



COMUNE DI ASSEMINI

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 3

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE N.5 AL PIANO URBANISTICO COMUNALE SOC. CAGLIARI CALCIO S.P.A. FINALIZZATA ALLO STRALCIO, DALL'ATTUALE ZONA G-SOTTOZONA G2.2 ATTIVITÀ A CARATTERE PREVALENTEMENTE SPORTIVA, MODIFICATA IN SOTTOZONA G2.2.1

L'anno **2019** addì **18** del mese di **Febbraio** nel Comune di Assemini, presso l'aula Consiliare, convocato con appositi Avvisi per le ore **18.00**, si è riunito in seduta Straordinaria, il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

<i>Consiglieri</i>	<i>Presente</i>	<i>Consiglieri</i>	<i>Presente</i>
CARIA SILVIA	SI	MEREU PAOLA	SI
CERA ANDREA	NO	MOLINU GIANLUCA	SI
CONGIU NICOLA	SI	PILLONI RICCARDO	SI
CONSALVO FRANCESCO	SI	PINTUS DAVIDE	SI
CROBEDDU FILOMENA	SI	SABEDDU GIORGIO	NO
DEIDDA VINCENZA	SI	SANNA SANDRO	SI
DEMONTIS STEFANO	SI	SCANO ANTONIO	SI
DESOGUS FRANCESCO	NO	SERRA EMANUELA	SI
FANNI MANUELA	SI	STARA SABRINA	NO
GARAU LUIGI	SI	TUVERI FILIPPO	SI
LECIS FRANCESCO	SI	URRU ALESSANDRO	SI
LICHERI SABRINA	SI	VENTURELLI MATTEO	SI
MELIS IVANO	SI		

Totale Presenti 21

Totale Assenti 4

Partecipa alla seduta il Segretario Generale DR. REMO ORTU.

Assume la presidenza il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, CARIA SILVIA

Sono nominati scrutatori i Consiglieri PINTUS DAVIDE, CONGIU NICOLA,

VENTURELLI MATTEO



COMUNE DI ASSEMINI

Alle ore **20.28** abbandona l'Aula Consiliare il Consigliere Comunale Desogus. **Presenti n. 21 – Assenti n. 4 (Cera, Sabeddu, Stara e Desogus).**

Il **Presidente del Consiglio, Dr.ssa Silvia Caria**, introduce il secondo punto all'ordine del giorno avente ad oggetto <<**Adozione variante n.5 al Piano Urbanistico Comunale Soc. Cagliari Calcio S.P.A. finalizzata allo stralcio, dalla attuale zona G - sottozona G 2.2 attività a carattere prevalentemente sportiva, modificata in sottozona G 2.2.1 attività a carattere prevalente sportivo – Lottizzazione attuata S'Abixeddas – Sa Ruina (Cagliari Calcio)**>> e concede la parola all'Assessore per la relazione di competenza.

Illustra la proposta l'Assessore all'Urbanistica, Ambiente e Sport, Ing. Gianluca Mandas (come integralmente riportato nel verbale generale di seduta).

Il Presidente del Consiglio concede la parola al Consigliere Consalvo (come integralmente riportato nel verbale generale di seduta).

Alle ore **20.50** abbandona l'Aula Consiliare il Consigliere Molinu. **Presenti n. 20 – Assenti n. 5 (Cera, Sabeddu, Stara, Desogus, Molinu).**

Intervengono, altresì, come integralmente riportato nel verbale generale di seduta, i Consiglieri Garau, Scano (il quale esprime la propria dichiarazione di voto contrario), Lecis (il quale esplicita, altresì, la propria dichiarazione di voto contrario) e Pintus.

Intervengono, per le repliche, l'Assessore Ing. Gianluca Mandas e i Consiglieri Scano e Consalvo (come integralmente riportato nel verbale generale di seduta).

Alle ore **21.25** abbandonano l'Aula Consiliare i Consiglieri Demontis e Mereu. **Presenti n. 18 – Assenti n. 7 (Cera, Sabeddu, Stara, Desogus, Molinu, Demontis e Mereu).**

Intervengono, per le dichiarazioni di voto, il Consigliere Garau, il quale esprime il proprio voto contrario e il Consigliere Pintus, il quale annuncia, a nome della maggioranza, il voto a favore (come integralmente riportato nel verbale generale di seduta).

Il Presidente del Consiglio, Silvia Caria, dà quindi lettura della proposta di deliberazione n. 28 del 23.04.2018 avente ad oggetto <<**Adozione variante n.5 al Piano Urbanistico Comunale Soc.**

Cagliari Calcio S.P.A. finalizzata allo stralcio, dalla attuale zona G - sottozona G 2.2 attività a carattere prevalentemente sportiva, modificata in sottozona G 2.2.1 attività a carattere prevalente sportivo – Lottizzazione attuata S'Abixeddas – Sa Ruina (Cagliari Calcio)>> ed invita il Consiglio ad esprimere il proprio voto sulla proposta testé illustrata.

L'esito della votazione, resa in forma palese per alzata di mano, proclamato dal Presidente, è il seguente:

- **Consiglieri presenti e votanti n. 18**
- **Consiglieri assenti n. 7 (Cera, Sabeddu, Stara, Desogus, Molinu, Demontis e Mereu)**
- **Voti favorevoli n. 13**
- **Voti contrari n. 5 (Lecis, Garau, Consalvo, Scano, Venturelli)**

Preso atto dell'esito della votazione sopra riportata,

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 11.02.1994 si adottava la variante al P.di F., finalizzata a modificare la destinazione urbanistica del terreno ubicato in località "S'Abixeddas" di proprietà della Società Cagliari Calcio S.P.A. distinto catastalmente al Foglio 12, mappali n.139, 140, 19, 70, 22 e 21 di mq. 72.875,00, da zona "E Agricola" a zona G Sportiva, al fine di consentire la realizzazione di impianti sportivi per il calcio, fabbricati e viabilità;
 - Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 20.03.1995, si procedeva all'adozione definitiva degli atti relativi alla variazione di destinazione urbanistica suddetta, da destinare ad impianti sportivi specificando nel dispositivo la precondizione della variante, assegnando al descritto compendio immobiliare la destinazione di "zona per servizi" al fine di allocarvi "impianti sportivi dedicati al calcio".
 - A seguito dell'adozione definitiva della variante al Programma di Fabbricazione allora vigente approvata dalla R.A.S., il Consiglio Comunale con la Deliberazione n. 76 del 27.08.1996, adottava il relativo Piano di Lottizzazione e con successivo atto Deliberativo n. 128 del 16.12.1996 forniva i chiarimenti al richiesti dal Comitato Circoscrizionale di Controllo (CO.CI.CO.) che la rendeva esecutiva ai sensi di legge.
 - In data 04.05.1998 con Atto Repertorio n. 659 veniva stipulata la Convenzione Urbanistica del Piano di Lottizzazione in argomento, a Rogito del Segretario Generale, regolarmente registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari al n. 15868 in data 01.07.1998 (unico
-

atto valido ed efficace dal punto di vista amministrativo e civilistico per la regolazione degli interventi nel territorio).

- Tra le Opere di Urbanizzazione elencate in Convenzione era previsto l'impegno a realizzare il tratto di Controstrada di collegamento tra la strada comunale Assemini - San Sperate e la strada Magrangiosa (proseguimento della via Piave), a parziale esecuzione del progetto di massima predisposto dall'ANAS per l'adeguamento della SS 130; finalizzata ad una messa in sicurezza degli accessi a raso, nelle more di realizzazione degli svincoli a scavalco della SS 130.
- La Controstrada non è mai stata realizzata a causa dei diversi programmi che l'ANAS e l'Assessorato Regionale Lavori Pubblici avevano posto in essere vanificando la stessa realizzazione prevista; a tal proposito la Convenzione prevedeva nella parte finale dell'art. 4 la possibilità e l'obbligo da parte della Società Cagliari Calcio S.P.A. a realizzare altre opere pubbliche di interesse locale (individuate dall'Amministrazione Comunale) oppure versare nelle casse del Comune una somma corrispondente alla realizzazione.
- Fin dal 2002 e nel corso degli anni successivi si sono susseguiti diversi incontri tra i rappresentanti pro tempore dell'Amministrazione Comunale e la Società Cagliari Calcio, tutti finalizzati a concludere il procedimento:
 - 1) in termine di definizione delle opere di urbanizzazione alternative alla Controstrada;
 - 1) che alle mutate esigenze della Società di ottenere la possibilità di un utilizzo più ampio della struttura ricettiva realizzata e l'eliminazione della servitù di passaggio all'interno della proprietà del Cagliari Calcio, collegante la strada Assemini – S. Sperate con la strada Sa Ruina.
- Al fine di concludere e definire la Convenzione Urbanistica Rep. n.659/1998 ancora aperta, evitando un possibile contenzioso, l'Amministrazione Comunale ha tenuto diversi specifici incontri con la Società Cagliari Calcio, in ultimo in data 26.01.2018, a seguito dei quali è stata condivisa la necessità di tenere separate le due distinte diverse tematiche succitate così come segue:

Oneri di Convenzione pregressi: la volontà di definire il procedimento pregresso con il pagamento degli importi corrispondenti alla realizzazione delle opere poste a carico del Cagliari Calcio, ai sensi dell'art. 4 della Convenzione del 4/05/1998 (Controstrada);

Variante al P.U.C.: necessaria in quanto l'attuale destinazione urbanistica dell'ambito interessato come definita dal P.U.C. vigente non consente una diversa definizione del punto 2 suddetto, dando quindi la possibilità al Cagliari Calcio di proporre all'Amministrazione Comunale una modifica che nell'ambito del principio della

perequazione urbanistica possa definire l'esigenza privata ricettiva nella salvaguardia e pertinenza sempre del polo sportivo, con un Beneficio Pubblico alla collettività, pari al beneficio privato, da prevedere in termini di opere/oneri in funzione dell'aumento del valore a seguito della variazione;

- Con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 21.03.2018 si è preso atto di quanto sopra riportato, e del versamento della Soc. Cagliari Calcio delle somme corrispondenti alle opere non realizzate al fine di considerare definito il procedimento pregresso relativo alla Lottizzazione Cagliari Calcio località "S'Abixeddas" ed in particolare agli adempimenti prescritti dall'art. 4 della convenzione Rep. n. 659 del 04.05.1998 e che tale somma sarà destinata per la realizzazione di opere pubbliche per il territorio secondo la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

ATTESO CHE:

- con istanza Prot. n° 10306 del 26.03.2018 (cartacea) e Prot. n° 10564 del 27.03.2018 (supporto informatico) la Società Cagliari Calcio S.P.A. propone l'adozione della Variante n.5 al Piano Urbanistico Comunale vigente finalizzata allo stralcio, dalla attuale zona G - sottozona "G2.2-Attività a carattere prevalentemente sportiva", modificata in sottozona "G2.2.1 – Attività a carattere prevalentemente sportivo – Lottizzazione attuata S'Abixeddas – Sa Ruina (Cagliari Calcio)".
- La proposta è motivata dalla necessità, della Società Sportiva, di definire la valenza ricettiva della Club House non solo per i soci ma anche per gli ospiti del Centro Sportivo, sempre in funzione dell'attività prevalente sportiva svolta all'interno della struttura.
- In sintesi la creazione di una specifica sottozona "G2.2.1 – Attività a carattere prevalentemente sportivo – Lottizzazione attuata S'Abixeddas – Sa Ruina (Cagliari Calcio)" delimitata dal perimetro dell'esistente e convenzionata Lottizzazione e l'introduzione nelle Norme Tecniche di Attuazione e più precisamente nella specifica Zona G della suddetta sottozona G.2.2.1, del principio della perequazione urbanistica (filosofia ricorrente nel nuovo Strumento Urbanistico vigente dal 27.08.2015) consentirebbe al privato l'utilizzo dell'edificio esistente secondo le necessità, determinando un pari beneficio pubblico alla collettività in termini di opere/oneri in funzione dell'aumento del valore a seguito della variazione.

Vista l'istruttoria del Responsabile del Servizio Pianificazione del Territorio che descrive la proposta di variante nelle sue peculiarità e dalla quale si rileva che:

- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 19/12/2014 è stato adottato definitivamente il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I., divenuto vigente con il recepimento delle prescrizioni di cui alla Determinazione R.A.S. n. 994/D.G. del
-

13/04/2015 (C.T.R.U), formalizzate nella Deliberazione Consiliare n. 22 del 06/08/2015 e risultato coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato con la Determinazione n. 2079/D.G. del 12/08/2015 che ne stabiliva la pubblicazione sul B.U.R.A.S. ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20, 8° comma, della L.R. n. 45/1989 e s.m.i., quest'ultima formalizzata in data 27/08/2015.

- Le vigenti Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale non consentono la realizzazione di destinazioni d'uso "Du F" come definite dal vigente Regolamento Edilizio e pertanto la presente variante nasce dalla necessità di inquadrare adeguatamente all'interno del P.U.C. la lottizzazione "S'Abixeddas – Sa Ruina" convenzionata e attuata, che presenta caratteristiche diverse rispetto alle altre aree incluse all'interno della zona G- sottozona G2.2.
- La Società Cagliari Calcio propone quindi l'istituzione di una specifica sottozona G2.2.1 che recepisca gli standard della lottizzazione convenzionata e attuata e definisca gli aspetti della convenzione già oggetto di confronto in varie occasioni con questo Comune, in particolare in relazione alla valenza ricettiva della Club House ed alla viabilità interna.

- La proposta di Variante consiste:

A. Nella identificazione cartografica sull'intera zona omogenea G – sottozona G2.2 che inserisce la perimetrazione atta a distinguere la parte relativa alla zona convenzionata e attuata della Cagliari Calcio con mantenimento dei relativi standard (denominata sottozona G2.2.1), da quelle aree di proprietà di soggetti terzi e mai lottizzate.

La delimitazione della sottozona G2.2.1 sarà costituita dall'area oggetto del Piano di Lottizzazione convenzionato con Rep. 659 del 04/05/1998, meglio identificata catastalmente al Fg. 12, mappali 140, 216, 264 e 304.

A. Nell'introduzione nelle Norme di Attuazione di un nuovo articolo, 111_b che disciplina espressamente la sottozona G2.2.1 nella quale:

- si dà atto della convenzione vigente e degli standard attuati in ragione dei precedenti parametri di lottizzazione.
 - si prevede la possibilità di applicare i parametri urbanistici ed edilizi della SUBZONA G2.2, previa approvazione di specifico strumento urbanistico attuativo di adeguamento e di variante a quello convenzionato.
 - si precisa che qualora si intendano adeguare gli attuali indici a quelli nuovi introdotti con il P.U.C., sarà necessario procedere con la richiesta di un nuovo piano di lottizzazione in variante seguendo la procedura di cui alla L.R. 45/89 e s.m.i.
 - solo per i fabbricati accessori all'attività sportiva (Club House) di questa specifica zona vengono introdotte anche le destinazioni d'uso integrative "Du_F1 limitatamente alla
-

destinazione d'uso Ricettiva" e "Du_F2 – ricettiva di servizio", da intendersi come servizi non prevalenti al polo sportivo.

Tale precisazione si rende necessaria poiché l'introduzione del limite di destinazione d'uso posta con il P.U.C. vigente di fatto condiziona l'uso ricettivo e di ristorazione collegato all'attività prevalente "sportiva".

- B. Nell'introduzione, nelle Norme di Attuazione che disciplinano la nuova sottozona omogenea G2.2.1 (art. 111_b), del riferimento al principio della **perequazione urbanistica** che costituisce uno degli obiettivi del P.U.C. (art. 1 delle Norme Tecniche di Attuazione), espressamente disciplinato agli articoli da 19 a 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo P.U.C.
- C. Nella modifica degli articoli 81, 82 e 111 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. per effetto della previsione della nuova sottozona G 2.2.1.

Per effetto della proposta gli articoli delle norme di attuazione del PUC sarebbero così modificati (parti in grassetto):

81. Sottozone

Il PUC prevede la suddivisione della Zona G per Servizi generali, in funzione delle diverse destinazioni d'uso ammesse e delle relative modalità di attuazione, nelle seguenti sottozone:

Sottozona G1 - Attrezzature di servizio

- G1.1 - Attrezzature scolastiche di secondo livello
- G1.2 - Attrezzature direzionali di iniziativa pubblica e privata
- G1.3 - Attrezzature socio sanitarie: Poliambulatorio
- G1.4 - Attrezzature direzionali e sanitarie
- G1.5 - Stazione ferroviaria
- G1.6 - Attrezzature e servizi di interesse generale
- G1.7 - Attrezzature commerciali e ricettive
- G1.8 - Servizi di assistenza per gli automobilisti
- G1.9 - Attrezzature per lo sport, la cura ed il benessere della persona
- G1.10 - Attrezzature per attività sportive all'aperto
- G1.11 - Servizi generali in ambiti di riqualificazione urbana

Sottozona G2 - Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero

- G2.1 - Piscina comunale
- G2.2 - Attività a carattere prevalentemente sportivo
- **G2.2.1 Attività a carattere prevalentemente sportivo – Lottizzazione attuata "S'Abixedda – Sa Ruina" (Cagliari Calcio).**
- G2.3 - Villa Asquer
- G2.4 - Parco (G2.4a / G2.4b / G2.4c)
- G2.5 - Area mineraria di San Leone

Sottozona G3 - Aree di presidio militare;

- G3.1 - Caserma carabinieri

Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta

- G4.1 - Attrezzature tecnologiche ciclo dell'acqua (G4.1a Acquedotto / G4.1b Potabilizzatore)
- G4.2 - Attrezzature tecnologiche: Ecocentro
- G4.3 - ex Depuratore
- G4.4 - ex Discarica Loc. Sa Ruina
- G4.5 - Cimitero
- G4.6 - Attrezzature tecnologiche: impianto di sollevamento

82. Modalità di attuazione

Le zone G sono suddivise in sottozone che fanno capo a due raggruppamenti:

- A aree sulle quali insistono manufatti edilizi assentiti o assentibili in regime di concessione/autorizzazione diretta, situate per lo più all'interno del tessuto urbano consolidato, in cui gli strumenti urbanistici attuativi non costituiscono presupposto per l'edificazione;
- B zone G in cui l'edificazione è subordinata all'approvazione dello strumento attuativo.

Appartengono al raggruppamento A) le sottozone:

- G1.1 - Attrezzature scolastiche di secondo livello
- G1.2 - Attrezzature direzionali di iniziativa pubblica e privata
- G1.3 - Attrezzature socio sanitarie: Poliambulatorio
- G1.4 - Attrezzature direzionali e sanitarie
- G1.5 - Stazione ferroviaria
- G1.11 - Servizi generali in ambiti di riqualificazione urbana
- G2.1 - Piscina comunale
- G3.1 - Caserma carabinieri
- G4.1 - Attrezzature tecnologiche ciclo dell'acqua (G4.1a Acquedotto / G4.1b Potabilizzatore)
- G4.2 - Attrezzature tecnologiche: Ecocentro
- G4.3 - ex Depuratore Loc. Terramaini
- G4.4 - ex Discarica Loc. Sa Ruina
- G4.5 - Cimitero
- G4.6 - Attrezzature tecnologiche: impianto di sollevamento

Appartengono al raggruppamento B) le sottozone:

- G1.6 - Attrezzature e servizi di interesse generale
- G1.7 - Attrezzature commerciali e ricettive
- G1.8 - Servizi di assistenza per gli automobilisti
- G1.9 - Attrezzature per lo sport, la cura ed il benessere della persona
- G1.10 - Attrezzature per attività sportive all'aperto
- G2.2 - Attività a carattere prevalentemente sportivo
- **G2.2.1 Attività a carattere prevalentemente sportivo – Lottizzazione attuata “S'Abixedda – Sa Ruina” (Cagliari Calcio)**
- G2.3 - Villa Asquer
- G2.4 - Parco (G2.4a / G2.4b / G2.4c)

111_a. Parametri urbanistici ed edilizi per la SUBZONA G2.2

<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>
<i>Indice territoriale</i>	0,25 mc/mq
<i>Standards di piano attuativo</i>	Valgono le prescrizioni del raggruppamento B
<i>Superf. minima intervento</i>	5,00 ha
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,60 mq/mq riferito esclusivamente a campi ed impianti sportivi all'aperto. Nelle more dell'approvazione del piano attuativo è consentito un indice di utilizzazione pari a 0,20 mq/mq per campi ed impianti sportivi all'aperto.
<i>Indice fondiario massimo</i>	1,50 mc/mq
<i>Altezza massima</i>	8,00 ml Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno di fabbricati (per esempio torri faro, antenne, ...)
<i>Lotto minimo</i>	5.000 mq; 10.000 mq per una superficie totale non inferiore al 50% della superficie fondiaria;
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Previa predisposizione di piano attuativo: Du_C6. sport Le destinazioni d'uso ammesse nei singoli lotti dovranno essere indicate dal piano guida. E' consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio ogni comparto di lottizzazione.

111_b. SUBZONA G2.2.1 - Attività a carattere prevalentemente sportivo – Lottizzazione attuata "S'Abixedda – Sa Ruina" (Cagliari Calcio)

Servizi generali di interesse comunale a carattere prevalentemente sportivo.

L'ambito territoriale è inserito all'interno della zona agricola nel quale si propongono attività correlate che rappresentano opzioni di servizio alla fruizione delle attrezzature sportive.

Trattasi della lottizzazione di iniziativa privata già attuata, denominata "S'Abixedda- Sa Ruina", convenzionata con atto Rep. n° 659 del 04/05/1998. In tali aree sono ubicate la sede e il Centro Sportivo del Cagliari Calcio

In tale subzona sono applicati i seguenti parametri:

<i>Parametri</i>	<i>Valore</i>
convenzionati	
superficie territoriale	72.875 mq
superficie coperta	2.700 mq
superficie servizi	7.366 mq (parcheggi)
indice territoriale	0,172 mc/mq
volumi totali	12.525 mc
Destinazioni d'uso	Du_C6. sport
Consentite	Du_F1. limitatamente alla destinazione d'uso Ricettiva (solo per fabbricati accessori all'attività sportiva - Club House)

Du_F2. ricettiva di servizio (solo per fabbricati accessori all'attività sportiva - Club House)

Per i fabbricati accessori all'attività sportiva (Club-House) di questa specifica sottozona sono previsti le destinazioni d'uso Du_F1 e Du_F2 come sopra definiti, da intendersi come servizi non prevalenti al polo sportivo e da attuarsi secondo il principio della perequazione urbanistica. L'intervento per queste attività oggetto di trasformazione di destinazione sarà coordinata seguendo i criteri della perequazione attraverso una Variante al Piano di lottizzazione approvato con la stipula di una specifica convenzione che individui gli impegni che i proponenti dovranno assumere nei confronti dell'amministrazione per l'utilizzo delle risorse derivanti dal conteggio degli oneri di perequazione afferenti la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

Previa approvazione di specifico strumento urbanistico attuativo o di variante a quelli vigenti e convenzionati, con la stipula di una nuova Convenzione Urbanistica è consentita l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi della SUBZONA G2.2 di cui all'articolo 111_a comprese le nuove destinazioni d'uso Du_F1 e Du_F2 come sopra definiti, queste ultime da intendersi come servizi non prevalenti al polo sportivo e da attuarsi secondo il principio della perequazione urbanistica. L'intervento per queste attività oggetto di trasformazione di destinazione sarà coordinata seguendo i criteri della perequazione attraverso la stessa Variante al Piano di lottizzazione approvato con la stipula della specifica convenzione di cui sopra che oltre a prevedere gli Standard Urbanistici di riferimento, individui gli impegni che i proponenti dovranno assumere nei confronti dell'amministrazione per l'utilizzo delle risorse derivanti dal conteggio degli oneri di perequazione afferenti la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

Preso atto ancora che:

- La Variante n. 5 al P.U.C. si compone dei seguenti elaborati:
 - 1) Allegato A) Relazione Tecnica illustrativa;
 - 2) Allegato B) Stralcio Norme di Attuazione del P.U.C. Vigente;
 - 3) Allegato C) Stralcio Norme di Attuazione Variante n°5 al P.U.C.;
 - 4) Tav.1) Stralcio disciplina Urbanistica PUC vigente - ante variante;
 - 5) Tav.2) Stralcio disciplina Urbanistica PUC - variante n°5;
 - 6) Tav.3) Stralcio disciplina Urbanistica PUC vigente con sovrapposizione pericolosità idrogeologica - ante variante;
 - 7) Tav.4) Stralcio disciplina Urbanistica PUC con sovrapposizione pericolosità idrogeologica - variante n°5;
 - non comporta modifiche allo Studio di Compatibilità Idraulica allegato al P.U.C. approvati dall'Autorità con Deliberazioni del Comitato Istituzionale n. 3 del 01/08/2012 e n. 4 del 07/07/2015 in quanto, essendo l'area esente da pericolosità idraulica, ne riconferma le pericolosità idrauliche vigenti (vedasi Tav. n. 3 - ante Variante, e Tav. n. 4 – Variante n°4), pertanto non è soggetta a verifica da parte dell'Agenzia del Distretto Idrografico della Sardegna ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico.
 - ai sensi del D.Lgs n.152/2006 e s.m.i. non è soggetta alle procedure della V.A.S. poiché non modifica i contenuti della Valutazione Ambientale Strategica del Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato dalla Provincia di Cagliari in data 07.07.2015, e quindi non ricade all'interno delle previsioni della "Non assoggettabilità a V.A.S. (artt. 6 e 12 del D.Lgs n. 152/2006).
-

- la presente variante seguirà l'iter procedurale previsto dall'art. 20 della L.R. n. 45/89 e s.m.i.; pertanto nelle more dell'adozione definitiva si applicheranno le misure di salvaguardia.

Acquisito il prescritto parere in ordine alla regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000, sulla proposta di deliberazione n. 28 del 23.04.2018 avente ad oggetto <<**Adozione variante n.5 al Piano Urbanistico Comunale Soc. Cagliari Calcio S.P.A. finalizzata allo stralcio, dalla attuale zona G - sottozona G 2.2 attività a carattere prevalentemente sportiva, modificata in sottozona G 2.2.1 attività a carattere prevalente sportivo – Lottizzazione attuata S'Abixeddas – Sa Ruina (Cagliari Calcio)**>> .

Visto il D.lgs n.267/2000 e s.m.i.;

Visto il vigente T.U. DPR n. 380/2001 e s.m.i.

Visto il D.Lgs n. 152/2006;

Vista la Legge Regionale n. 45 del 1989 e s.m.i.;

Visto lo Statuto Comunale

Visto il Vigente Piano Urbanistico Comunale;

Verificato il rispetto degli standard edilizi ed urbanistici, delle normative sovraordinate vigenti

DELIBERA

per tutto quanto descritto in premessa che fa parte integrante e sostanziale del presente dispositivo:

Di adottare la Variante n. 5 al Piano Urbanistico Comunale finalizzata allo stralcio, dalla attuale zona G - sottozona "G2.2–Attività a carattere prevalentemente sportiva", modificata in sottozona "G2.2.1 – Attività a carattere prevalentemente sportivo – Lottizzazione attuata S'Abixeddas – Sa Ruina (Cagliari Calcio)" proposta dalla Società Cagliari Calcio S.P.A. con istanza Prot. n° 10306 del 26.03.2018 (cartacea) e Prot. n° 10564 del 27.03.2018 (supporto informatico).

Di dare atto che la Variante n. 5 al P.U.C. è finalizzata in dettaglio:

A) Alla identificazione cartografica sull'intera zona omogenea G – sottozona G2.2 che inserisce la perimetrazione atta a distinguere la parte relativa alla zona convenzionata e attuata della Cagliari Calcio con mantenimento dei relativi standard (denominata sottozona G2.2.1), da quelle aree di proprietà di soggetti terzi e mai lottizzate.

La delimitazione della sottozona G2.2.1 sarà costituita dall'area oggetto del Piano di Lottizzazione convenzionato con Rep. 659 del 04/05/1998, meglio identificata catastalmente al Fg. 12, mappali 140, 216, 264 e 304.

A) All'introduzione nelle Norme di Attuazione di un nuovo articolo, 111_b che disciplina espressamente la sottozona G2.2.1 nella quale:

- si dà atto della convenzione vigente e degli standard attuati in ragione dei precedenti parametri di lottizzazione.
- si prevede la possibilità di applicare i parametri urbanistici ed edilizi della SUBZONA G2.2, previa approvazione di specifico strumento urbanistico attuativo di adeguamento e di variante a quello convenzionato.
- si precisa che qualora si intendano adeguare gli attuali indici a quelli nuovi introdotti con il P.U.C., sarà necessario procedere con la richiesta di un nuovo piano di lottizzazione in variante seguendo la procedura di cui alla L.R. 45/89 e s.m.i.
- solo per i fabbricati accessori all'attività sportiva (Club House) di questa specifica zona vengono introdotte anche le destinazioni d'uso integrative "Du_F1 limitatamente alla destinazione d'uso Ricettiva" e "Du_F2 – ricettiva di servizio", da intendersi come servizi non prevalenti al polo sportivo.

Tale precisazione si rende necessaria poiché l'introduzione del limite di destinazione d'uso posta con il P.U.C. vigente di fatto condiziona l'uso ricettivo e di ristorazione collegato all'attività prevalente "sportiva".

B) All'introduzione, nelle Norme di Attuazione che disciplinano la nuova sottozona omogenea G2.2.1 (art. 111_b), del riferimento al principio della **perequazione urbanistica** che costituisce uno degli obiettivi del P.U.C. (art. 1 delle Norme Tecniche di Attuazione), espressamente disciplinato agli articoli da 19 a 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo P.U.C.

C) Alla modifica degli articoli 81, 82 e 111 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. per effetto della previsione della nuova sottozona G 2.2.1.

Di dare atto che per effetto della proposta gli articoli delle norme di attuazione del PUC sono così modificati (parti in grassetto):

81. Sottozone

Il PUC prevede la suddivisione della Zona G per Servizi generali, in funzione delle diverse destinazioni d'uso ammesse e delle relative modalità di attuazione, nelle seguenti sottozone:

Sottozona G1 - Attrezzature di servizio

- G1.1 - Attrezzature scolastiche di secondo livello
- G1.2 - Attrezzature direzionali di iniziativa pubblica e privata
- G1.3 - Attrezzature socio sanitarie: Poliambulatorio
- G1.4 - Attrezzature direzionali e sanitarie
- G1.5 - Stazione ferroviaria
- G1.6 - Attrezzature e servizi di interesse generale
- G1.7 - Attrezzature commerciali e ricettive
- G1.8 - Servizi di assistenza per gli automobilisti

- G1.9 - Attrezzature per lo sport, la cura ed il benessere della persona
 - G1.10 - Attrezzature per attività sportive all'aperto
 - G1.11 - Servizi generali in ambiti di riqualificazione urbana
- Sottozona G2 - Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero
- G2.1 - Piscina comunale
 - G2.2 - Attività a carattere prevalentemente sportivo
 - **G2.2.1 Attività a carattere prevalentemente sportivo – Lottizzazione attuata “S’Abixedda – Sa Ruina” (Cagliari Calcio).**
 - G2.3 - Villa Asquer
 - G2.4 - Parco (G2.4a / G2.4b / G2.4c)
 - G2.5 - Area mineraria di San Leone
- Sottozona G3 - Aree di presidio militare;
- G3.1 - Caserma carabinieri
- Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta
- G4.1 - Attrezzature tecnologiche ciclo dell'acqua (G4.1a Acquedotto / G4.1b Potabilizzatore)
 - G4.2 - Attrezzature tecnologiche: Ecocentro
 - G4.3 - ex Depuratore
 - G4.4 - ex Discarica Loc. Sa Ruina
 - G4.5 – Cimitero
 - G4.6 - Attrezzature tecnologiche: impianto di sollevamento

82. Modalità di attuazione

Le zone G sono suddivise in sottozone che fanno capo a due raggruppamenti:

- A aree sulle quali insistono manufatti edilizi assentiti o assentibili in regime di concessione/autorizzazione diretta, situate per lo più all'interno del tessuto urbano consolidato, in cui gli strumenti urbanistici attuativi non costituiscono presupposto per l'edificazione;
- B zone G in cui l'edificazione è subordinata all'approvazione dello strumento attuativo.

Appartengono al raggruppamento A) le sottozone:

- G1.1 - Attrezzature scolastiche di secondo livello
- G1.2 - Attrezzature direzionali di iniziativa pubblica e privata
- G1.3 - Attrezzature socio sanitarie: Poliambulatorio
- G1.4 - Attrezzature direzionali e sanitarie
- G1.5 - Stazione ferroviaria
- G1.11 - Servizi generali in ambiti di riqualificazione urbana
- G2.1 - Piscina comunale
- G3.1 - Caserma carabinieri
- G4.1 - Attrezzature tecnologiche ciclo dell'acqua (G4.1a Acquedotto / G4.1b Potabilizzatore)
- G4.2 - Attrezzature tecnologiche: Ecocentro
- G4.3 - ex Depuratore Loc. Terramaini
- G4.4 - ex Discarica Loc. Sa Ruina

- G4.5 - Cimitero
- G4.6 - Attrezzature tecnologiche: impianto di sollevamento

Appartengono al raggruppamento B) le sottozone:

- G1.6 - Attrezzature e servizi di interesse generale
- G1.7 - Attrezzature commerciali e ricettive
- G1.8 - Servizi di assistenza per gli automobilisti
- G1.9 - Attrezzature per lo sport, la cura ed il benessere della persona
- G1.10 - Attrezzature per attività sportive all'aperto
- G2.2 - Attività a carattere prevalentemente sportivo
- **G2.2.1 Attività a carattere prevalentemente sportivo – Lottizzazione attuata “S’Abixedda – Sa Ruina” (Cagliari Calcio)**
- G2.3 - Villa Asquer
- G2.4 - Parco (G2.4a / G2.4b / G2.4c)
- G2.5 - Area mineraria di San Leone

111_a. Parametri urbanistici ed edilizi per la SUBZONA G2.2

<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>
<i>Indice territoriale</i>	0,25 mc/mq
<i>Standards di piano attuativo</i>	Valgono le prescrizioni del raggruppamento B
<i>Superf. minima intervento</i>	5,00 ha
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,60 mq/mq riferito esclusivamente a campi ed impianti sportivi all'aperto. Nelle more dell'approvazione del piano attuativo è consentito un indice di utilizzazione pari a 0,20 mq/mq per campi ed impianti sportivi all'aperto.
<i>Indice fondiario massimo</i>	1,50 mc/mq
<i>Altezza massima</i>	8,00 ml Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno di fabbricati (per esempio torri faro, antenne, ...)
<i>Lotto minimo</i>	5.000 mq; 10.000 mq per una superficie totale non inferiore al 50% della superficie fondiaria;
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Previa predisposizione di piano attuativo: Du_C6. sport Le destinazioni d'uso ammesse nei singoli lotti dovranno essere indicate dal piano guida. E' consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio ogni comparto di lottizzazione.

111_b. SUBZONA G2.2.1 - Attività a carattere prevalentemente sportivo – Lottizzazione attuata “S’Abixedda – Sa Ruina” (Cagliari Calcio)

Servizi generali di interesse comunale a carattere prevalentemente sportivo.

L'ambito territoriale è inserito all'interno della zona agricola nel quale si propongono attività correlate che rappresentano opzioni di servizio alla fruizione delle attrezzature sportive.

Trattasi della lottizzazione di iniziativa privata già attuata, denominata "S'Abixedda- Sa Ruina", convenzionata con atto Rep. n° 659 del 04/05/1998. In tali aree sono ubicate la sede e il Centro Sportivo del Cagliari Calcio

In tale subzona sono applicati i seguenti parametri:

Parametri	Valore
convenzionati	
superficie territoriale	72.875 mq
superficie coperta	2.700 mq
superficie servizi	7.366 mq (parcheggi)
indice territoriale	0,172 mc/mq
volumi totali	12.525 mc
Destinazioni d'uso	Du_C6. sport
Consentite	Du_F1. limitatamente alla destinazione d'uso Ricettiva (solo per fabbricati accessori all'attività sportiva - Club House) Du_F2. ricettiva di servizio (solo per fabbricati accessori all'attività sportiva - Club House)

Per i fabbricati accessori all'attività sportiva (Club-House) di questa specifica sottozona sono previsti le destinazioni d'uso Du_F1 e Du_F2 come sopra definiti, da intendersi come servizi non prevalenti al polo sportivo e da attuarsi secondo il principio della perequazione urbanistica. L'intervento per queste attività oggetto di trasformazione di destinazione sarà coordinata seguendo i criteri della perequazione attraverso una Variante al Piano di lottizzazione approvato con la stipula di una specifica convenzione che individui gli impegni che i proponenti dovranno assumere nei confronti dell'amministrazione per l'utilizzo delle risorse derivanti dal conteggio degli oneri di perequazione afferenti la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

Previa approvazione di specifico strumento urbanistico attuativo o di variante a quelli vigenti e convenzionati, con la stipula di una nuova Convenzione Urbanistica è consentita l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi della SUBZONA G2.2 di cui all'articolo 111_a comprese le nuove destinazioni d'uso Du_F1 e Du_F2 come sopra definiti, queste ultime da intendersi come servizi non prevalenti al polo sportivo e da attuarsi secondo il principio della perequazione urbanistica. L'intervento per queste attività oggetto di trasformazione di destinazione sarà coordinata seguendo i criteri della perequazione attraverso la stessa Variante al Piano di lottizzazione approvato con la stipula della specifica convenzione di cui sopra che oltre a prevedere gli Standard Urbanistici di riferimento, individui gli impegni che i proponenti dovranno assumere nei confronti dell'amministrazione per l'utilizzo delle risorse derivanti dal conteggio degli oneri di perequazione afferenti la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

Di dare atto che:

- La Variante n. 5 al P.U.C. è composta dai seguenti elaborati:
 - 1) Allegato A) Relazione Tecnica illustrativa;
 - 2) Allegato B) Stralcio Norme di Attuazione del P.U.C. Vigente;
 - 3) Allegato C) Stralcio Norme di Attuazione Variante n°5 al P.U.C.;
 - 4) Tav.1) Stralcio disciplina Urbanistica PUC vigente - ante variante;
 - 5) Tav.2) Stralcio disciplina Urbanistica PUC - variante n°5;
 - 6) Tav.3) Stralcio disciplina Urbanistica PUC vigente con sovrapposizione pericolosità idrogeologica - ante variante;

7) Tav.4) Stralcio disciplina Urbanistica PUC con sovrapposizione pericolosità idrogeologica - variante n°5;

- Non comporta modifiche allo Studio di Compatibilità Idraulica allegato al P.U.C. approvati dall'Autorità con Deliberazioni del Comitato Istituzionale n. 3 del 01/08/2012 e n. 4 del 07/07/2015 in quanto, essendo l'area esente da pericolosità idraulica, ne riconferma le pericolosità idrauliche vigenti (vedasi Tav. n. 3 - ante Variante, e Tav. n. 4 – Variante n°4), pertanto non è soggetta a verifica da parte dell'Agenzia del Distretto Idrografico della Sardegna ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico.
 - Ai sensi del D.Lgs n.152/2006 e s.m.i. non è soggetta alle procedure della V.A.S. poiché non modifica i contenuti della Valutazione Ambientale Strategica del Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato dalla Provincia di Cagliari in data 07.07.2015, e quindi non ricade all'interno delle previsioni della "Non assoggettabilità a V.A.S. (artt. 6 e 12 del D.Lgs n. 152/2006).
 - La presente variante seguirà l'iter procedurale previsto dall'art. 20 della L.R. n. 45/89 e s.m.i.; pertanto nelle more dell'adozione definitiva saranno applicate le misure di salvaguardia.
-



Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.TO DIGITALMENTE
CARIA SILVIA

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DIGITALMENTE
DR. REMO ORTU

La presente deliberazione viene pubblicata in data ___/___/_____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DIGITALMENTE
DR. REMO ORTU

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il ___/___/_____, in seguito alla pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal ___/___/_____

IL FUNZIONARIO DELEGATO

Documento Firmato digitalmente ai sensi del TU 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

L'accesso agli Atti viene garantito attraverso l'ufficio di Segreteria Generale ed i singoli responsabili di procedimento ai quali l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti del Comune di Assemini.