



COMUNE DI SELARGIUS
Città Metropolitana di Cagliari

Deliberazione del Consiglio Comunale
Numero 54 Del 08/10/2020

Oggetto: Richiesta di deroga al P.U.C. ai fini del superamento dei parametri volumetrici e dell'altezza a seguito della demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale sito in Via Firenze n 59-61. Emesso ai sensi dell'Art. 39 L.R. n 8/2015 e L.R. n 11/

Copia

L'anno 2020 addì 8 del mese di Ottobre convocato per le 19.00 nella sala delle adunanze, in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dal Vigente Regolamento del Consiglio Comunale, si è riunito alle ore 19,30 il Consiglio Comunale in seduta Ordinaria di Seconda convocazione.

Presenti:

Cognome e Nome	Qualifica	Presente	Cognome e Nome	Qualifica	Presente
CONCU PIER LUIGI	Sindaco	SI	OLLA FRANCESCA	Consigliere	SI
AMBU PIERPAOLO	Consigliere	SI	ONANO NICOLA	Consigliere	NO
ARGIOLAS CLAUDIO	Consigliere	SI	PALMIERI GIULIANO	Consigliere	SI
ARGIOLAS MARIANO	Consigliere	SI	PASCHINA RICCARDO	Consigliere	SI
COLOMBU ANDREA	Consigliere	SI	PIRAS LUIGI	Consigliere	NO
CONTU MARIA CHIARA	Consigliere	SI	PUTZU GIANLUCA	Consigliere	SI
DEIANA SIMONE	Consigliere	SI	RAGATZU RITA	Consigliere	SI
LAI MARCO	Consigliere	SI	PUDDU VALERIA	Consigliere	SI
LILLIU FRANCESCO	Consigliere	AG	SCHIRRU PAOLO NICOLA	Consigliere	NO
MAMELI MARIANNA	Consigliere	SI	TUVERI MARIO	Consigliere	SI
MELIS GIULIO	Consigliere	SI	VARGIU VANESSA	Consigliere	SI
MELONI LUIGI	Consigliere	SI	ZAHER OMAR	Consigliere	SI
NOLI CHRISTIAN	Consigliere	SI			

Totale Presenti 21

Totale Assenti 3

Totale Assenti Giustificati 1

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa SESTA CARLA

Riconosciuta valida la seduta, essendo legale il numero degli intervenuti, l'Ing. PASCHINA RICCARDO, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e chiama a fungere da scrutatori i signori:

LAI MARCO

COLOMBU ANDREA

PUTZU GIANLUCA

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Ing. Riccardo Paschina in prosecuzione di seduta, verificato il numero legale, apre la discussione sul terzo punto iscritto all'ordine del giorno avente ad oggetto: "Richiesta di deroga al P.U.C. ai fini del superamento dei parametri volumetrici e dell'altezza a seguito della demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale sito in Via Firenze n 59-61. Emesso ai sensi dell'Art. 39 L.R. n 8/2015 e L.R. n 11/".

Illustra la proposta il Sindaco.

Si dà atto che entra in Aula il Consigliere Ambu, i presenti sono ventuno.

Prende la parola la Consigliera Olla per ricordare come in Commissione sia stata evidenziata una criticità, riguardante il fatto che l'erigendo palazzo si sviluppi in aderenza non solo al fabbricato esistente, quello adiacente, ma anche per tutto il cortile, col rischio che ci possa essere un problema di tipo igienico, visto che quello esistente è quasi la metà in altezza. Auspica la verifica circa la possibilità di soluzioni alternative.

Interviene il Consigliere Melis, Presidente della Commissione, il quale precisa che la criticità riferita dalla Consigliera Olla non è espressione di tutta la Commissione ma è stata evidenziata da un componente.

Resta il fatto che allo stato attuale, essendo la zona di completamento priva di Piano particolareggiato, le norme che valgono sono quelle che gli Uffici e il Consiglio hanno sempre rispettato, anche se purtroppo questo Piano casa comporta di trovarsi molte volte nella situazione oggi descritta. La pratica in esame è rispettosa delle norme che oggi sono vigenti sia a livello nazionale sia a livello regionale e anche a livello comunale.

Interviene la Consigliera Puddu per chiedere se il vicino sia al corrente di ciò e se vi siano alternative;

Risponde il Sindaco il quale ritiene che ci si debba attenere alle norme senza potersi fare altro, sottolineando come d'altronde l'ufficio abbia istruito la pratica favorevolmente.

Prende la parola il Consigliere Zaher per dichiarazione di voto a nome del suo gruppo, dichiarando il voto contrario perché non è stato convincente quanto affermato dal Sindaco, atteso che gli risulta che ci siano delle alternative per fare l'intervento rispettando la legge, senza adottare soluzioni contrarie al buon senso ed alle esigenze del vicino.

Si dà atto che è uscito dall'Aula il Consigliere Tuveri, i presenti sono venti.

Non essendoci ulteriori richieste di intervento il Presidente, dopo aver sostituito come scrutatore il Consigliere Tuveri con il Consigliere Putzu, dà lettura del deliberato della proposta e la mette ai voti, accertando, con l'aiuto degli scrutatori designati, il seguente esito:

Presenti: venti;

Voti favorevoli: sedici;

Voti contrari: quattro;

Astenuti: nessuno.

La proposta è approvata a maggioranza dei votanti.

Di seguito, il Presidente mette ai voti l'immediata esecutività della delibera, che è approvata all'unanimità.

Per quanto non riportato, si fa espresso riferimento al verbale integrale di seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di Delibera di Consiglio Comunale numero 53 del 21/08/2020, a firma del Sindaco, avente ad oggetto "Richiesta di deroga al P.U.C. ai fini del superamento dei parametri volumetrici e dell'altezza a seguito della demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale sito in Via Firenze n 59-61. Emesso ai sensi dell'Art. 39 L.R. n 8/2015 e L.R. n 11/";

Premesso che:

1. Con istanza Prot. 14909 del 20/04/2020 il Sig. Piu Alberto, nella sua qualità di rappresentante legale della società ASIA INVEST SRL, ha presentato la richiesta per eseguire un intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito in via Firenze ai civici 59,61 il cui lotto è distinto al catasto al Fg. 41 particella 4132 ai sensi e per gli effetti dei commi 1,2 e 3 dell'art. 39 Legge regionale n. 8 del 23/04/2015 e ss.mm. e ii:

- 1.1. *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.*
 - 1.2. *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.*
 - 1.3. *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 parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali. Nelle zone urbanistiche E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali."*
2. Il lotto di che trattasi possiede la seguente consistenza edilizia e urbanistica:
 - 2.1. Superficie lotto **mq. 605,45**;
 - 2.2. potenzialità volumetrica di **1816,35 mc**;
 - 2.3. altezza massima insediabile da PUC di **10,00 mt.ri**;
 - 2.4. indice di copertura pari al 50% corrispondente a **302,72 mq**.
 - 2.5.** Superficie accessoria max 20% pari a **60,54 mq**.
 - 2.6. superficie massima copribile pari **363,27 mq**
 3. Sul lotto distinto al Fg. 41 particella 4132 con i titoli edilizi: L.E. 08/08/1964; C.E. n. 10973 del 19/11/1993; C.E. 22888 del 22/11/1994 e PDC n. 8/2020 del 31/03/2020, è stata assentita una volumetria di **1095,19 mc**;
 4. Ai sensi del comma 2 dell'art. 39, il 30% sulla volumetria assentita pari a **mc. 1095,19** è riconosciuto un bonus volumetrico di $(1095,19 \cdot 0,30) = 328,56$ **mc** e che pertanto Il credito volumetrico realizzabile/derogabile nel lotto risulta pari a **Cv= 1095,19 + 328,56 = mc. 1423,75**
 5. La proposta prevede la realizzazione di un edificio articolato su quattro livelli fuori terra, aventi due unità abitative per piano per un totale di 8 abitazioni.
 6. La proposta progettuale, comporta la realizzazione di un edificio avente i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:
 - 6.1. Superficie lotto 605,45mq.
 - 6.2. Volume realizzabile 2.144,91 mc;
 - 6.3. Altezza massima 11,84 $= [(11,99 \text{ m} - (0,05 + 0,05 + 0,05)) \text{m}]$
 - 6.4. Indice di edificabilità 3,54 mc/mq
 - 6.5. Superficie max coperta $(262,17 \text{ mq} + 88,24 \text{ mq}) = 306,64 \text{ mq} < 363,27$

7. Sulla proposta progettuale l'ufficio tecnico ha espresso parere favorevole in data 15/06/2020.

Considerato che:

8. La proposta progettuale composta dai seguenti elaborati:

n.o.	Descrizione	Data e prot.
1	RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA	Prot. 14909 del 20/04/2020
2	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Prot. 14909 del 20/04/2020
3	FOTO INSERIMENTO	Prot. 14909 del 20/04/2020
4	RELAZIONE L. 13/89	Prot. 14909 del 20/04/2020
5	RELAZIONE PREVISIONALE REQUISITI ACUSTICI PASSIVI	Prot. 14909 del 20/04/2020
6	RELAZIONE ENERGETICA	Prot. 14909 del 20/04/2020
7	RELAZIONE TECNICA RECUPERO ACQUE	Prot. 14909 del 20/04/2020
8	FASCICOLO STRUTTURE	Prot. 14909 del 20/04/2020
9	TAVOLA 1	Prot. 14909 del 20/04/2020
10	TAVOLA 2	Prot. 14909 del 20/04/2020
11	TAVOLA 3	Prot. 14909 del 20/04/2020
12	TAVOLA 4	Prot. 14909 del 20/04/2020
13	TAVOLA 5	Prot. 14909 del 20/04/2020
14	TAVOLA 6	Prot. 14909 del 20/04/2020
15	TAVOLA 7	Prot. 14909 del 20/04/2020
16	TAVOLA 8	Prot. 14909 del 20/04/2020

Comporta la deroga ai seguenti parametri urbanistici in conformità all'art. 39 della legge regionale 8/2015 e al parere espresso dalla Direzione Regionale per l'Urbanistica prot. RAS 19458 del 28/05/2019;

n.o	Descrizione parametri	Previsioni a PUC	Previsione deroga
1	Indice di edificabilità	3,00 mc/mq	3,54 mc/mq
2	Altezza	10,00 mt	11,84 mt

Considerato che:

9. In data 05/10/2020 la commissione consiliare per l'urbanistica ha esaminato la proposta. Durante la discussione è stato fatto osservare che la nuova edificazione non rispetterebbe le distanze dal lotto posto in sinistra per chi dalla via Firenze osserva il lotto d'intervento, limitando l'irraggiamento solare del fabbricato. Sul punto è intervenuto il direttore d'area che ha fatto osservare che nel lotto adiacente si è esercitato il diritto di prevenzione costruendo in adiacenza, legittimando pertanto il proprietario del lotto oggetto dell'intervento a costruire in aderenza. Inoltre non sono presenti pareti finestrate nella distanza dei 10 metri dal muro di confine. In ogni caso si fa presente che il fabbricato preesistente nel lotto oggetto di intervento era già costruito in aderenza per quasi tutta la profondità del lotto.

È stato reso il parere di regolarità tecnica da parte del direttore dell'Area 05. Dott. ing. Pierpaolo Fois ai sensi dell'art. 49 del Dlgs 267/00 e di non dover acquisire il parere di regolarità contabile in quanto l'atto non comporta incremento o diminuzione di spesa.

Visti

L'art. 39 della LR 8/2015;

Art. 42 del D.lgs. 267/00;

La LR 23/85

La LR 45/89

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

1) Di approvare l'intervento edilizio-urbanistico composto dai seguenti elaborati:

n.o.	Descrizione	Data e prof.
1	RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA	Prof. 14909 del 20/04/2020
2	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Prof. 14909 del 20/04/2020
3	FOTO INSERIMENTO	Prof. 14909 del 20/04/2020
4	RELAZIONE L. 13/89	Prof. 14909 del 20/04/2020
5	RELAZIONE PREVISIONALE REQUISITI ACUSTICI PASSIVI	Prof. 14909 del 20/04/2020
6	RELAZIONE ENERGETICA	Prof. 14909 del 20/04/2020
7	RELAZIONE TECNICA RECUPERO ACQUE	Prof. 14909 del 20/04/2020
8	FASCICOLO STRUTTURE	Prof. 14909 del 20/04/2020
9	TAVOLA 1	Prof. 14909 del 20/04/2020
10	TAVOLA 2	Prof. 14909 del 20/04/2020

11	TAVOLA 3	Prot. 14909 del 20/04/2020
12	TAVOLA 4	Prot. 14909 del 20/04/2020
13	TAVOLA 5	Prot. 14909 del 20/04/2020
14	TAVOLA 6	Prot. 14909 del 20/04/2020
15	TAVOLA 7	Prot. 14909 del 20/04/2020
16	TAVOLA 8	Prot. 14909 del 20/04/2020

Sono approvati i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

n.o	Parametro urbanistico edilizio	Norme da PUC	Parametri per il progetto
1	Superficie lotto	605,45mq.	605,45mq.
2	Indice di fabbricabilità fondiaria	3,00 mc/mq	3,54 mc/mq.
3	Altezza	10,00 m.	11,84 m.
4	Superficie coperta 50%	363,27 mq	306,64 mq.
5	Incremento volumetrico 30%		328,56 mc
6	Volume massimo realizzabile	1816,35 mc.	2.144,91 mc

- 2) Di dare atto che le deroghe assentite riguardano l'indice di edificabilità fondiaria e altezza massima di zona.
- 3) Con separata votazione, a sensi dell'art. 134 del D.lgs 267/00 si dichiara l'immediata esecutività.

	Comune di Selargius	Numero 54	Data 08/10/2020
--	----------------------------	----------------------------	----------------------------------

Letto confermato e sottoscritto

F.TO IL PRESIDENTE
PASCHINA RICCARDO

F.TO IL SEGRETARIO GENERALE
SESTA CARLA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si dichiara che la presente delibera verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal 14/10/2020 al 29/10/2020 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 – comma - 1°, della L. R. n. 38/1994.

F.TO IL SEGRETARIO GENERALE
SESTA CARLA

Selargius, 14/10/2020

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

Ai sensi dell'art. 134 commi 3° e 4° del D.Lgs 267/2000

Divenuta esecutiva:

Immediatamente esecutiva.

Decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione

F.TO IL SEGRETARIO GENERALE
SESTA CARLA

Copia ad uso amministrativo per la pubblicazione all'Albo Pretorio