



Comune di Quartu Sant'Elena

Città Metropolitana di Cagliari

Copia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 47 del 14/07/2026

Oggetto: PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE ALLA DCC. N. 5 DEL 31/01/2008 ESTESO ALL'INTERA AREA BS* VIE FRANCIA, D'AZEGLIO, ROMANIA, PIEMONTE E ORSINI, E RICHIESTA DI ATTUAZIONE DELLO STRALCIO 1. ADOZIONE.

L'anno 2026, addì 14 del mese di Luglio alle ore 18.06 nella sala Consiliare del Comune di Quartu Sant'Elena in Via Eligio Porcu, convocato dal Presidente con avvisi scritti, a termini dell'art.3 del Regolamento, è riunito in seduta Pubblica, in Prima convocazione, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

CONSIGLIERI	PRESENTE	CONSIGLIERI	PRESENTE
PANI Antonio	Si	MILIA Graziano Ernesto	Si
ANGIUS Romina	Si	MURGIONI Rita	Si
BOI Livia Maria	Si	NAITANA Vincenzo	Si
BUSONERA Stefano	No	PAU Massimo	Si
CADONI Barbara	Si	PILUDU Francesco	Si
CAREDDA Francesco	Si	PIRAS Valeria	Si
CARRERAS Mauro	Si	PISANO Michele	Si
CARTA Cinzia	Si	PORCU Marco	Si
CASANOVA Alessio	Si	SARRITZU Martino	Si
CAVAGNOLI Laura Franca	No	SECCI Stefano	No
COCCO Dino	Si	STEVELLI Christian	Si
DEL ZOMPO Marina	Si	TORRU Lucio	Si
LAI Sandro	Si	USALLA Elisa	Si
LIGAS Mauro	Si		
LOBINA Antonio	Si		
MATTA Roberto	Si		

Presenti 26

Assenti 3

Assume la presidenza Il Presidente del Consiglio Comunale PANI Antonio, e partecipa Il Segretario Generale Maggio Paolo.

Il Presidente nomina scrutatori i Sigg.ri : LIGAS Mauro ; STEVELLI Christian; COCCO Dino



Comune di Quartu Sant'Elena

Sono presenti i Sigg. Assessori Comunali: Marco Camboni, Antonio Mauro Conti, Marcella Marini, Romina Mura, Rossana Perra, Salvatore Sanna, Monica Sotgiu, Aldo Vanini.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE ANTONIO PANI

In prosecuzione di seduta invita il consesso all'esame del punto iscritto all'Ordine del Giorno avente ad oggetto: "PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE ALLA DCC. N. 5 DEL 31/01/2008 ESTESO ALL'INTERA AREA BS* VIE FRANCIA, D'AZEGLIO, ROMANIA, PIEMONTE E ORSINI, E RICHIESTA DI ATTUAZIONE DELLO STRALCIO 1. ADOZIONE";

Intervento dell'Assessore Aldo Vanini che espone il punto in discussione, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Si dà atto che:

- escono dall'aula il Sindaco Graziano Ernesto Milia, il Consigliere Sandro Lai, la Consigliera Romina Angius e il Consigliere Mauro Ligas;
- rientra in aula il Sindaco Graziano Ernesto Milia:

Presenti: n. 23;

Assenti: n. 6 (Romina Angius, Stefano Busonera, Laura Franca Cavagnoli, Sandro Lai, Mauro Ligas, Stefano Secci);

Intervento del Consigliere Marco Porcu, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Si dà atto che rientra in aula il Consigliere Mauro Ligas:

Presenti: n. 24;

Assenti: n. 5 (Romina Angius, Stefano Busonera, Laura Franca Cavagnoli, Sandro Lai, Stefano Secci);

Intervento del Consigliere Marco Porcu che presenta alla Presidenza un Ordine del Giorno avente ad oggetto: "Variante al Piano Attuativo Area BS e richiesta di attuazione dello stralcio 1", come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Intervento del Presidente che dà lettura dell'Ordine del Giorno a firma del Consigliere Marco Porcu, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

La seduta prosegue con l'esame del punto in oggetto;

Intervento dei seguenti Consiglieri, come integralmente riportato nel verbale di seduta:

- Antonio Lobina, Francesco Piludu, Michele Pisano;

Intervento dell'Assessore Aldo Vanini, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Si dà atto che esce e rientra in aula il Consigliere Martino Sarritzu;

Intervento del Consigliere Lucio Torru, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Si dà atto che esce dall'aula il Consigliere Vincenzo Naitana;

Presenti: n. 23;

Assenti: n. 6 (Romina Angius, Stefano Busonera, Laura Franca Cavagnoli, Sandro Lai, Vincenzo Naitana, Stefano Secci);



Comune di Quartu Sant'Elena

Intervento dei Consiglieri Roberto Matta e Marco Porcu, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Intervento del Presidente che, alle ore 19:25 sospende la seduta perché l'Ufficio di Presidenza si esprima sulla ammissibilità o meno dell'Ordine del Giorno presentato dal Consigliere Marco Porcu, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Si dà atto che alle ore 19:50 riprende la seduta;

Si dà atto che rientrano in aula la Consiglieria Romina Angius e il Consigliere Vincenzo Naitana:

Presenti: n. 25;

Assenti: n. 4 (Stefano Busonera, Laura Franca Cavagnoli, Sandro Lai, Stefano Secci);

Terminati gli interventi, il Presidente invita il consesso alla votazione, con voto elettronico, del punto in questione, con il seguente esito proclamato dallo stesso, con l'assistenza degli scrutatori precedentemente nominati:

Presenti: n. 25;

Assenti: n. 4 (Stefano Busonera, Laura Franca Cavagnoli, Sandro Lai, Stefano Secci);

Votanti: n. 16;

Voti favorevoli: n. 15;

Contrari: n. 1 (Roberto Matta);

Astenuti: n. 9 (Romina Angius, Livia Maria Boi, Francesco Caredda, Dino Cocco, Antonio Lobina, Michele Pisano, Marco Porcu, Martino Sarritzu, Lucio Torru);

Il Presidente proclama la votazione e dichiara approvata la proposta di deliberazione recante: "PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE ALLA DCC. N. 5 DEL 31/01/2008 ESTESO ALL'INTERA AREA BS* VIE FRANCIA, D'AZEGLIO, ROMANIA, PIEMONTE E ORSINI, E RICHIESTA DI ATTUAZIONE DELLO STRALCIO 1. ADOZIONE";

A questo punto si procede con la votazione dell'immediata esecutività della stessa, con voto elettronico, con il seguente esito proclamato dal Presidente, con l'assistenza degli scrutatori precedentemente nominati:

Presenti: n. 25;

Assenti: n. 4 (Stefano Busonera, Laura Franca Cavagnoli, Sandro Lai, Stefano Secci);

Votanti: n. 16;

Voti favorevoli: n. 15;

Contrari: n. 1 (Roberto Matta);

Astenuti: n. 9 (Romina Angius, Livia Maria Boi, Francesco Caredda, Dino Cocco, Antonio Lobina, Michele Pisano, Marco Porcu, Martino Sarritzu, Lucio Torru);

Il Presidente, proclama la votazione e dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva;

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la proposta di deliberazione n. 35/2026 a firma del Dirigente del SETTORE 11 – "Pianificazione Urbanistica, Pianificazione Strategica, Fondi UE, Paesaggio", incaricato con Decreto Sindacale n. 9 del 11/06/2026, che di seguito si riporta testualmente:

- **"PREMESSO che:**

- con prot.n. 38770 del 11/06/2020 la soc. Finvit srl ha presentato istanza di variante al piano attuativo esteso all'intera area BS* approvato con deliberazione CC n. 5 del 31/01/2008 e di attuazione dello stralcio 01, a firma dell'Ing. Corrado Dessi;
- per la necessità di superare criticità al fine di assicurare il soddisfacimento dell'interesse pubblico di natura urbanistica, il procedimento è stato sospeso in più riprese, e in ultimo, con nota degli uffici prot. n. 15135 del 24/02/2023, per la necessità di avviare il procedimento volto ad ottenere la propedeutica autorizzazione all'attuazione in stralci funzionali ex art. 3 della L.R. n.20/91;



Comune di Quartu Sant'Elena

- con prot. n. 51973 del 12/06/2024 la soc. Finvit srl ha presentato l'istanza a procedere per stralci funzionali art. 3 LR 20/91 corredata della proposta di variante al piano attuativo esteso all'intera area BS* ;
- non avendo la proposta del 2008 perfezionato il suo iter di approvazione attraverso stipula convenzionale come richiesto dalla L. 1150/92 e ss.mm.ii, l'Amministrazione ha voluto riconsiderare le proprie determinazioni pianificatorie in funzione dell'esigenza di risoppesare l'interesse pubblico e con propria Deliberazione n. 83 del 08/10/2024 "Autorizzazione alla predisposizione di un piano attuativo in variante alla DCC. n. 5 del 31/01/2008 esteso all'intera area BS*", a cui in toto si rimanda, il Consiglio Comunale, organo competente in materia:
- ha considerato inefficace il piano attuativo del 2008 in quanto non convenzionato;
- ha accolto l'istanza della soc. Finvit srl ad attuare il piano attuativo in variante alla Deliberazione CC. n. 5 del 31/01/2008 esteso all'intera area BS* in stralci funzionali convenzionabili separatamente e a ripartire i relativi oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. 20/91;
- dato atto che il Piano generale in variante alla DCC. N. 5 del 31/01/2008 esteso all'intera area BS* attuabile in stralci funzionali sarebbe dovuto essere oggetto di successiva approvazione;

DATO ATTO che, con prot. gen. n. 50760 del 20/05/2025, la soc. FINVIT SRL ha presentato istanza di riavvio della proposta di "variante al piano attuativo area BS* approvato con deliberazione CC n. 5 del 31/01/2008 e di attuazione Stralcio 01", facendo seguito a quanto approvato con Deliberazione CC n. 83 del 08/10/2024, sempre a firma dell'Ing. Corrado Dessì;

RICHIAMATA l'istruttoria del responsabile del procedimento pronet 40664 del 16/03/2026 (allegata alla presente sotto la lettera "P" per farne parte integrale e sostanziale e a cui in toto si rimanda), con la quale si rilevava che la proposta non poteva essere dichiarata conforme alle norme urbanistiche vigenti in quanto la permuta di aree tra zone omogenee differenti, nel caso di specie tra zona BS* e zona C, e la modifica dei limiti generali di altezza dei fabbricati di una determinata zona nelle NTA del PUC non rientravano tra le tipologie di varianti al PUC ammissibili sino all'adeguamento del PUC al PPR ed elencate all'art. 20bis comma 2 LR 45/89;

CONSIDERATO che, ad ogni buon conto, la non conformità era superabile con una nuova proposta che:

- non prendesse in considerazione la permuta tra zone omogenee differenti inizialmente prevista;
- rispettasse il perimetro del comparto come da zonizzazione del PUC;
- rispettasse i limiti di altezza dei fabbricati normati all'art. 8 delle NTA del PUC;

RICHIAMATA la nota dirigenziale prot. n. 28837 del 16/03/2026 (allegata alla presente sotto la lettera "Q" per farne parte integrale e sostanziale e a cui in toto si rimanda), con valenza di prediniego e comunicazione della sussistenza di motivi ostativi per l'interessato, ai sensi dell'art. 10bis L. 241/90, che fissava in giorni dieci dal ricevimento della stessa, il termine utile per l'eventuale presentazione di memorie e/o osservazioni a supporto dell'istanza in oggetto per dimostrare il superamento di quanto sopra rilevato;

DATO ATTO che con propria nota prot 32493 del 26/03/2026 la soc. Finvit srl ha presentato osservazioni a supporto dell'istanza e, con successivi prot. n. 43105 del 27/04/2026, prot. n. 49341 del 13/05/2026 e prot. 51194 del 18/05/2026 ha presentato una nuova proposta progettuale a firma digitale dell'Ing. Corrado Dessì e, per quanto concerne la materia geologica, geotecnica e idraulica, del Dott. Geol. Simone Manconi, allegata alla presente per farne parte integrale e sostanziale e di cui a seguire si elencano gli elaborati:

00_Elenco_Elaborati;

All_A_Relazione_Illustrativa;

All_A1_Regolamento;

All_B_Documentazione_fotografica;

All_C_CME_Via_Francia;

All_C1_Elenco_Prezzi;

All_D_Relazione_Assoggettabilita_VAS;

All_E_Tabella_Comparti_QSE_stralci (non modificato rispetto a maggio 2025);

All_F_Schema_Convenzione;

All_G_RG Progetto di Attuazione stralcio 01 - Comparto in zona BS;

All_H_RGT Progetto di Attuazione stralcio 01 - Comparto in zona BS;

All_I_RTA Art 8 c.3 PAI Progetto di Attuazione stralcio 01 - Comparto in zona BS;

All_L_Dichiarazione di Conformità;

All_M_Coinvolgimento Proprietari;

All_N_Dichiarazione Corrispondenza Elaborati;

All_O_Procura_per_consegna_digitale;



Comune di Quartu Sant'Elena

Tav_01_Inquadramento_Generale;
Tav_02_Progetto_Comparto_Approvato;
Tav_03_Progetto_Comparto_in_Variante;
Tav_04_Progetto Stralcio Funzionale_01;
Tav_05_Progetto_Stralcio_Funzionale_02;
Tav_06_Urbanizzazione_Planimetrie;
Tav_07_Urbanizzazione_Schema_Reti;
Tav_08_Opere_di_Urbanizzazione_Planimetrie_stralcio 1;
Tav_09_Opere di Urbanizzazione_Schema Reti Stralcio 01;
Tav_10_Opere_di_Urbanizzazione_Planimetrie_stralcio 2;
Tav_11_Opere_di_Urbanizzazione_Schema_Ret;
Tav_12_Assi_Stradali;
Tav_13_Planimetria Catastale_Perimetrazione Comparto;
F32_Annullamento_bollo;

RILEVATO che l'area oggetto di pianificazione è quella ricompresa tra via D'Azeglio, Via Piemonte, Via Orsini, Via Romania, Via Francia per una superficie territoriale di complessivi mq 15.508,00, così ripartiti:

stralcio 1: privato mq 4.851, pubblico mq 0 - tot: mq 4.851

stralcio 2: privato mq 9.992, pubblico mq 665 - tot: mq 10.567

individuata al catasto terreni:

stralcio 1: (privato) Foglio 33 mapp: 2394 - 2392; Foglio 53 mapp: 3956p - 2376 ;

stralcio 2: (privato) Foglio 33 mapp: 2500 - 2395 - 2450 - 2398 - 2444 - 2400 - 2436 - 2506 - 2200 - 2397 - 2042; Foglio 53 mapp: ex 1235; (pubblico) Foglio 33 mapp: sedime stradale via Pitz'e Serra - 2445p - 2505p - 2504 p; Foglio 53 mapp: 2735p - sedime stradale via Pitz'e Serra - 2377p - 2380p - 2735p;

RICHIAMATA integralmente la deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 08/10/2024 e la relativa istruttoria tecnica allegata;

DATO ATTO che, in riferimento alla dimostrazione attestante il coinvolgimento dei proprietari dei lotti, la stessa è già stata istruita all'interno del precedente propedeutico procedimento ex art. 3 della LR. n. 20/91 ed è stata approvata con deliberazione CC n. n. 83 del 08/10/2024 e ivi menzionata come "Allegato 3" a cui in toto si rimanda, quale elemento essenziale della pratica medesima;

DATO ATTO che, rispetto alla deliberazione CC n. n. 83 del 08/10/2024, la nuova proposta progettuale:

- non modifica i parametri generali di piano, di seguito riepilogati:

DATI GENERALI	
Indice Territoriale	1,50 mc/mq
volumetria residenziale	1,05 mc/mq
Volumetria SSCR	0,30 mc/mq
Volumetria Servizi pubblici	0,15 mc/mq
Superficie in cessione	75% superficie d'intervento
Superficie fondiaria	25% superficie d'intervento

DATI DI COMPARTO				
superficie di comparto		15.508,00	mq	
superficie di intervento privato		14.843,00	mq	
Superficie di proprietà pubblica		665,00	mq	
Volumetria massima	15.508,00	1,50	23.262,00	mc
Volumetria in ripartizione	14.843,00	1,50	22.264,00	mc
Volumetria pubblica (derivante dalla sup. in proprietà dell'A.C.)	665,00	1,50	908,00	mc

RIPARTIZIONE DELLE VOLUMETRIE				
Volumetria Residenziale	14.843,00	1,05	15.585,00	mc
Volumetria SSCR	14.843,00	0,30	4.453,00	mc
Volumetria servizi pubblici	14.843,00	0,15	2.226,00	mc
Superficie di cessione	14.843,00	75%	11.132,25	mq



Comune di Quartu Sant'Elena

Superficie fondiaria	14.843,00	25%	3.710,75	mq
----------------------	-----------	-----	----------	----

- rimangono invariate anche le previsioni inerenti "la realizzazione a carico dei privati lottizzanti del tratto di viabilità [prolungamento di congiungimento da Via principessa Jolanda a via Francia, ndr] ricompresa nella porzione in cessione al 75%";
 - come precisato all'interno della relazione tecnico-illustrativa, "il principio di base resta soprattutto quello di non alterare le linee di indirizzo del progetto già approvato, fatta eccezione per l'altezza massima dei fabbricati oltre l'altezza prevista nelle zone urbanistiche "B" pari a 17.00 metri e per la superficie pari a 370 mq prevista in permuta dalla lottizzazione Baias appartenente a zona urbanistica "C" ; pertanto, nello specifico, risultano apportate le seguenti modifiche:
 - è esclusa dal progetto la proposta di permuta del tassello di verde pubblico della lottizzazione Baias 1 (370 mq) con un tassello di cessione di comparto BS* di pari superficie;
 - l'altezza massima proposta per la tipologia edilizia dei lotti 5-6 è ridotta a 17 mt in conformità alle NTA del PUC;
 - conseguentemente, al fine di assicurare il bilanciamento dei parametri specifici dello stralcio 2 (su cui insistevano la permuta e l'altezza oltre i 17 mt), è stato modificato il planovolumetrico di tale stralcio, come esplicitato nelle tavole 3 e 5, con una ridenominazione dei lotti:
 - il lotto 5 e il lotto 6 sono sostituiti da un lotto unico denominato lotto 5-6
 - il lotto unico 3-4 è sostituito da due lotti, lotto 3 e lotto 4;
- e con nuovi parametri relativi alle superfici e alle volumetrie del privato, come riportati sinteticamente nella tabella seguente elaborata dal tecnico:

COMPARTO PRIVATO							
	Superficie mq	Volume Residenziale mc	Volume SSCR mc	Volume Totale mc	Altezza Massima	n. piani	Superficie parcheggi L.n. 122- 24/03/1989
LOTTO 1 – 2 (stralcio 1 in attuazione)	1.213,00	5.094,00	1.455,00	6.549,00	17 mt	PT + 4P	0,1 V _T = 654,90 mq
LOTTO 3	780,00	3.276,00	936,00	4.212,00	17 mt	PT + 4P	0,1 V _T = 421,20 mq
LOTTO 4	780,00	3.276,00	936,00	4.212,00	17 mt	PT + 4P	0,1 V _T = 421,20 mq
LOTTO 5 - 6	938,00	3.939,00	1.126,00	5.065,00	17 mt	PT + 4P	0,1 V _T = 506,50 mq
TOTALE	3.711,00	15.585,00	4.453,00	20.038,00			

- tra le opere di urbanizzazione da realizzare in capo al richiedente è stata aggiunta la rete di distribuzione del gas, che ha determinato un aumento dell'importo finale nel computo metrico; tale nuovo importo resta comunque inferiore alla soglia di cui all'art. 14 c. 1, lett. a) del d. lgs. 36/2023;
- è stato aggiornato lo schema di convenzione; tra gli aggiornamenti si intende anche l'inserimento della rete di distribuzione del gas alla voce "altre reti", seppure non esplicitamente citata; il suo inserimento avverrà direttamente all'atto del convenzionamento;
- tali modifiche non inficiano la validità della deliberazione sopra menzionata, ma, ad ogni buon conto, sono propedeutiche alla conformità urbanistica del piano attuativo e alla sua completezza documentale propria di questa fase;

RILEVATO che dall'approvazione di cui alla deliberazione CC. n. 5 del 31/01/2008, nonostante il tempo trascorso, l'area in argomento permane al momento inattuata con pregiudizio della prescritta dotazione di servizi e attrezzature pubbliche e che l'attuazione dello stralcio funzionale 1 rappresenterebbe un valido strumento volto ad evitare che almeno parte dell'area in esame permanga inattuata con pregiudizio del soddisfacimento degli standard e servizi pubblici previsti;

RILEVATO inoltre che il disaccorpamento delle cessioni S in due parti distinte all'interno dello stralcio 1, che apparentemente sembra determinare una discontinuità tra aree a medesima funzione, di fatto è coerente con la vocazione dell'area BS*, pianificata per servire non solo i singoli lotti fondiari ivi insediabili, ma in generale le zone B nelle prossimità, carenti di servizi e che con l'attuazione dello stralcio 1 anche gli edifici del contesto limitrofo (nel caso di specie la via Romania e adiacenze) potrebbero beneficiare di aree S contigue;

DATO ATTO che il progetto contempla, tra le destinazioni d'uso delle cessioni a verde, la possibilità di realizzare da parte dell'Amministrazione delle aree giochi nonché degli orti urbani sociali "nell'intento di



Comune di Quartu Sant'Elena

arricchire il contesto urbano ad elevata intensità di edificato con un'area verde direttamente fruibile dai residenti del circondario" quale scelta "riconducibile ad un orientamento contemporaneo che prevede di coniugare la necessità di occupare in attività legate alla natura ed al territorio le fasce di età avanzata oltre i tempi di impiego ordinario, ad esempio pensionati, ma anche destinare a persone di fascia inferiore che invece possono 'coltivare' nel tempo libero un hobby od una passione, ed al tempo stesso costruire rapporti interpersonali con fasce d'età differenti (in una parola 'la Socializzazione' di base nel contesto urbano)" (rif. relazione tecnico illustrativa);

DATO ATTO inoltre che, al fine di avvalorare ulteriormente l'interesse pubblico dell'attuazione dello stralcio 1, l'ubicazione di tali attività potrà abbracciare entrambi gli stralci, considerando come puramente indicativa la loro ubicazione in tavola grafica come pure l'ubicazione e la tipologia dei rispettivi volumi S di pertinenza;

CONSIDERATO che, per quanto riguarda l'assetto idrogeologico del territorio:

- il piano è accompagnato dalla relazione ex art. 8 c. 2ter lett. b) delle N.T.A. del P.A.I., a cui in toto si rimanda;
- ai sensi dell'art. 47 comma 7 delle NA del PAI, i piani particolareggiati dei centri di antica e prima formazione e i piani attuativi che interessano parti di territorio classificate come zone A o B ai sensi del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U (come il caso di specie) e piani attuativi già adottati definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale alla data del 23.11.2016 sono esclusi dalla redazione degli studi finalizzati al rispetto del principio dell'invarianza idraulica di cui ai commi 1, 2 e 3 dello stesso articolo;

CONFERMATO che la proposta di piano generale in variante garantisce l'attuazione indipendente di entrambi gli stralci assicurando la piena autosufficienza e funzionalità a ciascuno di essi;

RILEVATA la necessità di adottare la proposta presentata, dando seguito a quanto deliberato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 08/10/2024 di autorizzazione ad attuare per stralci funzionali convenzionabili separatamente ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. 20/91;

DATO ATTO della relazione istruttoria conclusiva del Settore 11 Pianificazione Urbanistica, Pianificazione Strategica, Fondi UE, Paesaggio, pronet 74357 del 19/05/2026, allegata alla presente sotto la lettera "R" con la quale si esprime parere favorevole alla realizzazione del piano attuativo proponendo al Consiglio Comunale di esaminare l'istanza e, a seguire, di dare mandato dell'avvio delle seguenti fasi procedurali come sintetizzate all'art. 4 dell'Allegato alla Delibera G.R. n. 5/48 del 29.1.2019 "Legge regionale n. 1 del 17 gennaio 2019. Atto di indirizzo ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della legge, in ordine ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio", comprensive della richiesta di verifica di assoggettabilità a VAS art. 6 D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii;

PRESO ATTO:

- delle dichiarazioni allegate all'istanza e depositate in formato digitale agli atti d'ufficio;
- della dichiarazione di annullamento della marca da bollo in modalità digitale;

DATO ATTO che non è dovuta l'applicazione dell'art. 9 LR n. 28/1998 in quanto la zona omogenea B, ai sensi dell'art 19 c. 3 NTA del PPR, è esclusa dal vincolo di fascia costiera;

DATO ATTO che è fatto salvo il diritto di terzi e ogni altra autorizzazione/nulla osta relativa alle verifiche di eventuali opere edilizie, per le quali dovrà essere presentata apposita pratica per l'esecuzione dell'intervento secondo la normativa vigente successivamente alla conclusione dell'iter del procedimento urbanistico e in conformità dello stesso";

RITENUTO che non sussistano motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza e di dover adottare il piano attuativo in oggetto;

ACQUISITO sulla proposta di deliberazione, ai sensi degli artt. 49 e 147bis del D.Lgs. n. 267 del 18/08/00 e ss.mm.ii, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Settore 11- Pianificazione Urbanistica, Pianificazione Strategica, Fondi UE, Paesaggio, prescindendo dal parere di regolarità contabile in quanto lo stesso non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

PRESO ATTO che la proposta di deliberazione in oggetto è stata esaminata, discussa ed esitata dalla 2ª Commissione Consiliare Permanente, in data 13.07.2026, agli atti;



Comune di Quartu Sant'Elena

ACQUISITO il parere favorevole del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97 comma 2 del D.Lgs. n. 267/00 e dell'art. 4 comma 4 del Regolamento Comunale sui controlli interni, quanto alla conformità del presente atto alle Leggi, allo Statuto e ai Regolamenti Comunali;

VISTI:

- il Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000 — "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- la Legge n. 241 del 07.08.1990 — "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- la Legge n. 1150 del 17/08/1942 e ss.mm.ii. — "Legge Urbanistica Nazionale";
- la Legge Regionale n. 45 del 22/12/1989 — "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- la Legge Regionale n. 23 del 23/10/1985 — "Norme regionali di controllo dell'attività urbanistica -edilizia";
- la Legge Regionale n. 8 del 15.04.2015 — "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio";
- la legge Regionale n. 11 del 03/07/2017 - "disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia";
- la legge Regionale n. 1 del 11/01/2019 — "Legge di semplificazione 2018";
- l'Allegato alla Delibera G.R. n. 5/48 del 29.1.2019;
- La legge Regionale n. 1 del 18/01/2021 — "Disposizioni per il riuso, la riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in materia di governo del territorio";
- il Piano Paesaggistico Regionale emanato con D.P.G.R. n. 82 del 07.09.2006;
- il Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 11/01/2000 e successive varianti;
- lo Statuto Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12/2001;

SENTITO l'intervento dell'Assessore Aldo Vanini e dei Consiglieri Comunali, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

CON le votazioni come sopra riportate;

DELIBERA

per le motivazioni indicate in premessa, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

- 1) **DI ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 20 cc. 6 e art. 21 c. 2 della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii, la proposta di "**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO AREA BS*** approvata con deliberazione CC n. 5 del 31/01/2008 **E RICHIESTA DI ATTUAZIONE DELLO STRALCIO 01**", presentata dalla ditta Finvit srl e costituita dai seguenti elaborati registrati ai prot. n. 43105 del 27/04/2026, prot. n. 49341 del 13/05/2026 e prot. 51194 del 18/05/2026 (allegati alla presente per farne parte integrale e sostanziale) a firma digitale dell'Ing. Corrado Dessì e, per quanto concerne la materia geologica, geotecnica e idraulica, del Dott. Geol. Simone Manconi:
 - 00_Elenco_Elaborati;
 - All_A_Relazione_Illustrativa;
 - All_A1_Regolamento;
 - All_B_Documentazione_fotografica};
 - All_C_CME_Via_Francia;
 - All_C1_Elenco_Prezzi;
 - All_D_Relazione_Assoggettabilita_VAS;
 - All_E_Tabella_Comparti_QSE_stralci
 - All_F_Schema_Convenzione;
 - All_G_RG Progetto di Attuazione stralcio 01 - Comparto in zona BS;
 - All_H_RGT Progetto di Attuazione stralcio 01 - Comparto in zona BS;
 - All_I_RTA Art 8 c.3 PAI Progetto di Attuazione stralcio 01 - Comparto in zona BS;
 - All_L_Dichiarazione di Conformità;
 - All_M_Coinvolgimento Proprietari;
 - All_N_Dichiarazione Corrispondenza Elaborati;



Comune di Quartu Sant'Elena

- All_O_Procura_per_consegna_digitale;
- Tav_01_Inquadramento_Generale;
- Tav_02_Progetto_Comparto_Approvato;
- Tav_03_Progetto_Comparto_in_Variante;
- Tav_04_Progetto Stralcio Funzionale_01;
- Tav_05_Progetto_Stralcio_Funzionale_02;
- Tav_06_Urbanizzazione_Planimetrie;
- Tav_07_Urbanizzazione_Schema_Reti;
- Tav_08_Opere_di_Urbanizzazione_Planimetrie_stralcio 1;
- Tav_09_Opere di Urbanizzazione_Schema Reti Stralcio 01;
- Tav_10_Opere_di_Urbanizzazione_Planimetrie_stralcio 2;
- Tav_11_Opere_di_Urbanizzazione_Schema_Ret;
- Tav_12_Assi_Stradali;
- Tav_13_Planimetria Catastale_Perimetrazione Comparto;
- F32_Annullamento_bollo

che interessa l'area ricompresa tra via D'Azeglio, Via Piemonte, Via Orsini, Via Romania, Via Francia per una superficie territoriale di complessivi mq 15.508,00, così ripartiti:

stralcio 1: privato mq 4.851, pubblico mq 0 - tot: mq 4.851

stralcio 2: privato mq 9.992, pubblico mq 665 – tot: mq 10.567

individuata al catasto terreni:

stralcio 1: (privato) Foglio 33 mapp: 2394 - 2392; Foglio 53 mapp: 3956 p – 2376 ;

stralcio 2: (privato) Foglio 33 mapp: 2500 – 2395 – 2450 – 2398 – 2444 – 2400 – 2436 – 2506 – 2200 – 2397 – 2042;

Foglio 53 mapp: ex 1235; (pubblico) Foglio 33 mapp: sedime stradale via Pitz'e Serra - 2445 p - 2505 p - 2504 p;

Foglio 53 mapp: 2735 p - sedime stradale via Pitz'e Serra - 2377 p - 2380 p - 2735 p;

1) DI DARE ATTO che:

- rispetto a quanto approvato con deliberazione n. 83 del 08/10/2024, la nuova proposta progettuale non modifica i parametri generali di piano, di seguito riportati:

DATI GENERALI	
Indice Territoriale	1,50 mc/mq
volumetria residenziale	1,05 mc/mq
Volumetria SSCR	0,30 mc/mq
Volumetria Servizi pubblici	0,15 mc/mq
Superficie in cessione	75% superficie d'intervento
Superficie fondiaria	25% superficie d'intervento

DATI DI COMPARTO				
superficie di comparto		15.508,00	mq	
superficie di intervento privato		14.843,00	mq	
Superficie di proprietà pubblica		665,00	mq	
Volumetria massima	15.508,00	1,50	23.262,00	mc
Volumetria in ripartizione	14.843,00	1,50	22.264,00	mc
Volumetria pubblica (derivante dalla sup. in proprietà dell'A.C.)	665,00	1,50	908,00	mc

RIPARTIZIONE DELLE VOLUMETRIE				
Volumetria Residenziale	14.843,00	1,05	15.585,00	mc
Volumetria SSCR	14.843,00	0,30	4.453,00	mc
Volumetria servizi pubblici	14.843,00	0,15	2.226,00	mc
Superficie di cessione	14.843,00	75%	11.132,25	mq
Superficie fondiaria	14.843,00	25%	3.710,75	mq



Comune di Quartu Sant'Elena

- rimangono invariate anche le previsioni inerenti *“la realizzazione a carico dei privati lottizzanti del tratto di viabilità [prolungamento di congiungimento da Via principessa Jolanda a via Francia, ndr] ricompresa nella porzione in cessione al 75%”*;

2) **DI DARE ATTO** altresì che, rispetto a quanto approvato con deliberazione n. 83 del 08/10/2024, la nuova proposta progettuale ha apportato le seguenti modifiche:

- è esclusa dal progetto la proposta di permuta del tassello di verde pubblico della lottizzazione Baias 1 (370 mq) con un tassello di cessione di comparto BS* di pari superficie;
- l'altezza massima proposta per la tipologia edilizia dei lotti 5-6 è ridotta a 17 mt in conformità alle NTA del PUC;
- conseguentemente, al fine di assicurare il bilanciamento dei parametri specifici dello stralcio 2 (su cui insistevano la permuta e l'altezza oltre i 17 mt), è stato modificato il planovolumetrico di tale stralcio, come esplicitato nelle tavole 3 e 5, con una ridenominazione dei lotti:
 - il lotto 5 e il lotto 6 sono sostituiti da un lotto unico denominato lotto 5-6
 - il lotto unico 3-4 è sostituito da due lotti, lotto 3 e lotto 4;

e con nuovi parametri relativi alle superfici e alle volumetrie del privato, come riportati sinteticamente nella tabella seguente elaborata dal tecnico:

COMPARTO PRIVATO							
	Superficie mq	Volume Residenziale mc	Volume SSCR mc	Volume Totale mc	Altezza Massima	n. piani	Superficie parcheggi L.n. 122- 24/03/1989
LOTTO 1 – 2 (<i>stralcio 1 in attuazione</i>)	1.213,00	5.094,00	1.455,00	6.549,00	17 mt	PT + 4P	0,1 V _T = 654,90 mq
LOTTO 3	780,00	3.276,00	936,00	4.212,00	17 mt	PT + 4P	0,1 V _T = 421,20 mq
LOTTO 4	780,00	3.276,00	936,00	4.212,00	17 mt	PT + 4P	0,1 V _T = 421,20 mq
LOTTO 5 - 6	938,00	3.939,00	1.126,00	5.065,00	17 mt	PT + 4P	0,1 V _T = 506,50 mq
TOTALE	3.711,00	15.585,00	4.453,00	20.038,00			

- è stato aggiornato lo schema di convenzione; tra gli aggiornamenti si intende anche l'inserimento della rete di distribuzione del gas alla voce "altre reti", seppure non esplicitamente citata; il suo inserimento avverrà direttamente all'atto del convenzionamento;
- tra le opere di urbanizzazione da realizzare in capo al richiedente è stata aggiunta la rete di distribuzione del gas, che ha determinato un aumento dell'importo finale nel computo metrico; tale nuovo importo resta comunque inferiore alla soglia di cui all'art. 14 c. 1, lett. a) del d. lgs. 36/2023;
- tali modifiche non inficiano la validità della deliberazione sopra menzionata, ma, ad ogni buon conto, sono propedeutiche alla conformità urbanistica del piano attuativo e alla sua completezza documentale propria di questa fase;

3) **DI DARE ATTO** che:

- il progetto contempla, tra le destinazioni d'uso delle cessioni a verde, la possibilità di realizzare da parte dell'Amministrazione delle aree giochi nonché degli orti urbani sociali *“nell'intento di arricchire il contesto urbano ad elevata intensità di edificato con un'area verde direttamente fruibile dai residenti del circondario”* quale scelta *“riconducibile ad un orientamento contemporaneo che prevede di coniugare la necessità di occupare in attività legate alla natura ed al territorio le fasce di età avanzata oltre i tempi di impiego ordinario, ad esempio pensionati, ma anche destinare a persone di fascia inferiore che invece possono ‘coltivare’ nel tempo libero un hobby od una passione, ed al tempo stesso costruire rapporti interpersonali con fasce d'età differenti (in una parola ‘la Socializzazione’ di base nel contesto urbano)”* (rif. relazione tecnico illustrativa);
- al fine di avvalorare ulteriormente l'interesse pubblico dell'attuazione dello stralcio 1, l'ubicazione di tali attività potrà abbracciare entrambi gli stralci considerando come puramente indicativa la loro ubicazione in tavola grafica come pure l'ubicazione e la tipologia dei rispettivi volumi S di pertinenza;



Comune di Quartu Sant'Elena

- 4) **DI DARE MANDATO** agli uffici dell'avvio delle fasi procedurali previste dall'art. 4 dell'Allegato alla Delib. G.R. n. 5/48 del 29.1.2019 *"Legge regionale n. 1 del 17 gennaio 2019. Atto di indirizzo ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della legge, in ordine ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio"*, della verifica di assoggettabilità a VAS art. 6 D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii e dell'espletamento di tutti gli eventuali adempimenti urbanistici di cui all'art. 20 cc. 6, 7, 9, 14, 15 e art. 21 della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii, nonché ambientali, paesaggistici e di evidenza pubblica successivi, qualora dovuti;
- 5) **DI DARE ATTO** che è fatto salvo il diritto di terzi e ogni altra autorizzazione/nulla osta per i quali l'avente titolo dovrà presentare, nelle modalità previste dalla legge, apposita pratica per l'esecuzione dell'intervento secondo la normativa vigente successivamente alla conclusione dell'iter del procedimento urbanistico e in conformità dello stesso;
- 6) **DI DICHIARARE** con separata votazione, la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000 al fine di dare attuazione al presente atto.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 35**

Ufficio Proponente: **Ufficio Pianificazione Urbanistica**

Oggetto: **PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE ALLA DCC. N. 5 DEL 31/01/2008 ESTESO ALL'INTERA AREA BS* VIE FRANCIA, D'AZEGLIO, ROMANIA, PIEMONTE E ORSINI, E RICHIESTA DI ATTUAZIONE DELLO STRALCIO 1. ADOZIONE.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Pianificazione Urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 20/05/2026

Dirigente di Settore (firmato digitalmente)

Anna Maria Ravastini

Parere Contabile

SETTORE 2 - PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA – CONTROLLO DI GESTIONE - CONTROLLO PARTECIPATE

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: Parere Non Necessario

Data 03/06/2026

Dirigente di Settore (firmato digitalmente)

Cossu Raffaele



Comune di Quartu Sant'Elena

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio Comunale

F.to PANI Antonio

Il Segretario Generale

F.to Maggio Paolo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio Digitale del Comune di Quartu Sant'Elena, il giorno **15/07/2026** e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi fino al **30/07/2026**, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 124, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

Quartu Sant'Elena, 15/07/2026

Il Segretario Generale

F.to Maggio Paolo

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

☒ Dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art 134, comma 4, D.Lgs 267/2000)

☐ Certifico che la presente deliberazione è divenuta esecutiva dieci giorni dalla data di pubblicazione all'albo pretorio di questo comune

Pubblicazione all'albo pretorio di questo comune dal ____ al ____ (ai sensi dell'art 134, comma 3, D.Lgs 267/2000)

Il Segretario Generale

F.to Maggio Paolo

Copia Conforme all'Originale per uso interno amministrativo rilasciata il __/__/__

Il Funzionario Incaricato
