



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Originale

DETERMINAZIONE N. 326 del 22/03/2021

**AREA 5 - URBANISTICA - SERV. INFORMATICI -
ESPROPRIAZIONI - PATRIMONIO - IGIENE URBANA**

Servizio Amministrativo - Area 5

Oggetto: PROPOSTA DI PROGETTO PER DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PLURIFAMILIARE COSTITUITO DA N 7 UNITÀ RESIDENZIALI, AI SENSI DELL'ART. 39 DELLA L.R. N. 8/2015 E SS.MM.II. IMMOBILE SITO IN VIA SANT'IGNAZIO CIVICI 6 8 10 ANGOLO VIA CRIS

N° 65 del Registro Determinazioni

AREA 5 - URBANISTICA - SERV. INFORMATICI - ESPROPRIAZIONI - PATRIMONIO - IGIENE URBANA



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

AREA 5 - URBANISTICA - SERV. INFORMATICI - ESPROPRIAZIONI - PATRIMONIO - IGIENE URBANA Servizio Amministrativo - Area 5

OGGETTO: PROPOSTA DI PROGETTO PER DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PLURIFAMILIARE COSTITUITO DA N 7 UNITÀ RESIDENZIALI, AI SENSI DELL'ART. 39 DELLA L.R. N. 8/2015 E SS.MM.II. IMMOBILE SITO IN VIA SANT'IGNAZIO CIVICI 6 8 10 ANGOLO VIA CRISTOFORO COLOMBO.

IL DIRETTORE

Richiamati i seguenti atti:

- la deliberazione n. 1 del 12/01/2021, con la quale la Giunta Comunale ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2021-2023;
- la deliberazione n. 81 del 29/12/2020, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Bilancio di Previsione 2021-2023;
- Provvedimento del Sindaco prot. n. 53669 30/12/2020 con il quale sono state conferite al sottoscritto 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. 18 del 31/01/2020;

Dato atto che il soggetto che propone il presente atto, il sottoscritto Pierpaolo Fois, 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. 7162 del 11/02/2021, il Sig. **Vargiu Nicola**, non in proprio ma nella sua qualità di legale rappresentante della società **3V Costruzioni srl**, P.I. 03835050927, con sede in Via San Salvatore n. 35 – 09060 Settimo San Pietro (CA), ha presentato una proposta progettuale riguardante la demolizione totale e ricostruzione di un fabbricato plurifamiliare costituito da n° 7 unità residenziali, ai sensi dell'art. 39, della L.R. n. 8/2015 e ss.mm.ii. – immobile sito in Via Sant'Ignazio civici 6 – 8 – 10 angolo Via Cristoforo Colombo - area ricadente in zona urbanistica omogenea classificata "B1" del vigente PUC – immobile censito nel NCEU al foglio 41, mappale 5435, sub. 1 – 2 – 3;

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 due unità immobiliari per piano (terra, primo, secondo) ed una unità immobiliare al piano terzo ed ultimo (quarto livello), per un totale di 7 unità residenziali.

La copertura è prevista a terrazza piana.

Verificato che l'attuale proprietà dell'immobile (da visura catastale del 25/02/2021), risulta in capo alla Sig.ra Locci Silvana, nata a Cagliari in data 03/04/1929, codice fiscale LCC SVN 29D43 B354C.

Precisato che la Sig.ra Locci non ha sottoscritto la proposta edificatoria in oggetto;

Preso atto del fatto che la ditta proponente ha trasmesso copia della scrittura privata inerente preliminare di vendita e appalto, stipulata con l'attuale proprietaria dell'immobile in data 07/12/2020, registrato a Cagliari il 30/12/2020 con atto n. 2194, serie 3, presso l'Ufficio Territoriale di Cagliari 2 dell'Agenzia delle Entrate;

Precisato che la pratica SUAPE per il conseguimento del titolo edilizio, potrà essere trasmessa allo sportello SUAPE solamente dal "proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo" (art. 11 comma 1 del DPR 380/2001) e solamente dopo l'avvenuta pubblicazione sul BURAS dell'estratto della presente determinazione;

Considerato che in data 03/03/2021 con prot. n. 11156 è stata trasmessa la documentazione integrativa richiesta con la nota dell'ufficio tecnico prot. 10470 del 26/02/2021;

Tenuto conto del fatto che l'attuale formulazione dell'art. 39 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 plurimmobiliare 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.	507,070
superficie in cessione (marciapiede) mq.	52,500
superficie netta lotto mq.	454,570
superficie coperta massima mq.	227,285
volume massimo ordinario mc.	1.521,210
altezza massima zona B1 (metri)	10,000
volume esistente da demolire mc.	864,910
credito volumetrico (864,91 x 1,30) mc.	1.124,383
incremento di volume (art. 39) mc.	259,473
volume massimo realizzabile (art. 39) mc	1.780,683

volume in progetto mc.	1.768,260
superficie coperta in progetto mq.	188,440
altezza massima in progetto metri	12,800
superficie minima a parcheggio mq.	176,826
superficie a parcheggio in progetto mq.	184,950

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

N. 1	Tav. 1 – stralci - prot. 7162 del 11/02/2021
N. 2	Tav. 2 – stato di fatto - prot. 7162 del 11/02/2021
N. 3	Tav. 3 – piante di progetto - prot. 7162 del 11/02/2021
N. 4	Tav. 4 – prospetti e sezioni di progetto - prot. 7162 del 11/02/2021
N. 5	Tav. 5 – schema calcolo volumi e superfici - prot. 7162 del 11/02/2021
N. 6	Tav. 6 – schema riutilizzo acque – prot. 11156 del 03/03/2021
N. 7	Tav. 7 – adeguamento Legge 13/89
N. 8	Tav. 8 – foto inserimenti
N. 9	Tav. 9 – pavimentazioni e sistemazioni esterne - prot. 11156 del 03/03/2021
N. 10	Relazione tecnico descrittiva - prot. 11156 del 03/03/2021
N. 11	Descrizione e dimostrazione rispetto adempimenti comma 10
N. 12	Dichiarazione sull'area da destinare ad uso pubblico (marciapiede) - prot. 11156 del 03/03/2021
N. 13	Relazione Legge 13/89
N. 14	Documentazione fotografica

Richiamato il parere favorevole di ammissibilità dell'intervento, rilasciato dall'ufficio tecnico comunale e trasmesso alla società proponente ed al suo tecnico incaricato in data 09/03/2021 con prot. 12109, 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. 7162 in data 11/02/2021 e integrata in data 03/03/2021 con prot. 11156;

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

DATI DI PROGETTO		
superficie lotto	507,070	
superficie in cessione (marciapiede)	52,500	
superficie netta lotto	454,570	
superficie coperta massima	227,285	
volume massimo ordinario zona B1	1.521,210	
indice di fabbricabilità fondiario zona B1 - (mc/mq)	3,000	
indice di fabbricabilità fondiario in progetto - deroga art. 39	3,487	deroga
altezza massima zona B1	10,000	
altezza massima in progetto - deroga art. 39	12,800	deroga
volume esistente da demolire	864,910	
credito volumetrico (864,91 x 1,30)	1.124,383	

incremento di volume	259,473	
volume massimo realizzabile – deroga art. 39	1.780,683	deroga
volume in progetto	1.768,260	
superficie coperta in progetto	188,440	
altezza massima in progetto	12,800	
superficie minima a parcheggio	176,826	
superficie a parcheggio in progetto	184,950	

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 – stralci - prot. 7162 del 11/02/2021
N. 2	Tav. 2 – stato di fatto - prot. 7162 del 11/02/2021
N. 3	Tav. 3 – piante di progetto - prot. 7162 del 11/02/2021
N. 4	Tav. 4 – prospetti e sezioni di progetto - prot. 7162 del 11/02/2021
N. 5	Tav. 5 – schema calcolo volumi e superfici - prot. 7162 del 11/02/2021
N. 6	Tav. 6 – schema riutilizzo acque – prot. 11156 del 03/03/2021
N. 7	Tav. 7 – adeguamento Legge 13/89
N. 8	Tav. 8 – foto inserimenti
N. 9	Tav. 9 – pavimentazioni e sistemazioni esterne - prot. 11156 del 03/03/2021
N. 10	Relazione tecnico descrittiva - prot. 11156 del 03/03/2021
N. 11	Descrizione e dimostrazione rispetto adempimenti comma 10
N. 12	Dichiarazione sull'area da destinare ad uso pubblico (marciapiede) - prot. 11156 del 03/03/2021
N. 13	Relazione Legge 13/89
N. 14	Documentazione fotografica

DI PROVVEDERE alla pubblicazione sul BURAS dell'estratto della presente determinazione;

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
Ing. Pierpaolo Fois



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