

**Sindaco**  
Eleanna Ciampolini

**Assessore**  
Italo Fontana

**Segretario**  
Donatella D'Amico

**Relazione**  
UOC 5/SU  
Andrea Di Filippo  
Marco Donnini  
Valentina Santini  
Luca Dami  
Graziana Cencetti  
Maria Angela Fattori

# URBANISTICA

Comune di Agliana P.za della Resistenza, 1 51031 Agliana (PT) tel 05746781 fax 0574678200 [www.comune.agliana.pt.it](http://www.comune.agliana.pt.it) [urp@comune.agliana.pt.it](mailto:urp@comune.agliana.pt.it)

QUESITO IN MERITO AL  
COMPLESSO  
IMPIANTI SPORTIVI  
"G. BELLUCCI"

RELAZIONE TECNICA

DATA  
MARZO 2013



La presente relazione è redatta per rispondere al complesso quesito, posto dall'Assessore di riferimento e da quello alle Attività Sportive, relativamente agli Impianti "G. Bellucci", con comunicazione recante prot. 4978 del 15.3.2013, per cui si rappresenta anche il relativo carattere d'urgenza.

La prima parte analizza sommariamente lo stato di fatto del bene in esame, la seconda ne specifica i differenti stati di diritto, mentre la terza propone la risposta all'indirizzo di valorizzazione in questione; una quarta parte è aggiunta con lo scopo di immaginare un futuro.

Occorre specificare, quantomeno in premessa, che a causa della previsione di interventi di nuova edificazione, tale indirizzo appare in contrasto con i principi fissati nella recente revisione della legge regionale in materia, oltre a prevedere la realizzazione di fabbricati con destinazioni non propriamente rientranti tra i compiti istituzionali.

Per tale ultima ragione si manifesta inoltre la carenza di una preventiva valutazione di fattibilità economica, con cui dar forma ad un progetto di finanza pubblica, necessariamente sotteso alla volontà di valorizzazione in esame.

Solo di seguito si potrà rivedere le vigenti previsioni di Governo del Territorio e individuare il soggetto gestore nei confronti del quale formare diritti, nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che riguardano i beni demaniali, oggetto della presente relazione.



Estratto Foto Aerea 2010 - scala 1:2.000

### 1.1 - UBICAZIONE

Gli immobili in esame costituiscono il centro sportivo di maggior importanza del paese e sono collocati al centro della sua parte più consistente, all'interno della prima Unità Territoriale Elementare di San Piero e San Niccolò.

Ai suoi confini sono presenti i seguenti stati di fatto: a Nord, il lago artificiale nella ex cava Briganti con la pista ciclabile lungo la riva meridionale; a Ovest, un terreno incolto, destinato ad incrementare la consistenza degli impianti; a Sud, l'abitato storico e rado su via Giovanella; a est, l'area residenziale più compatta di San Piero, distribuita da via V. Bellini, su cui apre anche uno dei Cimiteri Comunali.

### 1.2 - CONSISTENZA IMMOBILIARE

La recente realizzazione di Via Mallemort, organizza il complesso sportivo in due poli distinti, differenziati anche da specifiche finalità: a nord l'area sportiva dei sussidiari, vocata alla pratica sportiva di Base, a sud invece lo Stadio vero e proprio, sede della pratica con carattere agonistico.

Le due aree sono collegate con un tunnel di servizio che permette di non attraversare la strada urbana che le divide.

#### 1.2.A – SUSSIDIARI

L'area dei campi sussidiari, delimitata come nella foto aerea allegata, misura circa 220,00 per 150,00 ml, con una consistenza quindi di 31.204 mq, misurati con sistemi informatici in dotazione all'Amministrazione Comunale.

Detta area è organizzata intorno ad un nucleo centrale a servizi: tale edificio ospita due corpi contrapposti di spogliatoi con i relativi bagni e locali tecnici a corredo, aventi pianta compatta con dimensioni di 10,00 per 14,00 ml ed altezza pari a 3,20 ml; l'area centrale tra i due corpi di spogliatoi ospita un piccolo punto ristoro, dotato di autonomo servizio igienico ed un ampio magazzino delle attrezzature sportive in un corpo di fabbrica, che presenta dimensioni di 6,00 per 13,00 ml ed altezza pari a 2,80 ml; il tutto è sormontato da una copertura a sezione semicircolare ribassata, che copre anche due corridoi laterali di distribuzione.

Oltre questo nucleo centrale sono presenti due corpi autonomi di servizi igienici di dimensioni pari a 5,60 per 2,20 ml ed altezza pari a 2,70 ml.

Intorno al nucleo centrale, percorsi pavimentati distribuiscono due campi da calcio regolamentari, correttamente orientati, illuminati per la pratica notturna e dotati di piccola tribuna per il pubblico; altri tre campi da allenamento non risultano di dimensioni regolamentari e vi si svolgono gli allenamenti.

Il complesso è recintato in palo e rete metallica con distanza di rispetto dalla nuova strada da cui trae il principale accesso.

Si riassumono le caratteristiche dei fabbricati descritti, come misurate in base agli atti depositati presso gli Uffici Comunali, nella seguente tabella:

EDIFICIO	L ml	L ml	SC mq	H ml	V mc	SUL mq
Spogliatoio A	14,00	10,00	392,00	3,20	462,00	140,00
Spogliatoio B	14,00	10,00		3,20	462,00	140,00
Bar/Deposito	13,00	6,00		2,80	218,40	78,00
Servizio Igienico A	5,60	2,20	12,32	2,70	33,26	12,32
Servizio Igienico B	5,60	2,20	12,32	2,70	33,26	12,32
TOTALE	-	-	416,64	3,20	1.208,92	382,64

La struttura dei corpi di fabbrica degli spogliatoi è in cemento armato, con tamponamenti in mattoni faccia a vista, tramezzi in muratura ed infissi in alluminio, mentre il corpo centrale è realizzato in materiali leggeri.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono, giusta anche la recente realizzazione, epoca durante la quale sono stati realizzati anche i principali impianti tecnologici esistenti.

Si da atto, ai sensi della vigente normativa urbanistica, che fabbricati e aree sportive risultano essere stati edificati con specifiche opere pubbliche con atti da ultimo nel fascicolo della OP142.

Il piccolo bar con deposito è stato invece realizzato con Concessione Edilizia n. 94/04 ed atti nella Pratica Edilizia 36/04.



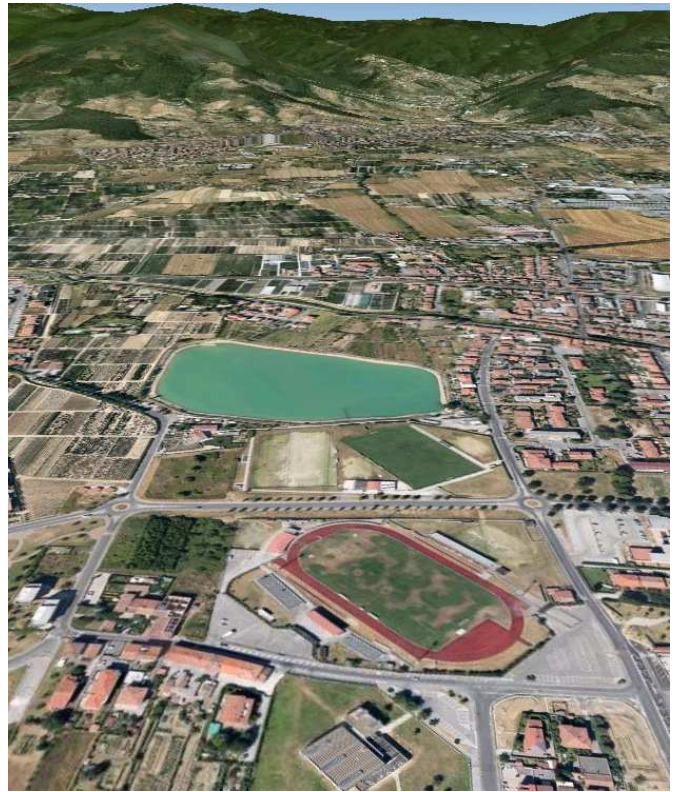
Via Mallemort



L'ingresso dello Stadio



L'ingresso dei Sussidiari



Vista Area verso Montale



Particolare dell'area Sportiva

## 1.2.B – STADIO

L'area dello Stadio, delimitata come nella foto aerea allegata, misura circa 220,00 per 180,00 ml, con una consistenza quindi di 38.878 mq, misurati con sistemi informatici in dotazione all'Amministrazione Comunale.

Il campo da calcio principale è posto sull'asse ideale di orientamento per lo svolgimento della pratica agonistica e lungo la diagonale del quadrilatero di cui consta l'area in esame; esso è dotato di pista di atletica attrezzata e sono presenti tribune sui lati longitudinali, di cui una coperta e pali per l'illuminazione notturna; un piccolo campo non regolamentare e due parcheggi pubblici triangolari posti sul bordo meridionale, completano il complesso dal punto di vista delle attrezzature all'aperto.

All'interno dell'area, oltre piccoli corpi di servizio che ospitano attrezzature tecniche o organizzano gli accessi controllati, sono presenti fabbricati, di cui si fornisce una sommaria descrizione:

- a) Tribuna: alcuni locali con varia destinazione di servizio ed un piccolo bar, sono ospitati sotto la tribuna coperta e si aprono sul piazzale di accesso principale;
- b) Spogliatoi: Il corpo degli spogliatoi si presenta come un blocco ad andamento curvilineo ed è collocato su un lato corto dello stadio, raggiungibile attraverso un piazzale carrabile; al suo interno, oltre ai locali di spogliatoio delle squadre, sono collocati vari locali di servizio e una sala interviste.

Il complesso è recintato con un'alta recinzione metallica a causa delle imposte misure di sicurezza in materia.

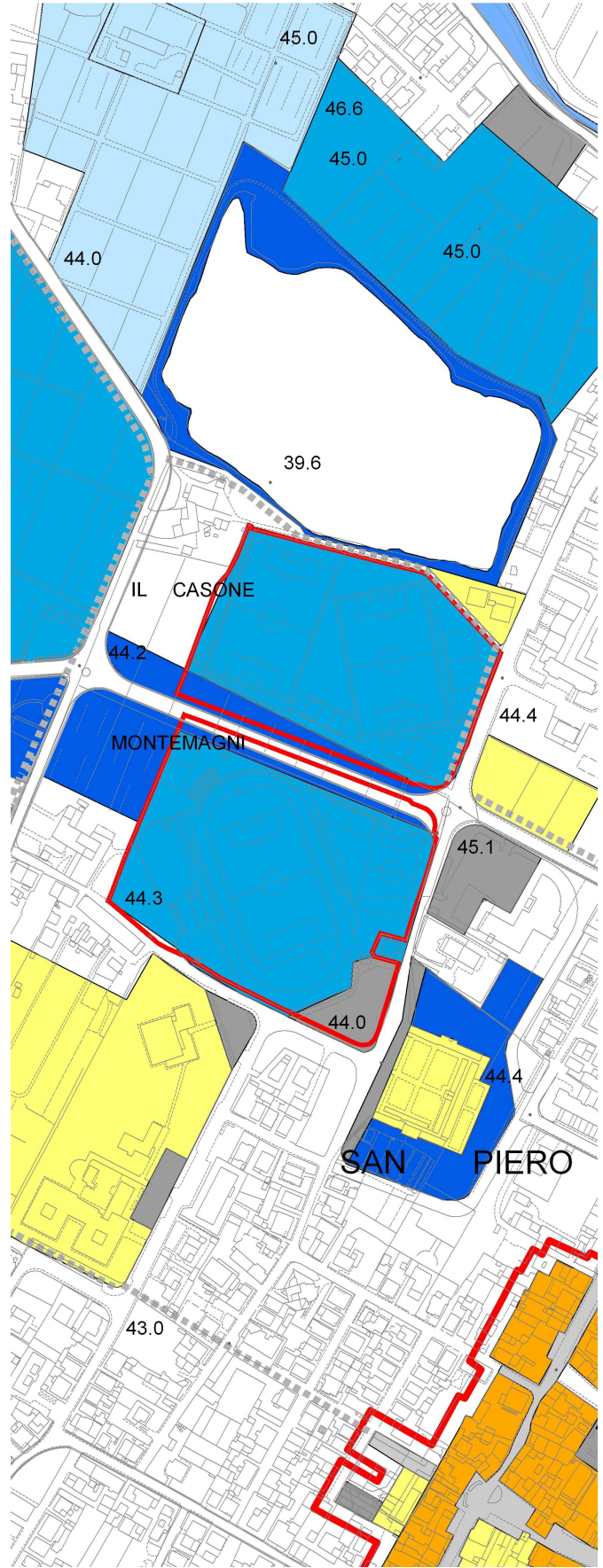
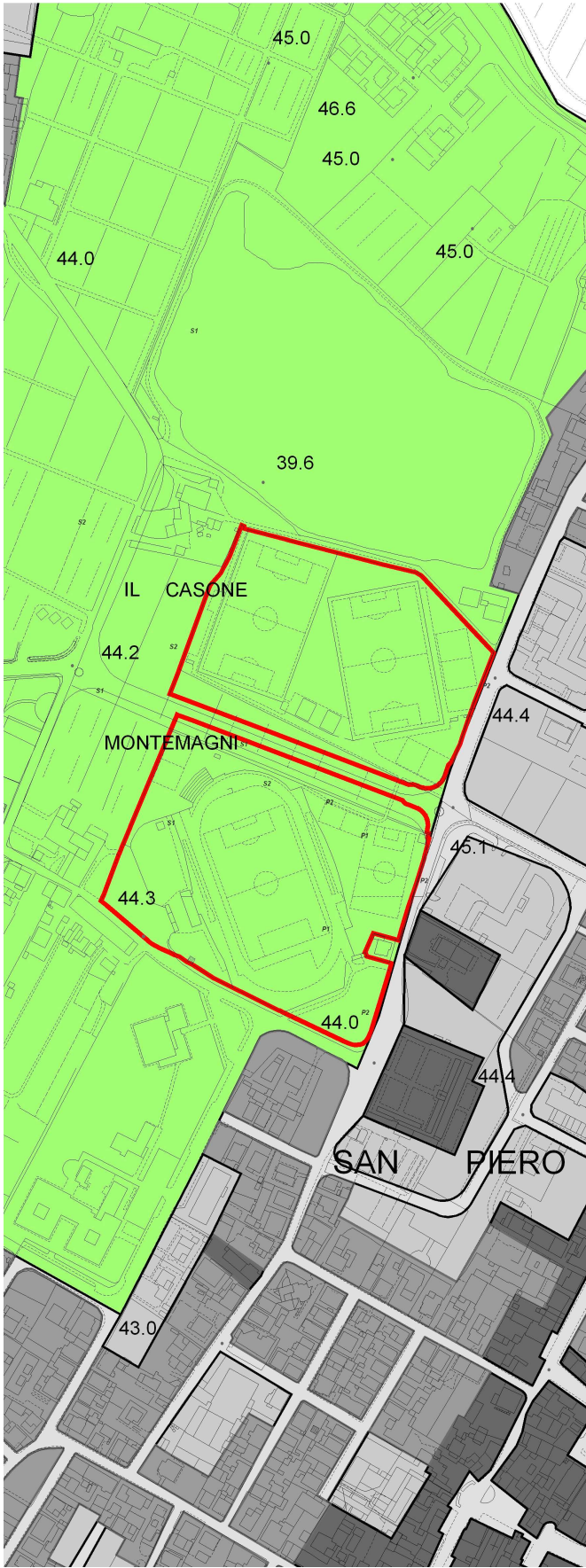
Si riassumono le caratteristiche dei fabbricati presenti, come misurate in base agli atti depositati presso gli Uffici Comunali, nella seguente tabella:

EDIFICIO	L ml	L ml	SC mq	H ml	V mc	SUL mq
Tribuna	25,30	5,70	144,21	7,10	301,28	94,68
Biglietteria 1	21,00	2,00	54,32	2,80	64,06	22,88
Biglietteria 2	10,40	2,40	24,96	2,80	69,90	13,80
Servizio Pubblico Locale 1	8,20	3,00	24,60	2,80	68,88	24,60
Servizio Pubblico Locale 1	8,20	3,00	24,60	2,80	68,88	24,60
WC disabili	4,00	2,90	11,60	2,80	32,48	11,60
Servizio Pubblico Ospite	6,60	6,50	42,90	2,80	120,12	42,90
Spogliatoi	29,40	11,60	313,95	4,10	1.287,20	313,95
TOTALE	-	-	641,14	7,10	2.012,80	549,00

La struttura degli edifici è linea generale in cemento armato, sia per quanto agli orizzontamenti che relativamente alle strutture verticali, con tamponamenti in muratura, tramezzi in muratura ed infissi in alluminio, salve le tribune scoperte che sono in struttura metallica.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono, giusta anche la recente realizzazione, epoca durante la quale sono stati realizzati anche i principali impianti tecnologici esistenti.

Si da atto, ai sensi della vigente normativa urbanistica, che fabbricati e aree sportive risultano essere stati edificati con specifiche opere pubbliche ed atti da ultimo nel fascicolo della OP217.



Estratti del PS vigente: a sinistra la tavola dei Sistemi Territoriali, a destra quella dei Sistemi Funzionali - scala 1:5.000



## 2.1 - PS - PIANO STRUTTURALE

Occorre premettere che per il legislatore toscano *...gli assetti insediativi...* previsti dal Piano Strutturale *...non assumono in alcun caso valenza conformativa della disciplina dei suoli...*, perché *...la localizzazione e il dimensionamento delle ... previsioni edificatorie sono affidate in via esclusiva al regolamento urbanistico, al quale il piano strutturale riserva una pluralità di opzioni ..., coerenti e compatibili con i suoi contenuti statutari e strategici.*

La coppia di aree in questione sono disciplinate nel vigente Strumento della Pianificazione Territoriale comunale da due specifiche famiglie di norme, che si rileva nel particolare dettano solo Indirizzi al loro *sviluppo sostenibile*.

Se ne fornisce di seguito un estratto significativo.

### 2.1.A - DISCIPLINA DEI SISTEMI TERRITORIALI

Le aree in oggetto alla presente relazione ricadono in zona de Le Aree Verdi, come disciplinata dall'art. 48 delle NTA del Piano Strutturale ed in particolare fra quelle del Corridoio Verde Attrezzato, cioè il contesto che coincide con l'area aperta posta tra S. Piero e Spedalino e che connette le aree agricole di Montale con l'ampia porzione di territorio aperto meridionale.

Il Piano attribuisce al Corridoio un insieme di funzioni a carattere territoriale ed urbano oltre a quella di connessione ambientale, dotata di aree verdi attrezzate e punto di riferimento per i servizi urbani o territoriali.

Nella disciplina in esame si prescrive soltanto di valorizzare e conservare gli aspetti dell'assetto storico del territorio aperto, peraltro non rilevabili sul sito in esame, privilegiando assetti vegetazionali che tengano conto delle condizioni locali, attraverso lo studio dei suoi caratteri ambientali.

### 2.1.B - DISCIPLINA DEI SISTEMI FUNZIONALI

Il Sistema Funzionale Ambiente assegna alle diverse parti del territorio specifiche funzioni di carattere ecologico, con l'obiettivo primario di individuare una *...struttura verde...* del paese.

Fra i *...materiali urbani...* che lo compongono sono individuate le Aree a Verde Sportivo, quale quelle in parola, disciplinate dall'art. 53 delle NTA del Piano: tali materiali sono spazi dotati di attrezzature per lo sport e dei relativi servizi, come spogliatoi, luoghi per la sosta o per il ristoro.

Le Aree a Verde Sportivo contribuiscono al potenziamento degli impianti esistenti e in ciascuna di esse occorre prevedere elementi di filtro come barriere vegetali o giardini e mantenere quote elevate di aree permeabili o scoperte.



## 2.2 – RU - REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico, approvato con la DCC 41/12, classifica i beni come nello schema seguente:

ZONA	F	Zone di Interesse Generale	2.1.1.7
SISTEMA	V2	Aree per il Verde e lo Sport	2.4.4.3
USO	Ss	Verde Sportivo all'Aperto	2.2.1.6
INTERVENTO	RL	Ristrutturazione edilizia LARGE	2.3.1.3 - 5C

I parcheggi pubblici di forma triangolare, posti lungo la via Giovanella, sono specificatamente regolati dalla Disciplina degli Usi attraverso la coerente classificazione Mz - Parcheggio Pubblico, pertanto se ne omette la trattazione, perché solo strumentale alle finalità della presente relazione.

### 2.2.A - F - Zona di Interesse Generale di tipo F

Con riguardo al primo capo dello schema e ai sensi dell'art. 2.1.1.3 delle NTA del Regolamento, per zone F si intendono le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale, che in caso di parchi pubblici debbono essere previste in misura non inferiore a 15 mq/abitante, in relazione alla popolazione del territorio servito.

### 2.2.B - V2 - Aree per il Verde e lo Sport

Con riguardo al secondo capo dello schema e ai sensi dell'art. 2.4.4.3 delle NTA del Regolamento, le Aree per il Verde e lo Sport sono collocate all'interno del Corridoio Verde Attrezzato, per ospitare funzioni di servizio a carattere territoriale ed urbano. Per tale ragione sono ritenuti usi caratterizzanti di dette Aree i Servizi Pubblici o di Uso Pubblico, mentre si escludono, salvo eccezioni, le altre destinazioni.

In queste aree sono consentiti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo esistente, ma nelle aree aperte possono essere realizzati spazi attrezzati per lo spettacolo all'aperto o per attrezzature per la pratica sportiva di base.

### 2.2.C - Ss - Destinazione d'uso Verde Sportivo all'Aperto

Con riguardo al terzo capo dello schema e ai sensi dell'art. 2.2.1.6 delle NTA del Regolamento, rientrano nella categoria di Destinazione d'Uso a "Verde Sportivo all'Aperto", gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre assimilabili destinazioni.

Queste aree sono attrezzate per la pratica sportiva di base e lo sport agonistico; le aree libere da attrezzature sportive devono essere sistemate a verde e in prossimità degli ingressi devono essere localizzate zone di parcheggio, in misura adeguata all'afflusso di pubblico stimato.

### 2.2.D - RL - Ristrutturazione Edilizia di tipo LARGE

Con riguardo al quarto capo dello schema e ai sensi dell'art. 2.3.1.3 punto 5C delle NTA del Regolamento, all'area in questione è stato assegnato il tipo d'intervento di Ristrutturazione Edilizia di tipo LARGE, siglata RL.

Tale tipo d'intervento consta nella possibilità di realizzare addizioni "una tantum" di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che possono essere realizzati a condizione che rispettino i limiti e i parametri in merito alle distanze e mantengano una relazione funzionale stabile con l'unità immobiliare di riferimento.

Sul lotto di intervento devono quindi essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

H	RC	INCREMENTO SUL
7,50 ml	0,30 mq/mq	< 20% mq SUL esistente

Occorre precisare però che il secondo comma dell'art. 2.3.1.1 delle NTA dispone una regola universale per cui l'ammissibilità di una categoria di intervento comporta l'ammissibilità di tutte quelle che la precedono.

Per tale ragione sono comunque realizzabili sull'area in questione i seguenti tipi di intervento edilizio, come declinati nella disciplina vigente, da cui si omette quelli non di interesse all'argomento in trattazione:

- A) la realizzazione di opere pertinenziali quali attrezzature sportive (piscine, campi da tennis, ...), piazzali o spazi destinati a deposito all'aperto, parcheggi pertinenziali all'aperto con o senza elementi di copertura del tipo a pergolato, pavimentazioni o sistemazioni in genere delle aree, installazione di manufatti del tipo "cassette di legno prefabbricate";
- B) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo;
- C) gli interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di edifici, che possono comportarne anche lo svuotamento e la variazione di tipologia, ferma restando la conservazione del suo involucro e comprendere gli incrementi di SUL attuati mediante realizzazione di nuove strutture o la chiusura di portici esistenti;
- D) la realizzazione di nuovi portici nel limite del 20% della SUL esistente;
- E) la realizzazione di servizi igienici e di volumi tecnici, per la SUL strettamente necessaria all'utilizzo per cui sono progettati ed in aggiunta agli indici assegnati;
- F) La demolizione di volumi "secondari" e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, con possibile accorpamento al fabbricato principale al fine di creare un organismo architettonico di maggiore compiutezza;
- G) il rialzamento degli edifici esistenti, caratterizzati da un unico piano agibile fuori terra, al fine di realizzare un solo nuovo piano, restando preclusa la possibilità di altri incrementi di SUL per ristrutturazione e a condizione che:
  - l'intervento comporti la formazione di non più di una unità immobiliare aggiuntiva;
  - l'altezza di progetto sia inferiore o uguale a quella degli edifici latitanti e comunque non superiore a 7.50 ml;
  - siano rispettati i limiti e i parametri in merito alle distanze;
  - non si preveda incrementi di superficie coperta;
  - si assicurino l'equilibrio formale della costruzione rialzata in tutti i suoi elementi.

Il prot. n. 4978 del 15 marzo 2013, che ha per oggetto "Complesso Impianti Sportivi G. Bellucci" e motiva la redazione della presente relazione, reca la seguente premessa, dove si individuano le ragioni della sua formulazione:

*Quest'Amministrazione Comunale intende verificare la possibilità di valorizzare il complesso degli impianti sportivi dello Stadio "G. Bellucci" attraverso l'edificazione di nuove strutture al servizio del complesso stesso, per potenziarne l'attrattiva da parte dell'utenza o di eventuali gestori.*

Di seguito alla premessa si prospetta un'ipotesi di destinazioni e quantità degli edifici, che si intende veder realizzati.

Nella seguente tabella si riassumono quindi le quantità di previsione, accorpandole e collocandole all'interno della declinazione, effettuata dalla Disciplina degli Usi del Regolamento Urbanistico vigente, maggiormente attinente gli scopi in esame:

FUNZIONE	SUPERFICIE	SUPERFICIE ACCORPATA	DISCIPLINA USI DEL RU
Ristorazione Bar	310,00 mq	310,00 mq	Ca Esercizio di Vicinato
Centro Fisioterapico	230,00 mq	330,00 mq	Sd La Salute
Servizi Vari	100,00 mq		
Spogliatoi	200,00 mq	255,00 mq	Ss Lo Sport all'Aperto
Servizi igienici	35,00 mq		
Uffici (delle attività sportive)	20,00 mq		
TOTALE	895,00 mq		VARIE

In relazione alle determinazioni assunte si può ora tratteggiare una valutazione della conformità delle previsioni proposte al quadro di quelle contenute nei vigenti Strumenti Urbanistici, per quanto definito nel paragrafo relativo allo Stato di Diritto delle aree e con le specificazioni ivi effettuate.

### 3A.1 - PS - PIANO STRUTTURALE

Dapprima si delinea nello schema seguente la sostanziale conformità al Piano Strutturale, con cui si possono confrontare solo le destinazioni suggerite, per la natura strategica di tale Strumento.

Si ritiene che esse trovano conforto nell'art. 53 delle relative NTA, soprattutto se si considera il proposto Centro Fisioterapico come servizio connesso alle prevalenti attività sportive e che l'attività commerciale consta di un punto di ristorazione:

PROPOSTA	USI	SUSSIDIARI / STADIO
Ristorazione Bar	Ca Esercizio di Vicinato	<p style="text-align: center;"><b>SI</b></p> <p style="text-align: center;">Art. 53 NTA</p> <p style="text-align: center;">... <u>spazi dotati di attrezzature per lo sport e dei relativi servizi, come spogliatoi,</u></p> <p style="text-align: center;">....</p> <p style="text-align: center;">o per il <u>ristoro</u>...</p>
Centro Fisioterapico	Sd La Salute	
Servizi Vari		
Spogliatoi	Ss Lo Sport all'Aperto	
Servizi igienici		
Uffici (delle attività sportive)		

### 3A.2 - RU - REGOLAMENTO URBANISTICO

Più complessa e con esito diverso è invece la verifica di conformità con l'Atto di Governo del Territorio recentemente approvato, perché deve confrontarsi dapprima con le destinazioni e poi cercare conforto nelle quantità e modalità di intervento, previste per le due diverse aree, interessate all'indirizzo proposto.

Infatti appare del tutto evidente che il vigente Atto di Governo del Territorio non individua per le aree in questione interventi di Nuova Edificazione (NE) in senso lato, quanto piuttosto permette la Ristrutturazione (RM/RL) con articolate e contrapposte modalità di ampliamento delle consistenze edilizie rilevabili.

Non del tutto trascurabile appare infine la questione relativa alla classificazione effettuata ai sensi del Decreto Ministeriale, applicativo della legge Fondamentale Urbanistica, che individua l'area come zona F, destinata quindi ...ad attrezzature di interesse generale..., in palese contrasto con le destinazioni ad Esercizio di Vicinato piuttosto che a Centro Fisioterapico.

Per approfondire le questioni poste, occorre comunque distinguere seguendo la traccia definita dalla regolamentazione comunale al riguardo dei due caratteri prettamente conformativi ed analizzare la compatibilità delle previsioni proposte dapprima alla destinazioni impresse all'area e poi ai tipi di interventi consentiti sulle stesse.

#### 3A.2.A - DISCIPLINA DEGLI USI

La verifica di conformità alla disciplina degli usi, imposti alle aree oggetto della presente relazione, è di particolare semplicità in quanto entrambe presentano la specificazione, Ss - Sport all'Aperto

Per tale ragione solo le destinazioni di servizio agli impianti sportivi esistenti in entrambe le localizzazioni verificano la conformità urbanistica come nello schema che segue:

PROPOSTA	USI	SUSSIDIARI	STADIO
Ristorazione Bar	Ca Esercizio di Vicinato	<b>NO</b>	
Centro Fisioterapico	Sd La Salute		
Servizi Vari			
Spogliatoi	Ss Lo Sport all'Aperto	<b>SI</b>	
Servizi igienici			
Uffici (delle attività sportive)			

### 3A.2.B - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Pertanto, escluse le destinazioni incompatibili per quanto reso esplicito al paragrafo precedente, occorre ora verificare se le proposte quantità di destinazioni, funzionali allo svolgimento di attività sportive all'aperto, risultano conformi agli interventi ammessi sulle singole aree, che in buona sostanza si articolano nella possibilità di rialzamento degli edifici ad un piano (RM) o nel loro possibile ampliamento nel limite del 20% della superficie rilevata (RL).

Per procedere in tal senso occorre quindi calcolare le specifiche quantità massime ammissibili, sulla base di quanto relazionato nella definizione dello stato di fatto delle aree in questione, che si riassume nella seguente tabella, prendendo a riferimento gli edifici ad un piano rialzabili, cioè l'edificio principale dei campi sussidiari e l'edificio degli spogliatoi dello Stadio, oltre la Superficie Utile Lorda complessiva rilevata:

AREA	SC mq	H ml	SUL mq	RM mq	RL mq
SUSSIDIARI	392,00	3,20	382,00	< 392,00	< 76,00
STADIO	314,00	4,10	549,00	< 314,00	< 110,00

Dato quanto alla precedente tabella, si verifica nello schema seguente la conformità di quanto proposto con il quesito posto dagli assessori interessati:

USI	QUANTITÀ	SUSSIDIARI		STADIO	
		RM	RL	RM	RL
Ss - Lo Sport all'Aperto					
Spogliatoi	200,00 mq	SI	NO	SI	NO
Servizi igienici	35,00 mq	SI	SI	SI	SI
Uffici (delle attività sportive)	20,00 mq	SI	SI	SI	SI
TOTALE	255,00 mq	SI	NO	SI	NO

### 3A.2.C - RIASSUNTO

Nelle consuete modalità e per facilitare la comprensione delle complesse e articolate questioni poste, si riassume in una tabella le compatibilità accertate nella presente relazione:

PROPOSTA	USI	QUANTITÀ mq	SUSSIDIARI		STADIO	
			RM	RL	RM	RL
Ca - Ristorazione / Bar		310,00 mq	NO			
Sd - Centro Fisioterapico		230,00 mq				
Sd - Servizi Vari		100,00 mq				
Ss - Spogliatoi		200,00 mq	SI	NO	SI	NO
Ss - Servizi igienici		35,00 mq		SI		SI
Ss - Uffici (attività sportive)		20,00 mq				

### 3A.Z - CONCLUSIONI E CONSEGUENZE

Per realizzare quanto rilevato non conforme si rende necessario redigere mera Variante all'Atto di Governo del Territorio vigente, salvo diverso avviso degli enti sovraordinati in materia, in particolare Regione e Provincia.

Si ritiene inoltre che le relative quantità edificabili previste, che assommano a quasi 900,00 mq, dovranno essere scomutate dalla riserva assicurata dal Piano Strutturale alla prima Unità Territoriale per la destinazione Terziaria, nei modi seguiti con i calcoli effettuati per la formazione dell'Atto, che deve essere modificato e considerando comunque che residuano 6.982 mq.

La Variante comporterà infine il ricalcolo degli Standard Urbani a Verde, per la probabile riduzione della perimetrazione delle aree destinate alle Attività Sportive all'Aperto, che si ritiene debba essere prodotta sempre al riguardo della medesima Unità centrale, dove comunque è presente un rapporto di 27,71 mq/abitante, contro i 18,00 mq prescritti.

Il prot. n. 4978 del 15 marzo 2013, pone ...*in cauda*...un ulteriore quesito, relativo a tempi e costi della variante, ritenuta necessaria nella precedente parte della presente relazione, per cui occorre argomentare nel seguito.

### 3B.1 - TEMPI

In ordine alle questioni poste, si esplicita nel seguente diagramma la complessità del procedimento da seguire per la variazione dello strumento conformativo vigente, con la precisazione che non sono dettagliati i tempi di redazione degli elaborati, ma solo quelli previsti dal procedimento di Legge.

Si informa purtroppo che il complesso normativo regionale in materia non distingue tra il procedimento da seguire per una variante "semplice" quale quella in parola e una completa revisione di un Atto o Strumento di Governo del Territorio.

ATTO	TEMPI	LR 10/10	LR 1/05	ELABORATI
<b>FASE PROPEDEUTICA</b>				
DGC	-	ATTO D'INDIRIZZO		-
DCC	-	RIDETERMINAZIONE AUTORITÀ COMPETENTE Art. 12 LR 10/10		-
DGC	-	NOMINE Art. 16 LR 01/05		-
<b>FASE DEL PROCEDIMENTO</b>				
DET	90GG	FASE PRELIMINARE CON ASSOGGETTABILITÀ Art. 22 e 23 LR 10/10		Documento Preliminare
DCC		RAPPORTO AMBIENTALE Art. 24 LR 1/05	ADOZIONE Art. 17 comma 1 LR 1/05	Rapporto del Garante Proposta di Variante Rapporto Ambientale Sintesi non Tecnica
doc			PUBBLICAZIONE DEPOSITO ELABORATI Art. 17 comma 2 LR 1/05	Estratto BURT
doc	60GG	CONSULTAZIONI Art. 25 LR 10/10	RACCOLTA OSSERVAZIONI Art. 17 comma 2 LR 1/05	Elenco Osservazioni Istruttoria Osservazioni
DET	90GG	PARERE MOTIVATO Art. 26 LR 10/10		Parere Motivato
DCC		CONCLUSIONE DEL PROCESSO DECISIONALE Art. 27 LR 10/10	APPROVAZIONE Art. 17 LR 1/05	Rapporto del Garante Variante Modificata Rapporto Ambientale Parere Motivato Dichiarazione di Sintesi
doc		INFORMAZIONE SULLA DECISIONE Art. 28 LR 1/05	PUBBLICAZIONE Art. 17 LR 1/05	Estratto BURT
DET		MONITORAGGIO Art. 29 LR 1/05		Relazione Tecnica

Stimando una media di 30 giorni per la redazione degli elaborati tecnici di ciascuna fase del procedimento e ad esclusione del monitoraggio successivo all'approvazione, si ritiene congruo un tempo di **9 MESI** dalla Deliberazione di Indirizzo per la finale formazione dello strumento urbanistico in questione, salvo imprevisti e soprattutto modificazioni del quadro normativo, che peraltro incombono nell'occorrenza.

### 3B.2 - COSTI

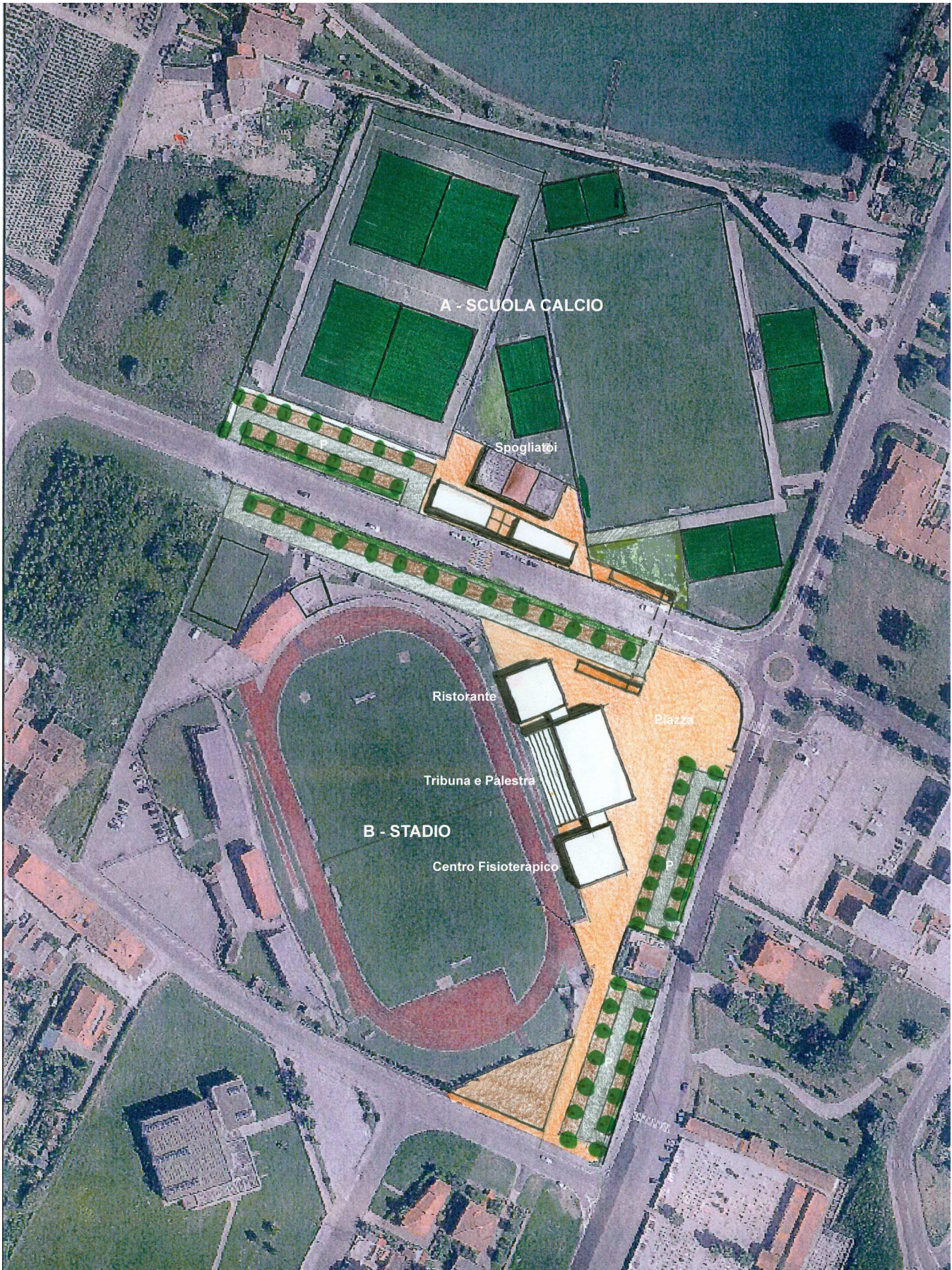
Al riguardo dei costi necessari alla redazione dell'Atto di Governo del Territorio in questione sono stati sentiti per le vie brevi due consulenti dell'Amministrazione in materia urbanistica.

Le prestazioni specialistiche, che si ritiene debbano essere fornite per la compilazione di tutti gli elaborati tecnici, necessari alla formulazione della Variante sono specificate nello schema sottostante.

Premesso che a quanto di seguito deve aggiungersi le imposte (IVA 21%) e gli oneri previdenziali (cassa professionale 4%), il quadro delle previsioni al lordo è riassunto nel prospetto che segue:

GEOLOGO	Relazione di Fattibilità	€ 2.500,00
	Prove Geognostiche per Microzonazione Sismica	€ 1.000,00
ARCHITETTO	Elaborati Tecnici VAS	€ 2.500,00
	Redazione Elaborati GIS	€ 500,00
<b>TOTALE NETTO</b>		<b>€ 6.500,00</b>
ONERI PREVIDENZIALI (4%)		€ 260,00
TOTALE PARZIALE		€ 6.760,00
IMPOSTE IVA (21%)		€ 1.419,60
<b>TOTALE LORDO</b>		<b>€ 8.179,60</b>

*...senza Roberto,  
allo stadio non mi diverto,  
senza Roberto...  
(Curva Fiesole, estate 1990)*



Ipotesi Progettuale - scala 1:2.000



Per vocazione d'Ufficio e professionale si impone disegnare un'ipotesi, perché il progetto può servire a valutare le conseguenze delle trasformazioni che si intendono veder realizzate.

Poche righe ed un disegno immaginano la costruzione della **CASA DEL CALCIO** di Agliana, un luogo dove anzitutto si impari a giocare, nel rispetto dei valori dello sport e permetta l'azzeramento del costo di gestione degli impianti, grazie alla produzione di redditi, che consentiranno al gestore di ammortizzare i qualificati investimenti da effettuare, oltre la necessaria alea di guadagno.

### PROGETTO

Per immaginare la trasformazione territoriale suggerita, occorre definire i possibili obiettivi del progetto, le conseguenti azioni e gli effetti ambientali e territoriali attesi.

#### OBIETTIVI

Il Progetto persegue i seguenti obiettivi, uno principale gli altri conseguenti al primo:

**1** - Costruire la **CASA DEL CALCIO**, come struttura a due poli, con funzioni integrate e contrapposte: la Scuola e lo Stadio.

**1A** - Sviluppare la **SCUOLA** di Calcio come qualificata infrastruttura per l'attività sportiva di base all'aperto;

**1B** - Aprire lo **STADIO** verso il paese, espandendone le funzioni urbane, per demolirne le barriere.

#### AZIONI

Dal progetto conseguono le seguenti azioni o trasformazioni territoriali:

##### A - SCUOLA

A) Potenziamento dell'edificio per spogliatoi con l'eliminazione del punto ristoro e il recupero della superficie esistente oltre il suo ampliamento, per la realizzazione di un corpo frontale, in cui organizzare la sede operativa della società sportiva e nuovi complessi di servizi centralizzati;

B) Realizzazione di nuovi campi sportivi in luogo di quelli spontanei, per l'allenamento pomeridiano delle squadre e l'uso serale in affitto, con recupero di un campo regolamentare anche ad un suo uso per il Calcio a otto;

##### B - STADIO

A) Ribaltamento dello stadio verso il paese con la costruzione di una nuova tribuna coperta, nei cui pressi dislocare un punto ristoro, un negozio di abbigliamento sportivo, un centro fisioterapico e soprattutto una palestra che serva anche da sala polifunzionale, per eventi e manifestazioni in tema;

B) Realizzazione di un sistema di parcheggi alberati che qualificano la struttura e la attrezzino ad un uso polivalente;

C) Realizzazione di una piazza alberata di ingresso allo stadio che funzioni da anello di connessione col tessuto edilizio al contorno e permetta di qualificarne l'accesso, per valorizzarne la funzione urbana.

#### EFFETTI

Grazie al perseguimento degli obiettivi predetti e delle conseguenti trasformazioni territoriali sono attesi i seguenti effetti territoriali e ambientali

A) Consolidamento della struttura della Scuola Calcio, come principale infrastruttura per la pratica sportiva di base;

B) Recupero funzionale dell'impianto dello Stadio con la realizzazione di un Polo Sportivo e Ricreativo urbano.

#### PRIMI ELEMENTI PER LA VARIANTE

Per raggiungere gli obiettivi del progetto non occorre modificare la disciplina urbanistica dell'area individuata a nord come Scuola Calcio, in quanto vi si prevede solo il recupero e l'ampliamento delle consistenze edilizie esistenti ed una serie di opere all'aperto, quali parcheggi pubblici alberati e campi sportivi di base, già ammessi dalla disciplina urbanistica vigente.

Si ritiene che sia invece necessario modificare il tipo d'intervento per l'area sud dello Stadio, dove si propone di concentrare le opere edilizie ad articolata destinazione d'uso, introducendo la possibilità di Nuova Edificazione, siglata NE, senza specificazione, su mappa, delle destinazioni d'uso previste.

Occorre prevedere infatti l'istituzione di un'apposita scheda progetto all'interno dell'articolo delle Norme Tecniche, relativo ai Lotti di Completamento a Destinazione Non Residenziale, del tenore di seguito specificato, in cui si sommano le superfici esistenti a quelle di previsione per Nuova Edificazione e pari in linea di massima a SC 1.500 e SUL 1.200:

NE/1/P/1	Via Mallemort			
<b>Dimensionamento</b>	SF = 38.878 mq	H < 10,50 ml	SC < 2.200 mq	SUL < 1.800 mq
<b>Destinazione</b>	Sn - Lo Sport al Coperto - Palestra con carattere polivalente			
	Sd - Centro Fisioterapico			
	Ca - Esercizi di Vicinato: Ristorante-Bar e/o Negozio per Abbigliamento Sportivo in tema di calcio			
<b>Intervento</b>	Realizzazione della CASA DEL CALCIO di Agliana			
<b>Opere</b>	Infrastrutturazione di aree a parcheggio in funzione del carico urbanistico indotto e normativa CONI			
	Realizzazione di una piazza aperta sull'intersezione di via Mallemort con via Bellini			