



REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE STADIO

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

Sindaco
Eleanna Ciampolini

Assessore
Italo Fontana

Segretario
Donatella D'Amico

Comunicazione
Paolo Pierucci

Procedimento
Andrea Di Filippo

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

Geologia e Ambiente
Gino Naselli

Informatizzazione
ldp progetti gis

PROGETTO
RELAZIONE

DATA
AGOSTO 2013

VARIANTE 1

FILE
RU_VRNTSTD_RLZ_0913.doc

0	PREMESSA
1	STATO DI FATTO
2	STATO DI DIRITTO
3	PROGETTO
4	LA VARIANTE
5	DIMENSIONAMENTO

La presente relazione descrive il progetto della prima Variante al Regolamento Urbanistico, redatta ai sensi della normativa regionale di riferimento, quale Atto di Governo del Territorio, di competenza comunale

Con le pagine che seguono si descrive le previsioni della Variante, al fine di agevolare la lettura delle norme e delle carte che costituiscono il progetto e consentire di fissare i principi su cui questo è articolato.

Da ultimo sono affrontati gli aspetti dimensionali del Piano e i criteri generali su cui esso è fondato.

La prima Variante al Regolamento Urbanistico vigente trae origine dalla Delibera d'indirizzo n. 32 del 2013, avente ad oggetto l'area dello Stadio e degli Impianti Sportivi, con cui la Giunta Comunale, considerate le attuali difficoltà finanziarie, intende azzerarne o abbatterne il costo di gestione.

Infatti con l'Atto citato si propone la realizzazione di strutture sportivo-ricreative, a servizio e commerciali, oltre la riorganizzazione funzionale complessiva degli impianti sportivi, per raggiungere l'obiettivo di costruire la **CASA DEL CALCIO**, come struttura a due poli, con funzioni integrate e contrapposte: la **SCUOLA** e lo **STADIO**.

Rilevato che tale previsione non risulta conforme al Regolamento Urbanistico vigente e ritenuto opportuno introdurre modifiche a tale strumento, si è dato mandato alla UOC 5/SU di rivedere le regole vigenti, in modo da rendere ammissibili gli interventi descritti, fermo il rispetto del Piano Strutturale approvato.



Estratto della foto aerea ripresa nell'anno 2010
scala 1:2.000

1/A - UBICAZIONE

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

Ai loro 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;
- b) Ovest, un terreno incolto, destinato ad incrementare la consistenza degli impianti;
- c) Sud, l'abitato storico e rado su via Giovanella;
- d) Est, l'area residenziale di San Piero, distribuita da via V. Bellini, su cui apre uno dei Cimiteri Comunali.

1/B - 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.

1/C - 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, come misurati da sistemi informatici in dotazione all'Amministrazione Comunale.

L'area è organizzata intorno ad un nucleo centrale a servizi, che ospita due corpi contrapposti di spogliatoi con i relativi bagni e locali tecnici a corredo. Tra i due corpi di spogliatoi è incastrato un punto ristoro, dotato di autonomo servizio igienico e di un ampio magazzino per le attrezzature sportive.

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.

Completano il complesso tre piccoli campi da allenamento che non risultano di dimensioni regolamentari tanto che vi si svolgono solo attività complementari.

1/D - 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, come misurati da sistemi informatici in dotazione all'Amministrazione Comunale.

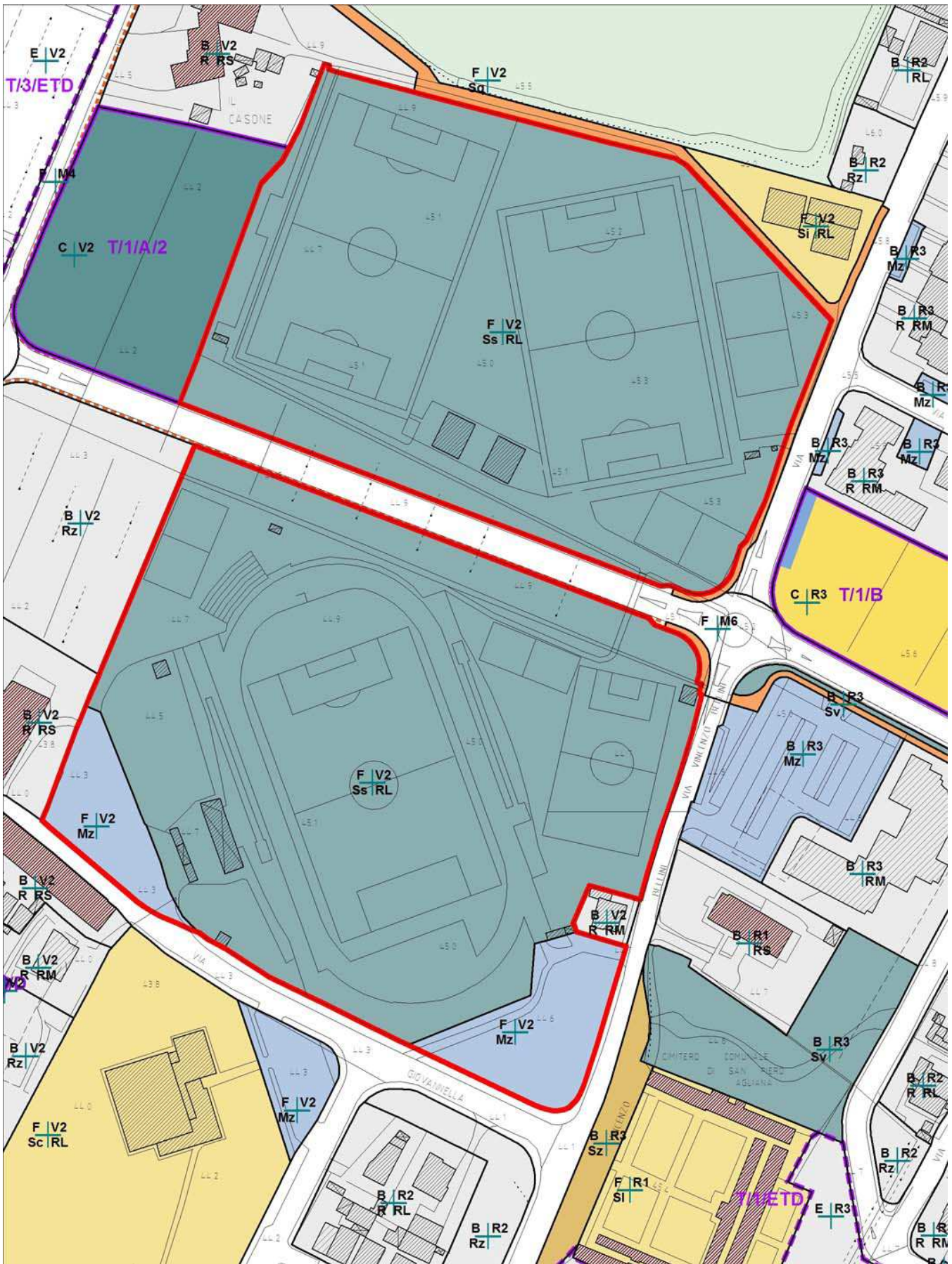
Il campo da calcio principale è posto sull'asse ideale di orientamento per lo svolgimento della pratica agonistica e lungo la diagonale del quadrilatero che perimetra l'area in esame

Il campo è dotato di pista di atletica attrezzata e sono presenti tribune sui lati longitudinali e l'illuminazione notturna

Un 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 principalmente due fabbricati: la tribuna principale e l'edificio per spogliatoi.

Il complesso è recintato con un'alta recinzione metallica, a causa delle misure di sicurezza, imposte al momento della sua ultima ristrutturazione.



Estratto del RU vigente : composizione tavole 4 e 6
scala 1:2.000

Il Regolamento Urbanistico, approvato con 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 due parcheggi pubblici principali, di forma triangolare e posti lungo la via Giovanella, sono specificatamente regolati dalla Disciplina degli Usi attraverso la coerente classificazione Mz - Parcheggio Pubblico.

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.

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.

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.

Queste aree sono attrezzate per la pratica sportiva di base o 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/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.

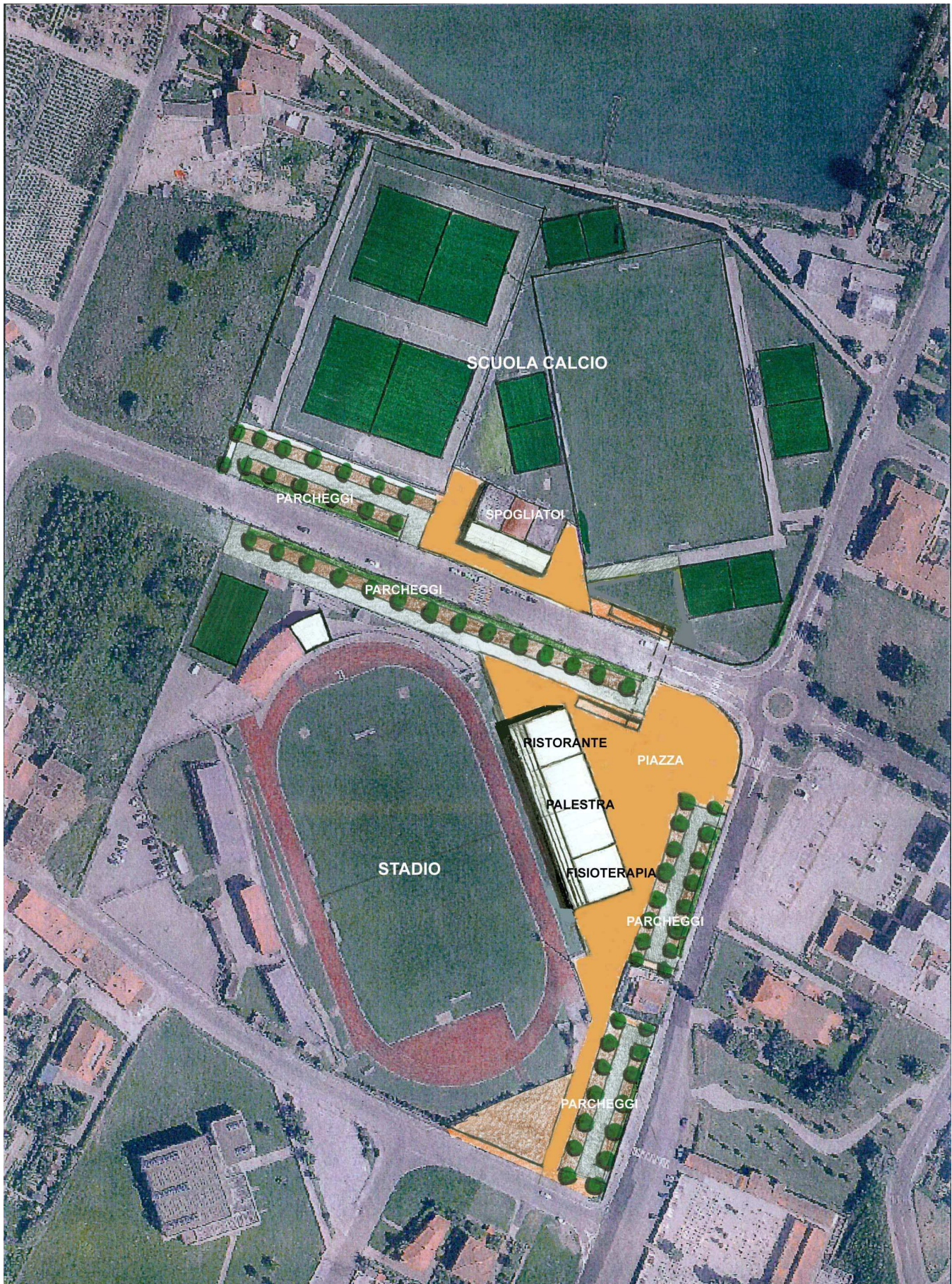
Sul lotto di intervento devono quindi essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

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:

- A) la realizzazione di opere pertinenziali quali attrezzature sportive (piscine, campi da tennis, ...), piazzali o spazi destinati a deposito all'aperto, parcheggi all'aperto ...;
- 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, ...;
- D) la realizzazione di nuovi portici nel limite del 20% della SUL esistente;
- E) la realizzazione di servizi igienici e di volumi tecnici, ...;
- 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, ...;
- 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.



Un progetto per l'area: in chiaro i fabbricati, nuovi o in ampliamento, ma si legge la piazza pubblica all'intersezione viaria e i parcheggi alberati al suo contorno. scala 1:2.000 su foto aerea anno 2010

La Variante propone la realizzazione della **CASA DEL CALCIO**, come struttura a due poli, con funzioni integrate e contrapposte. La Casa del Calcio di Agliana, vuole essere un luogo dove anzitutto si impari a giocarlo, nel rispetto dei valori dello sport, ma consenta anche l'azzeramento del costo di gestione degli impianti, grazie alla produzione di redditi, che ammortizzino gli investimenti necessari alla sua manutenzione e al suo futuro sviluppo.

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

3/A - OBIETTIVI

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

Costruire la CASA DEL CALCIO, come struttura a due poli, con funzioni integrate e contrapposte: la SCUOLA e lo STADIO	
1	Sviluppare la SCUOLA di Calcio, come qualificata infrastruttura per l'attività sportiva di base all'aperto
2	Aprire lo STADIO verso il paese, espandendone le funzioni urbane e demolendone le barriere

3/B - AZIONI

Dal progetto conseguono le seguenti azioni o trasformazioni territoriali:

1 - SCUOLA	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
	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 doppio uso per il Calcio a otto
2 - STADIO	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
	Realizzazione di un sistema di parcheggi alberati, che qualificano la struttura e la attrezzino ad un uso polivalente
	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

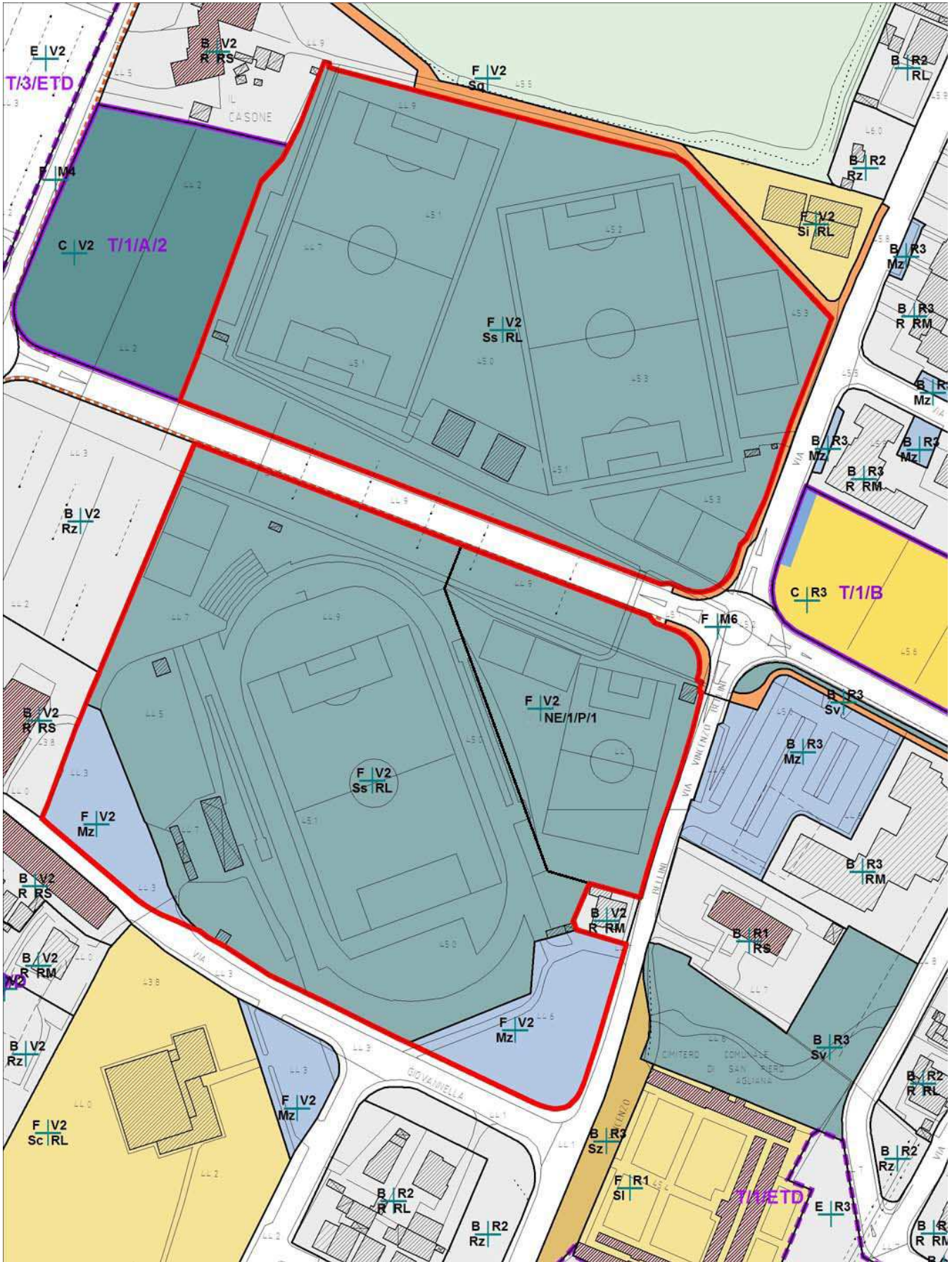
3/C - EFFETTI TERRITORIALI

Grazie al perseguimento degli obiettivi predetti e delle conseguenti trasformazioni territoriali sono attesi in prima approssimazione i seguenti effetti territoriali:

1 - Il consolidamento della struttura della Scuola Calcio, come principale infrastruttura per la pratica sportiva di base
2 - Il recupero funzionale dell'impianto dello Stadio con la realizzazione di un Polo Sportivo e Ricreativo urbano

La previsione sonda, per mezzo dell'esperimento progettuale, le vocazioni alla trasformazione dei luoghi, al fine di individuare le invarianti e le regole, che diano forma agli spazi e agli edifici.

Il frutto dell'elaborazione è poi trasferito nel vero e proprio progetto urbanistico di seguito descritto.



Estratto del RU modificato : composizione tavole 4 e 6
 scala 1:2.000

4/A - PROGETTO URBANISTICO

Per raggiungere gli obiettivi del progetto, precedentemente descritti, 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/o campi sportivi di base, già ammessi dalla disciplina in atti.

Risulta invece necessario modificare il tipo d'intervento per una porzione dell'area sud dello Stadio, dove si propone di concentrare le opere edilizie ad articolata destinazione d'uso, di maggior significato e pertinenti la Variante.

In tale area si introduce quindi la possibilità di Nuova Edificazione, siglata NE, senza specificazione su mappa delle destinazioni, da dettagliare invece nell'articolato delle Norme Tecniche di Attuazione.

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 (Art. 2.3.1.6), del tenore di seguito specificato, dopo le parole "...titolo edilizio":

NE/1/P/1	Via Mallemort - Area dello Stadio			
Dimensionamento	SF = 7.850 mq	H < 10,50 ml	SC < 1.800 mq	SUL < 1.200 mq
Destinazione	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			
Intervento	Realizzazione della CASA DEL CALCIO di Agliana			
Opere	Infrastrutturazione di aree a parcheggio semipermeabile in funzione del carico urbanistico indotto e della normativa CONI			
	Realizzazione di una piazza aperta e in materiale semipermeabile sull'intersezione di via Mallemort con via Bellini			
Fattibilità	Geomorfologica F1	Sismica F2	Idraulica F1	

Oltre alla modifica normativa, devono essere modificate le Tavole 4 e 6 del Regolamento vigente con l'istituzione del pertinente perimetro nell'angolo nord est dell'attuale sottozona dello Stadio Comunale, come evidenziato nell'estratto a sinistra.

4/B - VERIFICHE

Un rapido calcolo permette di verificare l'Indice Fondiario (IF) impresso all'area dalle previsioni.

Infatti, stimata un'altezza H, pari a 3.00 ml, per la metà della SUL terziaria prevista ed un'altezza H, pari a 7,50 ml, per la Palestra polivalente, se ne ricava un Volume totale pari a circa 6.300 mc, su una più ampia consistenza di Superficie Fondiaria; ne deriva un IF di circa 0,80 mc/mq, inferiore a quello adoperato per le aree di completamento residenziale, previste nel vigente Regolamento Urbanistico e quindi in linea con il carattere delle previsioni dello strumento, che si intende variare.

Ai fini di compensare l'impatto del carico urbanistico indotto dalle previste trasformazioni, la Variante impone, attraverso l'articolato generale del Regolamento Urbanistico, la realizzazione di specifici Standard, o meglio di aree a Parcheggio, secondo quanto deducibile dal seguente schema:

SUL TERZIARIA	CALCOLO	TOTALE STANDARD (P)
1.200 mq	1.200 / 100 X 80	960 mq

Oltre a quanto sopra, nell'area d'interesse dello Stadio dovranno essere recuperati gli standard CONI in merito alla disponibilità di parcheggi, ma occorre tener presente che l'impianto non deve mutare la sua capacità ricettiva, ma solo riorganizzarla.

4/C - DOCUMENTI INTERESSATI DALLA VARIANTE

La Variante determina la modifica o l'integrazione dei seguenti elaborati del progetto urbanistico e dei documenti costituenti il vigente Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 04/06/2012:

- Art. 2.3.1.6 delle Norme Tecniche di Attuazione – Aree di Completamento non Residenziali;
- Tavole 4 e 6 - Progetto in scala 1:2.000.

4/D - INDAGINI GEOLOGICHE

Lo studio geologico allegato al Regolamento Urbanistico vigente ha permesso di rideterminare le pericolosità del territorio, anche attraverso la redazione di uno specifico approfondimento di tipo idraulico, cui si deve rimandare per le specifiche considerazioni del caso.

Tuttavia lo scenario normativo di riferimento per la redazione degli studi geologici di supporto agli strumenti urbanistici è cambiato, per effetto dell'entrata in vigore del Regolamento di Attuazione dell'art. 62 della LR 1/05, di cui al DPGR 53/R del 2011.

Questo Regolamento ha soprattutto introdotto alcuni approfondimenti da effettuarsi al riguardo della definizione della Pericolosità Sismica, attraverso la redazione di indagini di "microzonazione", propedeutiche alla presente Variante e redatte nel pertinente studio, allegato agli atti e redatto dal Dott. Geol. Gino Naselli, cui si rimanda per le considerazioni del caso.

4/E -VAS

Al riguardo degli aspetti ambientali della Variante si rimanda invece agli specifici elaborati redatti in conformità alla LR 10/10 in materia, ma si segnala che non si è proceduto alla Valutazione Ambientale Strategica per le motivazioni espresse nella determinazione dell'Autorità Competente assunta il 02/08/2013, resa peraltro nota con la sua pubblicazione nella apposita sezione del sito web comunale.

5/A - INSEDIAMENTI

Si ritiene che le quantità edificabili previste, che assommano a 1.200 mq di destinazione Terziaria, ricomprendendo in tale uso anche la prevista Palestra/Sala Polifunzionale, dovranno essere scomutate dalla riserva assicurata dal Piano Strutturale alla destinazione Terziaria della prima Unità Territoriale.

Considerando che in tale Unità residuano oggi 6.982 mq di destinazione Terziaria, se ne ricava il seguente valore a saldo:

T - UTOE 1			
PS A = mq	RU VIGENTE B = mq	VARIANTE STADIO C = mq	SALDO D = A - (B + C) = mq
15.392	8.410	1.200	5.782
100%	55%	7%	38%

Restando invariate le altre tabelle di dimensionamento delle altre UTOE e anche degli altri usi, si ricava nella seguente tabella il saldo relativo al totale del territorio comunale, relativo alla destinazione Terziaria:

T - TOTALE TERRITORIO COMUNALE			
PS A = mq	RU VIGENTE B = mq	VARIANTE STADIO C = mq	SALDO D = A - (B + C) = mq
31.049	9.463	1.200	20.386
100%	31%	4%	65%

5/B - STANDARD

La Variante non comporta il ricalcolo degli Standard Urbani a Verde, non essendo modificata la loro consistenza su mappa, in quanto le previsioni intendono valorizzare l'impianto esistente, che non muta peraltro la qualificazione di Zona Omogenea F e la destinazione complessiva assegnata.

Si deve comunque tener di conto che nell'Unità centrale, è presente un rapporto di 27,71 mq/abitante di Verde Attrezzato, contro i 18,00 mq/abitante, prescritti dal Piano Strutturale vigente.

Al riguardo dell'invio delle tabelle di dimensionamento su "schema tipo", come da recente indirizzo della Regione Toscana, il competente Ufficio di tale Ente riferisce che non risulta necessario tale compilazione a causa della relativa consistenza delle previsioni della Variante in oggetto, ma soprattutto perché la compilazione delle tabelle sarà specificatamente richiesta dalla Regione, in sede di approvazione di un Atto o di uno Strumento, di contenuto generale o per cui sarà ritenuto necessario richiedere tali dati.