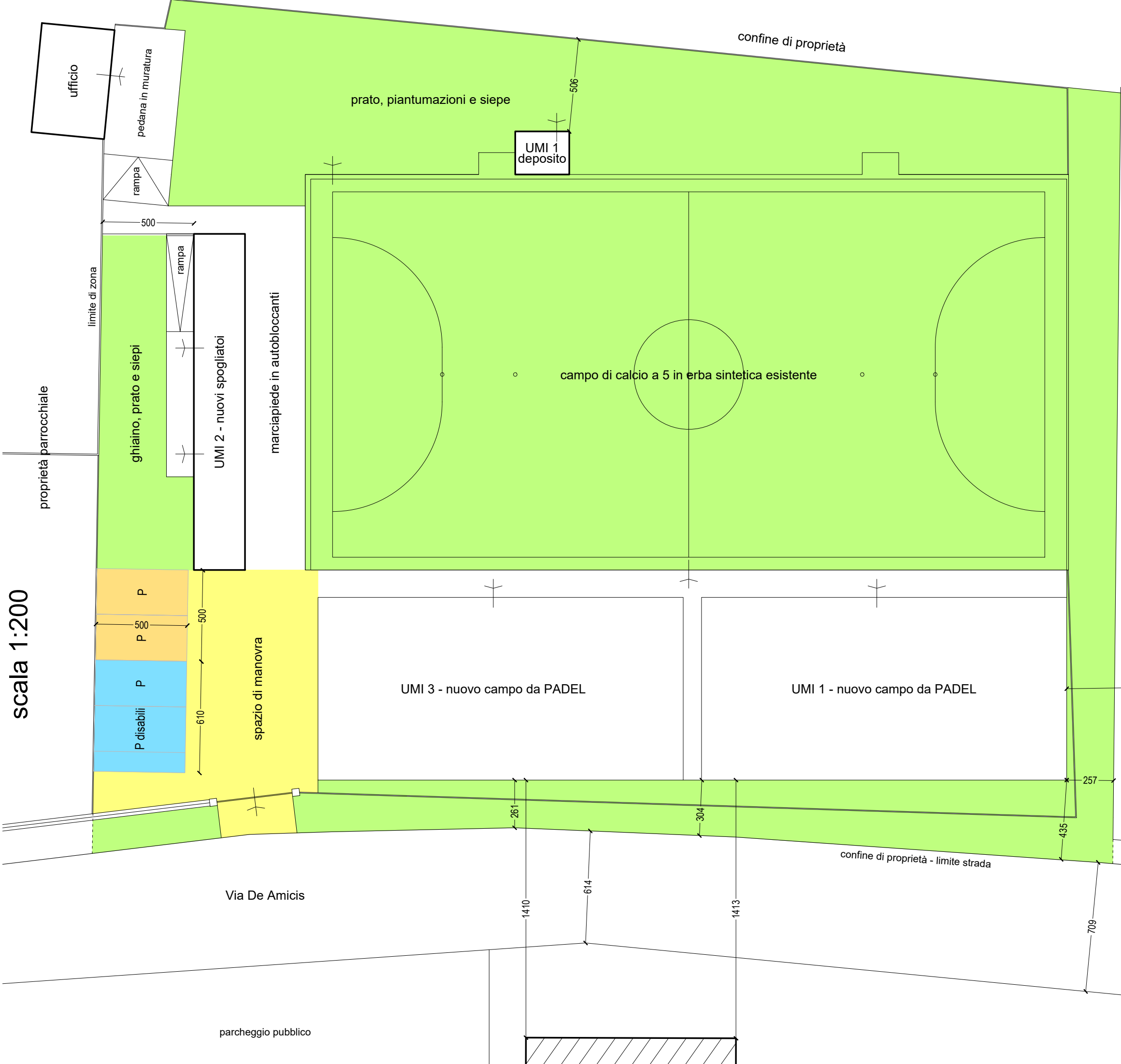
In base alla stessa gli spogliatoi verranno rialzati dal piano di campagna di 35 cm, al fine di avere un congruo franco di protezione.

I campi da padel essendo aperti, ovvero con recinzione in rete, permettono di per se il regolare deflusso delle acque.

Il resto delle opere in previsione sono del tipo permeabile quindi non incidono sugli aspetti idraulici.

verifica standard

scala 1:200



Verifica dimensionamento standard			
(ai sensi della legge n 1444/68)			
sul spogliatoi	sup. min P 40% sul	sup. di prog.	Verifica
51,52 mq.	20,61 mq .	< 30 mq.	soddisfatta
	sup. min V 40% sul	sup. di prog.	Verifica
	20,61 mq .	< 350 mq.	soddisfatta

Verifica dimensionamento area parcheggi privati			
(ai sensi della legge n 122/89)			
V spogliatoi	sup. min 1 mq/1 mc	sup. di prog.	Verifica
139,10 mc.	13,91 mq.	< 25 mq.	soddisfatta

Verifica dimensionamento aree di sosta		
ai sensi dell'art. 6.3 delle Norme Coni		
num. utenti impianto sportivo max affollamento	superficie minima 20 mq ogni 3 utenti	sup. di progetto
calcetto + arbitro + padel x 2 + addetti 10 + 1 + 4 + 4 + 3 = 22	22 / 3 x 20 = 147 mq	25/3x20=163 mq Verificato

Verifica superficie permeabile			
(ai sensi dell'art. 49 del R.E.U.)			
sup. lotto	sup. min. 25% sup lotto	sup. permeab.	Verifica
2.400 mq	600 mq	< 1.600 mq	soddisfatta

Le aree con pavimentazione in autobloccanti non vengono conteggiate anche se parzialmente permeabili

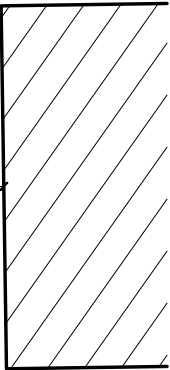
1255

parcheggi privati 25 mq

parcheggi pubblici 30 mq

spazi di manovra 108 mq

superficie permeabile



vie di accesso esodo

scala 1:200

