



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Originale

DETERMINAZIONE N. 1053 del 19/10/2021

**AREA 5 - SUAPE - ED.PRIVATA - SERV. INFORMATICI -
APPALTI E CONTRATTI - PATRIMONIO - ESPROPRIAZIONI**

Servizio Amministrativo - Area 5

Oggetto: PROPOSTA DI PROGETTO PER DEMOLIZIONE DI UN FABBRICATO UNIFAMILIARE R RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PLURIFAMILIARE COSTITUITO DA N 4 UNITÀ RESIDENZIALI, AI SENSI DELL'ART. 39 DELLA L.R. N. 8/2015 E SS.MM.II.

N° 157 del Registro Determinazioni

AREA 5 - SUAPE - ED.PRIVATA - SERV. INFORMATICI - APPALTI E CONTRATTI - PATRIMONIO - ESPROPRIAZIONI



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

AREA 5 - SUAPE - ED.PRIVATA - SERV. INFORMATICI - APPALTI E CONTRATTI - PATRIMONIO - ESPROPRIAZIONI Servizio Amministrativo - Area 5

OGGETTO: PROPOSTA DI PROGETTO PER DEMOLIZIONE DI UN FABBRICATO UNIFAMILIARE R RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PLURIFAMILIARE COSTITUITO DA N 4 UNITÀ RESIDENZIALI, AI SENSI DELL'ART. 39 DELLA L.R. N. 8/2015 E SS.MM.II.

IL DIRETTORE

Richiamati i seguenti atti:

- la deliberazione n. 81 del 29/12/2020, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Bilancio di Previsione 2021-2023;
- la deliberazione n. 1 del 12/01/2021, con la quale la Giunta Comunale ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2021-2023;
- Provvedimento del Sindaco prot. n. 32083 del 09/07/2021 con il quale sono state conferite al Ing. Pierpaolo Fois le funzioni dirigenziali correlate alla Posizione Organizzativa di Direzione dell'Area Quadro "Urbanistica, Servizi Informatici, Ufficio espropriazioni, Patrimonio, Igiene Urbana";
- il Piano triennale Anticorruzione approvato con Deliberazione G.C. n. 41 del 26/03/2021;
- l'"Assegnazione pratiche di competenza del Ing. Fois per incompatibilità" del 31/03/2021, con la quale è stato affidato al Ing. Adalberto Pibiri il procedimento in oggetto;

Dato atto che il soggetto che propone il presente atto, il sottoscritto Adalberto Pibiri, non incorre in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al Codice di Comportamento dei Pubblici Dipendenti e alla Normativa Anticorruzione, e che non sussistono, in capo allo stesso, situazioni di conflitto di interesse in relazione all'oggetto dell'atto, ai sensi della legge n°190/2012 e norme collegate;

Premesso che con prot. 15728 del 31/03/2021, i Sig.ri, i cui dati sono riportati nel documento allegato al presente atto, in qualità di comproprietari, hanno presentato una proposta progettuale riguardante la demolizione totale e ricostruzione di un fabbricato unifamiliare e la ricostruzione di un fabbricato plurifamiliare costituito da n° 4 unità residenziali, ai sensi dell'art. 39, della L.R. n. 8/2015 e ss.mm.ii. – immobile sito in ... (vedi allegato) - area ricadente in zona urbanistica omogenea classificata "B1" del vigente PUC;

Verificato che:

- la proposta progettuale trasmessa, prevede la demolizione totale di un edificio esistente e la costruzione di un nuovo fabbricato plurifamiliare, che si sviluppa su quattro livelli fuori terra, collegati da una scala esterna e da un ascensore;
- Sono previste una unità immobiliari per piano (terra, primo, secondo e terzo), per un totale di 4 unità residenziali;
- La copertura è prevista a terrazza piana;

Considerato che con i Prot. 34762 del 27/07/2021 e Prot. 43882 del 29/09/2021 richiesta con la nota dell'ufficio tecnico prot. 32840 del 14/07/2021;

Tenuto conto del fatto che l'attuale formulazione dell'art. 39 della L. 8/15 ed in particolare dei commi 1, 2, 3, 10, 12, è la seguente:

1. La Regione promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di integrale demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti che necessitino di essere adeguati in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

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 determinazione dell'ufficio tecnico comunale.

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

10. L'edificio da costruire:

- a) è ad energia quasi zero (NZEB) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) è dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- c) è dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluriimmobiliare con almeno tre livelli fuori terra;
- d) è realizzato, per almeno il 50 per cento del computo metrico, con materiali ecocompatibili in possesso della dichiarazione ambientale di prodotto e certificati UNI EN ISO serie 14020, e con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati.

12. La proposta del privato interessato è costituita da elaborati tecnico-grafici di livello pari allo studio di fattibilità di un'opera pubblica, evidenzia le soluzioni planivolumetriche 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 di urbanistica ed edilizia privata.

Considerato che i dati edificatori della zona "B1" e quelli di progetto sono i seguenti:

DATI DI PROGETTO	
Superficie lotto mq.	300,00
Superficie coperta massima mq.	150,00
Volume massimo ordinario mc.	900,00
Altezza massima zona B1 (metri)	10,00
Volume esistente da demolire mc.	361,50
Credito volumetrico (361,50 x 1,30) mc.	469,95
Incremento di volume (art. 39) mc.	108,45
Volume massimo realizzabile (art. 39) mc	1.008,45
Premialità volumetrica del 5% ai sensi art 11 e12 del D.Lgs 28/2011 (5% 900,00)	45,00
Volume massimo realizzabile – deroga Art. 39 e Artt.11 e12 del D.Lgs 28/2011	1.053,45
Volume in progetto mc.	1.052,45
Superficie coperta in progetto mq.	140,37
Altezza massima in progetto metri	12,60 (reale) – 12 (urbanistica)
Superficie minima a parcheggio mq.	105,24

Superficie a parcheggio in progetto mq.	144,70
---	--------

Richiamati gli elaborati progettuali facenti parte integrante della pratica in oggetto:

N. 1	Tav. 1 – Prot. 43882 del 29/09/2021
N. 2	Tav. integrativa –Prot. 34762 del 27/07/2021
N. 3	Relazione_foto_inserimenti – Prot. 34762 del 27/07/2021
N. 4	Relazione_recupero_acque_meteoriche – Prot. 34762 del 27/07/2021
N. 5	Relazione_recupero_acque_reflue – Prot. 34762 del 27/07/2021
N. 6	Relazione_tecnica – Prot. 34762 del 27/07/2021

Richiamato il parere favorevole di ammissibilità dell'intervento, rilasciato dall'ufficio tecnico comunale, con la quale si dà atto della rispondenza della proposta all'art. 39 ed in particolare ai commi 1, 2, 3, 10, 12 e che in sede di istanza DUA dovranno essere presentate tutte le relazioni specialistiche a dimostrazione di quanto attestato e proposto.

DETERMINA

DI DARE ATTO che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui integralmente riportata;

DI APPROVARE la proposta progettuale pervenuta al protocollo generale dell'Ente e registrata con prot. Prot. 15728 del 31/03/2021 e integrata con Prot. 34762 del 27/07/2021 e Prot. 43882 del 29/09/2021;

DI STABILIRE i parametri urbanistico edilizi dell'intervento in conformità alla seguente tabella:

DATI DI PROGETTO		
superficie lotto	300,00	
superficie coperta massima	150,00	
volume massimo ordinario zona B1	900,00	
indice di fabbricabilità fondiario zona B1 - (mc/mq)	3,0	
indice di fabbricabilità fondiario in progetto - deroga art. 39	3,51	deroga
altezza massima zona B1	10,000	
altezza massima in progetto - deroga art. 39	12,60	deroga
volume esistente da demolire	361,50	
credito volumetrico (361,50 x 1,30) mc	469,95	
incremento di volume	108,45	
volume massimo realizzabile (Art. 39) mc	1.008,45	
Premialità volumetrica del 5% ai sensi art 11 e12 del D.Lgs 28/2011 (5% 1008,45)	45,00	
volume massimo realizzabile – deroga Art. 39 e Artt.11 e12 del D.Lgs 28/2011	1.053,45	deroga
volume in progetto	1.052,45	
superficie coperta in progetto	140,37	
superficie minima a parcheggio	105,24	
superficie a parcheggio in progetto	144,70	

DI ALLEGARE alla presente determinazione allo scopo di farne parte integrante e sostanziale, la seguente documentazione (files in formato p7m), sottoscritta digitalmente:

N. 1	Tav. 1 – Prot. 43882 del 29/09/2021
------	-------------------------------------

N. 2	Tav. integrativa –Prot. 34762 del 27/07/2021
N. 3	Relazione_foto_inserimenti – Prot. 34762 del 27/07/2021
N. 4	Relazione_recupero_acque_meteoriche – Prot. 34762 del 27/07/2021
N. 5	Relazione_recupero_acque_reflue – Prot. 34762 del 27/07/2021
N. 6	Relazione_tecnica – Prot. 34762 del 27/07/2021

DI PROVVEDERE alla pubblicazione sul BURAS dell'estratto della presente determinazione ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89;

DI DARE ATTO che la presente determinazione diventa efficace a decorrere dal primo giorno della pubblicazione dell'estratto sul BURAS;

DI PUBBLICARE il presente atto:

- All'albo pretorio per 15 giorni;
- Nella sezione "amministrazione trasparente" del sito istituzionale, relativamente ai contenuti oggetto di pubblicazione obbligatoria ai sensi dell'art. 1 comma 32 della legge 190/2012;

IL DIRETTORE DELL'AREA 5 F.F.
Ing. Adalberto Pibiri



Il presente atto, formato digitalmente e sottoscritto con firma digitale dal competente Direttore d'Area, sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 4 comma 1 del Regolamento per l'organizzazione e le modalità di gestione dell'Albo Pretorio Virtuale

Atto in Originale