



COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 17 del 27.04.2017

COPIA

Oggetto: Legge regionale 23 aprile 2015, n.8 - Intervento di demolizione e ricostruzione, ai sensi dell'articolo 39 comma 2, di un fabbricato residenziale plurifamiliare fronte via Cagliari - Proponente Locci Marco - Approvazione proposta e attribuzione del credito volumetrico e fissazione dei parametri urbanistici del lotto.

L'anno duemiladiciassette il giorno ventisette del mese di aprile, nella sede comunale, alle ore 19:00, in seduta Straordinaria, Pubblica, in Prima Convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

TACCORI MATTEO	P	MURA IGINO	P
SECCI MARIA PAOLA	P	MURA MICHELA	P
ARGIOLAS ANTONIO	P	USAI GIANLUCA	A
CINELLI MARCO	P	SERRA FRANCESCO	P
DEMEGLIO PAOLA	P	CARDIA MARIA FABIOLA	P
LEDDA IGNAZIA	P	PILI VANINA	A
MUSCAS LUCIANO	P	MEREU MARTINA	P
SCHIRRU GIAN FRANCO	P	PUTZU LUCIA	A
SERRAU MARIO ALBERTO	A	SPIGA MARIO	A
SORO MONICA	P	PIERETTI RICCARDO	P
CRISPONI ANNETTA	P		

Totale Presenti: 16

Totali Assenti: 5

Il Presidente TACCORI MATTEO, assume la presidenza.

Partecipa la Segretaria Generale GALASSO MARGHERITA.

Risultano presenti gli assessori: PISU ANDREA, ZANDA ELISEO, PETRONIO LAURA, RUGGIU NICOLA, SECHI ROSALIA, BULLITA MASSIMILIANO.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto che rientrano i Consiglieri: Mura Igino, Mura Michela, Cardia Maria fabiola, Spiga Mario.

Premesso che il Consigliere Spiga Mario comunica di trovarsi in situazione di conflitto di interessi, pertanto non prende parte alla discussione del presente argomento all'ordine del giorno, e si allontana dai banchi del Consiglio.

Vista l'istanza in data 13/11/2015, prot 19724 e successive integrazioni in data 15/03/2016 presentata dal Sig. Locci Marco relativa alla proposta di fattibilità per l'intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato residenziale fronte via Cagliari 9;

Richiamata la legge regionale 23 aprile 2015 n. 8, con particolare riguardo all'articolo 39, 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:

“ L'intervento è richiesto in zona B1 del vigente PUC, in un lotto esterno al centro di prima e antica formazione.

La proposta è basata in applicazione dell'articolo 39 della legge regionale 8/2015, con la richiesta di un credito volumetrico pari al 30% della volumetria esistente.

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 Dlgs 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.

Nello specifico della proposta si prevede l'integrale demolizione dell'attuale fabbricato unifamiliare e la sua ricostruzione per tre unità residenziali (P.T. +P.1 + P.2) una al piano terra e le altre due articolate in soluzione tipologica Duplex tra il piano primo e secondo.

Il piano primo risulta accessibile da una scala esterna, non visibile dalla pubblica via.

Il lotto d'intervento di configurazione planimetrica irregolare, sul fronte della via Cagliari, prevede un arretramento allineandosi al filo del fabbricato che precede.

Trattandosi di un lotto prospiciente il Centro di prima e Antica Formazione, individua una soluzione prospettica in armonia con le tipologie e gli elementi costruttivi previsti dallo studio del piano particolareggiato in corso di esame. (vedasi simulazione fotografica).

La dotazione dei parcheggi è determinata in applicazione del parametro di 1mq/10mc, previsto dall'articolo 12 della L.R. 8/2015, con individuazione internamente al lotto di un posto auto per unità immobiliare e altri tre posti auto nella quota di lotto in arretramento.

Si ritiene che l'applicazione del parametro 1mq/5mc previsti dal PUC, non possa essere individuato nel suddetto lotto nemmeno in riedificazione secondo i vigenti parametri della zona B1. Infatti dalla consistenza del lotto pari a mq 265, sottratta la quota in cessione volontaria pari a mq 48,16 e ipotizzata la realizzazione della massima superficie coperta e del volume potenziale, necessiterebbero 159 mq di superficie di lotto a parcheggio (1/5 di $265 \cdot 3$), considerando un fabbricato che realizza una superficie coperta pari al 50% di quella del lotto, ovvero mq 132,5, residuerebbero 84,84 mq destinabili al parcheggio, inferiori a quelli richiesti dalla norma.

Valutata positivamente la soluzione proposta, con particolare riguardo al nuovo allineamento dei fabbricati, che consente di migliorare prospetticamente il filo edificatorio degli stessi e meglio razionalizzare la sezione stradale e i percorsi pedonali, si ritiene accoglibile in forma derogatoria la consistenza e soluzione dei parcheggi determinata internamente al lotto.

Valutata positivamente la soluzione prospettica progettata per il fabbricato, con la quale si propongono caratteristiche costruttive che si armonizzano con quelle studiate dal Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione.

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 4,28 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, 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 dell'Ufficio comunale competente in materia urbanistica ed edilizia privata, precisando i nuovi parametri tecnico urbanistici dell'intervento:

Superficie del lotto= mq 265,00

volume esistente in demolizione= mc 874,52

volume da ricostruire= mc 874,52

credito volumetrico (30% di 874,52)= 262,36

Cessione volontaria per allargamento strada= mq 48,16

Superficie del lotto residuale= mq 216,84

Superficie coperta di progetto= mq 154,11

volume di progetto= mc 1134,73 < di mc 1136,88 insediabili

altezza massima= mt 8,50

Indice fondiario= $(1134,73/265,00) = 4,28$ mc/mq

indice rapporto superficie coperta $(154,11/265) = 0,58$ mq/mq

Superficie a parcheggio interna al lotto = mq 115,74 > di mq 96,70 richiesti.

Numero stalli interni al lotto = 3 uno per unità immobiliare.”

Ritenuto di condividere la suddetta istruttoria;

Considerato che in ordine alla mancata previsione del sistema di elevazione verticale in termini di abbattimento delle barriere architettoniche, come discende dal principio introdotto dal comma 1° dell'articolo 39 , trova applicazione il principio stabilito dalla legge nazionale 13/89 in ordine alla quale il meccanismo di elevazione verticale, risulta applicabile qualora l'unità residenziale sia posta oltre il livello di riferimento, intendendo per unità residenziale quella che si sviluppa su di un solo piano e non in soluzione Duplex.

Preso atto che nella seduta del 20/04/2017 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;

Dato atto che esce il Consigliere Serrau Mario Alberto.

Sentita l'esposizione dell'argomento fatta dall'assessore Bullita Massimiliano, come riportata nel verbale integrale della seduta.

Sentita la richiesta di chiarimenti fatta dalla Consigliera Cardia Maria Fabiola, alla quale risponde l'assessore Bullita, come risulta dal verbale integrale della seduta .

Sentiti nell'ordine gli interventi dei consiglieri, come riportati nel verbale integrale della seduta: Mura Igino, Argiolas Antonio, Crisponi Annetta, Muscas Luciano;

Sentite le repliche agli interventi fatte dall'assessore Bullita Massimiliano;

Sentita la dichiarazione di voto, del Consigliere Mura Igino, che dichiara che alla luce delle considerazioni fatte, voteranno contro;

Consiglieri presenti 16

Con n. 13 voti favorevoli, n. 2 voti contrari: Consiglieri Mura Igino e Mura Michela, n. 1 astenuto, Consigliera Cardia Maria Fabiola

DELIBERA

1) l'accoglimento della proposta presentata dal Sig. Locci Marco di cui all'istanza 13/11/2015, prot 19724 e successive integrazioni del 15/03/2016, riguardante l'intervento di demolizione di un fabbricato residenziale e la sua ricostruzione con soluzione di n. tre unità residenziali, fronte la via Cagliari, 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 dal responsabile del Settore urbanistica;

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 262,36;

3) di stabilire conseguentemente i nuovi parametri urbanistici del lotto come da sottostante riepilogo:

Superficie del lotto= mq 265,00

volume esistente in demolizione= mc 874,52

volume da ricostruire= mc 874,52

credito volumetrico (30% di 874,52)= 262,36

Cessione volontaria per allargamento strada= mq 48,16

Superficie del lotto residuale= mq 216,84

Superficie coperta di progetto= mq 154,11

volume di progetto= mc 1134,73< di mc 1136,88 insediabili

altezza massima= mt 8,50

Indice fondiario= $(1134,73/265,00) = 4,28$ mc/mq

indice rapporto superficie coperta $(154,11/265) = 0,58$ mq/mq

Superficie a parcheggio interna al lotto = mq 115,74 > di mq 96,70 richiesti

Numero stalli interni al lotto = 3 uno per unità immobiliare;

4) di accettare la cessione volontaria della porzione di lotto antistante la Via Cagliari, prescrivendo per il proponente l'obbligo di individuarne la particella catastale per il successivo trasferimento al patrimonio comunale mediante stipula di atto pubblico;

5) di prescrivere al proponente l'obbligo di urbanizzazione della porzione di lotto in arretramento;

Successivamente, su proposta del Presidente

Con n. 13 voti favorevoli, n. 2 voti contrari: Consiglieri Mura Igino e Mura Michela, n. 1 astenuto, Consigliera Cardia Maria Fabiola

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 21/04/2017

IL RESPONSABILE

F.TO GIOVANNI ANTONIO MAMELI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.TO MATTEO TACCORI

LA SEGRETARIA GENERALE

F.TO MARGHERITA GALASSO

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 27/04/2017 per:

a seguito di pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune dal **05/05/2017** al **20/05/2017** (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 05/05/2017, dove resterà per 15 giorni consecutivi e cioè sino al 20/05/2017

La SEGRETARIO GENERALE
F.TO MARGHERITA GALASSO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Sestu, 05.05.2017