

COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Oggetto: Richiesta di Deliberazione del Consiglio Comunale ai fini del superamento dei parametri volumetrici e dell'altezza a seguito della demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare sito in Via Firenze n° 59-61.

Emesso ai sensi dell'Art. 39 L.R. n° 8/2015 e L.R. n° 11/2017 cosiddetto "Piano Casa" e s.m.i.

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

I sottoscritti Perito Industriale Edile Fabrizio Saceddu nato a Cagliari (CA) il 02/12/1975, c.f.: SCC FRZ 75T02 B354Q, iscritto all'ordine dei Periti Industriali per la Provincia di Cagliari al n° 2728, e Ing. Massimiliano Giannasi nato a Cagliari il 26/01/1975, c.f.: GNN MSM 75A26 B354Q, con studio tecnico in Monserrato Via Giuseppe Zuddas n° 38, Tel. 070 560530, in qualità di progettisti abilitati e di tecnici incaricati dal signor Piu Alberto, nato a Cagliari (CA) il 01/06/1984, C.F.: PIU LRT 84H01 B354X, in qualità di legale rappresentante della società ASIA INVEST s.r.l., con sede legale a Selargius (CA) in Via Trieste n° 84, Partita IVA: 03727070926, espone qui di seguito il risultato delle operazioni progettuali.

Premessa

L'immobile in oggetto, attualmente di proprietà della società ASIA INVEST s.r.l. in virtù dell'Atto del Dott. Davide Porru, Repertorio n° 4553, Raccolta n° 3441 del 05/02/2020, è costituito da un fabbricato adibito a civile abitazione, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 41 Particella 4132, sito in Via Firenze civ. 59-61.

Il lotto, sul quale insiste il suddetto fabbricato, risulta distinto al Catasto Terreni al Foglio 41 Particella 4132 con una superficie reale di mq. 605.45, ricadente all'interno della zona urbanistica omogenea classificata "B" (Completamento) sottozona B1 del vigente P.U.C., fuori dalle aree di pericolosità idraulica e di frana.

Situazione Attuale

Il fabbricato esistente ad uso "civile abitazione" è stato edificato in forza al Permesso di Costruire del 22/08/1960 e successivamente ampliato in base al Permesso di Costruire del 08/08/1964; di recente per lo stesso, per "accertare" alcune difformità, è stato rilasciato il Permesso di Costruire a Sanatoria n° 08/2020 pratica SUAPE – DUA "PIULRT84H01B354X-13022020-184P.144552". In quest'ultima pratica edilizia viene dichiarata lecita una volumetria pari a mc. 1095,15.

La situazione attuale dell'immobile è invariata rispetto al sopradetto Permesso di Costruire ed è stata rappresentata negli elaborati grafici allegati "Tavole n. 2 e 3".

Situazione Futura – Demolizione e Ricostruzione

Con la presente progettazione si prevede la demolizione totale del fabbricato esistente per la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale plurifamiliare, da edificarsi a filo strada ed in distacco dal confine posteriore (nel rispetto delle distanze minime imposte dall'attuale regolamento edilizio), come meglio rilevabile nella planimetria riportata nell'elaborato grafico allegato "Tavola n. 4".

Con il presente intervento si propone il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, mediante l'integrale demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato adeguando il tutto agli attuali requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale con la completa eliminazione delle barriere architettoniche.

Per esso, al fine di mettere in atto tutti i requisiti sopra elencati, si richiede la concessione di un credito volumetrico pari al 30 % del volume dell'edificio da demolire, da determinarsi con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale al fine di assegnare i nuovi parametri urbanistici al lotto in esame. Pertanto oltre alla normale potenzialità edificatoria, derivata dall'utilizzo della volumetria prevista dall'indice di zona (3 mc/mq x 605,45 mq) pari a mc 1816,35, si propone l'utilizzo di ulteriori mc. 328,56 derivati dal sopradetto "bonus volumetrico 30% di 1095,19 Mc", che consentirebbero di completare l'edificazione dello stesso fabbricato ed assegnare quindi **al lotto un nuovo indice di edificabilità pari a 3,54 mc/mq** (2144,91/605,45).

Il volume derivato dall'indice attuale di 3 mc/mq viene utilizzato fino all'altezza di 10,00 metri (come previsto dal Regolamento Edilizio), mentre quello derivato dalla demolizione della volumetria del fabbricato esistente si intende utilizzarlo nell'ultimo livello determinando **una altezza del fabbricato pari a 11,99 metri inferiore a quella derivabile in funzione della larghezza stradale (8,05 x 1,5 = 12,07 metri)**.

Il nuovo fabbricato, che si svilupperà con 4 livelli fuori terra, sarà:

- ad energia quasi zero (nzeb), come definito dal D.lgs n. 192 del 2005 e s.m.i.;

- dotato di idoneo sistema per il riutilizzo delle acque piovane e reflue (vedasi relazione sul recupero e riutilizzo delle acque oltre che lo schema grafico per lo di smaltimento delle stesse “Tavola n. 7”);
- dotato di idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone (ascensore);
- realizzato, per almeno il 50 % del computo metrico, con materiali ecocompatibili in possesso della dichiarazione ambientale di prodotto e certificati UNI ISO serie 14020, e con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parti di istituti accreditati (vedasi computo metrico allegato).

Caratteristiche costruttive dell'intervento

Le fondazioni saranno del tipo continue e realizzate in c.a.;

La struttura portante orizzontale sarà costituita da solai piani misto latero-cemento, mentre quella verticale sarà costituita da una intelaiatura con pilastri in c.a.;

Le pareti di tamponamento saranno costituite da muratura portante di termolaterizio intonacate e tinteggiate;

Le pareti interne, di separazione tra le unità immobiliari, saranno del tipo “a cassetta” con doppio paramento con interposto pannello coibente e fonoassorbente, rifinite con intonaco e tinteggiatura;

Le nuove tramezzature verranno eseguite con mattoni forati rifiniti con intonaco e tinteggiatura per uno spessore complessivo di cm 10;

Le nuove pavimentazioni interne saranno realizzate con piastrelle in gres porcellanato;

Tutte le pareti sia interne che esterne saranno intonacate con malta premiscelata a base di calce del tipo ecocompatibile;

Le pareti ed i soffitti saranno tinteggiati con idropittura lavabile traspirante del tipo biocompatibile;

Le pareti esterne verranno tinteggiate con pittura del tipo ecocompatibile;

Le nuove porte interne saranno in legno;

L'impianto elettrico sarà conforme a quanto prescritto dalle vigenti normative (D.M. 37/08);

L'impianto idrico verrà eseguito con tubazioni in multistrato per l'adduzione di acqua calda e fredda, mentre per gli scarichi si utilizzeranno tubazioni in pvc;

Gli infissi esterni saranno in PVC completi di avvolgibili provisti di idonea certificazione sull'etichettatura di biocompatibilità;

Il cancello carrabile sarà in ferro zincato e verniciato e dotato di dispositivo di apertura elettrica comandata a distanza;

I parapetti del corpo scala saranno in ferro zincato e verniciato, mentre quelle delle verande verranno realizzati in parte in muratura ed in parte con ferro e vetro antisfondamento;

La recinzione del lotto (cortile/area di manovra e parcheggio posteriore) sarà realizzata in muratura intonacata e tinteggiata;

Verranno inoltre installati gli impianti di produzione di energia termica da fonte rinnovabile, in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria (ACS) e del 50% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

L'immobile così realizzato rispetterà le normative igienico-sanitarie, di sicurezza e le direttive attualmente vigenti nell'Amministrazione Comunale.

Per le opere in cemento armato è prevista la redazione ed il contestuale deposito dei calcoli strutturali presso i competenti uffici.

I materiali di risulta delle demolizioni verranno conferiti presso discarica autorizzata secondo le modalità/procedure previste dalle normative vigenti.

Selargius, 19/05/2020

I Tecnici:

Per. Ind. Edile Fabrizio Saccettu
Ing. Massimiliano Giannasi