

COMUNE DI SELARGIUS

Accordo sostitutivo ex art. 11 L. 241/90 e ss.mm.ii. per la riqualificazione dell'area denominata Tennis Club Su Planu di proprietà della Società Finanziaria C.R.S. s.r.l.

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

PREMESSA

L'intervento oggetto della presente relazione rientra nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale di Selargius approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 04/05/2017.

L'area oggetto di intervento è identificata nel PUC in Zona G – "Servizi Generali", Sottozona G2.1 – "Parchi, Strutture per lo Sport e il Tempo Libero".

Le Norme di Attuazione del PUC, con l'Art. 21, disciplinano le modalità di trasformazione dell'area prevedendo, in particolare, che un incremento dell'indice di fabbricabilità fondiario oltre lo 0.20 mc/mq è possibile solo attraverso un "*accordo sostitutivo ex art. 11 della legge 241/90, in base al quale i privati si impegnano a sostenere oneri congrui alla convenzione stipulata negli anni 80 per porre in essere l'esistente impianto sportivo.*".

Altresì, le stesse NdA all'art. 16, punto 2, lett. b), prescrivono che gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01 sono consentiti solo in presenza di piano attuativo.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto di intervento è ubicato in località Su Planu nella via Peretti n. 1 ed è distinto al NCEU del Comune di Selargius al Foglio 42, mappale 315.

È confinato a sud con la via Peretti, a est con la via Montanaru e, risalendo verso nord, con un'area S4 non ancora attuata e un lotto edificabile, a nord con fabbricati residenziali privati, a est con la via Loni, con area S3 attuata, con fabbricati residenziali e con un area S3 non ancora attuata di proprietà comunale.

L'accesso al lotto è garantito attraverso tre accessi pedonali (uno sulla via Peretti, uno sulla via Montanaru ed uno sulla via Loni) ed uno carrabile sempre sulla via Montanaru.

Il terreno, interamente recintato, presenta un andamento debolmente acclive da nord verso sud con una differenza di quota pari a circa 9 metri che ha reso comunque necessario la formazione di diversi terrazzamenti per la sua fruizione.

La superficie catastale, da visura del F. 42, mappale 315, risulta pari a mq 17.288 a fronte di una superficie attuale del lotto recintata di mq 17.624,21.

Al fine dell'individuazione della superficie da utilizzare per i parametri urbanistici, viene utilizzata la più piccola superficie derivante dall'intersezione dei poligoni del rilievo del lotto, e dai confini catastali dello stesso, come rappresentato negli elaborati grafici allegati. Tale superficie è stata quantificata in **mq 17.148,93**

STATO ATTUALE

La prima trasformazione dell'area in argomento è stata autorizzata con C.E. n. 8824 del 25/05/1981 per poi proseguire negli anni successivi con un novero di opere, tra cui alcune anche abusive, ma in un secondo tempo regolarmente condonate.

Il complesso immobiliare è destinato ad impianto sportivo per la pratica di diverse discipline sportive e si può distinguere in:

- Impianti sportivi propriamente detti (n. 8 campi da tennis, n. 1 campi da minitennis, n. 1 piscina, n. 1 piscina per bambini, n. 1 campi da calcetto, n. 1 squash, n. 1 palestra) strutture a servizio di detti impianti (spogliatoi, tribune, magazzini, servizi igienici);
- Fabbricati, comprendendo tutti quei manufatti estranei alla pratica sportiva (Club House, uffici, locali tecnici, residenza del custode).

Allo stato attuale la volumetria insistente sull'area in parola è pari a complessivi 5.007,57 mc pari ad un indice di fabbricabilità di circa 0,29 mc/mq.

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

Con il progetto di riqualificazione dell'area in parola, che ha la funzione anche di piano attuativo, si vogliono instaurare, tra quelle consentite, una serie di nuove funzioni strettamente correlate all'attività sportiva al fine di creare un centro di eccellenza del benessere, sia di tipo medico – riabilitativo – sportivo per gli atleti di ogni disciplina sportiva, che siano dilettanti o atleti già evoluti, sia riguardante la cura della persona nel senso più ampio del termine. Al riguardo le linee guida internazionali riguardanti il benessere psico-fisico dell'individuo hanno individuato in questa particolare tipologia di centri polifunzionali una funzione basilare in una popolazione che sempre più spesso è soggetta a stili di vita sedentari e soggetta al progressivo invecchiamento.

Con la realizzazione dello stesso progetto si pone altresì l'obiettivo di risolvere una serie di problematiche note (impatto sonori delle attività della piscina, scarsa dotazione di parcheggi, etc) che verranno di seguito meglio descritte.

Il tutto in pieno adempimento di tutte le disposizioni normative e dei regolamenti di settore.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Gli interventi presenti nel presente progetto consistono in un novero di nuove costruzioni, ampliamenti e riqualificazione di fabbricati ed impianti esistenti per una cubatura complessiva pari a **mc 34.250,35**, come di seguito rappresentati:

- a) Realizzazione di un nuovo fabbricato a nord dell'area di circa mc 13.000, suddiviso in tre livelli fuori terra ed uno interrato per complessivi mq 3.400, adibito a centro medico sportivo riabilitativo, spogliatoi e piscine, così suddiviso:
 - Al piano interrato verranno realizzati dei locali per il deposito di attrezzature e per i locali tecnici necessari per il funzionamento delle piscine e del fabbricato in generale (impianti di pompaggio, filtri, generatori, etc)
 - Al piano terra verranno realizzate ulteriori due piscine coperte aggiuntive all'esistente, che verrà anch'essa coperta, una vasca per la riabilitazione, la costruzione di nuovi spogliatoi;
 - Al piano primo e secondo verranno realizzati ambulatori medici sportivi per la riabilitazione degli atleti.
- b) Realizzazione di un Palazzetto dello sport polifunzionale (di dimensioni e caratteristiche sufficienti per ospitare incontri di Serie A del Calcio a 5) e palestre, in luogo dell'attuale "campo centrale" per circa mc 10.000. L'intervento consiste sostanzialmente nella demolizione della tribuna sud-est e nella costruzione di un nuovo corpo di fabbrica da adibire a palestre, la riqualificazione della tribuna e sottotribuna nord-ovest con la formazione di nuovi spogliatoi per giocatori ed arbitri e servizi igienici.
- c) Ampliamento e riqualificazione dell'attuale fabbricato Club House (con il bar/ristorante ed i locali spogliatoi sottostanti) per complessivi mc 2.100 e circa 700 mq;
- d) Realizzazione di un nuovo fabbricato, su più livelli, lungo la via Peretti dove ubicare le funzioni di Performance Center, SPA, Doposcuola e foresteria atleti per una volumetria di circa 8.300 mc e 2.500 mq.

Meritano un approfondimento le nuove funzioni che verranno inserire in quest'ultimo fabbricato. Per ciò che attiene il Performance Center e la foresteria atleti, si tratta di un nuovo concetto di allenamento fisico dedicato a sportivi agonisti provenienti sia locali che extraterritoriali. Attraverso una Partnership con il CONI e gli istituti federali sono stati individuati trainer di primissimo livello che utilizzeranno le più innovative metodiche di allenamento per creare un polo esclusivo e di eccellenza nel panorama nazionale. Lo stesso potrà beneficiare della foresteria dedicata agli atleti ed ai trainer che risiederanno fisicamente all'interno della struttura per periodi di lunghezza variabile, funzionali al percorso di allenamento personalizzato.

L'area doposcuola, invece, sarà sede di un polo didattico dedicato alla formazione ed informazione in ambito sportivo dedicata ai più giovani. L'esigenza di una struttura è fortemente richiesta da tante realtà del territorio che dispongono di ambienti ludici ma

risultano carenti di locali formativi in grado di completare la formazione dei più giovani affinché sia propedeutica all'attività sportiva agonistica.

- e) Riqualificazione di tre campi da tennis esistenti;
- f) Riallocazione, sulle nuove coperture, degli esistenti pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda sanitaria per la riduzione dell'impatto visivo;
- g) Riqualificazione di volumi tecnici (cabina ENEL e locale impianti);
- h) Formazione di un percorso per jogging di circa 1.1 km;
- i) Formazione di percorsi interni per rendere tutto il complesso, ed i fabbricati in esso realizzati, completamente accessibili ai diversamente abili;
- j) Creazione di nuovi 171 stalli per posti auto interni all'area di sedime (di cui n. 13 per diversamente abili), n. 10 stalli per motocicli;
- k) Piantumazione con essenze autoctone di tutti gli spazi residui destinati a verde.

STANDARD PER PARCHEGGI

Stante la cubatura prevista dal piano pari a mc 34.250,35, si prevedono superfici per parcheggio non inferiori al minimo previsto dalla L. 122/89 di 1 mq ogni 10 mc, pari mq 3.425,04.

Atteso che le nuove funzioni, ed il potenziamento delle attività esistenti, richiederanno un numero adeguato di stalli per parcheggi, e per eliminare l'attuale pesante carenza di stalli, la superficie da destinare a parcheggio e area di manovra è stata incrementata fino a 4.523,16 mq, con la previsione di nuovi 171 stalli per parcheggi auto, di cui 13 per i diversamente abili, 10 per motocicli ed uno dotato di colonnina di alimentazione per veicoli elettrici (art. 4 c. 1-ter DPR 380/01). Altresì, si propone di individuare uno stallo per il cosiddetto "Car sharing" e "bike sharing".

Sulla valutazione della sufficienza di tali spazi si rimanda all'apposita relazione specialistica allegata.

ULTERIORI INTERVENTI

Oltre agli interventi previsti all'interno del lotto, sono proposti degli interventi in aree limitrofe, come appresso descritto:

- a) l'attuazione a propria cura e spese dell'area S3 (mappali 4596, 4598, 4600, 4602, 4604, 4606, 4608, 4610 parte) adiacente lungo la via Peretti (della superficie di circa 2.800 mq) attraverso la realizzazione di un parco pubblico, la piantumazione con alberi di altofusto ed arbusti, in tutti i casi essenze autoctone, la fornitura e posa in opera di arredi e giochi per bambini, la predisposizione di un area per l'installazione di giochi gonfiabili, realizzazione dell'illuminazione e dell'impianto di irrigazione, recinzioni;

- b) l'attuazione a propria cura e spese dell'area S4 (mapp. 3370 parte) adiacente lungo la via Montanaru (della superficie di circa 990 mq) con la creazione di nuovi stalli per il parcheggio, la formazione della sovrastruttura flessibile, strato di collegamento e manto di usura, impianto di smaltimento delle acque meteoriche, impianto di illuminazione, segnaletica orizzontale e verticale.

Entrambi gli interventi verranno realizzati secondo quanto previsto dal Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici).

INTERVENTI DI MITIGAZIONE

Come sopra cennato, tutti i percorsi interni saranno accessibili per i diversamente abili secondo quanto previsto dalla L. 13/89 e suo regolamento di attuazione D.M. 236/89.

La dotazione dei stalli per parcheggi sono previsti nel numero di 13, ben superiore al minimo richiesto di 4 (uno stallo ogni 50 posti auto o frazione di essi) ed adeguatamente distribuiti nel lotto in prossimità dei fabbricati e degli impianti.

Anche tutti gli spazi interni ai fabbricati saranno adeguati alla L. 13/89 al fine di una loro piena usufruibilità.

Tutte le superfici adibite a parcheggi ed aree di manovra, dove tecnicamente possibile o obbligatoriamente previste impermeabili, verranno realizzate mediante tecniche che ne garantiscano la maggior permeabilità possibile. Discorso analogo per i percorsi pedonali che in gran parte verranno previsti con pavimentazioni semi filtranti, come previsto all'art. 105 del Regolamento Edilizio.

Per garantire il principio dell'invarianza idraulica, verranno realizzate delle vasche di laminazione e raccolta delle acque meteoriche, ex art. 54 comma 6 del R.E., provenienti dal deflusso superficiale, che verranno raccolte attraverso apposito l'impianto. Tali acque verranno riutilizzate per irrigare le superfici piantumate e per usi civili, ove consentiti dalla legislazione vigente.

Tutti i fabbricati dove verranno ubicate attività che producono rumore verranno realizzati mediante tecniche che limitino la sua propagazione all'esterno.

INTERVENTI PER L'INCENTIVAZIONE ALLO SPORT

Al fine di incentivare, e garantire, l'attività sportiva nelle fasce dei più giovani e delle fasce sociali meno abbienti della cittadinanza del Comune di Selargius, si propone una convenzione con la stessa Amministrazione Comunale avente i seguenti contenuti:

- il palazzetto dello sport verrà messo a disposizione per 10 giorni/anno, di comune accordo con l'Amministrazione comunale di Selargius che ne gestirà le richieste, delle scuole comunali nei periodi di fine anno e fine quadrimestre al fine di espletare attività collettive

quali saggi di fine anno e per eventi eccezionali laddove, ad esempio, la struttura scolastica sia sprovvista di spazi adeguati;

- verranno concessi, di comune accordo con l'Amministrazione comunale di Selargius che ne gestirà le richieste, n. 10 corsi di nuoto, n. 5 di tennis e n. 5 di calcetto o comunque concesso l'utilizzo dei campi di tennis e/o di calcetto per un monte ore di 5 ore/settimana, a canone agevolato per le fasce di età under 12 e over 65 della cittadinanza di Selargius;
- compatibilmente con l'autonomia scolastica, verranno proposte delle convenzioni, di comune accordo con l'Amministrazione comunale di Selargius, con le scuole comunali per il cosiddetto "doposcuola" sportivo da poter inserire anche nelle loro rispettive offerte formative.

MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Il novero di opere dell'intervento è previsto vengano realizzate, attraverso stralci funzionali autoequilibrati dal punto di vista del rapporto volumetria – parcheggi, in un arco temporale di 10 anni, a partire dall'approvazione dell'accordo sostitutivo come da cronoprogramma e quadro economico dei lavori allegati.

NORME DI ATTUAZIONE SOTTOZONA G2.1

Interventi ammissibili: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01;

Destinazioni d'uso: Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero;

Indice di fabbricabilità territoriale: 2,00 mc/mq;

Rapporto di copertura massimo: 50%.

Altezza massima: 18 m. Lo sviluppo del tipo estensivo è subordinato al rispetto di eventuali norme per le specifiche attrezzature o servizi da insediare ed alle possibilità di rispettare i beni di tipo archeologico e ambientale.

Tipologie edilizie: sono libere, sempreché conformi alle leggi ed ai regolamenti speciali vigenti per il tipo di attrezzature o servizi da insediare; tutte le aree non coperte dovranno essere sistemate a giardino.

Distacco minimo dai confini su strada: 15 m, fatte salve le prescrizioni di cui al D.Lgs. n.285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. (Codice della Strada).

Distacco minimo dai confini del lotto: 5 m e la metà dell'altezza dell'edificio quando questa supera i 10 m.

Parcheggi privati: si rimanda all'art. 31 del Regolamento Edilizio.