

Comune di Santa Maria Coghinas
Provincia di Sassari

OGGETTO:

**REALIZZAZIONE DI UN PALAZZETTO
DELLO SPORT PRESSO LA
CITTADELLA SPORTIVA.**

- VARIANTE AL P. DI F. -

COMMITTENTE: **COMUNE DI SM COGHINAS**

PROGETTISTA: **ING.ANTONETTI GIOVANNI**

DIRETTORE LAVORI:

DOC

all.D

ELABORATO

RELAZIONE E INTEGRAZIONE N.T.A.

scala

varie

protocollo

revisione

data

15/11/2021



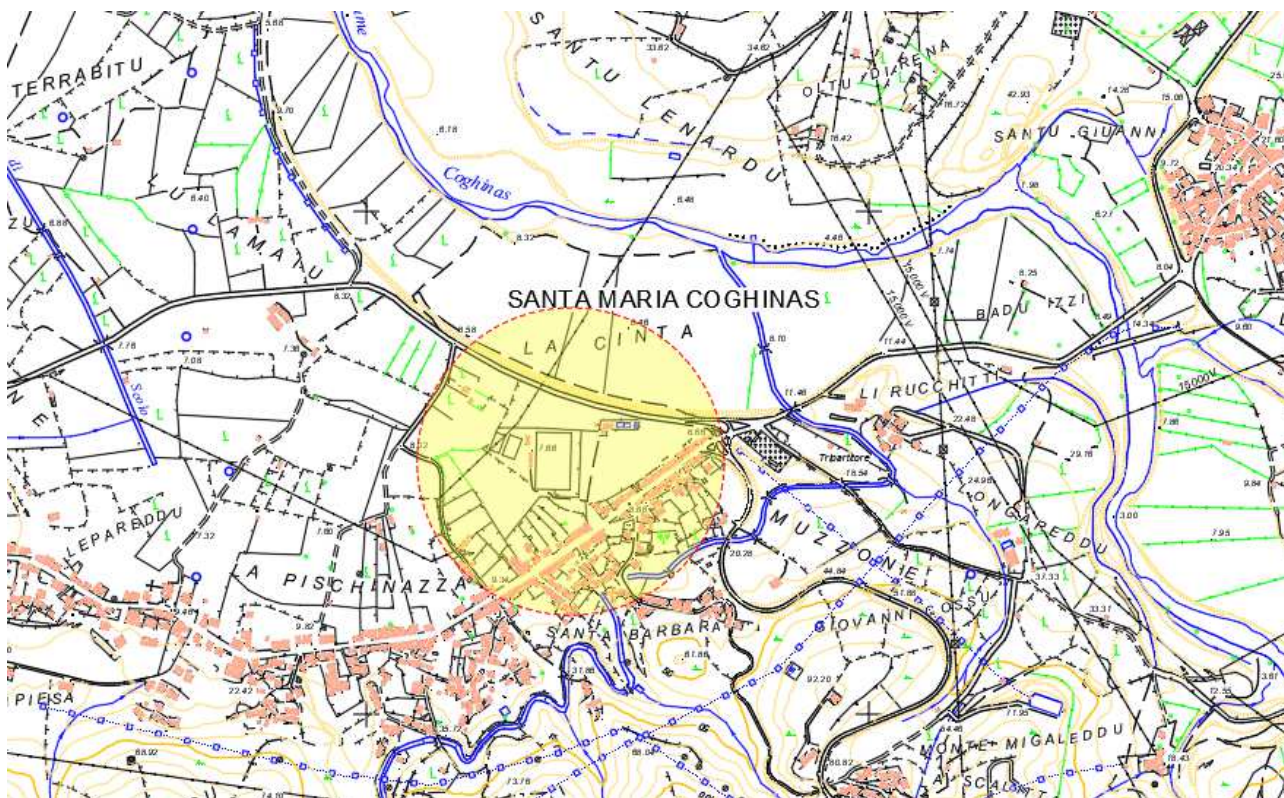
Comune S.M. COGHINAS - Sindaco Pietro Carbini -

Piazza Aldo Moro n. 2
SANTA MARIA COGHINAS
Tel: 0795851421

e-mail: protocollo@comunescoghinas

PREMESSA

Il Comune di Santa Maria Coghinas, divenuto autonomo a seguito della separazione dal Comune di Valledoria, giusta L.R. 7/02/1983, è dotato di Piano di Fabbricazione approvato con D.A EE.LL. F. e U. n°373/U del 31.03.1988 adottato definitivamente in forma digitale in 24.02.2012, giusta delibera di Consiglio Comunale n°4 del 24.02.2012.



Il programma di Fabbricazione, adottato in forma digitale ha ottenuto la verifica di coerenza da parte dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanza ed Urbanistica, Direzione Generale della Pianificazione ed Urbanistica territoriale e della Vigilanza Edile con determinazione n°4421/D6 del 05.10.2012, allegato alla presente relazione.

La presente variante al Piano è principalmente finalizzata alla realizzazione di una nuova palestra da eseguire a cura del Comune di Santa Maria Coghinas.

Con la Delibera N. 24 Del 25/05/2021 è stata approvata la Dichiarazione di Pubblica Utilità parziale dell'area ricadente sul Foglio 20 Mappale 1334 della superficie complessiva di circa 14.480 mq su cui sorgerà la struttura. È necessario pertanto procedere alla presente variante per rendere urbanisticamente compatibile il nuovo intervento di realizzazione del Palazzetto dello Sport presso il Centro Sportivo di Via Nassiria. Tale variante parziale utilizza le procedure di cui:

1. Legge Regionale 22 dicembre 1989, m.45 recante “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale e ss.mm.ii.”;

2. L'atto di indirizzo dell'art 21, comma 2, della L.R. 1/2019, in ordine ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio approvato con D.G.R n. 5/48 del 29/01/2019.
3. la Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
4. La Legge regionale 11 gennaio 2019, n.1, Legge di semplificazione 2018, che modifica l'art. 20 della L.R. 45/1989;
5. L.R. 32/1996 (Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche) per i progetti di opere pubbliche approvati del Consiglio comunale, qualora costituiscano variante allo strumento urbanistico.

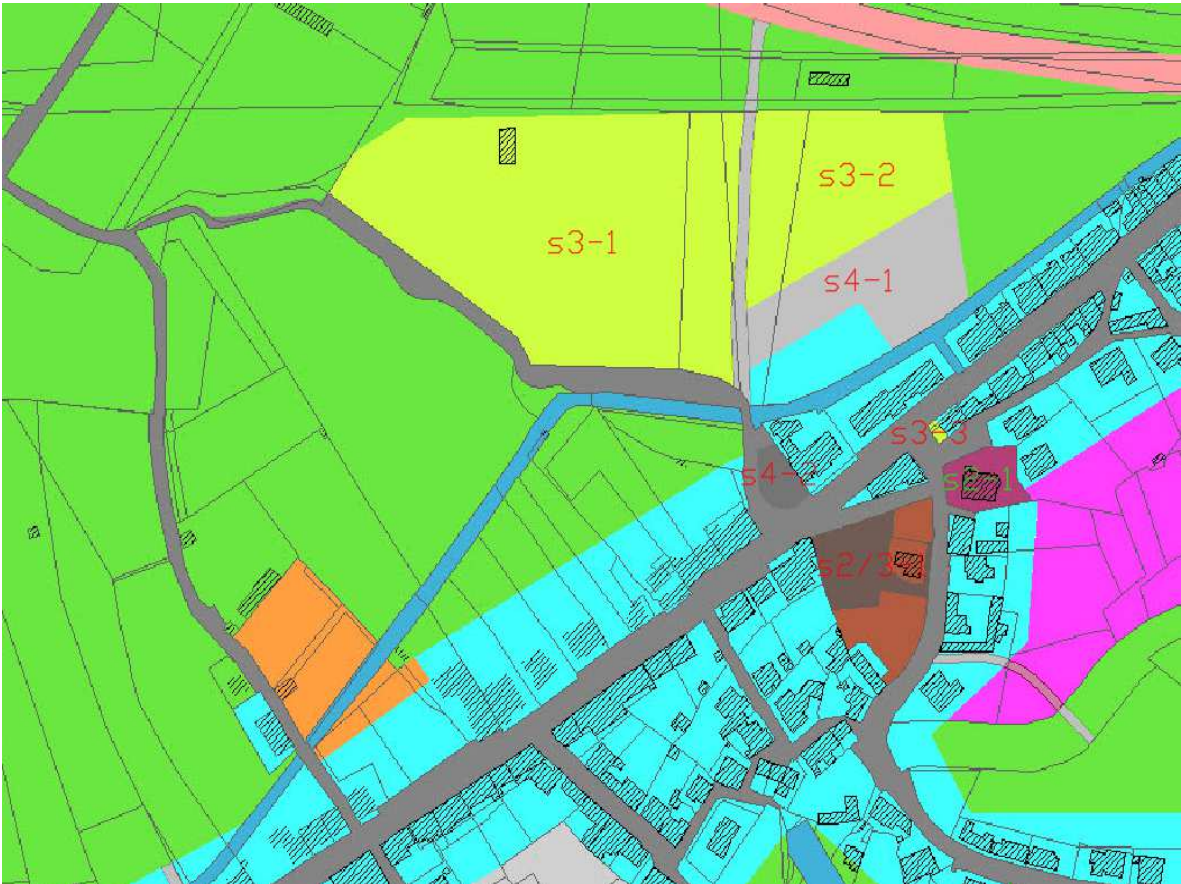
L' area di intervento risulta catastalmente identificata al Foglio 20 del Catasto Terreni del Comune di Santa Maria Coghinas (SS), particella n. 1334, da assumersi a patrimonio comunale giusto procedura di esproprio in corso per cause di pubblica utilità per quanto riguarda un'area di 14.480 mq della particella 1334. Le aree d'intervento, esclusa la viabilità di accesso e parcheggio, ricoprono una superficie di circa mq 14.480. L'area sulla quale sorgerà l'impianto sportivo è stata individuata dall'Amministrazione Comunale.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

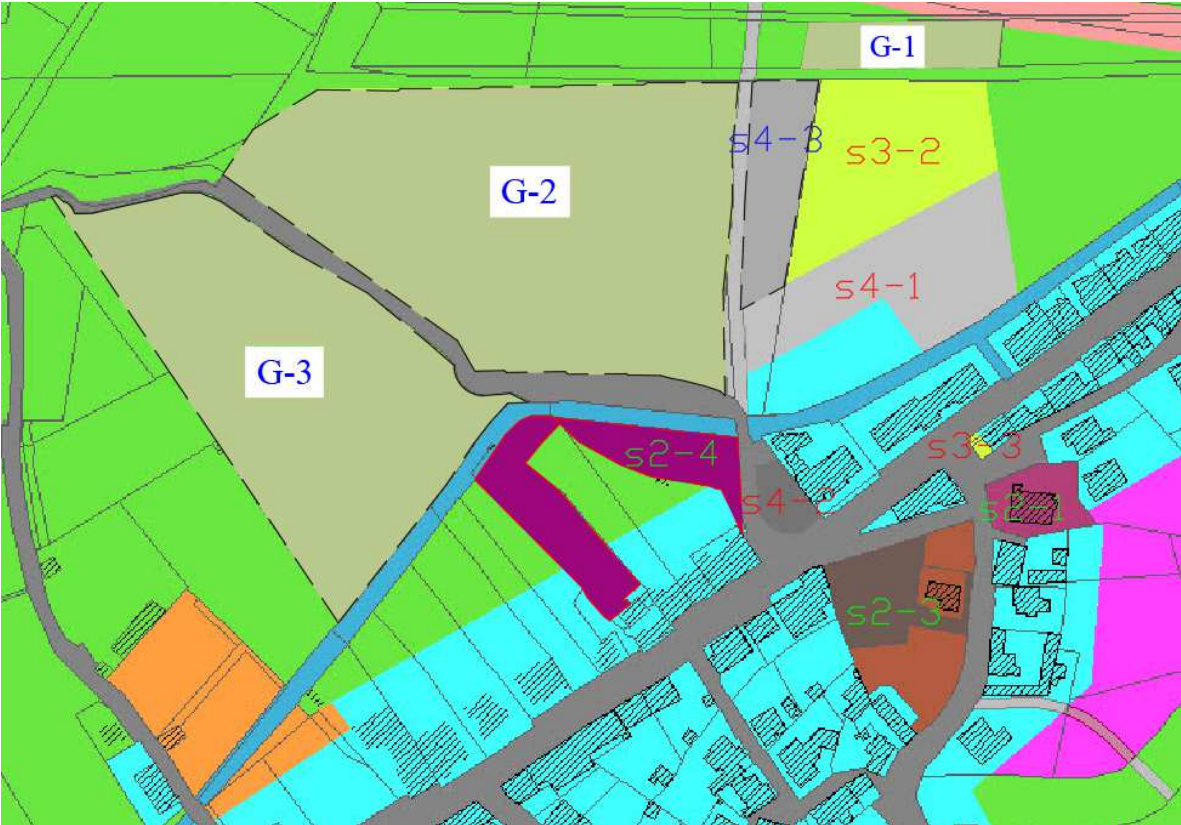
Come Già espresso, la presente variante parziale è proposta dal Comune di Santa Maria Coghinas, per far fronte alla necessità prioritaria di mettere a disposizione del centro sportivo esistente di una palestra per lo svolgimento di attività al chiuso.

L'unica area oggetto della variante (sito nuova palestra), si estende su una superficie di 14.480 mq ed è identificata al Foglio 20 del Catasto Terreni del Comune di Santa Maria Coghinas (SS), particella n.1334.

P. di F. Vigente



P. di F. Variante Proposta



L'area oggetto della presente variante (interessata dalla nuova palestra) è inserita in un contesto urbanistico – edilizio già definito e consolidato, sviluppatosi a Nord; è accessibile carrabilmente da Viale Nassirya, è delimitata a Sud ed Est dal centro sportivo mentre a Nord ed Ovest dalle aree agricole dei campi vicini. Tale area comprende nelle prossimità di un parcheggio aperto su Via Nassirya.

Detta palestra di fatto verrà realizzata dalla Amministrazione Comunale, previa esecutività della presente Variante al P. di F., quale completamente del centro sportivo esistente e parcheggi.



La nuova palestra avrà una volumetria di circa 15.755,72 mc (mq 1487,30 x 10 + 242,20 x 3,60), come desunto dal progetto definitivo inviato dai competenti uffici comunali.

Nel progetto specifico della palestra sono altresì previsti spogliatoi e servizi igienici e la realizzazione di una rete di raccolta e smaltimento reflui, collegata alla rete urbana esistente delle linee bianca e nera.

La variante interviene sull'area ad oggi classificata E.

Con la presente variante andiamo a modificare alcune zone omogenee dell'attuale Programma di Fabbricazione vigente.

Infatti l'area del palazzetto dello sport viene classificata come zona “G” Servizi Generali che sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generali, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

Come si evince dalla delimitazione delle opere che possono essere realizzate in zona “G”, le attrezzature secondarie come il palazzetto dello sport rientrano tra quelle sportive.

Con l'occasione della presente variante si classificano zone “G” anche il campo sportivo adiacente,

attualmente classificato come zona “S3” e l'impianto di depurazione esistente, attualmente classificato come zone “E”.

Naturalmente eliminando la zona S3 del campo sportivo, si devono verificare la dotazione complessiva di tutti gli standards relativi agli abitanti delle zone B.

Il Programma di Fabbricazione vigente prevedeva la seguente tabella per gli abitanti nelle zone B:

ZONA	SUPERFICIE	IT (MC/MQ)	MC	ABITANTI
B1	121529	3	364587	3646
B2	38962	2	77924	779
B3	3860	3	11580	116
			TOTALE.	4541

La dotazione degli standard era così suddivisa:

STANDARD	MQ.	DOTAZIONE MQ./AB.
S1	15242	3,36
S2	2897	0,6
S3	94773	20,87
S4	4551	1
TOTALE	117463	25,86

Per la variante è stata effettuata una diversa distribuzione di standard indicando anche delle nuove zone e la situazione finale è la seguente:

STANDARD	MQ.	DOTAZIONE MQ./AB.
S1	18420	4,06
S2	9092	2
S3	71556	15,76
S4	6424	1,41
TOTALE	105492	23,23

La modificazione degli standard sono rappresentati nelle tabelle seguenti:

VIGENTE	VARIANTE
-S1	-S1
s1-1= mq 5307	s1-1= mq 5307
<u>s1-2= mq 9935</u>	s1-2= mq 9935
tot. mq 15242	<u>s1-3= mq 3178</u>
	tot. mq 18420
-S2	-S2
s2-1= mq 945	s2-1= mq 945
<u>s2-2= mq 1952</u>	s2-2= mq 1952
tot. mq 2897	s2-3= mq 3222
	<u>s2-4= mq 2973</u>
	tot. mq 9092
-S2/3	
s2/3-1= mq 3222	
-S3	-S3
s3-1= mq 18169	s3-2= mq 4313
s3-2= mq 6183	s3-3= mq 51
s3-3= mq 51	s3-4= mq 772
s3-4= mq 772	<u>s3-6= mq 66420</u>
s3-5= mq 3178	tot. mq 71556
<u>s3-6= mq 66420</u>	
tot. mq 94773	-S4
	s4-1= mq 4046
-S4	s4-2= mq 505
s4-1= mq 4046	<u>s4-3= mq 1873</u>
<u>s4-2= mq 505</u>	tot. mq 6424
tot. mq 4551	

ALLEGATI DI VARIANTE

TAV 1- PLANIMETRIE GENERALI

TAV 2- ZONIZZAZIONE ATTUALE

TAV 3- ZONIZZAZIONE DI VARIANTE

TAV 4- RELAZIONE ED INTEGRAZIONE NORME DI ATTUAZIONE

INTEGRAZIONE NORME DI ATTUAZIONE

SERVIZI GENERALI

ZONA "G"

Zone per Servizi Generali

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U)

DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

Le zone G sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, cinema, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, trattamento rifiuti, inceneritori e simili.

Aree attrezzate per lo sport e la ricreazione con annessi punti di ristoro e strutture ricettive, strutture per attività balneari libere o in concessione, strutture portuali, centri polifunzionali con attività legate alla congressualità direzionalità, con annessi servizi ricettivi e di ristoro, mercati, impianti tecnologici, stazioni di servizio, attività militari, stazioni ferroviarie e/o automobilistiche e/o centri di interscambio.

L'attuazione avviene tramite piano particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di lottizzazione di iniziativa privata ovvero progetto di opera pubblica.

G-3 - AREA DESTINATA ALLE STRUTTURE SPORTIVE.

Tale sottozona è destinata ad accogliere attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico connesse alle attività per lo sport ed il tempo libero.

In detta zona possono essere realizzate strutture esclusivamente sportive quali campi da calcio, di pallacanestro, pallavolo, tennis, palazzetti per lo sport, piscine, etc.; nonché strutture di servizio quali ristoranti, bar e piccoli locali commerciali.

L'edificazione è consentita attraverso un intervento unitario esteso all'intera area così come indicato in planimetria con i seguenti parametri:

o <u>Superficie area</u>	<u>14.480 mq.</u>
o <u>Indice di fabbricabilità territoriale massimo</u>	<u>1,20 mc./mq.</u>
o <u>Volumetria massima realizzabile</u>	<u>17.376 mc.</u>
o <u>Rapporto di copertura</u>	<u>0,25 mq./mq.</u>
o <u>Altezza massima</u>	<u>10,00 mt.</u>
o <u>Distanza dai confini</u>	<u>5,00 mt.</u>
o <u>Distanza dai fabbricati</u>	<u>10,00 mt.</u>
o <u>Distanza dalle strade di lottizzazione</u>	<u>6,00 mt.</u>
o <u>Standard urbanistici</u>	<u>20% superficie territoriale</u>

Dovranno essere rispettate le cessioni di aree previste dall'art. 8 del D.A.

2266/U del 1983.

I parametri edilizi-urbanistici delle altre zone G esistenti rimangono invariati.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

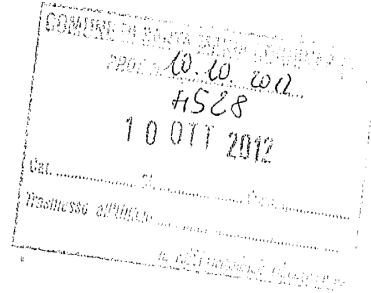
Direzione generale de sa pianificazione urbanistica territoriale e de sa vigilàntzia edilizia
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica

Regione Autonoma della Sardegna
Prof. n. DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 05/10/2012
nr. 0056719/Determinazione/4421
Classifica XII.6.1
04-02-00



Cagliari,



> AL COMUNE DI SANTA MARIA COGHINAS
PIAZZA ALDO MORO, 2
07030 S.M. COGHINAS (SS)

Oggetto: Determinazione n. 4421 /D.G. del - 5 OTT. 2012

Con riferimento alla Deliberazione del C.C. n. 4 del 24.02.2012 si trasmette la determinazione in oggetto concernente l'esito della verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002. Si evidenzia che codesta Amministrazione dovrà trasmettere allo scrivente gli estremi dell'avvenuta pubblicazione sul BURAS.

Il Direttore Generale

Ing. Marco Melis

Dir. Serv. Pian.: Ing. Giuseppe Biggio
Resp. Settore: Arch. Rita Picasso
Segr. CTRU: Dott.ssa Paola Carta
Isfr. tecn.: Geom. Alessandro Meloni

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari

Tel: 070 6064390 - Fax: 070 6064319
eeell.urbanistica@regione.sardegna.it



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale de sa pianificazione urbanistica territoriale e de sa vigilàntzia edilizia
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica

DETERMINAZIONE N. 4421 DEL 5 OTT. 2012

**Oggetto: Comune di Santa Maria Coghinas.
Deliberazione del C.C. n. 4 del 24.02.2012 – Verifica di coerenza – Piano di
Fabbricazione in formato digitale – Adozione definitiva.**

Il Direttore Generale

- VISTO** Lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA** La L.R. del 7 gennaio 1977 n. 1, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA** La L.R. 13 novembre 1998 n. 31 e successive modifiche e integrazioni che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;
- VISTO** Il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. P 29841/45 del 22.11.2011 con il quale al sottoscritto sono state riconfermate le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTA** La L.R. del 20 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTO** L'art. 31 della L.R. 11.04.02, n. 7 che prevede la verifica di coerenza degli atti di pianificazione in materia urbanistica generale degli Enti Locali con gli strumenti sovraordinati, di governo del territorio e con le direttive regionali in materia urbanistica;
- VISTO** Il D.P.G.R. N. 3885/DecP/84 del 20 luglio 2009 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale de sa pianificazione urbanistica territoriale e de sa vigilàntzia edilizia
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica

DETERMINAZIONE N. *6421/09*

DEL - 5 OTT. 2012

- VISTA la variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Santa Maria Coghinas, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 24.02.2012;
- VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio;
- VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 27.09.2012.

DETERMINA

art.1) La variante allo strumento urbanistico del Comune di Santa Maria Coghinas, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 24.02.2012, risulta coerente col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato in quanto, secondo attestazione dell'Amministrazione Comunale, trattasi di trasposizione dello strumento vigente su cartografia digitale.

art. 2) Il Comune è autorizzato alla pubblicazione sul BURAS ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20, 8° comma della L.R. n. 45/89.

Il Direttore Generale
Ing. Marco Melis

Dir. Serv. Plan.: Ing. Giuseppe Biggio
Resp. Settore: Arch. Rita Picasso
Segr. CTRU: Dott.ssa Paola Carta
Istr. tecn.: Geom. Alessandro Meloni

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Viale Trieste, 186 - 09123 Tortolì

Tel 070 6064390 - Fax: 070.6064319

ell.urbanistica@regione.sardegna.it

