



# COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Originale

**DETERMINAZIONE N. 474 del 09/05/2022**

**AREA 5 - SUAPE - ED.PRIVATA - SERV. INFORMATICI -  
APPALTI E CONTRATTI - PATRIMONIO - ESPROPRIAZIONI**

**Servizio Edilizia Privata**

**Oggetto:** PROPOSTA DI PROGETTO PER DEMOLIZIONE TOTALE  
E RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO  
PLURIFAMILIARE COSTITUITO DA N 3 UNITÀ  
RESIDENZIALI, AI SENSI DELL'ART. 39, DELLA L.R. N.  
8/2015 E SS.MM.II. - VIA CALATAFIMI N. 107

*N° 67 del Registro Determinazioni*

**AREA 5 - SUAPE - ED.PRIVATA - SERV. INFORMATICI - APPALTI E CONTRATTI - PATRIMONIO - ESPROPRIAZIONI**



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

---

## AREA 5 - SUAPE - ED.PRIVATA - SERV. INFORMATICI - APPALTI E CONTRATTI - PATRIMONIO - ESPROPRIAZIONI Servizio Edilizia Privata

**OGGETTO: PROPOSTA DI PROGETTO PER DEMOLIZIONE TOTALE E  
RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PLURIFAMILIARE COSTITUITO  
DA N 3 UNITÀ RESIDENZIALI, AI SENSI DELL'ART. 39, DELLA L.R. N.  
8/2015 E SS.MM.II. - VIA CALATAFIMI N. 107**

### IL DIRETTORE

**Vista** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 28 dicembre 2021 con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione per il triennio 2022/2024;

**Vista** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 28 dicembre 2021 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione per il triennio 2022/2024;

**Visto** il Decreto Sindacale protocollo n. 12085 del 15 marzo 2022 con il quale, in attuazione degli articoli 50, comma 10, e 109, comma 11, del Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. n. 267/2000, vengono confermate al sottoscritto le funzioni di Direttore dell'Area 5, Suape, Ed. Privata, Serv. Informatici, Appalti e Contratti, Patrimonio, Espropriazioni, Affari Legali e Contenzioso;

**Dato atto** che il soggetto che propone il presente atto 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 del 6/11/2012 e norme collegate;

**Premesso che** con prot. n. 56983 del 14/12/2021, le seguenti ditte:

Impresa individuale Pinna Roberto, partita IVA 02565180920

Impresa individuale Denotti Massimiliano, partita IVA 02605780929

hanno presentato una proposta progettuale relativa alla demolizione di una vecchia casa d'abitazione, e successiva costruzione di un edificio plurifamiliare che si sviluppa su tre livelli fuori terra, collegati da una scala esterna e da un ascensore. È prevista una unità immobiliare per piano. La copertura è a falde inclinate.

Tenuto conto del fatto che il progetto è presentato ai sensi dell'art. 39 della L.R. 8/2015, in particolare dei commi 1, 2, 3, 10, 12, che qui di seguito si richiamano:

1. *La Regione promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di integrale demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti che necessitano 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 pluriimmobiliare 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.*

**Richiamato** il fatto che le deroghe ammissibili riguardano i “parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali”.

**Verificato che** Il volume massimo e la superficie coperta ammissibili sull'area in oggetto, sono indicati negli elaborati allegati al permesso di costruire n. 40/2019, prot. 46655 del 03/12/2019 - relativo alla pratica SUAPE n. STZLSU57D64I580N-18092019-1011.86149 del 23/09/2019.

**Richiamato** il fatto che in data 23/02/2022 con nota prot. 8646 è stato chiesto ai richiedenti di modificare la proposta progettuale presentata;

**Considerato che** la pratica è stata integrata con nuova documentazione trasmessa al SUE e registrata con il prot. n. 14164 in data 28/03/2022;

**Richiamato** il fatto che con la pubblicazione sul BURAS n. 14 del 31/03/2022, è vigente la variante n. 1 al PUC, di cui alla DCC n. 1 del 18/01/2022.

**Considerato che** i parametri del sub lotto A, oggetto dell'intervento, sono i seguenti:

- |   |     |                |
|---|-----|----------------|
| • superficie del lotto                                  | mq. | 208,73         |
| • superficie coperta massima (rif. SUAPE n. 86149/2019) | mq. | 100,71         |
| • superficie coperta in progetto                        | mq. | 88,60 < 100,71 |

- altezza massima zona B1 metri 10,00
- altezza massima in progetto metri 9,14 < 10,00
- volume massimo ordinario ammissibile (rif. SUAPE n. 86149/2019) mc. 575,87
- volume esistente da demolire (SUAPE n. 86149/2019) mc. 335,20
- credito volumetrico (mc 335,20 x 1,30) mc. 435,76
- incremento di volume mc. 100,56
- volume massimo realizzabile (575,57 + 100,56) mc. 676,13
- volume totale in progetto mc. 672,80 < 676,13

**Richiamati** gli elaborati progettuali validi:

N. 1	Tav. 1 – inquadramento - prot. 14164 del 28/03/2022
N. 2	Tav. 2 – planimetrie stato di fatto - prot. 14164 del 28/03/2022
N. 3	Tav. 3 – stato di progetto - prot. 14164 del 28/03/2022
N. 4	Tav. 4 – planimetria delle demolizioni - prot. 14164 del 28/03/2022
N. 5	Tav. 5 – calcolo volumi e distanze - prot. 14164 del 28/03/2022
N. 6	Tav. 6 – piante Legge 13/89 - prot. 14164 del 28/03/2022
N. 7	Tav. 7 – particolari costruttivi - prot. 14164 del 28/03/2022
N. 8	Relazione tecnica - prot. 14164 del 28/03/2022
N. 9	Relazione Legge 13/89 - prot. 14164 del 28/03/2022
N. 10	Documentazione fotografica - prot. 14164 del 28/03/2022

**Richiamato** il parere favorevole dell'ufficio tecnico, trasmesso alle ditte richiedenti con nota prot. n. 17957 del 20/04/2022;

**Tutto ciò premesso**

#### DETERMINA

**DI APPROVARE** la proposta progettuale pervenuta al protocollo generale dell'Ente in data 14/12/2021, registrata con il prot. n. 56983 e integrata con il prot. n. 14164 del 28/03/2022;

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

- superficie del lotto mq. 208,73
- superficie coperta massima (rif. SUAPE n. 86149/2019) mq. 100,71
- superficie coperta in progetto mq. 88,60 < 100,71
- altezza massima zona B1 metri 10,00
- altezza massima in progetto metri 9,14 < 10,00
- volume massimo ordinario ammissibile (rif. SUAPE n. 86149/2019) mc. 575,87
- indice di fabbricabilità fondiario ordinario mc/mq 3,00
- volume esistente da demolire (SUAPE n. 86149/2019) mc. 335,20
- credito volumetrico (mc 335,20 x 1,30) mc. 435,76
- incremento di volume mc. 100,56
- volume massimo realizzabile (575,57 + 100,56) mc. 676,13
- volume totale in progetto (**deroga art. 39**) **mc. 672,80 < 676,13**
- indice di fabbricabilità fondiario in progetto (**deroga art. 39**) **mc/mq 3,22 > 3,00**

**DI ALLEGARE** alla presente determinazione allo scopo di farne parte integrante e sostanziale, la seguente documentazione sottoscritta digitalmente:

N. 1	Tav. 1 – inquadramento - prot. 14164 del 28/03/2022
N. 2	Tav. 2 – planimetrie stato di fatto - prot. 14164 del 28/03/2022
N. 3	Tav. 3 – stato di progetto - prot. 14164 del 28/03/2022
N. 4	Tav. 4 – planimetria delle demolizioni - prot. 14164 del 28/03/2022

N. 5	Tav. 5 – calcolo volumi e distanze - prot. 14164 del 28/03/2022
N. 6	Tav. 6 – piante Legge 13/89 - prot. 14164 del 28/03/2022
N. 7	Tav. 7 – particolari costruttivi - prot. 14164 del 28/03/2022
N. 8	Relazione tecnica - prot. 14164 del 28/03/2022
N. 9	Relazione Legge 13/89 - prot. 14164 del 28/03/2022
N. 10	Documentazione fotografica - prot. 14164 del 28/03/2022

Il Direttore Area 05  
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**