



COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 58 del 18.12.2025

ORIGINALE

Oggetto: Variante non sostanziale al Piano di lottizzazione "I Giardini di Sestu" per trasformazione dei volumi a destinazione "servizi connessi con la residenza" in volumi a destinazione "residenziale".

L'anno duemilaventicinque il giorno diciotto del mese di dicembre, nella sede comunale, alle ore 18:55, 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	MELONI VALENTINA	P
ANGIONI LUDOVICA MARIA TI	P	MURA MICHELA	A
ARGIOLAS ANTONIO	P	PICCIAU GIUSEPPE	A
ARGIOLAS FRANCESCO	P	PIERETTI RICCARDO	P
COLLU VALENTINA	P	PILI ALBERTO	P
CRISPONI ANNETTA	P	PISU FABIO	P
LAI ROSANNA	P	PITZIANTI SILVIA	P
LEDDA IGNAZIA	P	PORCU FEDERICO	A
LOI ANTONIO	P	SECHI ROSALIA SIMONA GIO'	P
MANCA ANTONIO	P	SERRA FRANCESCO	P
MELONI MAURIZIO	P		

Totale Presenti: 18

Totali Assenti: 3

Il Presidente MANCA ANTONIO, assume la presidenza.

Partecipa CANNAS MARIA ANTONIETTA nella sua qualifica di Segretario Generale.

Risultano presenti gli assessori: Bullita Massimiliano, Taccori Matteo e Petronio Laura.

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Piano di Lottizzazione, in zona C sottozona C1, denominato "I Giardini di Sestu", è stato regolarmente adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 20/07/2005 ed è stato definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 7 novembre 2005;

Dato atto che in data 14 dicembre 2005 è stata sottoscritta fra l'Amministrazione Comunale e la Ditta Lottizzante la convenzione urbanistica di attuazione n. 45439 di repertorio, raccolta 22984 a rogito notarile del Notaio Dott. Giovanni Rosetti, registrata a Cagliari in data 16 Dicembre 2005 al n. 1607;

Considerato che il suddetto atto di pianificazione ha previsto l'articolazione delle volumetrie, di competenza degli attuatori privati proprietari dei lotti, localizzando la volumetria ad uso commerciale e per servizi connessi alla residenza all'interno di un unico lotto, specificatamente il lotto 22;

Vista l'istanza, e i relativi elaborati grafici allegati, registrata in data 29/09/2025 con protocollo 46774 presentata dalla S.L. Costruzioni s.r.l. in qualità di proprietaria di una unità immobiliare nel lotto individuato col n. 22 con la quale ai sensi dell'art. 11 comma 2 bis e comma 2 ter della Legge Regionale n. 23 del 11 ottobre 1985 e ss.mm.ii. chiede la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza in volumetrie residenziali del lotto approssimativamente riportato con i dati approvati col Piano di Lottizzazione:

Proprietà	Lotto n.	Ubicazione	Superficie Lotto	Volumetria Residenziale	Volumetria SCR
S.L. Costruzioni s.r.l.	22	Via Cagliari angolo Via Europa	2.955,91 mq.	4.788,00 mc.	3.082,35 mc.

Preso atto che l'istanza si riferisce alla volumetria di mc. 790,34 relativa ai locali commerciali al piano terra di proprietà della S.L. Costruzioni s.r.l.

Preso atto che con la modifica della destinazione delle volumetrie originariamente destinate a "servizi connessi alla residenza" in "residenza", ai sensi del comma 2-bis e del comma 2-ter dell'art. 11 della Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.m.ii., la distribuzione dei volumi nel lotto diverrebbe la seguente:

Proprietà	Lotto n.	Ubicazione	Superficie Lotto	Volumetria Residenziale	Volumetria SSCR
S.L. Costruzioni s.r.l.	22	Via Cagliari angolo Via Europa	2.955,91 mq.	5.578,34 mc.	2.292,01 mc.

Verificato che tale intervento non modifica gli standard di lottizzazione, non incide sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo e non comporta modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità generali e alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico;

Appurato, ai sensi del comma 2, ultimo periodo, dell'art. 11 della Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, come modificato da ultimo dalla L.R. 11/01/2019, n. 1, che nel Piano di lottizzazione "I Giardini di Sestu", anche a seguito della presente variante non sostanziale, residua una volumetria per "servizi connessi alla residenza", superiore al 5% del volume complessivamente previsto dal piano di che trattasi e specificatamente la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza in volumi

destinati alla residenza la dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza all'interno del Piano di Lottizzazione “I Giardini di Sestu” passa dal 25,37% al 18,86%;

Richiamato, il dettato dell'art. 11, comma 2-bis, della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, nel testo modificato da ultimo dalla L.R. 17 giugno 2025 n. 18, che dispone: *“Nelle zone urbanistiche omogenee C all'interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza, sia realizzate che da realizzare, nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 e a condizione che siano state ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta con apposita deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo”.*

Richiamato, altresì, il dettato dell'art. 11, comma 2-ter, della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, nel testo modificato da ultimo dalla L.R. 17 giugno 2025 n. 18, che dispone: *“Nei piani attuativi già convenzionati è consentito, in tutto o in parte, convertire le volumetrie destinate a servizi connessi alla residenza di cui all'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983, sia realizzate che da realizzare, in volumetrie residenziali, a condizione che le unità abitative così realizzate o da realizzare siano utilizzate da soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale 30 dicembre 1985, n. 32 (Fondo per l'edilizia abitativa), o dalla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (Legge finanziaria 2008) in materia di edilizia agevolata. Tale disposizione si applica a condizione che siano state effettuate le cessioni di legge, ovvero ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi con apposita deliberazione entro sessanta giorni dalla richiesta, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo”.*

Accertato che la proposta di variante non sostanziale al piano di lottizzazione in argomento risulta conforme alle previsioni del PUC e della normativa vigente;

Dato Atto che l'ufficio competente ha istruito l'istanza rilevando che non varia la tipologia precedentemente approvata, e che rimangono invariati tutti gli altri parametri attribuiti al lotto dal piano di lottizzazione già convenzionato;

Visto l'art. 21 comma 21 bis della L.R. n. 45/1989 con il quale si stabilisce che le varianti urbanistiche che non incidono sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, o costituiscano adeguamento alle previsioni di cui all'articolo 41 quinquevigesima della Legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'articolo 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, sono approvate con un'unica deliberazione, salvo ogni altra autorizzazione necessaria, inderogabilmente entro sessanta giorni dal loro deposito, dai rispettivi consigli comunali;

Preso atto che nella seduta dell' 11/12/2025 è stato conseguito il parere della Commissione Consiliare disciplina del Territorio e Tutela Ambiente, con decisione favorevole;

Visto il vigente piano urbanistico comunale PUC;

Vista la legge regionale 22.12.1989, n. 45;

Vista la legge regionale L.R. 11 ottobre 1985, n. 23;

Visto il decreto legislativo n° 267 del 18 agosto del 2000;

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;

Illustra il punto all'ordine del giorno l'Assessore Bullita Massimiliano;

Interviene per richiesta di chiarimenti la consigliera Meloni Valentina;

Risponde ai chiarimenti l'Assessore Bullita Massimiliano;

Non essendoci interventi in fase di discussione il Presidente invita alle dichiarazioni di voto;

Interviene per dichiarazione di voto la consigliera Meloni Valentina la quale dichiara voto favorevole;

Gli interventi completi vengono riportati nel verbale integrale di seduta;

Il presidente del Consiglio, Antonio Manca, pone quindi ai voti la proposta di cui all'oggetto;

con votazione unanime **(18)** espressa in forma palese con modalità elettronica;

DELIBERA

Per le motivazioni indicate in premessa, che qui si intendono integralmente riportate

- 1) di approvare ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, comma 2-bis e comma 2-ter, della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 la variante al Piano di Lottizzazione "I Giardini di Sestu" proposta dalla Società S.L. Costruzioni s.r.l. in qualità di proprietaria di sei locali commerciali al piano terra nel lotto individuato col n. 22 per il cambio di destinazione d'uso da servizi strettamente connessi alla residenza a residenziale come descritto nell'elaborato grafico e dalla tabella di seguito riportata:

Proprietà	Lotto n.	Ubicazione	Superficie Lotto	Volumetria Residenziale	Volumetria SSCR
S.L. Costruzioni s.r.l.	22	Via Cagliari angolo Via Europa	2.955,91 mq.	5.578,34 mc.	2.292,01 mc.

- 2) di dare atto che la variante in oggetto costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo e rispetta la dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza pari a 5% del volume complessivamente previsto dal piano attuativo, ai sensi dell'art. 11, comma 2, L.R. 23/85 e ss.mm.ii. e specificatamente la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza in volumi destinati alla residenza la dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza all'interno del Piano di Lottizzazione "I Giardini di Sestu" passa dal 25,37% al 18,86%;
- 3) di autorizzare, ai sensi del comma 2-bis e comma 2-ter dell'art. 11 della Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.m.ii., la modifica della destinazione delle volumetrie per "servizi connessi alla residenza" in "residenza" per il lotto identificato col n. 22;
- 4) di demandare al Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Patrimonio, SUAPE l'adozione degli atti successivi e conseguenti alla presente deliberazione;

- 5) di dare atto che le spese derivanti dalla pubblicazione sul B.U.R.A.S. e da ogni altra forma di pubblicità sia a carico dei richiedenti.

Eventuali interventi edilizi connessi all'attuazione del cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto, dovranno essere autorizzati mediante presentazione del progetto al portale SUAPE.

Successivamente

con votazione unanime **(18)** espressa in forma palese con modalità elettronica;

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del citato Decreto Legislativo 267 del 2000.



COMUNE DI SESTU

Oggetto proposta di delibera:

Variante non sostanziale al Piano di lottizzazione "I Giardini di Sestu" per trasformazione dei volumi a destinazione "servizi connessi con la residenza" in volumi a destinazione "residenziale".

Parere ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica.

Sestu, 25.11.2025

IL RESPONSABILE

Stefano VIZZARRI



COMUNE DI SESTU

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 58 del 18/12/2025

OGGETTO:

Variante non sostanziale al Piano di lottizzazione "I Giardini di Sestu" per trasformazione dei volumi a destinazione "servizi connessi con la residenza" in volumi a destinazione "residenziale".

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

FIRMATO
IL PRESIDENTE
MANCA ANTONIO

FIRMATO
IL SEGRETARIO GENERALE
CANNAS MARIA ANTONIETTA



Istruttoria ai fini dell'approvazione ai sensi dell'art. 21, comma 2-bis, della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45 e ss.mm.ii. e dell'art. 11, comma 2-bis e comma 2-ter, della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm.ii., di una variante non sostanziale al Piano di lottizzazione "I Giardini di Sestu" per trasformazione dei volumi a destinazione "servizi connessi con la residenza" in volumi a destinazione "residenziale".

PRATICA N.	4590
PROTOCOLLO	n. 46774 del 29/09/2025
RICHIEDENTE:	S.L. Costruzioni s.r.l. in qualità di proprietaria di cinque unità immobiliari nel lotto individuato col n. 22
OGGETTO:	Variante Piano di Lottizzazione convenzionata in zona C1 "I Giardini di Sestu"
LOCALITÀ:	Via Cagliari angolo via Europa
ZONA OMOGENEA:	"C1"

A) Descrizione sommaria dell'intervento:

L'istanza si riferisce alla modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza in volumetrie residenziali in un lotto del Piano di lottizzazione " I Giardini di Sestu ", in zona C sottozona C1.

L'area di intervento ricade in Via Cagliari angolo via Europa.

B) Condizioni e caratteristiche dell'area:

Il lotto interessato dalla modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza in volumetrie residenziali è il lotto contraddistinto con il n. 22. Al lotto è stata attribuita una quota di volumetria residenziale e una quota di volumetria destinata ai servizi connessi alla residenza secondo la seguente tabella:

Lotto n.	Ubicazione	Superficie Lotto	Volumetria Residenziale	Volumetria SCR
22	Via Cagliari	2.955,91 mq.	4.788,00 mc.	3.082,35 mc.

Con la Concessione Edilizia n. 139 del 11/10/2006 riferita al lotto n. 22 furono assentiti i seguenti parametri:

Volumetria Servizi Connessi alla Residenza (commerciali) 1.437,96 mc.

Volumetria Residenziale 2.785,10 mc.

In seguito sono stati rilasciati ulteriori titoli edilizi che non hanno modificato i dati assentiti.

C) Presupposti giurisprudenziali:

La variante proposta costituisce variante minimale al piano di lottizzazione da approvare con deliberazione del Consiglio Comunale. A tale proposito si richiama il parere dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica rilasciato con nota prot. n. 45671/D.G. del 28/11/2016 che richiama il contenuto dell' art. 8 della L. 16/1962

"Le varianti che non incidono sul dimensionamento globale del piano e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, o costituiscono adeguamento delle previsioni del piano ai limiti ed ai rapporti di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765, sono approvate con deliberazione del consiglio comunale" e dell'articolo 21, comma 2 bis della LR 45/89: "le varianti urbanistiche che non incidono sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, o costituiscano adeguamento alle previsioni di cui all'articolo 41 quinqueies della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono approvate con un'unica deliberazione, salvo ogni altra autorizzazione necessaria".

La modifica delle volumetrie destinate a servizi connessi alla residenza in volumetrie residenziale è contemplata all'art. 11, comma 2-bis, della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, nel testo modificato da ultimo dalla L.R. 17 giugno 2025 n. 18: "Nelle zone urbanistiche omogenee C all'interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza, sia realizzate che da realizzare, nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 e a condizione che siano state ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta con apposita deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo"; e dall'art. 11, comma 2-ter, della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, nel testo modificato da ultimo dalla L.R. 17 giugno 2025 n. 18: "Nei piani attuativi già convenzionati è consentito, in tutto o in parte, convertire le volumetrie destinate a servizi connessi alla residenza di cui all'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983, sia realizzate che da realizzare, in volumetrie residenziali, a condizione che le unità abitative così realizzate o da realizzare siano utilizzate da soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale 30 dicembre 1985, n. 32 (Fondo per l'edilizia abitativa), o dalla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (Legge finanziaria 2008) in materia di edilizia agevolata. Tale disposizione si applica a condizione che siano state effettuate le cessioni di legge, ovvero ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi con apposita deliberazione entro sessanta giorni dalla richiesta, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo".

D) Documentazione allegata:

- ✓ Richiesta di conversione
- ✓ Relazione Tecnica;
- ✓ Elaborato grafico.

E) Normativa di riferimento:

- ✓ P.A.I. di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 54/33 del 30.12.04 e successiva variante approvata, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 19/06, con Decreto del Presidente della Regione n. 87 del 20.09.07, pubblicato sul B.U.R.A.S. N. 32 del 09.10.07;
- ✓ Piano Paesaggistico Regionale approvato, ai sensi della L.R. n. 8 del 25.11.2004, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5.9.2006;
- ✓ P.U.C. vigente, adottato in via definitiva con Delibera del Commissario ad acta n. 1 del 02.02.09;
- ✓ L.R. n. 23 del 11 ottobre 1985;

- ✓ L.R. n. 45 del 22/12/1989;
- ✓ D.A. 2266/U del 20/12/1983.

Per quanto riguarda i parametri urbanistici attribuiti ai lotti, il Piano di Lottizzazione già approvato dal Consiglio Comunale prevedeva:

Lotto n.	Ubicazione	Superficie Lotto	Volumetria Residenziale	Volumetria SCR
22	Via Cagliari	2.955,91 mq.	4.788,00 mc.	3.082,35 mc.

La proposta progettuale prevede la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza in volumetrie residenziali di 790,34 mc.

La nuova attribuzione dei parametri sarà la seguente:

Lotto n.	Ubicazione	Superficie Lotto	Volumetria Residenziale	Volumetria SCR
22	Via Cagliari	2.955,91 mq.	5.578,34 mc.	2.292,01 mc.

G) Osservazioni:

Con la presente modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza in volumi destinati alla residenza la dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza all'interno del Piano di Lottizzazione "I Giardini di Sestu" passa dal 25,37% al 18,86%.

La variante in oggetto costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo e rispetta la dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza pari al 5% del volume complessivamente previsto dal piano attuativo, ai sensi dell'art. 11, comma 2, L.R. 23/85 e ss.mm.ii.

Nulla osta ad autorizzare, ai sensi del comma 2-bis e comma 2-ter dell'art. 11 della Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.m.ii., la modifica della destinazione delle volumetrie per "servizi connessi alla residenza" in "residenza" per il lotto identificato col n. 14.

Eventuali interventi edilizi connessi all'attuazione del cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto, dovranno essere autorizzati mediante presentazione del progetto al portale SUAPE.

Per quanto sopra si esprime parere favorevole.

Sestu lì 13/11/2025

Il Tecnico Istruttore
Geom. Carlo Manunza

Sestu lì 13/11/2025

Il Responsabile del Settore
(Ing. Stefano Vizzarri)