



COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 23 del 25.06.2020

COPIA

Oggetto: Approvazione intervento edilizio in deroga in applicazione dell'art. 39 della legge regionale 8/2015 e ss.mm.ii, piano casa- Ditta TRENDS IMMOBILIARE srl- riferimento pratica edilizia n. 1668- Via Verdi.

L'anno duemilaventi il giorno venticinque del mese di giugno, nella sede comunale, alle ore 18:00, in seduta Straordinaria, Pubblica, in Prima Convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

SECCI MARIA PAOLA	P	CARDIA MARIA FABIOLA	P
CINELLI MARCO	A	PILI VANINA	A
DEMEGLIO PAOLA	P	MEREU MARTINA	A
LEDDA IGNAZIA	P	SPIGA MARIO	P
MUSCAS LUCIANO	P	PIERETTI RICCARDO	P
SCHIRRU GIAN FRANCO	P	ASUNIS LUANA	A
SERRAU MARIO ALBERTO	P	ARGIOLAS FRANCESCO	P
CRISPONI ANNETTA	P	RIJO ELISABETH	A
MURA IGINO	P	IBBA GIOVANNI	P
MURA MICHELA	A	LOCCI IGNAZIO	P
SERRA FRANCESCO	P		

Totale Presenti: 15

Totali Assenti: 6

Il Presidente MUSCAS LUCIANO, assume la presidenza.

Partecipa la Vicesegretaria Comunale LICHERI SANDRA.

Risultano presenti gli assessori: BULLITA MASSIMILIANO - TACCORI MATTEO - SECHI ROSALIA - ZANDA ELISEO - PETRONIO LAURA.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'istanza in data 28/052020 _prot 17049, presentata dal Sig. Spanu Diego, in qualità di amministratore unico della società TRENDS Immobiliare srl, con sede in Sestu ex S.S. 131 km 8+700, relativa alla proposta di fattibilità per l'intervento di demolizione del fabbricato residenziale fronte via Verdi civico 9-11 e per la costruzione di un nuovo fabbricato plurifamiliare residenziale;

Richiamata la legge regionale 23 aprile 2015 n. 8, con particolare riguardo all'articolo 39, comma 2 e ss.mm.ii., di disciplina degli interventi demolizione e ricostruzione con potenziale applicazione di un credito volumetrico nella misura massima del 30% del volume esistente;

Dato atto che ai sensi del disposto normativo di cui sopra, il credito volumetrico deve essere assegnato con delibera del Consiglio Comunale e contestualmente stabilendo anche i nuovi parametri urbanistici connessi all'intervento;

Richiamata l'istruttoria tecnica condotta dal responsabile del settore urbanistica, che di seguito viene integralmente riportata nella presente proposta di deliberazione:

“Vista l'istanza registrata al protocollo n. 17049 in data 28/05/2020 presentata da Spanu Diego nato a Cagliari il 02/06/1974 in qualità di Amministratore della Trends Immobiliare s.r.l. si espone quanto segue.

L'istanza è presentata ai sensi dell'art. 39 comma 2 e comma 3 della L.R. n. 8/2015:

*2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, su proposta del privato interessato, è consentita la **demolizione dei fabbricati esistenti e successiva ricostruzione con la concessione di un credito volumetrico massimo pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 30 per cento, da determinarsi con apposita deliberazione del consiglio comunale.**”*

*3. Nelle ipotesi di cui al comma 2, ove l'intervento preveda la ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico, **il consiglio comunale, con la stessa deliberazione di cui al comma 2, stabilisce i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni, con eventuale superamento dei soli indici volumetrici previsti parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali.***

L'intervento proposto ricade in zona “B1” del PUC vigente;

L'intervento proposto non ricade in ambito vincolato ai sensi della L. 42/2004;

Il fabbricato originario è stato edificato in data antecedente al 1967 e successivamente è stato oggetto di ulteriori interventi per i quali sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Permesso di costruzione n. 781 del 10/04/1968, Permesso di costruzione n. 653 del 17/11/1972, la Concessione Edilizia in sanatoria n. 277 del 07/08/2000 e la Concessione Edilizia n. 46 del 26/03/2001.

L'altezza dell'edificio ricostruito sarà pari a m. 12,30, al netto del vano tecnico da realizzarsi sul lastrico solare, pertanto è prevista l'applicazione della deroga prevista dall'art. 39 comma 3 della L.R. n. 8/2015.

Ai sensi dell'art. 39 comma 10 della L.R. 8/2015, si da atto che:

a) all'istanza è stata allegata la documentazione ai sensi del D.Lgs n. 192 del 2005 e ss.mm.ii. comprovante l'edificio ricostruito è ad energia quasi zero (nzeb);

b) è previsto un idoneo sistema per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue che avverrà tramite raccolta, accumulo e reimmissione in rete per gli usi consentiti. L'impianto sarà dotato di de sgrassatore e filtri;

c) è prevista l'installazione di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone;

d) è stato depositato il computo metrico estimativo a dimostrazione che su un totale dei lavori pari a € 625.148,56 saranno utilizzati materiali ecocompatibili in possesso della dichiarazione ambientale di prodotto e certificati UNI EN ISO serie 14020, materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia il cui costo ammonta a € 313.474,13. La percentuale dei materiali ecocompatibili risulterà pertanto pari al 50,14%, rispettando la quota minima del 50%.

I dati tecnici estrapolati dagli elaborati allegati all'istanza sono:

	Superficie lotto	403,68 mq.
	Superficie coperta esistente	294,86 mq.
	Volume Esistente assentito	1.330,62 mc.
A	Volume edificabile ordinario ottenuto dall'applicazione dell'indice fondiario (403,68x3)	1.211,04 mc.
B	credito volumetrico massimo pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 30% (1.330,62 x 0,30)	399,19 mc.
C	Volume massimo edificabile nel lotto (somma A+B)	1.610,23 mc.
D	Volume proposto	1.610,04 mc.

L'intervento in conformità all'art. 39 della L.R. n. 8/2015, prevede esclusivamente il superamento dell'altezza e del volume.

Sono rispettate tutte le rimanenti norme di riferimento derivanti dal regolamento edilizio quali: superficie coperta, numero di unità residenziali insediabili nel lotto, volumetria minima per ciascuna unità residenziale, distanze dai confini, superfici da destinare alla sosta.”

Si precisa che l'articolo 39, al comma 2 stabilisce che gli interventi di demolizione e ricostruzione, con credito volumetrico pari al 30% o comunque superiore al 15% devono essere preceduti dalla delibera del Consiglio Comunale con la quale si determina il credito volumetrico. Il comma 3 dispone che, in presenza di ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico, la delibera del consiglio comunale, stabilisce i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni, con eventuale superamento dei soli indici volumetrici previsti.

Il comma 10, stabilisce le caratteristiche che deve avere l'edificio da ricostruire, ovvero:

- ad energia quasi zero(nzeb) ai sensi del D.Lgs 192/2005;
- dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- dotato di idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri-immobiliare con almeno due livelli fuori terra;

-realizzato con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50 per cento del computo metrico; Il comma 12 stabilisce, la proposta dell'intervento è costituita da elaborati tecnico-grafici di livello pari allo studio di fattibilità di un opera pubblica, evidenzia le soluzioni planovolumetriche e architettoniche adottate per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, e deve ottenere, prima della delibera del Consiglio Comunale di assegnazione del credito, la positiva valutazione tecnico-economica dell'Ufficio comunale competente in materia urbanistica ed edilizia privata.

La dotazione dei parcheggi è determinata in applicazione del parametro di 1mq/10mc, previsto dall'articolo 12 della L.R. 8/2015, per l'entità della volumetria in bonus e con il parametro di 1mq/5mc per la volumetria ordinaria esprimibile in base al lotto d'intervento; Valutata positivamente la soluzione proposta, con particolare riguardo al nuovo allineamento dei fabbricati, che consente di migliorare prospetticamente il filo edificatorio; Dato atto che è stata prodotta la relazione ai sensi del D.Lgs 192/2005 oltre ad alcune schede dei materiali da utilizzare nella costruzione a dimostrazione di un intervento ad energia quasi zero (nzeb).

Considerato che l'intervento prevede l'applicazione del credito volumetrico nella misura massima del 30% del volume esistente in demolizione, attestandosi in mc 1136,03 e per un corrispondente indice fondiario di 3,98 mc/mq inferiore ai 7 mc/mq previsto per le zone B, per i comuni di I ^ classe (comuni con oltre 20000 abitanti);

Dato atto che viene prevista, (vedasi tavola 8) nel cortile condominiale, una cisterna per il recupero delle acque meteoriche e una per il recupero delle acque saponate, in conformità a quanto disposto dall'articolo 10, precedentemente richiamato.

Ritenuto di dover provvedere in merito e valutata la non necessità di acquisire il parere della Commissione Edilizia Comunale, si rilascia la positiva valutazione tecnico-economica del Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia privata, precisando che i nuovi parametri tecnico urbanistici dell'intervento sono:

Superficie del lotto= mq 403,68

volume esistente in demolizione= mc 1330,62

volume ordinario da ricostruire= mc 1.201,04 (sup.lotto x indice fondiario 3mc/mq)

credito volumetrico (30% di 1330,62)= 399,19

volume di progetto= mc 1610,23

Superficie coperta = mq 199,28 < di 1/2 della superficie lotto

altezza massima all'estradosso ultimo solaio = mt 12,30

altezza massima in corrispondenza del fuori corsa ascensore =mt 15,50

Indice fondiario= (1610,04/403,68) = 3,98 mc/mq

indice rapporto superficie coperta (199,28/403,68) = 0,4936mq/mq

Unità immobiliare n. 4

Superficie a spazi di manovra e parcheggio interna al lotto = mq 282,32>di mq 282,13 richiesti.

Numero stalli interni al lotto = 8 due per unità immobiliare;

Preso atto della positiva valutazione tecnico-economica dell'Ufficio comunale competente in materia urbanistica ed edilizia privata, riportata in istruttoria.

Ritenuto di condividere la suddetta istruttoria;

Preso atto che nella seduta del 16/06/2020 è stato conseguito il parere della Commissione Consiliare disciplina del Territorio e Tutela Ambiente, con decisione favorevole, come discende dal verbale di seduta;

Vista la legge regionale 23 aprile 2015, n.8 e segnatamente l'articolo 39;

Visto il vigente Piano Urbanistico Comunale;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, che si riporta in calce;

Sentita l'esposizione dell'argomento fatta dall'assessore **Bullita Massimiliano**, come riportata nel verbale integrale della seduta;

Sentito l'intervento del Consigliere Mura Igino, come riportato nel verbale integrale della seduta;

Sentita la dichiarazione di voto: contrario da parte del Consigliere Igino Mura, a favore da parte dei Consiglieri Serrau e Pieretti e di astensione da parte della Consigliera Crisponi per le motivazioni riportate nel verbale integrale della seduta.

Con 11 voti a favore, 3 astenuti (Crisponi, Cardia, Spiga) e 1 voto contrario (Mura Igino).

DELIBERA

1) l'accoglimento della proposta presentata dal Sig. Spanu Diego, in qualità di amministratore unico della società TRENDS Immobiliare srl, con sede in Sestu ex S.S. 131 km 8+700, relativa alla proposta di fattibilità per l'intervento di demolizione del fabbricato residenziale fronte via Verdi civico 9-11 e per la costruzione di un nuovo fabbricato plurifamiliare residenziale, ai sensi dell'articolo 39 comma 2 della L.R. 8/2015 e in applicazione del successivo comma 10 nonché della positiva valutazione tecnico-economica espressa ai sensi del comma 12, dal responsabile del Settore urbanistica, che si compone dell'istanza e dei seguenti elaborati e tavole grafiche:

-Relazione tecnico descrittiva;

-Relazione Tecnica contenimento energetico;

-Fascicolo schede strutture;

-Fascicolo schede strutture 1;

-Computo metrico estimativo;

Tav. 1 – rilievo e stato attuale;

Tav. 2 – inquadramento;

Tav. 3 – piante in progetto;

Tav. 4 – sezioni e prospetti;

Tav. 5 – parametri edilizi;

Tav. 6 – adeguamento barriere architettoniche;

Tav. 7 – inquadramento fotografico;

Tav. 8 – schema impianti recupero acque;

2) di concedere il credito volumetrico nella misura massima del 30% previsto dall'articolo 39 comma 2 della L.R.8/2015, pari a mc 399,19;

3) di stabilire conseguentemente i nuovi parametri urbanistici del lotto come da sottostante riepilogo:

2) Superficie del lotto= mq 403,68

3) volume esistente in demolizione= mc 1330,62

4) volume ordinario da ricostruire= mc 1.201,04 (sup.lotto x indice fondiario 3mc/mq)

5) credito volumetrico (30% di 1330,62)= 399,19

6) volume di progetto= mc 1610,23

7) Superficie coperta = mq 199,28 < di ½ della superficie lotto

8) altezza massima all'estradosso ultimo solaio = mt 12,30

9) altezza massima in corrispondenza del fuori corsa ascensore =mt 15,50

10)Indice fondiario= (1610,04/403,68) = 3,98 mc/mq

- 11) indice rapporto superficie coperta (154,11/265) = 0,58mq/mq
- 12) Unità immobiliare n. 4
- 13) Superficie a spazi di manovra e parcheggio interna al lotto = mq 282,32 > di mq 282,13 richiesti.
- 14) Numero stalli interni al lotto = 8 due per unità immobiliare;

Successivamente, su proposta del Presidente

**IL CONSIGLIO COMUNALE
DELIBERA**

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

PARERE ex art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n.267, in ordine alla

Regolarità tecnica: FAVOREVOLE

Data 18/06/2020

IL RESPONSABILE

F.TO GIOVANNI ANTONIO MAMELI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.TO LUCIANO MUSCAS

LA VICESEGRETARIA COMUNALE

F.TO SANDRA LICHERI

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 25/06/2020 per:

a seguito di pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune dal **01/07/2020** al **16/07/2020** (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000);

a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000);

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata messa in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune il giorno 01/07/2020, dove resterà per 15 giorni consecutivi e cioè sino al 16/07/2020

LA VICESEGRETARIO COMUNALE

F.TO SANDRA LICHERI

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Sestu, 01.07.2020