



COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 61 del 18.12.2025

ORIGINALE

Oggetto: Adozione Variante al Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89 per la declassificazione di una porzione di sottozona D1 in D2

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	P
ARGIOLAS FRANCESCO	P	PIERETTI RICCARDO	P
COLLU VALENTINA	P	PILI ALBERTO	P
CRISPONI ANNETTA	P	PISU FABIO	P
LAI ROSANNA	P	PITZIANI 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: 19

Totali Assenti: 2

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 con deliberazione del Commissario ad acta n. 01 del 02.02.2009 esecutiva a termini di legge, è stato approvato definitivamente il Piano Urbanistico Comunale;

Visti gli elaborati grafici, tavola 2 e 3, del P.U.C. che individuano le varie zone omogenee in cui il territorio comunale venne suddiviso;

Dato atto che la società Sviluppo Sestu s.r.l. con sede in Via Giovanni Battista Tuveri n. 54/B, 09129 Cagliari, proprietaria dell'area distinta in catasto al Fo. 37, Part. 265, ha inoltrato l'istanza registrata in data 20/11/2025 al protocollo 55600, integrata in data 04/12/2025 con prot. n. 60467, con la quale propone una variante al piano urbanistico comunale interessante un'area attestata sulla ex S.S. 131;

Considerato che il Comune di Sestu ha predisposto e approvato il Piano Particolareggiato per le aree classificate a "servizio con attrezzature mercantili" dal Piano Territoriale dell'Area di sviluppo Industriale di Cagliari, che è stato adottato in via definitiva con Deliberazione del Commissario AD ACTA n° 3 del 17/02/2002, di cui alla pubblicazione nel BURAS n°31 del 09/09/2002;

Visto che il P.P. delle aree lungo il tracciato dell'ex S.S. 131 (Carlo Felice) ha classificato l'area dell'intervento in oggetto come zona D – sottozona D1 e D2;

Considerato che l'area di proprietà della società Sviluppo Sestu s.r.l. oggetto della richiesta di variante urbanistica ricade attualmente per il 95% in Zona D1 (mq. 1.140) e per il 5% in Zona D2 (mq. 60) per una superficie catastale totale di 1200 mq.;

Valutato che la configurazione e la conformazione del lotto oggetto della richiesta, non consente un'edificazione organica e funzionale che permette di sfruttare le potenzialità volumetriche intrinseche alla porzione ricadente in zona D1 (95% della superficie totale);

Dato atto che le costruzioni esistenti al contorno del lotto impongono all'eventuale nuovo fabbricato distanze tra costruzioni e dal confine del lotto tali da rendere praticamente inattuabile l'edificazione del lotto in argomento;

Considerato che con la richiesta di cui sopra si chiede la conversione della destinazione urbanistica della porzione ricadente in sottozona D1 per trasformarla in sottozona D2 in modo da poter accorpare il lotto all'adiacente tassello di sottozona D2 ed essere inserito nello studio del piano attuativo in corso di definizione;

Ritenuto di poter valutare positivamente la proposta di variante con la quale si declassifica una porzione di sottozona D1 di mq. 1.140,00 in sottozona D2;

Considerato che il nuovo assetto urbanistico proposto derivante dall'attuazione della presente variante consentirà di rendere funzionalmente utilizzabile l'attuale lotto oggi ricadente in zona D1 al piano attuativo in corso di definizione appartenente al comparto di zona D2;

Dato atto che, a seguito della variante, l'intero lotto catastale avrà destinazione urbanistica D2 per una superficie di mq. 1.200, che andrà ad incrementare la superficie del comparto D2 adiacente;

Specificato che la presente variante non incide sulle norme di attuazione in quanto non le modifica lasciandole invariate, trattandosi di una mera ripermimetrazione delle zone urbane;

Rilevato che la presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica illustrativa
- Tavola unica

Dato atto che l'ufficio competente ha istruito l'istanza rilevando che:

1. l'intervento proposto non è ricompreso in aree perimetrate dal P.A.I. vigente;
2. l'intervento non ricade in ambito vincolato del D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii.;
3. la proposta non incide sulle norme di attuazione non andando a modificarle, ma lasciandole invariate: si modifica soltanto la perimetrazione delle sottozone D1 e D2;

Preso atto che ai sensi delle direttive regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. 44/51 del 14.12.2010, nonché ai sensi del comma 24 dell'art. 20 della L.R. 45/89, è stata inoltrata, alla Città Metropolitana di Cagliari, con nota prot. 57982 del 02/12/2025, e successiva integrazione prot. 61705 del 04/12/2025, istanza di verifica di assoggettabilità a VAS della suddetta variante;

Preso atto che:

- la variante in questione seguirà il procedimento previsto dall'art. 20 della L.R. 45/89 e che la presente deliberazione, unitamente agli elaborati progettuali, sarà trasmessa ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89 alla RAS;
- ai sensi dell'art. 20, la stessa dovrà essere deposita a disposizione del pubblico presso la segreteria del Comune e pubblicata sul sito web istituzionale dell'ente;
- dell'avvenuto deposito dovrà essere data notizia mediante la pubblicazione di idoneo avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del comune;
- entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS, chiunque potrà prendere visione della variante e presentare osservazioni in forma scritta.

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 — "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";

Visto il decreto legislativo n° 267 del 18 agosto del 2000 - "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" ed in particolare l'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., in merito alle competenze dei dirigenti e responsabili dei servizi;

Verificata la competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;

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;

Non essendoci richieste di chiarimento e né interventi in fase di discussione, si passa alle dichiarazioni di voto;

Intervengono per dichiarazione di voto nell'ordine:

la consigliera Crisponi Annetta che dichiara voto favorevole;

la consigliera Meloni Valentina la quale esprime 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 **(19)** espressa in forma palese con modalità elettronica;

DELIBERA

Per le motivazioni di cui in premessa e che si intendono qui integralmente riportate per farne parte integrante e sostanziale, quale motivazione ai sensi dell'art. 3 della n. 241 del 7 agosto 1990 e s.m.i., quanto segue:

Di adottare ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89 la variante al Piano Urbanistico Comunale, che prevede la declassificazione di una porzione di sottozona D1 di mq. 1.140,00 in sottozona D2 come indicato negli elaborati grafici allegati per farne parte integrale e sostanziale;

Di dare atto che la variante si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica illustrativa
- Tavola unica

Di dare atto che:

- la presente variante urbanistica, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii., dovrà essere depositata a disposizione del pubblico presso la segreteria del Comune e pubblicata sul sito web istituzionale e che dell'avvenuto deposito dovrà essere data notizia mediante affissione di manifesti e mediante la pubblicazione di idoneo avviso nel sito web istituzionale e nel BURAS;
- la variante urbanistica diventerà efficace, successivamente all'approvazione definitiva, con la pubblicazione per estratto sul BURAS ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii..

Di demandare al Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Patrimonio, SUAPE l'adozione degli atti successivi e conseguenti alla presente deliberazione.

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.

Successivamente

con votazione unanime **(19)** 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

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 61 del 18/12/2025

OGGETTO:

Adozione Variante al Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89 per la declassificazione di una porzione di sottozona D1 in D2

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

**FIRMATO
IL PRESIDENTE
MANCA ANTONIO**

**FIRMATO
IL SEGRETARIO GENERALE
CANNAS MARIA ANTONIETTA**



COMUNE DI SESTU

Oggetto proposta di delibera:

Adozione Variante al Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89 per la declassificazione di una porzione di sottozona D1 in D2

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

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

Sestu, 04.12.2025

IL RESPONSABILE

Stefano VIZZARRI



COMUNE DI SESTU

(Città Metropolitana di Cagliari)



AREA TECNICA

(Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Patrimonio e SUAPE)

Oggetto: VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89 per la declassificazione di una porzione di sottozona D1 in sottozona D2

RICHIEDENTE: Sviluppo Sestu srl

Numero Protocollo: 55600

Data protocollo: 20/11/2025

Ubicazione: Area prospiciente la Ex S.S. 131 - Comune Sestu – Zona Urbanistica D, Sottozona D1 e D2

Tipologia Iter: Approvazione con deliberazione di consiglio comunale ai sensi degli artt. 20 e 21 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 e ss.mm.ii.

Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata: Ing. Stefano Vizzarri

Responsabile del procedimento: Ing. Stefano Vizzarri

Descrizione procedimento: Proposta di variante al PUC per la declassificazione di una porzione di sottozona D1 in sottozona D2.

ISTRUTTORIA TECNICA

VISTA l'istanza registrata in data 20/11/2025 con n. protocollo 55600 presentata dalla società Sviluppo Sestu srl, contenente la proposta di variante al Piano Urbanistico Comunale di un comparto di zona D, sottozona D1 del vigente Piano Urbanistico Comunale, e la successiva integrazione presentata in data 04/12/2025 con prot. n. 60467.

Considerato che il comparto risulta ubicato lungo la Ex S.S. 131 in comune di Sestu ed è stato oggetto di studio generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 10/03/2015

Dato atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 10/03/2015 è stato approvato lo stralcio attuativo n. 1 relativo alla zona D2.

La proposta di variante al Piano Urbanistico Comunale viene presentata in quanto allo stato attuale è presente un lotto di terreno censito al NCT al Fg 37 mappale 265, ricadente per il 95% in zona D1 (1140 mq) e per il 5% in zona D2 (60 mq), per una superficie catastale totale di 1200 mq. Tale lotto di terreno risulta inedificabile, in quanto la forma, stretta e lunga non consente alcun tipo di edificazione e quindi di sfruttamento delle potenzialità volumetriche intrinseche alla porzione ricadente in zona D1. Questo è dovuto alle scelte progettuali dei lotti limitrofi, che allo stato attuale risultano già edificati e hanno delle proprietà differenti rispetto al lotto in questione. La proposta di variante al piano è finalizzata alla conversione della destinazione urbanistica per la porzione ricadente in zona D1, trasformandola in zona D2 in modo da poter accorpate interamente questo lotto alla zona D2 ed essere quindi parte del piano attuativo in corso di studio.

Si specifica che la variante proposta non incide sulle norme di attuazione in quanto non le modifica lasciandole invariate trattandosi di una mera ripermimetrazione delle zone urbanistiche.

Attualmente lo stato di consistenza è il seguente:

Foglio	Particella	Sup. Cat.	Sup. Zona D1	Sup. Zona D2
37	265	1.200,00	1.140,00	60,00 mq
	Totale MQ	1.200,00	1.140,00	60,00 mq

A seguito della presente proposta di variante lo stato di consistenza sarà il seguente:

Foglio	Particella	Sup. Cat.	Sup. Zona D1	Sup. Zona D2
37	265	1.200,00	0,00	1.200,00 mq
	Totale MQ	1.200,00	0,00	1.200,00 mq

SI OSSERVA E RILEVA

Il P.P. delle aree lungo il tracciato dell'ex S.S. 131 (Carlo Felice) ha classificato l'area dell'intervento in oggetto come zona D – sottozona D1 e D2 (di nuovo insediamento).

L'area in esame è attualmente libera da fabbricati ed è incolta. Come sopra detto le caratteristiche del lotto in esame non ne consentono in alcun modo lo sfruttamento, in quanto la forma (lunga e stretta) non consente nessun tipo di possibilità edificatoria. Per questo motivo, l'ufficio, ha già considerato in passato che tale lotto potesse essere trattato al pari della zona D2 adiacente, che presenta stesso proprietario, al fine di consentire l'edificazione e lo sviluppo urbanistico complessivo dell'area.

Non si stanno modificando le norme di attuazione.

L'area non ricade secondo il PAI all'interno di aree di pericolosità idraulica, né secondo il PGRA in area a rischio alluvioni.

Gli elaborati prodotti in allegato sono elencati in appresso:

01 Relazione Tecnica Variante al PUC

02 Tavola Unica

03 Verifica VAS Variante al PUC

VISTO il P.A.I. di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 54/33 del 30.12.04 e la 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.AS. N. 32 del 09.10.07;

VISTO il Piano Paesaggistico Regionale approvato, ai sensi della L.R. n. 8 del 25.11.2004, articolo 1, comma 1, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5.9.2006;

VISTO il P.U.C. vigente adottato in via definitiva con Delibera del Commissario ad acta n. 1 del 02.02.09;

VISTO il quadro normativo vigente costituito da:

- L.R. N. 45/89 e ss.mm.ii.;
- L.R. N. 28/98 e ss.mm.ii.;

RILEVATO ALTRESÌ CHE

- 1) L'intervento proposto non è ricompreso in aree perimetrate dal P.A.I. vigente;
- 2) l'intervento non ricade in ambito vincolato del D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii.;
- 3) la proposta non incide sulle norme di attuazione non andando a modificarle, ma lasciandole invariate: si modifica soltanto la perimetrazione delle sottozone D1 e D2;
- 4) risulta attualmente in itinere il conseguimento del parere di assoggettabilità alla VAS da parte della Città Metropolitana di Cagliari.

PARERE TECNICO

Per quanto sopra detto, richiamata la sopracitata legislazione regionale in vigore e il Piano Urbanistico Comunale, si esprime il proprio parere tecnico:

PARERE FAVOREVOLE

Sestu, li 04/12/2025

L'ISTRUTTORE TECNICO

Geom. Carlo Manunza

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Ing. Stefano Vizzarri

COMUNE DI SESTU
CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI

PROGETTO

Proposta di variante al P.U.C., conversione zona D1 in D2

Committenti : Sviluppo Sestu s.r.l.
Via Giovanni Battista Tuveri n. 54/b
09129 Cagliari (CA)

Data 19/11/2025

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

IL TECNICO

Dott. Ing Simone Marcis

PREMESSA

Il contesto urbanistico attuale della zona oggetto della presente proposta di variazione del piano urbanistico comunale del Comune di Sestu, si trova all'interno delle aree individuate lungo il tracciato della ex S.S. 131 e classificate a "servizio con attrezzature mercantili" dal Piano Territoriale dell'Area di sviluppo Industriale di Cagliari.

Il Comune di Sestu ha precedentemente predisposto e approvato il Piano Particolareggiato per dette aree che è stato adottato in via definitiva con Deliberazione del Commissario AD ACTA n° 3 del 17/02/2002, di cui alla pubblicazione nel BURAS n°31 del 09/09/2002.

Il P.P. delle aree lungo il tracciato dell'ex S.S. 131 (Carlo Felice) ha classificato l'area dell'intervento in oggetto come zona D – sottozona D1 e D2.

PROPOSTA

Attualmente è presente un lotto di terreno censito al NCT al Fg 34 mappale 265, ricadente per il 95% in zona D1 (1140 mq) e per il 5% in zona D2 (60 mq), per una superficie catastale totale di 1200 mq. Tale lotto di terreno risulta inedificabile, in quanto la forma, stretta e lunga non consente alcun tipo di edificazione e quindi di sfruttamento delle potenzialità volumetriche intrinseche alla porzione ricadente in zona D1. Questo è dovuto alle scelte progettuali dei lotti limitrofi, che allo stato attuale risultano già edificato e hanno delle proprietà differenti rispetto al lotto in questione.

Con la presente pratica si chiede la conversione della destinazione urbanistica per della porzione ricadente in zona D1 in zona D2 in modo da poter accorpate interamente questo lotto alla zona D2 ed essere quindi parte del piano attuativo in corso di studio.

La proposta non incide sulle norme di attuazione che restano invariate trattandosi di una mera ripermimetrazione delle zone urbanistiche.

DATI DI SINTESI

Stato attuale:

NCT al Fg 34 mappale 265, 95% in zona D1 (1140 mq), 5% in zona D2 (60 mq)

Proposta di variante:

NCT al Fg 34 mappale 265, 100% in zona D2 (1200 mq)

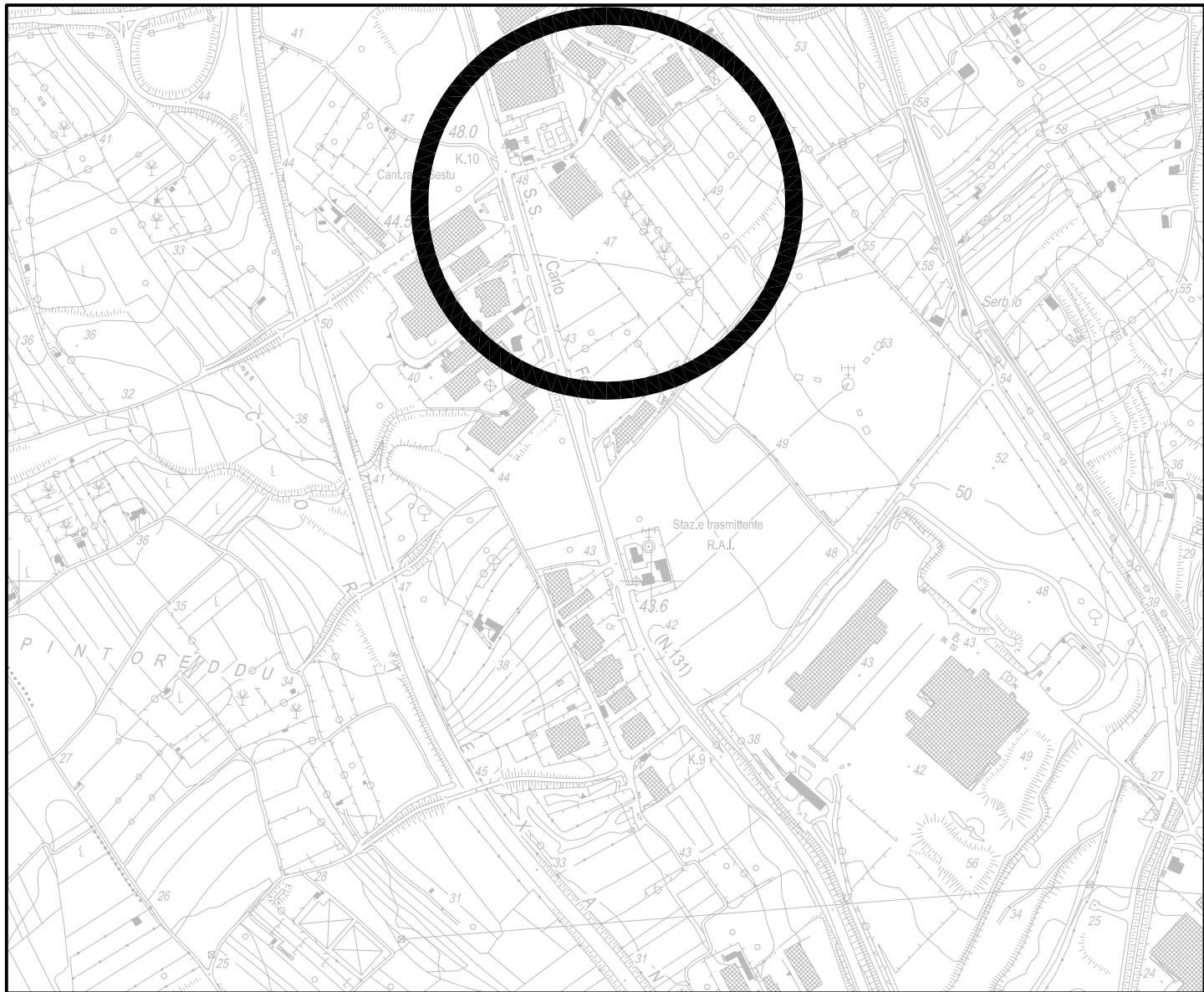
Data 19/11/2025

IL TECNICO

Dott. Ing Simone Marcis



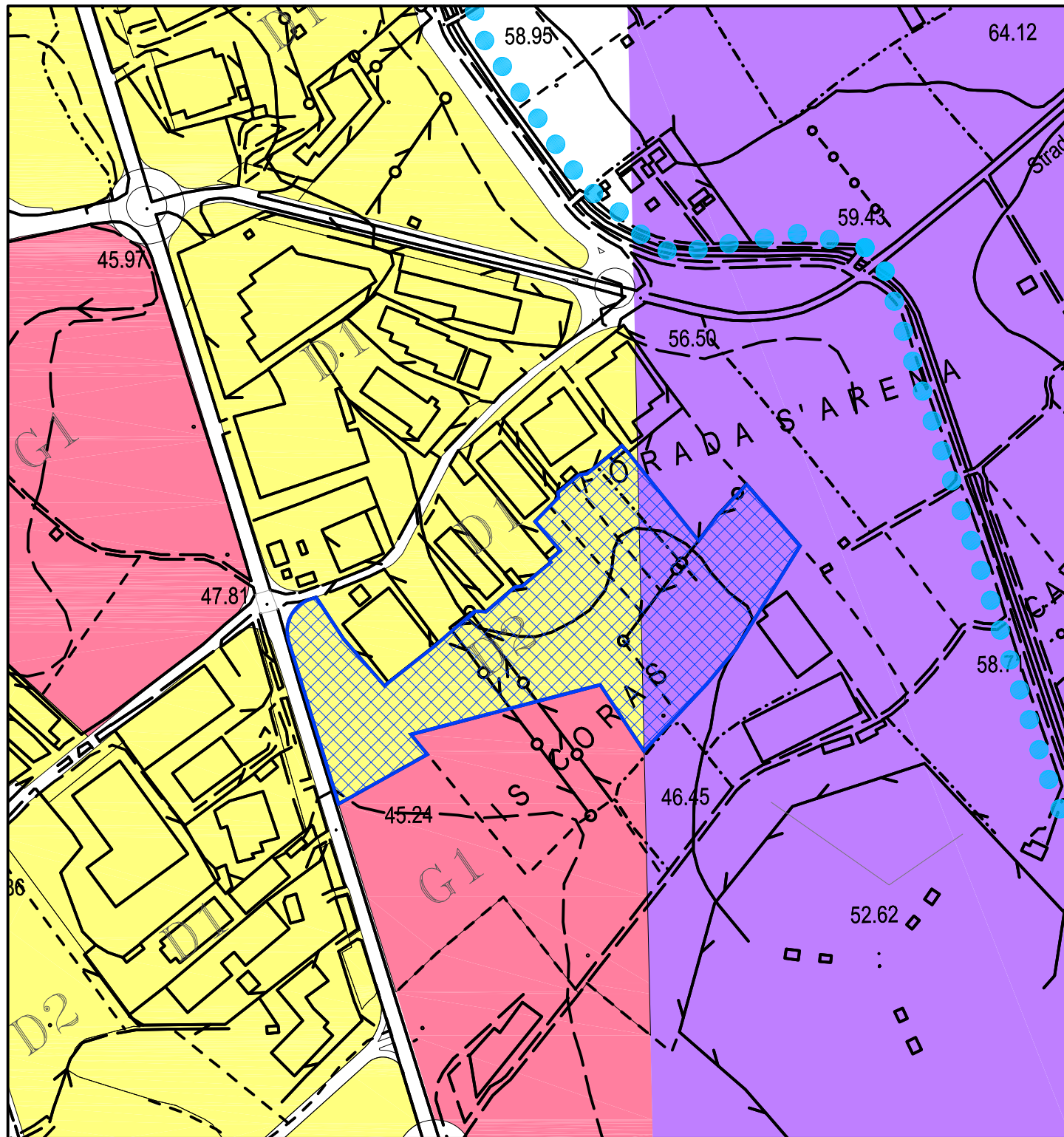
Stralcio Coreografia
Scala 1:10.000



Stralcio C.T.R.
Scala 1:10.000

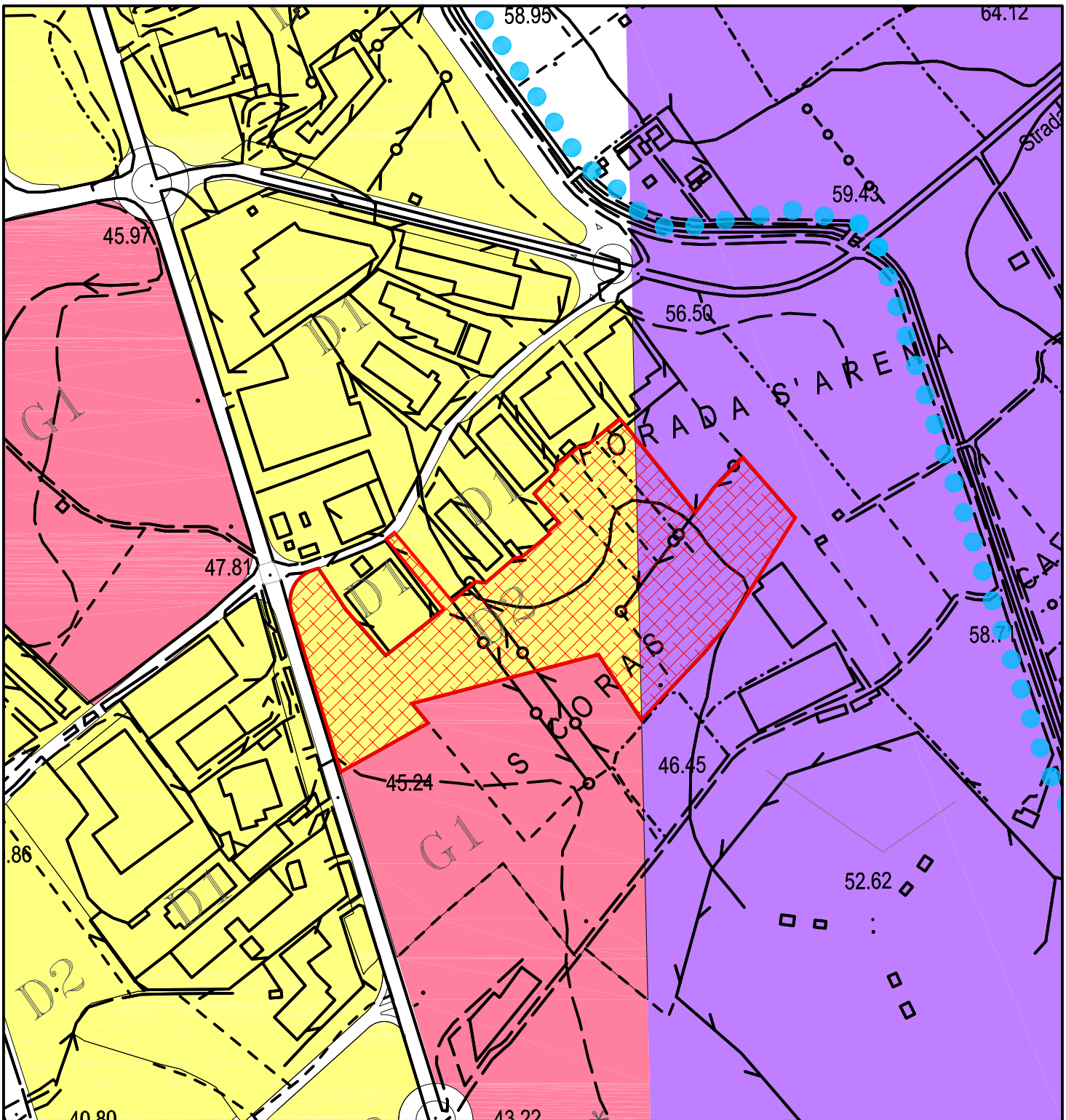


Estratto Catastale NCT del Comune di Sestu al Fg 34 mappale 265
Scala 1:5.000



P.U.C. attuale
Scala 1:5.000

— Confine comparto D2



Proposta di conversione P.U.C.
Scala 1:5.000

— Confine comparto D2

COMUNE DI SESTU -CA-		TAV. U
<p>PROGETTO: Proposta di variante al P.U.C., conversione zona D1 in D2</p> <p>Adiacente all'ex S.S.131</p>		<p>I COMMITTENTI Sviluppo Sestu s.r.l. Via Giovanni Battista Tuveri n. 54/b 09129 Cagliari (CA)</p>
SERVIZI TECNICI DI INGEGNERIA via Cagliari, n°295 - 09028 Sestu (CA), Tel. 070/4597871		
IL PROGETTISTA DOTT. ING. SIMONE MARCIS		data: Novembre 2025
- Variante P.U.C. -		