



COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 37 del 05.10.2026

ORIGINALE

Oggetto: Variante al Piano di Lottizzazione "AL.SI." ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, comma 2-bis della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 per il cambio di destinazione d'uso da servizi strettamente connessi alla residenza a residenziale del lotto individuato col n. 3 – Proponente società AL.SI. s.r.l.

L'anno duemilaventisei il giorno cinque del mese di ottobre, nella sede comunale, alle ore 18:34, in seduta Straordinaria, Pubblica, in Prima Convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale. Per la trattazione del punto in oggetto risultano presenti i seguenti componenti:

COSSA MICHELE	P	ORRÙ MARIA FRANCESCA	P
MANCA ANTONIO	P	ARGIOLAS ELENA	P
PORCU FEDERICO	A	ZANDA PAOLO	P
MELONI VALENTINA	P	MANUNZA CINZIA	P
PISU FABIO	P	MURA MICHELA	P
PICCIAU GIUSEPPE	P	ARGIOLAS FRANCESCO	P
TACCORI MATTEO	P	LEDDA IGNAZIA	P
PETRONIO LAURA	P	PILI SIMONE	P
PERRA ANTONIO	P	ARGIOLAS ANTONIO	P
ARGIOLAS ROBERTA	P	UGAS TANIA	P
ZIULU MARIO	P		

Totale Presenti: 20

Totali Assenti: 1

Il Vicepresidente ARGIOLAS ROBERTA, assume la presidenza.

Partecipa MACCIOTTA DANIELE nella sua qualifica di Segretario Generale.

Risultano presenti gli assessori: Bullita Massimiliano, Licheri Sandra, Recchia Roberta, Secci Maria Paola, Serra Francesco..

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Piano di Lottizzazione in zona urbanistica C3+S in Via Ottaviano Augusto e Via della Resistenza denominato "AL.SI. s.r.l." e più", è stato regolarmente adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 32 del 23/07/2025 e successivamente approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 60 del 18/12/2025;

Dato atto che in data 19 marzo 2026 è stata sottoscritta fra l'Amministrazione Comunale e il lottizzante rappresentato dalla Società AL.SI. s.r.l. la convenzione urbanistica di attuazione della lottizzazione n. 69.589 di raccolta e n. 40.859 di repertorio, a rogito notarile del Notaio Dott. Enrico Ricetto, registrata a Cagliari in data 26/03/2026 al n. 6040;

Considerato che il suddetto atto di pianificazione ha previsto l'articolazione delle volumetrie, di competenza degli attuatori privati proprietari dei lotti, localizzando la volumetria destinata ai servizi strettamente connessi alla residenza all'interno del lotto individuato col n. 3 lotto;

Vista l'istanza, e i relativi elaborati grafici allegati (Tav. unica Inquadramento territoriale; Tav. unica/B Zonizzazione e tabelle/integrazioni; Tav. unica/C Zonizzazione e tabelle/integrazioni; Relazione tecnica) registrata in data 08/07/2026 con protocollo 33496 presentata dalla Società AL.SI. s.r.l. con la quale ai sensi dell'art. 11 comma 2 bis della Legge Regionale n. 23 del 11 ottobre 1985 e ss.m.ii. chiede la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza in volumetrie residenziali del lotto appresso riportato con i dati approvati col Piano di Lottizzazione:

Proprietà	Lotto n.	Ubicazione	Superficie Lotto	Volumetria Residenziale	Volumetria SCR
AL.SI. s.r.l.	3	Via Ottaviano Augusto	592,54 mq.	102,09 mc.	395,01 mc.

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 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
AL.SI. s.r.l.	3	Via Ottaviano Augusto	592,54 mq.	398,35 mc.	98,75 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 "AL.SI.", 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;

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”.

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 le istanze rilevando 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 quinquies della Legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'articolo 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, sono approvate con un'unica deliberazione, salva ogni altra autorizzazione necessaria, inderogabilmente entro sessanta giorni dal loro deposito, dai rispettivi consigli comunali;

Preso atto che nella seduta del 24/09/2026 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 Massimiliano Bullita;

Non essendovi richieste di chiarimenti né interventi in fase di discussione, si passa alle dichiarazioni di voto;

La Vicepresidente del Consiglio Comunale, Roberta Argiolas, invita dunque alle dichiarazioni di voto e intervengono nell'ordine:

Il Consigliere Mario Ziulu, il quale dichiara voto favorevole del gruppo consiliare Fratelli d'Italia;

La Consigliera Valentina Meloni, la quale dichiara voto favorevole del gruppo consiliare Movimento 5 Stelle;

La Consigliera Michela Mura, la quale dichiara voto favorevole del gruppo consiliare Partito Democratico;

Il Consigliere Antonio Perra, il quale dichiara voto favorevole del gruppo consiliare Sardegna al Centro 20Venti;

Gli interventi completi vengono riportati nel verbale integrale di seduta;

La Vicepresidente del Consiglio pone quindi ai voti la proposta di cui all'oggetto e il Consiglio Comunale con votazione unanime (**20**) 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 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 la variante al Piano di Lottizzazione "AL.SI." proposta dalla medesima Società in qualità di proprietaria del lotto individuato col n. 3 per il cambio di destinazione d'uso da servizi strettamente connessi alla residenza a residenziale come descritto negli elaborati grafici e dalla tabella di seguito riportata:

Proprietà	Lotto n.	Ubicazione	Superficie Lotto	Volumetria Residenziale	Volumetria SSCR
AL.SI. s.r.l.	3	Via Ottaviano Augusto	592,54 mq.	398,35 mc.	98,75 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.;

3) di autorizzare, ai sensi del comma 2-bis 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. 3;

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, se dovute, 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 (20) espressa in forma palese con modalità elettronica;

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del citato D.Lgs. 267/2000.



COMUNE DI SESTU

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 37 del 05/10/2026

OGGETTO:

Variante al Piano di Lottizzazione "AL.SI." ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, comma 2-bis della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 per il cambio di destinazione d'uso da servizi strettamente connessi alla residenza a residenziale del lotto individuato col n. 3 – Proponente società AL.SI. s.r.l.

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

**FIRMATO
IL VICEPRESIDENTE
ARGIOLAS ROBERTA**

**FIRMATO
IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. MACCIOTTA DANIELE**



COMUNE DI SESTU

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 37 del 05/10/2026

OGGETTO:

Variante al Piano di Lottizzazione "AL.SI." ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, comma 2-bis della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 per il cambio di destinazione d'uso da servizi strettamente connessi alla residenza a residenziale del lotto individuato col n. 3 – Proponente società AL.SI. s.r.l.

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata da oggi 09/10/2026 all'Albo Pretorio del Comune e vi rimarrà fino al 24/10/2026.

Sestu, 09/10/2026

FIRMATO
IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. MACCIOTTA DANIELE



COMUNE DI SESTU

Oggetto proposta di delibera:

**Variante al Piano di Lottizzazione "AL.SI." ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, comma 2-bis della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 per il cambio di destinazione d'uso da servizi strettamente connessi alla residenza a residenziale del lotto individuato col n. 3 –
Proponente società AL.SI. s.r.l.**

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

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

Sestu, 17.09.2026

IL RESPONSABILE

Stefano VIZZARRI



COMUNE DI SESTU

(Città Metropolitana di Cagliari)



AREA TECNICA

(Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAPE)

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, della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm.ii., di una variante non sostanziale al Piano di lottizzazione in zona urbanistica C3+S in Via Ottaviano Augusto e Via della Resistenza. Proponente AL.SI. s.r.l. di Sestu

PRATICA N.	//
PROTOCOLLO	n. 33496 del 08/07/2026
RICHIEDENTE:	Società AL.SI. s.r.l. in qualità di proprietaria del lotto individuato col n. 3
OGGETTO:	Variante Piano di Lottizzazione convenzionata in zona C3+S "AL.SI. s.r.l."
LOCALITÀ:	Via Ottaviano Augusto
ZONA OMOGENEA:	"C3+S"

A) Descrizione sommaria dell'intervento:

L'istanza si riferisce alla modifica della destinazione delle volumetrie per servizi strettamente connessi alla residenza in volumetrie residenziali in un lotto del Piano di lottizzazione "AL.SI. s.r.l.", in zona C sottozona C3 + S.

L'area di intervento ricade in Via Ottaviano Augusto.

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. 3. Al lotto è stata attribuita una quota di volumetria residenziale e una quota di volumetria destinata ai servizi strettamente connessi alla residenza secondo la seguente tabella:

Lotto n.	Ubicazione	Superficie Lotto	Volumetria Residenziale	Volumetria SCR
3	Via Ottaviano Augusto	592,54 mq.	102,09 mc.	395,01 mc.

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 quinquies della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono approvate con un'unica deliberazione, salva 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”; il comma 2 del medesimo articolo 11 stabilisce: “[...] La dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza da assicurare nella formazione dei piani attuativi di zona urbanistica C è pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo.”

D) Documentazione allegata all'istanza:

- ✓ Tav. unica Inquadramento territoriale;
- ✓ Tav. unica/B Zonizzazione e tabelle/integrazioni;
- ✓ Tav. unica/C Zonizzazione e tabelle/integrazioni;
- ✓ Relazione tecnica.

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.AS. 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 al lotto il Piano di Lottizzazione adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 32 del 23/07/2025 e successivamente approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 60 del 18/12/2025 prevedeva:

Lotto n.	Ubicazione	Superficie Lotto	Volumetria Residenziale	Volumetria SCR
3	Via Ottaviano Augusto	592,54 mq.	102,09 mc.	395,01 mc.

La proposta progettuale prevede la modifica della destinazione di parte delle volumetrie per servizi strettamente connessi alla residenza in volumetrie residenziali.

La nuova attribuzione dei parametri sarà la seguente:

Lotto n.	Ubicazione	Superficie Lotto	Volumetria Residenziale	Volumetria SCR
3	Via Ottaviano Augusto	592,54 mq.	398,35 mc.	98,75 mc.

G) Osservazioni:

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.

Come stabilito dall'art. 11 comma 2 bis sono rispettate le previsioni di cui al comma 2 del medesimo articolo: mantenimento dei volumi destinati a servizi strettamente connessi alla residenza pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo.

Sono rispettate le disposizioni convenzionali.

Rimangono invariati tutti gli altri parametri attribuiti al lotto dal piano di lottizzazione già convenzionato.

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. 3.

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 17/09/2026

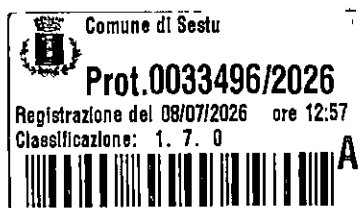
Il Tecnico Istruttore
Geom. Carlo Manunza



Sestu lì 17/09/2026

Il Responsabile del Settore
(Ing. Stefano Vizzarri)





Spett.le COMUNE DI SESTU
UFFICIO SETTORE URBANISTICA-
EDILIZIA PRIVATA E SUAPE

Con riferimento alla pratica inviata in data 26/03/2026 al protocollo.sestu@pec.it e protocollata con numero 14385 del 26/03/2026,

Si trasmette copia cartacea di:

Oggetto: Richiesta di modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza ai sensi dell'art.11 comma 2-bis e 2-ter della Legge Regionale 23/85.

Il sottoscritto Alessandro Lai nato a Cagliari il 26.09.1982 e residente in Sestu nella Località Cannedu snc C.F. LAILSN82P26B354S quale amministratore unico della società AL.SI.SRL.SRL con sede a Sestu in via delle Imprese n.11 P.IVA 03181000922, attualmente proprietaria del seguente lotto:

Area fabbricabile sita in Sestu in via Ottaviano Augusto individuata al N.C.T del comune di Sestu al foglio 40 mappali 7037 per una superficie catastale di 593 mq e con una superficie reale di 592.50 mq; ricade in zona omogenea C di espansione residenziale, facente parte della lottizzazione a nome della Ditta "AL.SI.srl" individuata con il lotto numero 3.

CHIEDE

Che venga valutata positivamente dal consiglio comunale la conversione delle volumetrie strettamente connesse alla residenza in volumetria residenziale attribuite al lotto in esame di cui la società AL.SI.srl è proprietaria, ai sensi dell'art.11 comma 2-bis e 2-ter della Legge Regionale 23/85 che indica:

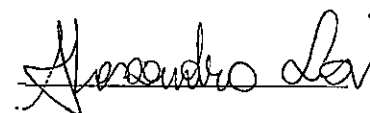
- Art. 2-bis. Nelle zone urbanistiche omogenee C all'interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza, sia realizzate che da realizzare, nel rispetto delle previsioni di cui 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.

- Art. 2-ter. 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.

Si allega alla presente una relazione tecnica e un elaborato grafico di individuazione con parametri urbanistici approvati e di variante

Sestu 26/03/2026

In fede



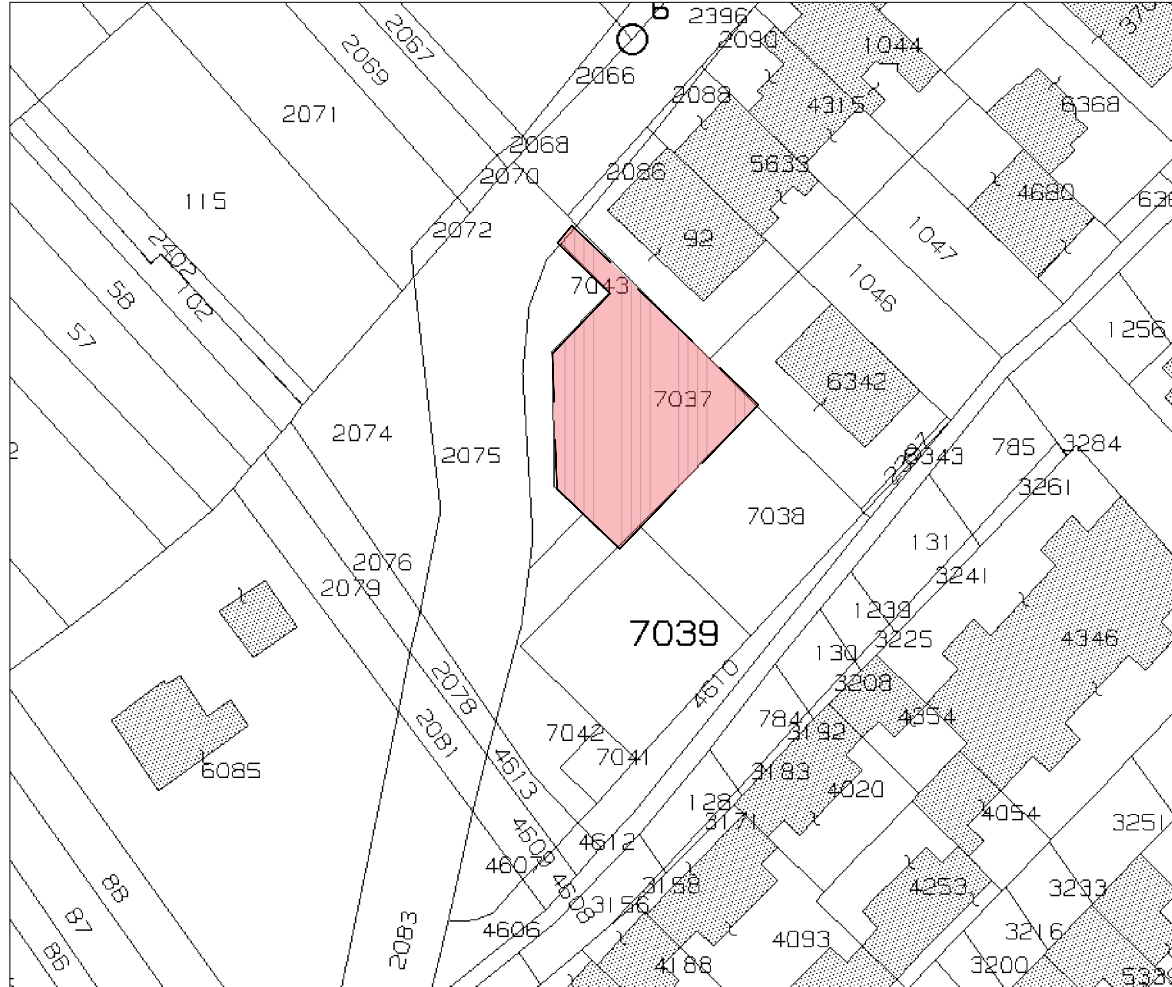
COMUNE DI SESTU
CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI

VARIANTE VOLUMETRIA SERVIZI CONNESSI AI SENSI
DELL'ART.11 COMMA 2-BIS E 2-TER DELLA LEGGE
REGIONALE 23 DELL'85 IN VIA O.AUGUSTO SESTU

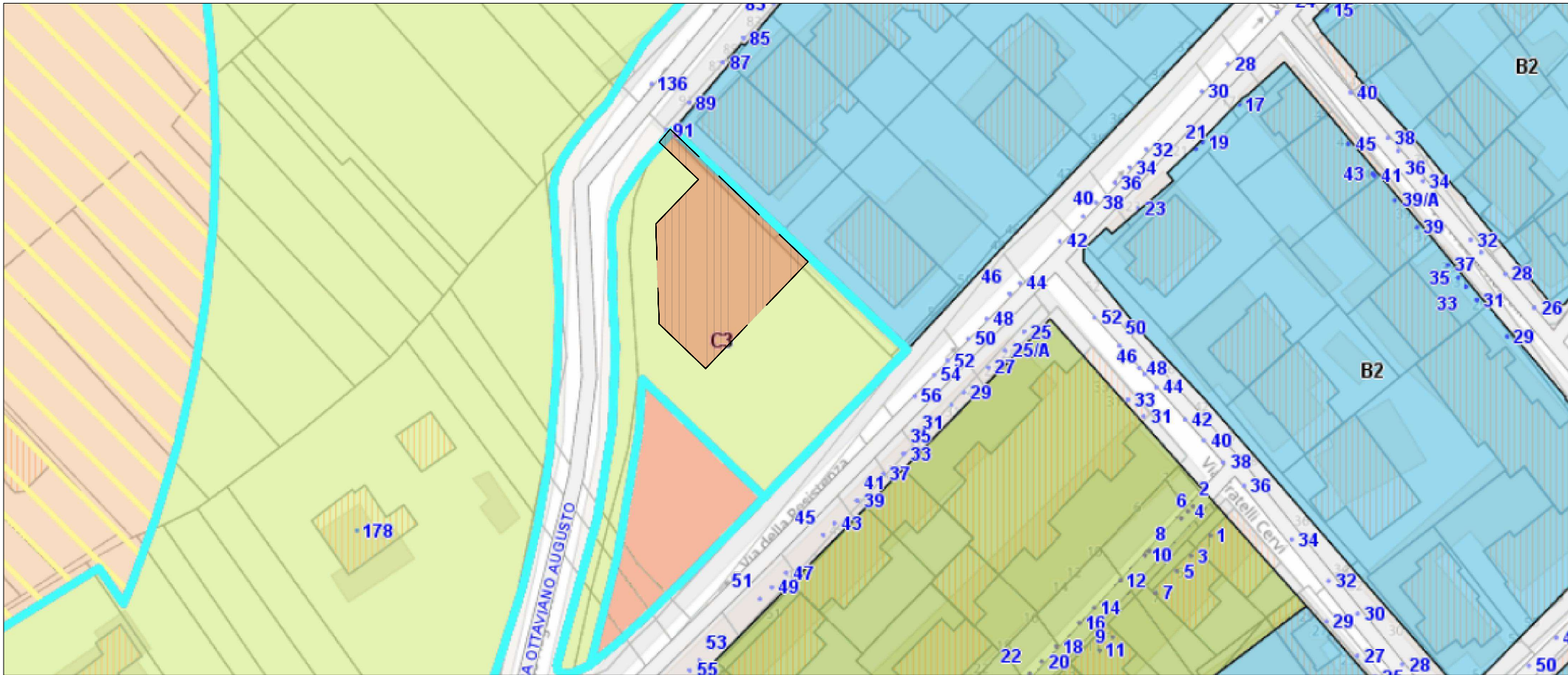
TAVOLA	
UNICA	INQUADRAMENTO TERRITORIALE
	DATA MARZO 2026
COMMITTENTE	
AL.SI.SRL	
PROGETTISTA	
ING. ALESSANDRO LAI	
Via Tiziano 37 Sestu 09028 Tel.3357476229 e-mail: ales.lai@hotmail.it/pec: ing.a.lai@pec.it p.iva 03980220929	

Alessandro Lai
26.03.2026
09:30:13
GMT+01:00

ESTRATTO MAPPA CATASTALE
scala 1:1000



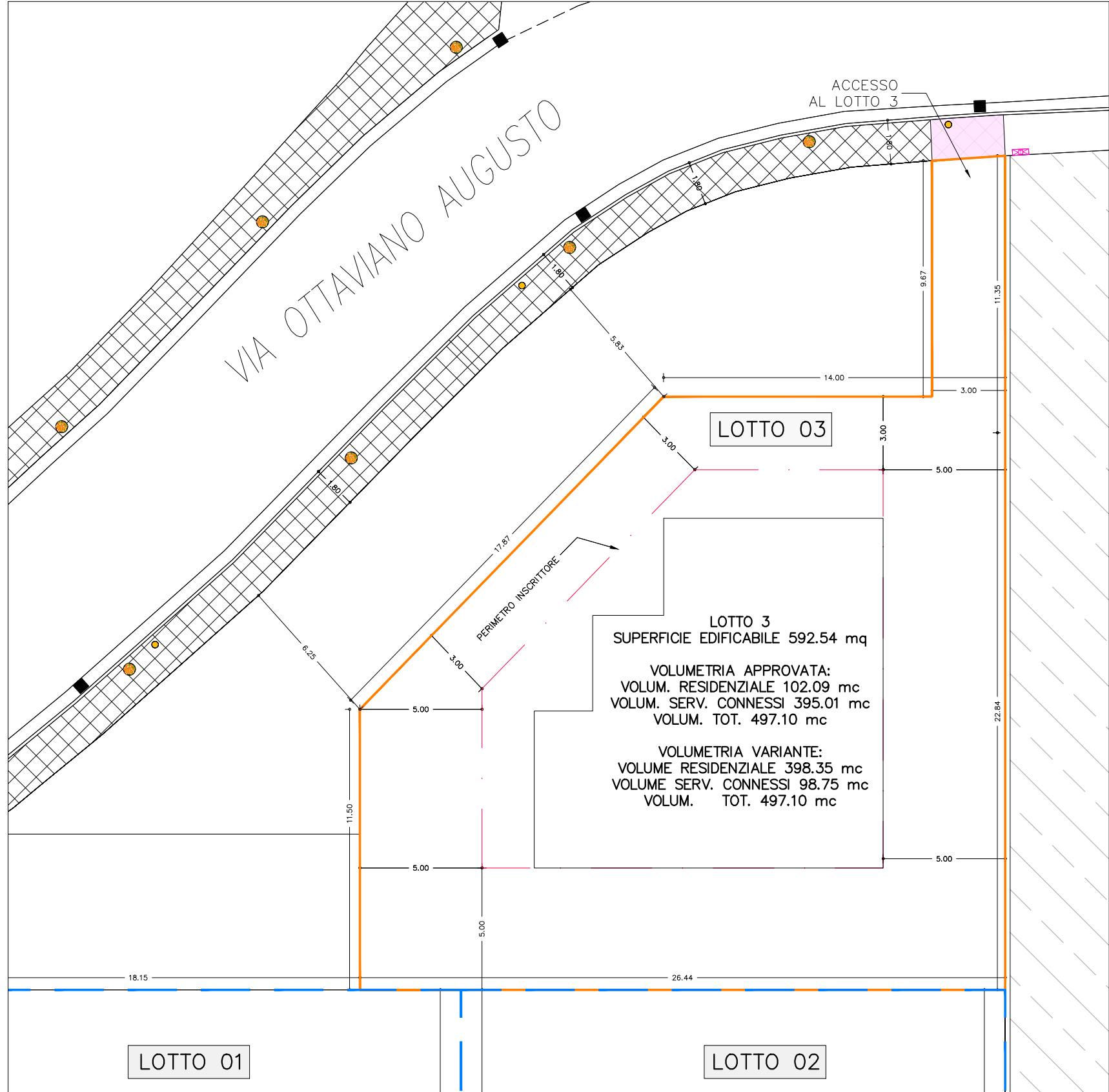
ESTRATTO P.U.C.
scala 1:1000



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO
scala 1:1000



PLANIMETRIA GENERALE
scala 1:200



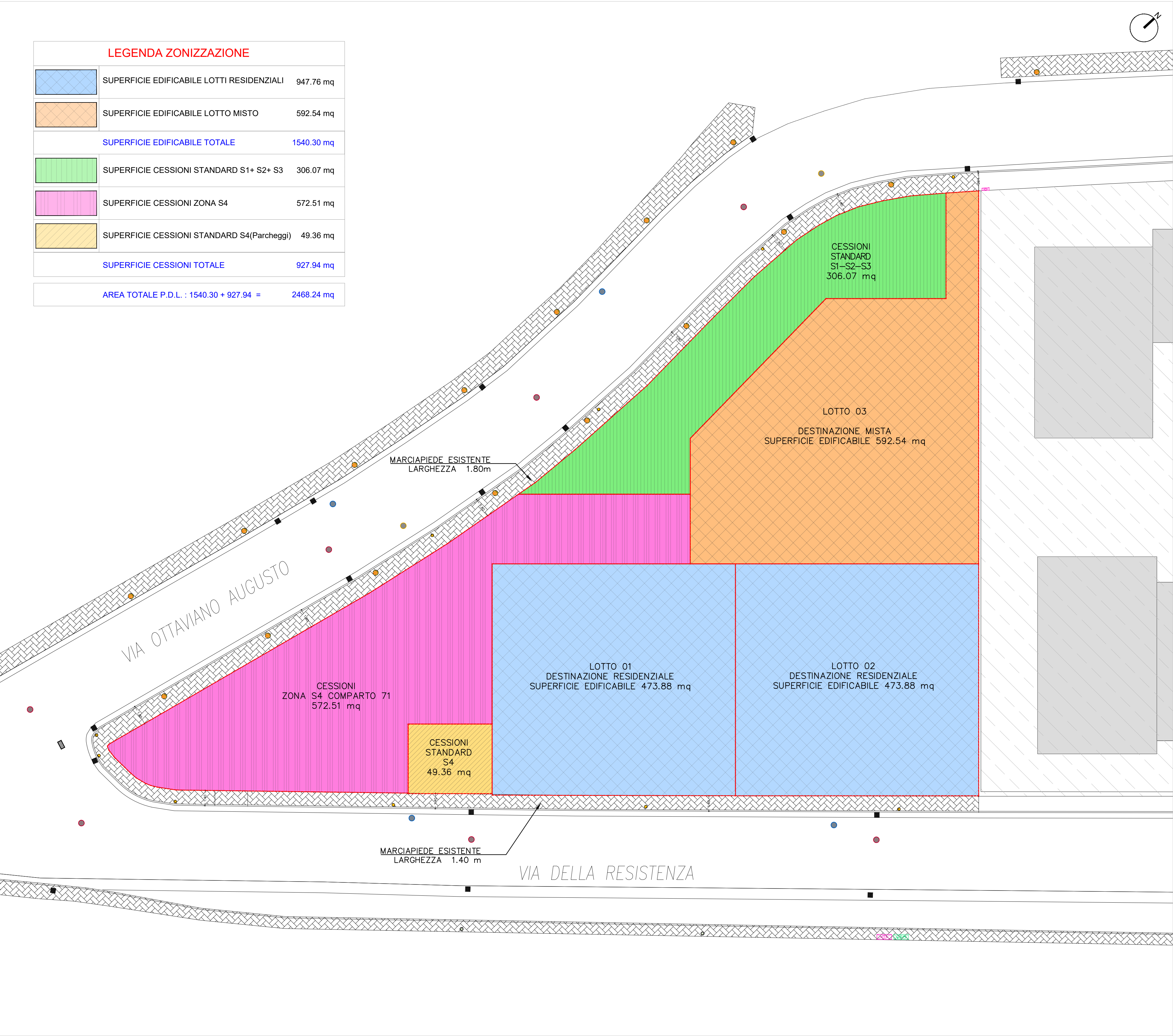
PARAMETRI URBANISTICI
APPROVATI

SUP. LOTTO: 592.54 mq
VOLUME MAX: 497.10 mc
VOLUME RESIDENZIALE: 102.09
VOLUME SERVIZI CONNESSI: 395.01 mc

PARAMETRI URBANISTICI
DI VARIANTE

SUP. LOTTO: 592.54 mq
VOLUME MAX: 497.10 mc
VOLUME RESIDENZIALE: 398.35
VOLUME SERVIZI CONNESSI: 98.75 mc

ZONIZZAZIONE DI PROGETTO - SCALA 1:200



PROGETTO GENERALE - DATI URBANISTICI

CALCOLO CAPACITA' INSEDIATIVA REALE COMPARTO C3 + S

Superficie totale C3+S		2468,24 mq
Superficie in zona C3 comparto 1 ^(*)		1895,73 mq
Superficie in zona S4 comparto 71		572,51 mq
Ind. edificabilità territoriale max	0,8 mc/mq	
Volumetria realizzabile max		1974,59 mc
Volumetria residenziale max	70%	1382,21 mc
Volumetria servizi connessi min	20%	394,92 mc
Volumetria servizi comune	10%	197,46 mc
Abitanti insediabili	1/ 100 ab/mc	19,75 >> 20 ab
U.I.R max	Vol (70%)/ 210	6,58 >> 7
Calcolo standard minimi		
Standard min	18 mq/ab	355,43 mq
Servizi S1	4,5 mc/mq	88,86 mq
Servizi S2	2,0 mc/mc	39,49 mq
Verde S3	9,0 mc/mq	177,71 mq
Parcheggi S4	2,5 mc/mq	49,36 mq
Totale		355,43 mq
Superficie Cessioni		
Superficie standard minimi		355,43 mq
Superficie in zona S4 comparto 71		572,51 mq
Totale		927,94 mq
Percentuale cessioni rispetto al comparto		37,60%
Superficie edificabile		1540,30 mq
Percentuale superficie edificabile rispetto al comparto		62,40%
Volumetria Residenziale + Servizi connessi		1777,13 mc
(*) superficie rilevata		

COMUNE DI SESTU
CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI

VARIANTE VOLUMETRIA SERVIZI CONNESSI AI SENSI
DELL'ART.11 COMMA 2-BIS E 2-TER DELLA LEGGE
REGIONALE 23 DELL'85 IN VIA O.AUGUSTO SESTU

TAVOLA

UNICA/C

ZONIZZAZIONE E TABELLE/INTEGRAZIONI

DATA MARZO 2026

COMMITTENTE

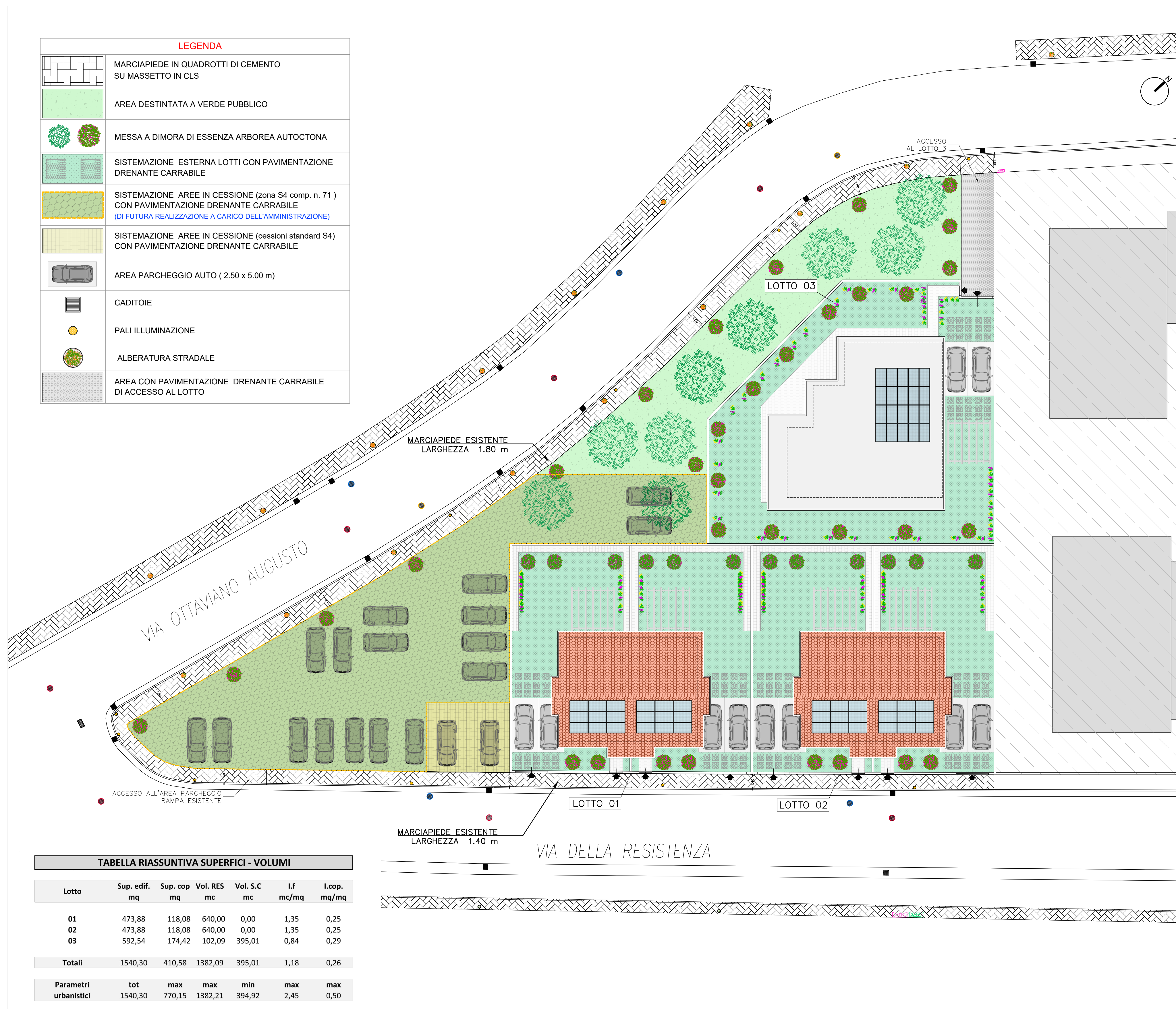
AL.SI.SRL

PROGETTISTA

ING. ALESSANDRO LAI

Via Tiziano 37 Sestu 09028
Tel.3357476229
e-mail: ales.lai@hotmail.it/pec: ing.a.lai@pec.it
p.iva 03980220929

PLANIVOLUMETRICO GRAFICO - SCALA 1:200



RIEPILOGO INDICI DI INTERVENTO PROPOSTI

Superficie Totale	2468,24 mq
Percentuale superficie edificabile rispetto al comparto	62,40%
Superficie edificabile totale	1540,30 mq
Superficie edificabile proposta	
Lotto 1 + Lotto2 + Lotto 3	1540,30 mq
Volumetria Residenziale	max 70%
Volumetria Residenziale proposta	1382,21 mc
Lotto 1 + Lotto2 + Lotto 3	1382,09 mc
Volumetria Servizi Connessi	min 20%
Volumetria Servizi connessi proposta	394,92 mc
Lotto 3	395,01 mc
Totale volumetria Residenziale + Servizi connessi	1777,13 mc
Totale volumetria Residenziale + Servizi connessi proposta	1777,10 mc
Volumetria residua	0,03 mc
Sup. Parcheggio sosta privata minima	1mq/5 mc di costruzione - min 2/U.I.
Sup. Parcheggio sosta privata minima Totale	355,43 mq
Sup. Parcheggio sosta privata proposta	
Lotto 1 + Lotto2 + Lotto 3	538,85 mq
Percentuale superficie cessioni rispetto al comparto	37,60%
Cessioni Standard minimi	
Servizi S1	4,5 mc/mq 88,86 mq
Servizi S2	2,0 mc/mc 39,49 mq
Verde S3	9,0 mc/mq 177,71 mq
Parcheggi S4	2,5 mc/mq 49,36 mq
Totale superficie cessioni standard	355,43 mq
Superficie in zona S	572,51 mq
Superficie Cessioni totali	927,94 mq
U.I.R max	Vol (70%)/ 210 6,58 >> 7
Numero di unità immobiliari resid. proposte nel P.d.I.	5
Indice fondiario	max 2,45 mc/mq
Indice fondiario proposto	
Lotto 1 + Lotto2 + Lotto 3	1,18 mc/mq
Indice di copertura	max 0,50 mq/mq
Indice di copertura proposto	
Lotto 1 + Lotto2 + Lotto 3	0,26 mq

COMUNE DI SESTU
CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI

VARIANTE VOLUMETRIA SERVIZI CONNESSI AI SENSI
DELL'ART.11 COMMA 2-BIS E 2-TER DELLA LEGGE
REGIONALE 23 DELL'85 IN VIA O.AUGUSTO SESTU

TAVOLA	ZONIZZAZIONE E TABELLE/INTEGRAZIONI
UNICA/B	DATA MARZO 2026
COMMITTENTE	AL.SI.SRL
PROGETTISTA	ING. ALESSANDRO LAI
Via Tiziano 37 Sestu 09028 Tel.3357476229 e-mail: aless.lai@hotmail.it/pec: ing.a.lai@pec.it p.iva 03980220929	

DATI URBANISTICI LOTTO 01

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Superficie edificabile Lotto 1	473,88 mq
Superficie coperta proposta	118,08 mq
Volumetria residenziale proposta	640,00 mc
Volumetria servizi connessi proposta	0,00 mc
Indice fondiario risultante	1,35 mc/mq
Indice copertura risultante	0,25 mq/mq
Sup. Parcheggio sosta privata minima	1mq/5mc di costruzione - min 2/U.I.
	128,00 mq
Sup. Parcheggio sosta privata proposti	212,50 mq

DATI URBANISTICI LOTTO 02

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Superficie edificabile Lotto 2	473,88 mq
Superficie coperta proposta	118,08 mq
Volumetria residenziale proposta	640,00 mc
Volumetria servizi connessi proposta	0,00 mc
Indice fondiario risultante	1,35 mc/mq
Indice copertura risultante	0,25 mq/mq
Sup. Parcheggio sosta privata minima	1mq/5mc di costruzione - min 2/U.I.
	128,00 mq
Sup. Parcheggio sosta privata proposti	212,50 mq

DATI URBANISTICI LOTTO 03

DESTINAZIONE MISTA: RESIDENZIALE + SERVIZI CONNESSI

Superficie edificabile Lotto 3	592,54 mq
Superficie coperta proposta	174,42 mq
Volumetria residenziale proposta	102,09 mc
Volumetria servizi connessi proposta	395,01 mc
Volumetria totale proposta	497,10 mc
Indice fondiario risultante	0,84 mc/mq
Indice copertura risultante	0,29 mq/mq
Sup. Parcheggio sosta privata minima	1mq/5mc di costruzione - min 2/U.I.
	99,42 mq
Sup. Parcheggio sosta privata proposti	114,20 mq

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Alessandro Lai nato a Cagliari il 26.09.1982 e residente in Sestu nella Località Cannedu snc C.F. LAILSN82P26B354S quale amministratore unico della società AL.SI.SRL.SRL con sede a Sestu in via delle Imprese n.11 P.IVA 03181000922, richiede la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza ai sensi dell'art.11 comma 2-bis e 2-ter della Legge Regionale 23/85 del seguente lotto di cui è proprietaria:

Area fabbricabile sita in Sestu in via Ottaviano Augusto individuata al N.C.T del comune di Sestu al foglio 40 mappali 7037 per una superficie catastale di 593.00 mq e con una superficie reale di 592 mq; ricade in zona omogenea C di espansione residenziale, facente parte della lottizzazione a nome della Ditta "AL.SI.srl" individuata con il lotto numero 3.

La variante prevede la trasformazione del volume dei servizi connessi in residenziale, lasciando il 5% del volume dei servizi connessi ai sensi dell'art.11 comma 2-bis e 2-ter della Legge Regionale 23/85.

Parametri urbanistici approvati:

- Superficie edificabile: 592.54 mq;
- Indice di superficie coperta massima 0.50 mq/mq;
- Volume Massimo realizzabile: 497.10 mc;
- Volume residenziale: 102.09 mc;
- Volume Servizi connessi (pari al 20%):395.01 mc.

Parametri urbanistici di variante:

- Superficie edificabile: 592.54 mq;
- Indice di superficie coperta massima 0.50 mq/mq;
- Volume Massimo realizzabile: 497.10 mc;
- Volume residenziale: 398.35 mc;
- Volume Servizi connessi (pari al 5%):98.75 mc.

Data

19.03.2026

Il tecnico

Ing. Alessandro Lai