



## CONSIGLIO COMUNALE

### Deliberazione n. 8/2019

**Oggetto:** Parere preventivo ex art. 15 del Regolamento Edilizio - Ditta A.S.D. SCUOLA CALCIO "GIGI RIVA" - Proposta di piano attuativo relativo all'area sita tra la via Carta Raspi, la via Vespucci e il viale S. Bartolomeo, classificata dal PUC sottozona urbanistica GP1, Unità Cartografica 2c del QN15 "Borgo Sant'Elia, Su Siccu".

Seduta **pubblica** in **prima** convocazione

Addì **ventinove** del mese di **gennaio** dell'anno **duemiladiciannove** alle ore **18:20** in questo Comune, nella sala delle adunanze del Consiglio, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale.

Risultano presenti:

Nome	Presente	Assente	Nome	Presente	Assente
Zedda Massimo - Sindaco		X	Martinez Maria Antonietta		X
Alias Alessio	X		Massa Matteo	X	
Angius Giorgio	X		Massidda Piergiorgio	X	
Balletto Alessandro		X	Matta Monia	X	
Benucci Marco	X		Melis Giorgia	X	
Bistrussu Raffaele	X		Mereu Alessio	X	
Calledda Peppino	X		Mura Rosanna	X	
Carta Davide		X	Onnis Francesco Raffaele	X	
Deidda Gabriella	X		Petrucci Filippo	X	
Dettori Andrea	X		Polo Rita		X
Floris Antonello	X		Portoghese Guido	X	
Ibba Federico	X		Puddu Anna	X	
Lai Aurelio	X		Rodin Fabrizio	X	
Lai Loredana		X	Schirru Stefano	X	
Iannelli Benedetta	X		Sorgia Alessandro	X	
Lecis Cocco Ortu Matteo	X		Stara Francesco	X	
Mannino Pierluigi	X		Tramaloni Roberto	X	
Marcello Fabrizio Salvatore	X				

presenti: 29 - assenti: 6

Assume la Presidenza il Presidente del Consiglio *Guido Portoghese*  
con l'assistenza del Segretario Generale *Giovanni Mario Basolu*

Risultano presenti gli Assessori: Ghirra Francesca, Marcialis Yuri Mario, Fadda Danilo, Marras Roberto, Frau Paolo, Medda Claudia, Marras Luisa Anna, Chessa Maurizio, Cilloccu Marzia.

## Il Consiglio comunale

richiamato l'articolo 15, comma 1 del Regolamento Edilizio, che prevede il Parere Preventivo come strumento mediante il quale l'Amministrazione comunale si esprime sulla fattibilità di interventi significativi di trasformazione del territorio e fornisce indirizzi ed eventuali prescrizioni specifiche, al fine di perseguire un assetto territoriale equilibrato e conforme alle scelte e agli obiettivi del Piano Urbanistico Comunale;

premesso che il rappresentante della A.S.D. SCUOLA CALCIO "GIGI RIVA", ha presentato in data 21/04/2016 prot. n. 92122, con ultima integrazione in data 19/12/2018 prot. n. 319766, l'istanza tesa a ottenere il parere preventivo, ai sensi dell'art. 15 del Regolamento Edilizio vigente, per la redazione del piano attuativo relativo all'area sita tra la via Carta Raspi, la via Vespucci e il viale S. Bartolomeo, classificata dal PUC sottozona urbanistica GP1 "Parco attrezzato per lo sport di primo livello metropolitano", Unità Cartografica 2c del QN15 "Borgo Sant'Elia, Su Siccu", disciplinata dagli artt. 29 e 64 delle NTA, finalizzato alla realizzazione di un complesso sportivo destinato alle categorie giovanili;

preso atto che:

- per detta area, distinta in Catasto al Foglio 23 mapp. 2469, della superficie complessiva dichiarata pari a 36.136 mq, la R.A.S. con D.G.R. n. 1/14 del 12/01/2016 ha deliberato di costituire in favore della A.S.D. SCUOLA CALCIO "GIGI RIVA" il diritto di superficie;
- con la Deliberazione n. 21 del 21/02/2017 il Consiglio comunale ha approvato la "Variante urbanistica al PUC relativa alla disciplina prevista dall'art. 64 delle norme tecniche di attuazione, QN 15 Borgo Sant'Elia - Su Siccu, sottozona GP1, aree pertinenziali stadio Sant'Elia (unità cartografiche 2c, 2d, 2e, 2f) - approvazione definitiva, ai sensi dell'art. 20 della legge regionale del 22.12.1989, n. 45, e successive modificazioni ed integrazioni", prevedendo per l'area in oggetto quanto segue:

ART. 64 QN15 BORGO SANT'ELIA - SU SICCU

UNITÀ CARTOGRAFICA 2, 2a, 2b ,2c, 2d, 2e,2f, 2g SOTTOZONE G2, GM\*, GP1 S3 - Attrezzature sportive e standard

SOTTOZONA GP1

Comprende aree per le quali si conferma la caratterizzazione prevalentemente sportiva di primo livello. Gli interventi sono consentiti tramite piani attuativi o progettazioni esecutive di iniziativa pubblica o privata estesi alle sub unità sotto individuate. E' consentita l'integrazione per servizi generali e le attrezzature per i grandi spettacoli. Le determinazioni normative sono così definite:

AREE PERTINENZIALI STADIO SANT'ELIA (UNITÀ CARTOGRAFICHE 2C, 2D, 2E, 2F)

Il PUC prevede la conservazione delle destinazioni prioritarie esistenti. E' ammessa la trasformazione, anche sostanziale, dell'impianto esistente per la realizzazione di un nuovo impianto per usi sportivi ed intrattenimento in genere, integrata da altre destinazioni d'uso complementari necessarie per il raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'intervento, con esclusione della destinazione d'uso commerciale per alimentari, tale da determinare la valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici. Tale trasformazione non potrà prescindere dalla presenza minima di uno stadio che, per dimensione, capienza e parcheggi di pertinenza, consenta la disputa di partite di calcio internazionali e dei campionati professionistici di serie A o equivalenti. La trasformazione suddetta, se prevista nella stessa area di sedime dello stadio attuale, compresa l'area di pertinenza, dovrà avvenire attraverso progettazione esecutiva di iniziativa pubblica o privata. Gli interventi di trasformazione dovranno essere coerenti con i valori paesaggistici ed ambientali del contesto, contribuendo a

conseguire la riqualificazione urbanistica dell'intera zona che ricomprende l'insediamento di Sant'Elia ed il suo Lungomare. Gli interventi nelle unità cartografiche 2c, 2d e 2f, esterne all'area di pertinenza dell'attuale stadio, dovranno avvenire nel rispetto delle previsioni indicate dal "Progetto guida", che dovrà essere previamente approvato dal Consiglio comunale, delle modalità, dei parametri urbanistici e delle destinazioni d'uso di seguito indicati:

#### AREA LIBERA PIANO DI ZONA S. BARTOLOMEO (UNITÀ CARTOGRAFICA 2c)

Il PUC prevede nuove realizzazioni finalizzate alla formazione sportiva, all'assistenza giovanile socio-sanitaria, allo svago e simili; l'intervento è subordinato alla predisposizione di piano attuativo esteso all'intero ambito, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di fabbricabilità territoriale .....  $\leq 1,50$  mc/mq

Superficie coperta .....  $\leq 20\%$  SC

Indice di utilizzo (superficie di calpestio/SC) .....  $\leq 0,30$  mq/mq

Altezza massima degli edifici ..... 7,50 mt

- l'istanza di parere preventivo risulta corredata da n. 6 elaborati di seguito elencati, allegati al presente atto, del quale costituiscono parte integrante e sostanziale, sotto le lettere:

A) Relazione descrittiva e illustrativa (file: "RELAZIONE.pdf");

B) Planimetria della zona di intervento in scala 1:2000 (file: "TAV 1.pdf");

C) Planimetria della zona di intervento in scala 1:500 (file: "TAV 2.pdf");

D) Planivolumetrico dell'intervento in scala 1:1000 (file: "TAV 3.pdf");

E) Documentazione fotografica dell'area (file: "RELAZIONE FOTOG 2015.pdf");

F) Documentazione fotografica dell'area (rilievo: 21/03/2016) (file: "RELAZIONE FOTOG 2016.pdf");

- l'istanza di parere preventivo è relativa al Piano Attuativo finalizzato alla realizzazione di un complesso sportivo per le attività di una scuola calcio, costituito da n. 2 campi calcio a 7, n. 1 campo calcio a 11, n. 1 campo basket a 5 coperto, spalti, club house, spogliatoio, palestra polivalente, bar, spazio verde attrezzato, parcheggi;
- l'iniziativa privata in oggetto prevede la realizzazione dei seguenti volumi:

Campo basket	$768 \text{ mq} * 7,5 \text{ m} = 5.376 \text{ mc}$
Club house + spogliatoio	$720 \text{ mq} * 4,5 \text{ m} = 2.880 \text{ mc}$
Palestra	$100 \text{ mq} * 4,5 \text{ m} = 400 \text{ mc}$
Bar	$50 \text{ mq} * 4,5 \text{ m} = 200 \text{ mc}$
Volume totale	8.856 mc

- la proposta rispetta i parametri urbanistici delle N.T.A del PUC, previsti all'art 64, come si evince dal quadro seguente:

Volume totale (Vt) = 8.856 mc

Superficie territoriale (St) = Superficie complessiva (SC) = 36.136 mq

Superficie coperta (Sc) =  $768 + 720 + 100 + 50 = 1.638$  mq

Superficie calpestio = Superficie coperta

Indice di fabbricabilità territoriale < 1,50 mc/mq	$I_f = V_t/st = 0,25 < 1,50$ mc/mq
Superficie coperta < 20% Superficie complessiva	$Sc/SC = 0,05 < 0,20$
Indice di utilizzo < 0,30 mq/mq	$U_t = Sc / SC = 0,05 < 0,30$ mq/mq
Altezza massima degli edifici = 7,5 m	H max (campo basket) = 7,50 m

atteso che:

- l'area d'intervento si trova all'interno del comparto delle aree caratterizzate dalla presenza di attrezzature sportive che costituiscono il polo sportivo dei quartieri di Monte Mixi, La Palma e Sant'Elia;
- la proposta di piano per la scuola calcio, intitolata a Gigi Riva, può essere recepita dal redigendo "progetto guida" previsto nell'art. 64 delle N.T.A. del PUC;
- il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) classifica l'area in oggetto "Aree speciali - Grandi attrezzature di servizio pubblico per istruzione, sanità, ricerca e sport", disciplinata dagli artt. 99, 100 e 101 delle N.T.A. che prevedono per tali ambiti le seguenti prescrizioni:
  - "nelle aree speciali di cui all'art. 99 è fatto divieto di ampliamenti o di realizzazione di nuovi insediamenti, in mancanza di uno studio sulla verifica dei carichi ambientali";
  - "migliorare gli insediamenti esistenti con piani orientati anche all'incremento dei servizi, dei collegamenti ed alla eventuale riqualificazione urbanistica e architettonica degli edifici nonché ambientale degli spazi aperti, in un'ottica di integrazione di questi insediamenti nel paesaggio;
  - "incentivare il recupero di edifici periferici in disuso e la riqualificazione di aree periferiche e/o abbandonate attraverso progetti di nuove infrastrutture, nell'ottica di un decentramento, almeno nei maggiori centri urbani, dei servizi di istruzione superiore e di quelli sportivi";
  - "privilegiare la realizzazione di strutture di basso impatto sia sulle risorse ambientali (consumi idrici, energetici, ecc.) che sul paesaggio";
- l'area oggetto della proposta ricade all'interno della "Fascia costiera" del PPR, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera a); è in parte localizzata nella fascia dei 150 m dal Canale di San Bartolomeo; è sottoposta a vincolo paesaggistico nei limiti della zona antistante il Convento dei Mercedari, ai sensi del D.M. 11 febbraio 1961 pubblicato sulla G.U. n. 47 il 22/02/1961;
- con riferimento alle previsioni del PPR e alle sue Norme Tecniche di Attuazione (NTA), l'intervento può essere considerato tra quelli previsti all'articolo 15, comma 5, a norma del quale "fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del PPR negli ambiti di paesaggio di cui all'art. 14, è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per [...] servizi generali";

atteso, inoltre, che il piano attuativo dovrà:

- essere corredato dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, ai sensi dell'art. 8, comma 2 delle NTA del PAI, "ai sensi del quale è prescritto che i Comuni in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici, anche di livello attuativo e indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrate dal PAI - tenuto conto delle prescrizioni contenute nei piani urbanistici provinciali e nel piano paesistico regionale relativamente a difesa del suolo, assetto idrogeologico, riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico - assumono e valutano le indicazioni di appositi studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, predisposti in osservanza dei successivi articoli

24 e 25, riferiti a tutto il territorio comunale o alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione";

- prevedere in ogni caso soluzioni progettuali rispettose del principio dell'invarianza idraulica;
- essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D.Lgs. 152/2006, così come modificato dall'art. 2, comma 10 del D.Lgs. 128/2010, al fine di verificare se il piano può avere un impatto significativo sull'ambiente e se deve essere sottoposto a valutazione;

ritenuto di dover esprimere un parere in merito alla proposta di piano attuativo, anche al fine di fornire le indicazioni utili alla definizione del "progetto guida" previsto dall'art. 64 per le aree circostanti lo Stadio Sant'Elia, tra le quali è ricompresa l'area in oggetto coincidente con l'Unità Cartografica 2c;

dato atto che l'approvazione del presente atto non comporta oneri riflessi diretti od indiretti sulla situazione economica e finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non è richiesto il parere in ordine alla regolarità contabile da parte del Dirigente del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del T.U.E.L. (D.Lgs. 18.08.2000, n. 267);

acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Strategica e Territoriale, Ing. Salvatore Farci, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del T.U.E.L. (D.Lgs. 18/08/2000, n. 267);

considerato che in data 21.01.2019 è stato espresso parere favorevole dalla Commissione consiliare permanente Pianificazione strategica e Urbanistica;

udito il dibattito riportato nel resoconto integrale di seduta;

preso atto che risulta assente il consigliere Stara;

visto il risultato unanime della votazione, espressa con sistema elettronico: presenti 28, votanti 28, voti favorevoli 28, voti contrari nessuno, astenuti nessuno;

delibera

- 1) di esprimersi, quale parere preventivo, ai sensi dell'articolo 15, comma 1 del Regolamento Edilizio, relativamente alla proposta per la redazione del piano attuativo relativo all'area sita tra la via Carta Raspi, la via Vespucci e il viale S. Bartolomeo, classificata dal PUC sottozona urbanistica GP1 "Parco attrezzato per lo sport di primo livello metropolitano", Unità Cartografica 2c del QN15 "Borgo Sant'Elia, Su Siccu", disciplinata dagli artt. 29 e 64 delle NTA, finalizzato alla riqualificazione del complesso sportivo in termini di dotazioni e servizi, presentata dal rappresentante della A.S.D. SCUOLA CALCIO "GIGI RIVA", in data 21/04/2016 prot. n. 92122, con ultima integrazione in data 19/12/2018 prot. n. 319766;
- 2) di rilasciare un parere preventivo favorevole alle seguenti condizioni:
  - a) la localizzazione dell'area d'intervento in prossimità di aree di rilevante importanza ambientale è tale da richiedere la redazione di una pianificazione di adeguata qualità paesaggistica; le tipologie edilizie in progetto dovranno essere verificate in funzione dei livelli di percezione del nuovo edificato e, al fine di ottenere alte valenze di qualità delle architetture, dovranno caratterizzare in maniera non invasiva il comparto in oggetto;
  - b) la realizzazione dei manufatti e dei corpi di fabbrica delle nuove volumetrie dovranno essere tali da connotare unitariamente l'intero impianto anche in presenza di usi sportivi multidisciplinari e/o di spazi plurifunzionali; particolare attenzione dovrà essere posta al fine di rendere ottimale l'accessibilità dell'impianto dalle aree limitrofe, considerando le diverse

modalità di spostamento, la sua integrazione e complementarietà con i plessi sportivi localizzati in prossimità del sito in oggetto e ricompresi nella stessa Unità Cartografica 2 del Quadro Normativo QN15;

- c) il piano attuativo dovrà definire l'accessibilità al complesso sportivo dalla viabilità circostante, tenendo conto delle problematiche connesse all'accessibilità e alla sicurezza del nuovo stadio e delle strutture a questo complementari, oltre che del quartiere di San Bartolomeo, garantendo adeguate percorrenze pedonali e ciclabili e fasce verdi integrate con quelle del contesto circostante;
  - d) i parcheggi dovranno essere tali da non incidere con maggiori impatti sull'invasività dell'impianto nel contesto urbano interessato e dovranno essere realizzati con tecniche tali da garantire la permeabilità idraulica del suolo;
  - e) il piano attuativo dovrà essere conforme agli articoli del PPR richiamati in premessa e, in particolare, coerente ai canoni dell'urbanistica sostenibile, dell'architettura di qualità e della bioarchitettura, favorendo l'utilizzo di modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico e a migliorare le condizioni di benessere naturale e del comfort all'interno degli edifici;
  - f) il piano attuativo dovrà essere corredato da uno studio sulla verifica dei carichi ambientali;
  - g) il piano attuativo dovrà indicare tutti gli spazi necessari alla localizzazione di manufatti impiantistici (cabine elettriche, impianti di sollevamento), prevedendo su spazio privato (per poi eventualmente cederlo agli enti gestori) tutto ciò che non dovrà essere di proprietà comunale;
  - h) il piano attuativo dovrà essere corredato dallo studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, ai sensi dell'art. 8, comma 2 delle NTA del PAI vigente;
  - i) la progettazione dovrà essere eseguita nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica;
- 3) di dare atto che il presente parere preventivo viene espresso anche quale indirizzo per la definizione del "progetto guida" previsto dall'art. 64 delle NTA del PUC per le aree circostanti lo Stadio Sant'Elia, tra le quali è ricompresa l'area in oggetto, coincidente con l'Unità Cartografica 2c, e che il piano attuativo dovrà in ogni caso essere conforme alle eventuali prescrizioni contenute per l'area in oggetto nel suddetto "progetto guida";
- 4) di dare atto che l'area di intervento risulta vincolata paesaggisticamente ai sensi dell'articolo 17, comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, lettera a) "fascia costiera" e lettera h) "fiumi, torrenti e corsi d'acqua", ricadente nella fascia di rispetto dei 150 m dal Canale di San Bartolomeo, e ai sensi del D.M. 11 febbraio 1961 pubblicato sulla G.U. n. 47 il 22/02/1961 in quanto ricadente nella zona antistante il Convento dei Mercedari;
- 5) di dare atto che l'eventuale approvazione del piano attuativo in oggetto sarà subordinata al successivo rilascio dell'approvazione definitiva regionale ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale 12 agosto 1998, n. 28;
- 6) di dare atto che il piano attuativo sarà sottoposto a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D.Lgs. 152/2006, così come modificato dall'art. 2, comma 10 del D.Lgs. 128/2010, al fine di verificare se il piano può avere un impatto significativo sull'ambiente e se deve essere sottoposto a valutazione;
- 7) di dare atto che, ai fini del punto precedente, dovrà essere elaborato, in conformità alla normativa vigente di riferimento, il rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano e dei possibili effetti ambientali che potrebbero derivare dalla sua attuazione;

- 8) di dare atto che sarà verificata presso i competenti uffici regionali l'applicabilità dell'art. 15, comma 5 delle NTA del PPR con l'eventuale sottoscrizione dell'intesa ai sensi dell'art. 11 delle stesse NTA e la possibilità di attuare l'intervento per mezzo del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 21 della L.R. 45/89;
- 9) di dare atto che la presente deliberazione verrà pubblicata ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, e successive modifiche e integrazioni, nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" del sito web istituzionale, in quanto atto di pianificazione e governo del territorio.

Successivamente, su proposta del Presidente

il Consiglio comunale

dato atto che rientra in aula il consigliere Stara;

preso atto che risulta assente il consigliere Schirru;

visto il risultato unanime della votazione, espressa con sistema elettronico: presenti 28, votanti 28, voti favorevoli 28, voti contrari nessuno, astenuti nessuno;

delibera

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Il Segretario Generale  
Giovanni Mario Basolu

Il Presidente del Consiglio  
Guido Portoghese