



# 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  $(154,11/265) = 0,58\text{mq/mq}$
- 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