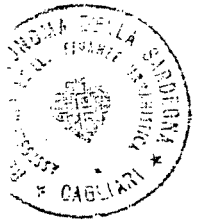


COMUNE DI ASSEMINI

PROVINCIA DI CAGLIARI

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
UFFICIO REGIONALE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Prot. n. 1075/0 del 16 OTT 1982  
Cagliari, il 16 / 10 / 1982

IL FUNZIONARIO INCARICATO

NORME DI ATTUAZIONE

Progettista:

UFFICIO TECNICO COMUNALE

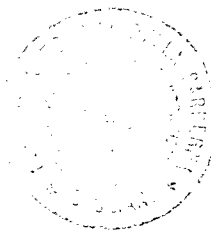
*Meredith*

Allegato alla delibera CC. 138 del 6/12/1982

5  
X

NORME DI ATTUAZIONE

SPAZI DESTINATI AD USO PUBBLICO



A) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria del centro comunale comprende la rete idrica, elettrica e fognaria nonché tutta la rete viaria di quartiere e di grande traffico.

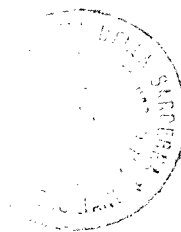
L'utilizzazione di tali infrastrutture e l'occupazione di suolo urbano da parte di esse, specie di quella viaria, è regolato per quelle esistenti da un complesso di norme che vanno dai diritti di allaccio a quelli di occupazione di suolo pubblico; per quelle di nuova realizzazione da una stipula di convenzione, da trasciversi a cura del proprietario del terreno, che preveda, secondo l'Art. 8 della Legge n° 765 già citata, le seguenti clausole:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere da realizzare;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla costruzione delle opere stesse;
- c) i termini entro i quali deve essere ultimata la loro esecuzione;
- d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi di cui alle voci a - b - c.

Per quanto riguarda la rete viaria si prevede uno spazio di rispetto, dettato da norme sull'areazione e buona visibilità dei fabbricati, e da esigenze di traffico differenziato.

In tale modo oltre alla vera e propria carreggiata viaria, semplice e multipla, vi saranno aree laterali all'asse che a nudo come scopo, di affidare una quota della superficie stradale al marciapiede, ai percorsi ciclistici, a zone alberate, ecc.

Tali quote non possono essere computate assieme agli slarghi recintati e alle piazze per lo spazio da destinare al parcheggio pubblico, e alle aree a giardino con giochi.



Per quanto riguarda lo spazio parcheggio da destinare all'area appartenente a ciascuna abitazione esso è stabilito in un metro quadrato ogni 20 metri cubi costruiti secondo l'articolo 18 della legge del 6 Agosto '67, n° 765.

Tale area può essere sia chiusa (cortili) che aperta (slarghi privati).

La minima larghezza della carreggiata stradale più le aree laterali per le strade urbane è stabilita in ml. 10 per le nuove strade.

Per le strade esistenti nelle zone di completamento che non presentano strozzature evidenti è consentito mantenere gli allineamenti esistenti.

Per le strade esterne all'abitato devono essere rispettate le distanze minime prescritte dal D.M. del 1 Aprile 1968.

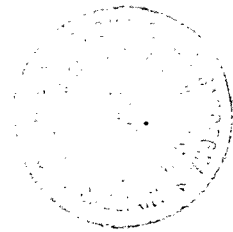
Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine, i marciapiedi od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti e simili).

#### B) URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria comprende tutte le attrezzature di uso collettivo come scuole, uffici pubblici, ambulatori, ospedali, centri ricreativi, ecc.; tutte le aree, libere da edifici di uso pubblico, solamente utilizzate a giardino, parchi, campi da gioco, parcheggi, ecc. (esse hanno anche il compito di assorbire eventuali esigenze non previste di nuove attrezzature pubbliche o private - empori, cliniche, ecc.).

La cessione delle aree per tali tipi di attrezzature viene regolata da una stipula di convenzione simile a quella del precedente punto "A", differente solo nel caso "B" ove la assunzione da parte del proprietario degli oneri relativi alle opere d'urbanizzazione delle lottizzazioni o necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, è stabilita in una quarta parte in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti o delle lottizzazioni.

ATTREZZATURE DISPONIBILI



ZONA STORICA - A

- a) Asilo con una superficie di circa 1.200 mq.;
- b) Attrezzature civili - Comune e annessi uffici - 3 chiese - un mercato - per complessivi mq. 3.450;
- c) Area a giardino senza alcuna attrezzatura per il gioco, pari a mq. 1.400;
- d) Aree a parcheggio, escluse quelle private, per complessivi mq. 850.

ZONA DI COMPLETAMENTO - B

- a) Aree per attrezzature scolastiche: scuola materna in Via Tevere, scuola materna in Via Pola, scuola materna Principe di Piemonte, scuola materna in Piazza Don Bosco, scuola materna in Via Calabria, scuola elementare "G. PINTUS", scuola elementare in Via Firenze, scuola elementare in Via Porto Torres, scuola elementare in Via Carmine per complessivi 21.600 mq.  
Aree destinate a scuola media in Via Siotto Pintor e in Via Roma per complessivi 11.300 mq.
- b) Aree destinate a giardini pubblici mq. 26.200.
- c) Le aree per servizi mancanti sono state reperite in vaste zone a immediato ridosso dell'abitato.  
La dotazione dei servizi risulta di 18 mq./ab.

ZONE DI NUOVA ESPANSIONE - C.

Le lottizzazioni prevedono le aree per i servizi nel rispetto degli standards di Legge.

ZONIZZAZIONE

CENTRO STORICO - A

Centro storico: superficie 7.68 Ha - Abitanti previsti 1.400.

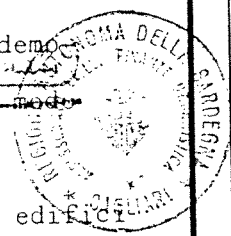
- Le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio, ambientale o tradizionale o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che

ono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

sempre consentiti gli interventi di risanamento conservativo.

densità fondiaria e la cubatura non debbono superare per tali opere preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico/artistico.

le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le costruzioni a seguito di demolizioni ~~no procedere solo attraverso Piano Particolareggiato o Piano di Recinzione se i quali~~ l'indice fondiario non può superare quello medio di zona ~~che in nessun modo~~ ~~essere superiore a 4 mc./mq.~~



le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

trasformazioni e nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico/artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti agli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico o ambientale.

Non sono ammesse trasformazioni del tessuto viario né nuove costruzioni sul filo stradale, né nuove recinzioni o qualsiasi opera a meno del parere della Soprintendenza, se tali trasformazioni modificano l'aspetto esterno o il volume dell'edificio.

In Presenza di piano particolareggiato il parere della Soprintendenza viene dato sul piano stesso.

E' ammesso il restauro esterno ed il risanamento delle abitazioni.

Nel caso di nuove costruzioni all'interno di aree libere esse debbono sorgere secondo le norme di Legge di seguito scritte.

per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative nuove costruzioni in aree libere a filo strada le densità edilizie, i volumi e le altezze non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico.

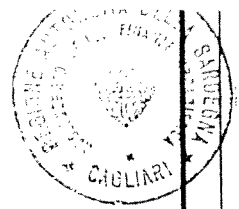
Nei casi di risanamento conservativo od altre trasformazioni i prospetti non debbono contenere elementi architettonici in contrasto con quelli preesistenti oppure a pietra a vista locale oppure intonacata a calce bianca.

La tipologia edilizia è riportata nell'allegata Tabella dei Tipi edilizi.

ZONA DI RISTRUTTURAZIONE

Equiparata alla zona "B"

Ettari 21,00 - Popolazione residente prevista circa 5.000 abitanti.



ZONA DI COMPLETAMENTO - B

Ettari 134,97; popolazione residente prevista 25.900 ab.; densità territoriale 248/175 ab/ha.

- Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone 'A', si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata non sia inferiore al 20% di quella complessiva. La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata per una superficie racchiusa in una circonferenza con raggio di 40 m. e centro nel lotto interessato all'intervento.
- Indice fondiario massimo 3,00 mc/mq.
- L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media della zona, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.
- L'altezza media deve essere valutata su un'area racchiusa in una circonferenza con raggio di 40 m. ed il centro nel lotto interessato all'intervento.
- L'altezza di un fabbricato non può comunque superare i 12,50 m.
- Tra pareti di edifici antistanti è prescritta una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto; per edifici con altezza inferiore a m. 10,50 la distanza minima assoluta è di 10 metri; la distanza minima di un edificio dai confini è fissata in 5 metri.
- E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.
- Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, con tenuta in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estende sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, può essere consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
- Negli schemi allegati sono indicati i casi in cui può essere applicata tale norma.
- Nelle sopraelevazioni sempre nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, è consentito mantenere i fili fissi esistenti.

(\*)

ZONA DI COMPLETAMENTO B\*

Come la precedente zona B ad eccezione di:

- altezza massima m. 6,50
- non è consentita l'edificazione su piano pilotis
- numero massimo di piani fuori terra = 2

Tutto ciò salvo quanto diversamente previsto da opportuno Piano Particolareggiato.

Le zone di completamento sono zone di carattere residenziale, quindi non debbono contenere industrie di qualsiasi genere nè magazzini all'in\_grosso, macelli, sanatori, ospèdali, stalle, ricoveri per animali d'alle\_vamento e depositi all'aperto.

Sono ammesse le attività artigianali indicate della Delibera del C. C. n° 85 del 23.9.1982 e cioè;


- 1) Barbieri e parrucchieri;
- 2) Calzolari e pelletterie;
- 3) Maglierie;
- 4) Ceramisti;
- 5) Panifici;
- 6) Tintolavanderie;
- 7) Sartorie;
- 8) Gommisti
- 9) Bobinatori elettromeccanici;

- 10) Officine di autoriparazione e officine di elettrauto purchè con parcheggio adeguato e purchè il servizio venga limitato alle sole autovetture;
- 11) Attrezzature per muratore.

Con le seguenti prescrizioni:

- a) Le predette attività potranno essere consentite purchè rispettino tutte le norme di igiene vigenti in materia;
  - b) Le dimensioni dei laboratori non potranno superare il n. di 9 addetti.
- Tutte la attività non comprese nell'elenco precedente e che superino le 9 unità di addetti non potranno insediarsi nelle zone residenziali.

E' consentita l'edificazione lungo la fascia di rispetto della S.S. 130 classificata come zona B di completamento, a condizione che da parte dei proprietari delle aree venga garantita la cessione delle superfici per la realizzazione della controstrada parallela alla S.S. 130.

  
ZONA DI NUOVA ESPANSIONE - C

Superficie totale ettari 73,75 - abitanti previsti: ~~10.550~~ <sup>11062</sup>

- Le parti del territorio, destinate a nuovi complessi residenziali, che



risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per la zona B.

- I pilotis, in zona di espansione devono essere estesi all'interno fronte strada.

- Indice territoriale massimo: 1.50 mc./mq.;

- Per l'indice fondiario non viene fissato un valore preciso, ma esso deriverà da un semplice rapporto tra l'indice territoriale e le aree cedute per il rispetto degli standards previsti dal D.P.G.R. 1.8.1977 n° 9743/271 (computando anche le aree cedute per le strade).

La presente norma è valida anche per le lottizzazioni già approvate e convenzionate.

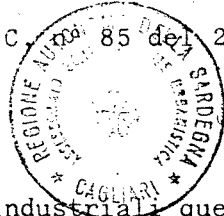
Le strade previste dal P. di F. che attraversano le zone C di espansione possono essere computate, ai fini della valutazione della volumetria territoriale delle lottizzazioni, purchè le relative aree vengano cedute al Comune mantenendo la destinazione del Piano.

- L'edificazione sarà consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte di lottizzazione regolarmente approvata e convenzionata.

Le lottizzazioni dovranno essere estese ad una superficie di terreno di almeno 15.000 mq. senza soluzione di continuità.

Le zone di nuova espansione hanno un carattere nettamente residenziale e quindi non debbono contenere industrie di qualsiasi specie, magazzini all'ingrosso in genere, macelli, sanatori e ospedali, stalle, scuderie, ricoveri per animali, depositi all'aperto, impianti caratteristici delle zone artigianali ed industriali fatta eccezione per le attività artigianali indicate nella Delibera del C.C. n° 85 del 23.9.1982. *con esclusione dei punti 10 e 11 -*

ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE - D



Sono definite zone artigianali ed industriali quelle parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti produttivi industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati; suddivise in due sottozone una a carattere artigianale - con piccole industrie e impianti produttivi di qualsiasi specie, con annesso abitazioni oppure abitazioni isolate facenti parte di opportune lottizzazioni - l'altra con caratteristiche industriali vere e proprie, in cui non sono ammesse aree residenziali se non nettamente separate.

La zona artigianale è posta prevalentemente a ridosso della superstrada

dai 130 e della strada pedemontana di recente realizzazione.

Un'altra piccola area è ubicata di fronte alla stazione ferroviaria.

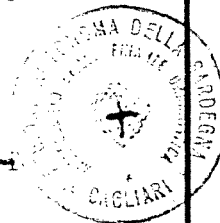
La zona industriale è posta a Sud - Est del centro abitato in località Macchiareddu - Grogastu.

Quest'ultima fa parte della più vasta area del Piano Regolatore dell'area industriale di Cagliari.

La tipologia Edilizia delle due zone è prescritta nell'allegata tabella dei Tipi Edilizi.

#### ZONA AGRICOLA - E

- Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale ed a quello della pesca ed alla valorizzazione dei loro prodotti.
- L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:
  - a) 0,01 mc/mq per le residenze ~~essorrenti per contadini, agricoltori e coltivatori diretti;~~
  - b) L'indice di fabbricabilità per le residenze nelle zone agricole può essere portato a 0,03 mc/mq in quei comparti che essendo interessati a culture specializzate o intensive, saranno individuate come zone agricole speciali con apposita Deliberazione del C.C. ai sensi dell'art. 2 del D.A. n° 1166/U del 21.9.1979.
  - c) 0,10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature o impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
  - d) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.
- Le opere di cui ai punti "C" e "D" saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale e quelle di cui al punto "C" non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore al 1.000 metri dal perimetro del centro urbano.
- Per le opere di cui al punto "C" l'indice può essere incrementato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale, previo nulla-osta dell'Assessore Regionale competente in materia urbanistica.
- Per le determinazioni della densità edilizia non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola e



3  
X

zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti; quali stalle magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per prima lavorazione o imballaggio e simili.

- Quando per tali opere si supera l'indice di 0,10 mc/mq, è necessario il conforme parere oltre che dell'organo urbanistico regionale, anche dello Organo Tecnico Regionale competente in materia di agricoltura nell'ambito del territorio interessato, che devono verificare l'effettiva destinazione d'uso agricolo dell'opera entro il termine di 60 gg. dalla presentazione dell'istanza.
- Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc e con numero di addetti superiore alle 20 unità, o con numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o in numero equivalente di capi di altra specie) la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati Regionali Competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia, che dovrà essere espresso entro 30 gg. dal ricevimento della pratica.
- Nella zona agricola potranno essere realizzati solo volumi (comprese anche le residenze) necessari per la conduzione agricola e zootecnica del fondo.
- Il lotto minimo sul quale potranno essere realizzati i volumi suddetti viene stabilito in 5.000 mq.

#### ZONA TURISTICA - F

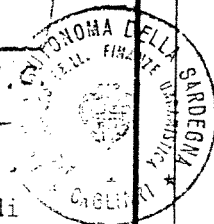
Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

- E' prescritto l'indice fondiario massimo di 1 mc/mq salvo che per gli insediamenti residenziali che non potranno superare per tipologia, l'indice fondiario di 0,50 mc/mq.
- L'edificazione sarà consentita solo per costruzioni che sorgeranno su lotti facenti parte di lottizzazioni regolarmente approvata e convenzionata. Le lottizzazioni dovranno essere estese ad una superficie di terreno di almeno 15.000 mq. senza soluzione di continuità.

SI RITANDA ALLA NORMATIVA GIÀ PREVISTA CON DELIBERA C.C. N° 22 DEL 12.3.1982 E RELATIVO D.A. 1252/U DEL 10.4.1982 -

#### ZONA - G

- Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature e impianti di interesse generale, quali l'istruzione secondaria superiore, musei, parchi comunali, ospedali, scali ferroviari, depuratori, impianti di potabi



X

- lizzazione, inceneritori, impianti per la valorizzazione dei prodotti ittici ed alimentari in generale, impianti sportivi ed attrezzature ricettive.
- E' prescritto l'indice territoriale di 0,50 mc/mq.
  - Le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente architettonico e paesistico circostante.
  - Gli interventi anche da parte di privati, dovranno essere estesi ad un'area di almeno 15.000 mq. senza soluzione di continuità.
  - Gli interventi dovranno essere inquadrati in un piano di lottizzazione regolarmente approvato e convenzionato.

ZONA - H

- Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio naturalistico geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività quali fascia costiera, intorno agli stagni e le zone umide, fascia intorno al centro abitato, fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali di collegamento con frazioni, le golene dei fiumi, area di rispetto cimiteriale.
- E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq. con possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.
- Per i volumi esistenti sono consentite le ristrutturazioni.



INDICE FONDIARIO IN ZONA "C" DI ESPANSIONE

$$I.f. = \frac{0,9 \text{ Lt.} \cdot S.t.}{S.c. - S.c. - \text{viabilit\`a}}$$

dove:



- I.f. INDICE FONDIARIO
- S.t. " TERRITORIALE
- S.c. SUPERFICIE TERRITORIALE
- S.c. " CEDUTA

ESEMPPIO:

LOTTIZZAZIONE M. e N.  
LOCALITA' PIRI - PIRI

S.t. = mq. 16.005

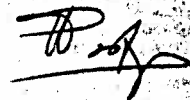
S.c. = " 7.951

Lt. = 1,5

$$I.f. = \frac{1,5 \cdot 16.005}{16.005 - 7.951} = \frac{24.007,50}{8.054} = 2,98 \text{ M.C./M.Q.}$$



INGEGNERE CAPO  
DELL'UFFICIO TECNICO  
(Pierpaolo Portoghese)



L'ASSESSORE AI L.L.P.P. E URBANISTICA  
(Aldo MORETTI)



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato EE.LL., Finanze e Urbanistica  
Divisione Urbanistica



c/c per uso amministrativo

IL FUNZIONARIO DELL'ASSESSORATO

*Boleone*

700.2 01.983  
PROV. CAT.

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
ASSESSORATO EE. LL. FINANZE E URBANISTICA

ADOSSATO CON DEL. G.R.

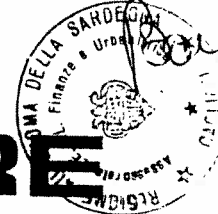
N. 22/84 del

25 LUG. 1984

Cagliari, li

- 5 AGO. 1992

IL FUNZIONARIO INCARICATO



*Boleone*

# PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

DELL' AREA DEFINITA "SCAMBIATORE LINEARE" DAL PIANO A.S.I. DI CAGLIARI

ADOSSATO DALLA G.R. CON DEL. N°

DEL 25 LUG. 1984

## NORME DI ATTUAZIONE

# 2

data

scala

ING. FERNANDO OLLA  
incaricato della progettazione con  
delibera g.r. del 6.6.1984

riferim. cartogr.

1. - NORME DI CARATTERE GENERALE

1.1. - Campo di validità

Il Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento dell'Area Metropolitana di Cagliari specifica la zonizzazione e le destinazioni di uso delle aree ricadenti all'interno dell'ambito territoriale definito dal Piano "CASIC" come "Area di servizio con attrezzature mercantili".

Detta inoltre indicazioni e prescrizioni in ordine alla utilizzazione del territorio al di fuori dell'area di cui sopra anche ai fini del coordinamento tra gli interventi da realizzarsi da parte delle Pubbliche Amministrazioni e degli Enti Locali interessati.

1.2. - Articolazione delle destinazioni di Piano

Il territorio interessato presenta, nelle tavole di Piano, la seguente articolazione:

I ) "Area di servizio con attrezzature mercantili", ricadente nel centro edificato di Cagliari, rappresentata in scala 1:4.000;

- a) aree di completamento residenziale e relativi servizi ed attrezzature;
- b) aree per edilizia di tipo misto (residenziale, commerciale e direzionale);
- c) aree per attività produttive;
- d) aree per verde pubblico e attrezzature sportive;
- e) aree per attrezzature di quartiere;
- f) aree per servizi ed attrezzature di interesse generale;
- g) aree di rispetto.

II) "Area di servizio con attrezzature mercantili", ricadente al di fuori dell'ambito cittadino, rappresentata in scala 1:10.000:

- a) aree di riqualificazione urbanistica;
- b) aree per servizi ed attrezzature di carattere generale;
- c) aree per verde attrezzato e sportivo;
- d) aree per attività produttive
- e) aree agricole.



2. - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

2.1. - "Area di servizio con attrezzature mercan-  
tili", ricadente nel centro edificato di  
Cagliari, rappresentata in scala 1:4.000.

2.1.1. - Aree di completamento residenziale e re-  
lativi servizi ed attrezzature



Comprendono gli ambiti territoriali in-  
seriti in un tessuto urbano già definito  
e consolidato che hanno specifiche desti-  
nazioni nel P.R.G. di Cagliari.

Sono in genere interessate da edifici  
a prevalente destinazione residenziale,  
esistenti o in fase di realizzazione (zona  
B del P.R.G. di Cagliari nelle sue diver-  
se articolazioni), da servizi ed attrezza-  
ture pubbliche o di pubblico interesse,  
e da aree per parcheggi (zone G dello  
stesso P.R.G. di Cagliari).

Gli interventi sono regolamentati dalle  
norme di attuazione del P.R.G. di Caglia-  
ri.

2.1.2. - Aree per edilizia di tipo misto (residenziale, commerciale e direzionale).

Comprendono gli ambiti territoriali interessati in gran parte dagli ex stabilimenti delle "Cementerie di Sardegna" e dalla ex caserma "Trieste", localizzati in adiacenza alla via S.Gilla ed al viale Trieste.

L'utilizzazione delle aree è subordinato alla predisposizione e successiva formale approvazione di uno studio urbanistico unitario (P.P. o lottizzazione convenzionata), esteso a tutta l'area interessata, che deve considerarsi "comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della Legge 17.8.1942, n. 1150.

E' altresì applicabile la procedura di cui all'art. 13 della L.R. 28.4.78, n. 30.

Il volume globale edificabile è conseguente all'applicazione dell'indice territoriale di 1,5 mc/mq per la superficie individuata come "Zona D<sub>1</sub>/C<sub>1</sub>" dal P.R.G. di Cagliari, e dall'indice territoriale di 2,0 mc/mq per la superficie classificata "Zona G<sub>2</sub>" dallo stesso P.R.G., con libertà progettuale per quanto riguarda la articolazione dei volumi e le destinazioni

d'uso degli stessi all'interno del comparto.

Devono, in ogni caso, essere assicurati, ai sensi del D.A. 20.12.83, n.2266, i seguenti standards:

- 18 mq. per servizi di quartiere ogni 70 mc. di volume residenziale da realizzare;
- 80 mq. per verde pubblico e parcheggi pubblici ogni 100 mq. di superficie utile di pavimento, relativamente agli edifici di carattere commerciale e direzionale.

Le aree destinate a parcheggi potranno essere interrato e/o distribuite su più livelli semprechè ne venga mantenuto l'uso pubblico.

La realizzazione dell'intervento è altresì subordinato alla contestuale esecuzione del tratto stradale di collegamento col realizzando asse di scorrimento litoraneo in regione "S. Paolo" (variante alla S.S. 130).

#### 2.1.3. - Aree per attività produttive:

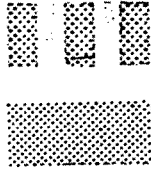


Comprendono gli ambiti territoriali in gran parte già interessati da attività produttive di carattere commerciale ed artigianale e classificate zone D<sub>1</sub> dal P.R.G. di Cagliari.

I nuovi interventi e le operazioni sugli edifici esistenti sono regolamenta-

ti dalle norme del P.R.G. di Cagliari  
per le zone D<sub>1</sub>.

2.1.4. - Aree per verde pubblico ed attrezzature  
sportive.

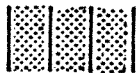


Comprendono gli ambiti territoriali destinati alla pubblica fruibilità, già attrezzati o da attrezzare con impianti di carattere ricreativo, culturale e sportivo.

I limiti di densità edilizia e di altezza sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali delle singole opere da realizzare e dovranno risultare conformi alle norme specifiche di legge o di regolamento esistenti in materia.

La realizzazione delle opere è subordinata alla approvazione del progetto con delibera del Consiglio Comunale.

2.1.5. - Aree per attrezzature di quartiere



Comprendono gli ambiti territoriali destinati ad accogliere servizi ed attrezzature pubbliche connesse con la residenza (opere di urbanizzazione secondaria).

L'utilizzazione delle aree è subordinata all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale di Cagliari, di un piano di sistemazione globale dell'area

nel quale dovranno essere indicate le localizzazioni dei servizi di cui sopra, dimensionati con riferimento alle esigenze attuali ed a quelle future, desu- mibili dalle potenzialità insediative al contorno previste dal P.R.G. di Caglia- ri.

I limiti di densità edilizia e di al- tezza sono quelli risultanti dalle esi- genze funzionali delle singole opere da realizzare e dovranno risultare confor- mi alle norme specifiche di legge o di regolamento esistenti in materia.

La realizzazione delle singole opere è subordinata alla approvazione del pro- getto con delibera del Consiglio Comuna- le.

2.1.6 - Aree per servizi ed attrezzature di in- teresse generale.



Comprendono gli ambiti territoriali destinati ad attrezzature, edifici ed impianti pubblici e/o di pubblico inte- resse, cartograficamente differenziati con riferimento alle funzioni loro as- segnate.

Le aree "Gp,, e "G<sub>T</sub>" sono destinate alle attrezzature connesse con la mobi- lità e col sistema del trasporto urba- no ed extraurbano, tra cui despositi e stazione ARST, capolinea ACT, "centro

intermodale passeggeri", parcheggi auto  
mezzi pesanti, parcheggi per autonoleggiatori privati, parcheggi di scambio,  
ecc.

Sono pertanto ammessi edifici ed opere strettamente legate alle attrezzature ed ai servizi di cui sopra, quali rimesse per i mezzi di trasporto pubblico e relativi impianti per la manutenzione degli stessi, sale d'attesa viaggiatori, rivendite biglietti, uffici necessari per il funzionamento delle attrezzature, punti di ristoro, distributori di carburante, stazioni di servizio ecc.

Nelle aree contrassegnate con la lettera "G<sub>T</sub>" sono ammesse esclusivamente attrezzature ed impianti pubblici strettamente necessari per organizzare gli interscambi e le interconnessioni tra i diversi mezzi di trasporto.

Le aree contrassegnate con la lettera "P" sono destinate alla realizzazione di Parcheggi.

L'utilizzazione delle aree è subordinata alla predisposizione e formale approvazione di un piano particolareggiato di estensione almeno pari ad uno degli ambiti con destinazione omogenea (concontrassegnati con le lettere "G<sub>p</sub>", "G<sub>T</sub>", "P"), con possibilità di estensione dello studio agli ambiti contermini, classificati "G" ma con diversa destinazione

specifica.

I limiti di densità edilizia e di altezza sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali delle singole opere da realizzare e dovranno risultare conformi alle norme specifiche di legge o di regolamento esistenti in materia.

La realizzazione delle opere è subordinata alla approvazione del progetto con delibera del consiglio Comunale.



Le aree contrassegnate col simbolo "G\*" comprendono le parti della fascia costiera in diretto rapporto con la zona portuale.

Sono pertanto ammessi servizi ed attrezzature pertinenti all'esercizio della mobilità e del trasporto per via marittima in conformità alle utilizzazioni della fascia portuale indicate nella planimetria in scala 1:4.000.

**PT**

In particolare nella zona "PT", è consentita la realizzazione di attracchi per imbarcazioni da diporto e le attrezzature a terra non comportanti la realizzazione di volumi edilizi.

E' tuttavia consentita la ristrutturazione dei volumi esistenti per attrezzature fisse strettamente connesse col porto turistico, quali uffici amministrativi, attrezzature per la protezione civile e per l'assistenza nautica, punti di ristoro, ecc..

Le aree libere dovranno essere desti-  
nate, previa adeguata sistemazione, al-  
la pubblica fruibilità.

**PC**  
**MT**

I simboli PC ed MT individuano gli  
ambiti destinati rispettivamente al por-  
to commerciale ed ai moli per l'attrac-  
co dei traghetti adibiti al servizio di  
trasporto passeggeri e dei mezzi al se-  
guito.

Nelle banchine di pertinenza non è  
consentita la realizzazione di nuovi vo-  
lumi edilizi.

Sui volumi esistenti possono essere  
effettuate operazioni di manutenzione  
(ordinaria e straordinaria) e di ristrutturazione volte alla realizzazione di attrezzature strettamente connesse con le funzioni del porto commerciale e col servizio di trasporto passeggeri.

**MI**  
**CP**

Le aree contraddistinte con MI e CP  
individuano la localizzazione del nuovo  
Mercato Ittico e dei servizi operativi  
della Capitaneria di Porto.

La realizzazione delle opere è subor-  
dinata alla predisposizione di uno stu-  
dio unitario di sistemazione delle aree  
tendente ad ottenere un organico inseri-  
mento degli edifici ed a risolvere, di  
concerto con l'Assessorato regionale  
alla Difesa dell'Ambiente, il problema  
dello scarico del canale di drenaggio  
a protezione dello Stagno di Cagliari.



Con tale studio saranno altresì definiti i limiti di densità edilizia e di altezza.

Ove L'Amministrazione Comunale di Cagliari dovesse deliberare una diversa localizzazione del mercato ittico, le relative aree devono essere destinate a parcheggi pubblici, a strutture cinematiche occorrenti per il disimpegno interno del porto e per attrezzature strettamente connesse con il funzionamento del porto commerciale e passeggeri, con esclusione di uffici e residenze.

L'ambito territoriale contraddistinto con la sigla FF.SS. individua le aree occupate dalle infrastrutture delle Ferrovie dello Stato comprendenti: sedi di armamento ferroviario di corsa, transito, sosta e stazionamento dei convogli, piazzali di sosta passeggeri e merci, stazione passeggeri con relativi servizi amministrativi e tecnologici inerenti alla funzione di trasporto ferroviario.

In tali aree sono ammesse operazioni di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di ristrutturazione degli edifici ed attrezzature esistenti, tendenti esclusivamente al miglioramento e potenziamento del servizio di trasporto passeggeri.

Non è consentito il potenziamento e l'ampliamento delle strutture inerenti il trasporto e lo stockaggio delle merci.

Non appena si provvederà alla traslazione dello scalo merci, le aree rese libere potranno essere utilizzate per potenziare il servizio trasporto passeggeri, sia su ferro che su gomma.

Le aree non impegnate da tali attrezzature dovranno essere destinate a verde e parcheggi pubblici.

#### 2.1.7 - Aree di Rispetto

Comprendono gli ambiti territoriali lungo la fascia costiera dello Stagno di Cagliari e le aree interessate dagli svincoli stradali e dalle isole spartitraffico.

In tale zone è vietata qualsiasi tipo di edificazione anche a carattere provvisorio.

E' consentita l'utilizzazione soltanto per la realizzazione della viabilità con i relativi raccordi viari, per sistemazioni a verde pubblico (nei casi in cui la natura e la ubicazione delle aree ne renda l'uso compatibile con le norme igieniche e con l'assetto territoriale al contorno) e per infrastrutture tecnologiche, quali reti ed impianti di alimentazione e scarico.

Sono fatti salvi tutti i vincoli derivanti da leggi speciali (distanze a protezione del nastro stradale, vincoli archeologici, paesistici, ecc.).

2.2. - "Area di servizio con attrezzature mercantili", ricadente al di fuori dell'ambito cittadino, rappresentata in scala 1:10.000.

2.2.1. - Aree di riqualificazione urbanistica.



Comprendono gli ambiti territoriali interessati da insediamenti abitativi spontanei.

E' prescritto un piano di recupero urbanistico esteso a tutta l'area individuata in planimetria, al fine di dotare gli insediamenti delle infrastrutture primarie e dei servizi.

Tale piano, da redigersi nel rispetto di un indice territoriale massimo di 1,00 mc/mq, dovrà, tra l'altro, prevedere le aree da destinare alle urbanizzazioni secondarie, dimensionate nella misura minima di 18 mq/ab. e localizzate secondo le indicazioni contenute nella planimetria in scala 1:10.000.

Il perimetro del Piano e la localizzazione dei servizi pubblici potranno essere modificati con lo studio del piano particolareggiato di cui sopra purchè si dimostrino le esigenze della modifica ed una migliore organizzazione urbanistica del territorio pianificato.

2.2.2. - Aree per servizi ed attrezzature di carattere generale.



Comprendono gli ambiti territoriali riservati ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico a livello intercomunale o comprensoriale, quali uffici di carattere direzionale, attrezzature culturali, per il tempo libero ed il ristoro, attrezzature per attività ricreative e di svago, attrezzature sportive e relativi parcheggi.

Non sono consentite altre destinazioni se non l'eventuale residenza del personale di custodia nel limite massimo del 5% del volume edificabile e gli impianti necessari per il funzionamento dei servizi.

Ove in planimetria non siano espressamente indicate specifiche destinazioni d'uso, l'utilizzazione delle aree è subordinata alla redazione e formale approvazione di studi urbanistici attuativi unitari estesi ad almeno un comparto delimitato dalla viabilità principale di piano.

Tali studi saranno redatti in conformità alle seguenti norme:

- indice di fabbricabilità territoriale massimo: 1,50 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiario massimo: 2,00 mc/mq;
- rapporto massimo di copertura: 0,25;
- aree per verde e parcheggi: 0,50;
- il dimensionamento dei parcheggi dovrà essere effettuato sulla base delle esigenze funzionali dell'attrezzatura prevista ed, in ogni caso, in misura non inferiore a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile di pavimento;
- per le aree destinate a verde e parcheggi dovrà essere assicurato l'uso pubblico.

Nelle more della redazione dello studio urbanistico di cui sopra è consentita l'utilizzazione delle aree in conformità alla destinazione di zona prevista dal presente piano entro il limite di densità edilizia di 0,01 mc/mq.

CI  
GT

Le aree contrassegnate con i simboli CI e GT sono rispettivamente destinate al "centro intermodale" di Elmas, a servizi strettamente connessi con il trasporto merci ferroviario ed automobilistico ed alle relative attrezzature per organizzare gli interscambi e le interconnessioni tra i diversi mezzi di trasporto.

Sono pertanto ammessi gli impianti necessari per lo stoccaggio e la distribuzione delle merci e per la manutenzione dei mezzi di trasporto, oltre ai servizi accessori indispensabili per assolvere le funzioni interportuali (uffici amministrativi, motel, mensa, punti di ristoro, ecc.).

L'utilizzazione delle aree è subordinata alla redazione e formale approvazione di un piano particolareggiato esteso all'intero ambito individuato che determinerà indici e parametri sulla base delle esigenze funzionali dell'insediamento e delle sin

Nelle more della redazione dello studio urbanistico di cui sopra è consentita l'utilizzazione delle aree in conformità alla destinazione di zona prevista dal presente piano entro il limite di densità edilizia di 0,01 mc/mq.

**MO**

L'area contrassegnata col simbolo MO indica la localizzazione del nuovo Mercato Ortofrutticolo.

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del progetto dell'opera che sarà redatto entro i limiti di densità edilizia e di altezza risultanti dalle esigenze funzionali dell'opera medesima ed in conformità alle norme specifiche di legge o di regolamento esistenti in materia.

Per tutte le aree classificate "G", fino alla loro utilizzazione secondo le previsioni del piano, è consentito il mantenimento dell'attività agricola in atto.

Sono altresì ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento e di ristrutturazione sulle costruzioni esistenti adibite alla residenza dell'imprenditore agricolo principale e su quelle destinate all'attività agricola, purchè venga mantenuta l'attività agricola stessa.

#### 2.2.3. - Aree per verde attrezzato e sportivo.



Comprendono gli ambiti territoriali interessati da aree piantumate di un certo rilievo dal punto di vista naturalistico e ambientale.

Gli interventi devono essere prevalentemente diretti alla realizzazione di spazi pubblici attrezzati di preminente interesse intercomunale, ed alla formazione di parchi e spazi aperti attrezzati in funzione del tempo libero, dello svago e della ricreazione.

In tali aree, per la loro particolare natura, la funzione naturalistica del verde e degli spazi liberi deve essere preminente; sono pertanto escluse le alterazioni morfologiche del suolo e l'abbattimento delle alberature esistenti.

Per quanto riguarda l'utilizzazione delle aree si applicano, in quanto compatibili, le norme di cui al punto 2.2.2. ad eccezione del rapporto di copertura che deve essere contenuto entro il limite di 0,10 mq/mq.

Nelle more della redazione dello studio urbanistico di cui sopra è consentita l'utilizzazione delle aree in conformità alla destinazione di zona prevista dal presente piano entro il limite di densità edilizia di 0,01 mc/mq.

#### 2.2.4. - Aree per attività produttive.

Comprendono gli ambiti territoriali interessate da attività produttive esistenti.

ti e quelle destinate a nuovi insediamenti di carattere artigianale e commerciale.

Con riferimento allo stato di commissione del suolo il piano individua due sottozone: D1 e D2.

a) Sottozone D1.



Nei lotti già impegnati da attività produttive, semprechè le stesse siano state regolarmente autorizzate, sono ammesse, con concessione edilizia diretta, le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuali ampliamenti intesi ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico.

Tali interventi sono tuttavia consentiti alle seguenti condizioni:

- siano interni al perimetro del lotto già impegnato;
- non siano tali da modificare il tipo dell'insediamento o da mutare radicalmente le sue caratteristiche complessive;
- non determinino aggravio di traffico sul territorio;
- non abbiano conseguenze negative di natura igienica ed effetti inquinanti;
- non contrastino con norme specifiche di legge e di regolamento edilizio comunale in materia di altezza, distac



chi, rapporti di copertura, indici di fabbricabilità, dotazione di parcheggi ecc.

Tutti gli altri tipi di intervento all'interno della sub zona sono regolati dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali.

b) Sottozone D2.



L'utilizzazione delle aree è subordinata alla predisposizione e formale approvazione di studi urbanistici attuativi (P.P. o lottizzazioni convenzionate) redatti in conformità alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici dei Comuni in cui l'intervento ricade.

Tali studi devono altresì rispettare i concetti informativi del presente piano per quanto riguarda, in particolare, il sistema della viabilità principale, il collegamento con gli assi di scorrimento e la localizzazione degli standards, ove indicati nelle planimetrie di piano.

Per la zona contrassegnata con asterisco, in regione "Fangario" e "Capitzodu", è prescritto un piano di sistemazione del terreno tendente a colmare i forti dislivelli e a rendere lo stesso idoneo alla utilizzazione edificatoria che potrà, in ogni caso, essere consentita soltanto dopo a

ver accertato l'assestamento del suolo.

Le aree interessate, che dovranno essere esattamente delimitate dal Comune di concerto con i proprietari interessati, saranno destinate a discarica controllata di scorie delle lavorazioni industriali e di materiali lapidei provenienti da scavi o demolizioni.

#### 2.2.5. - Aree agricole.

Comprendono gli ambiti territoriali per i quali deve essere mantenuto l'uso agricolo del suolo.

Sono distinte nelle subzone E1 ed E2.

La subzona E2 è destinata ad attività agricola industrializzata e ad alta specializzazione ed attività complementari.

Gli interventi sono subordinati alla redazione di un progetto di miglioramento fondiario e assentiti con concessione edilizia diretta, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

##### - Subzona E1



if. = 0,10 mc/mq per volumi tecnici

if. = 0,01 mc/mq per le residenze strettamente connesse alle aziende agricole.

lotto minimo = 3 Ha

##### - Subzona E2



if = 0,20 mc/mq per volumi tecnici

if = 0,04 mc/mq per le residenze strettamente connesse alle aziende agricole.

lotto minimo = 1 Ha

Per tutte le aree agricole sono fatte salve le possibilità di elevazione dell'indice ai sensi del D.A. EE.LL. 20.12.1983, n. 2266.

La realizzazione delle serre, che non costituiscono volume, può essere assentita mediante autorizzazione comunale.

### 3. NORME TRANSITORIE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

3.1. - Ambiti territoriali al di fuori dell'  
"Area di servizio con attrezzature mercantili".

3.1.1. - Direttrice Elmas-Assemini-Decimomannu.

Le aree comprese tra gli abitati di Elmas, Assemini e Decimomannu e confinanti con la nuova e la vecchia S.S. 130, già classificate "fascia polifunzionale" dal Piano C.A.S.I.C., sono destinate a residenze, servizi ed attività artigianali, organizzate in un "sistema lineare", secondo le indicazioni rappresentate schematicamente nelle tavole di piano.

I Comuni interessati sono pertanto tenuti a recepirne i concetti informativi adottando apposite varianti agli strumenti urbanistici nei quali dovranno essere specificate le modalità di attuazione degli interventi.

3.1.2. - Aree di riqualificazione urbanistica.

Le aree interessate da nuclei di edilizia spontanea non formalizzata, la cui perimetrazione dovrà essere effettuata dalle Amministrazioni Comunali entro tre mesi dalla approvazione del presente studio, dovranno essere assoggettate a piani di recupero urbanistico tendente a dotare gli insediamenti delle infrastruttu

re primarie e dei servizi.

Tali piani dovranno, tra l'altro prevedere le aree da destinare alle urbanizzazioni secondarie, dimensionate nella misura minima di 18 mq/ab.

### 3.1.3. - Aree di salvaguardia.

Gli ambiti territoriali esterni agli insediamenti esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici dell'area metropolitana di Cagliari, evidenziati nella planimetria in scala 1:25.000, sono destinati ad aree di salvaguardia con un indice di 0,01 mc/mq.

E' consentito il mantenimento dell'attività agricola in atto, nonché interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento e di ristrutturazione sulle costruzioni adibite alla residenza dell'imprenditore agricolo in funzione della condizione del fondo e su quelle destinate ai volumi tecnici purchè non ne venga modificata la destinazione.

E' fatta salva la possibilità di derogare per attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.

In tale zona dovranno essere localizzate le aree da destinare alla nuova Fiera Campionaria.

L'attuale area, riorganizzata dovrà essere destinata a Cittadella di convegni con verde pubblico attrezzato e parcheggi.

3.2. - Aree ricadenti nell'agglomerato secondario di Elmas.

Per l'ambito interessato dall'agglomerato secondario di Elmas individuato nella cartografia di Piano, restano valide le norme e le prescrizioni approvate con D.P.G.R. n. 11428 dell'11.9.73 e successive modifiche e integrazioni.

3.3. - Applicabilità degli strumenti urbanistici vigenti.

Per gli ambiti territoriali la cui destinazione non sia stata espressamente modificata dal presente Piano, vengano confermate destinazioni, norme e previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti.

Comunque per l'intero ambito normato dal presente Piano non potranno essere rilasciate concessioni edilizie o autorizzate lottizzazioni in contrasto con la presente normativa.

3.4. - Aree interessate da lottizzazioni già approvate.

Gli ambiti territoriali ricadenti nel  
lo "scambiatore lineare" disciplinati da  
lottizzazioni regolarmente approvate con  
servano il regime normativo fissato dal-  
la convenzione stipulata tra il Comune  
ed i proprietari interessati nel solo ca-  
so in cui siano stati già assolti gli im-  
pegni specificati nella convenzione mede-  
sima per quanto, in particolare, riguarda  
la realizzazione delle opere di urbanizza-  
zione e la cessione delle aree per i ser-  
vizi.

3.5. - Fasce di rispetto stradale.

Comprendono le aree adiacenti agli assi  
viari nelle quali non è ammessa l'edifi-  
cazione tranne che per la realizzazione  
di impianti per la distribuzione del car-  
burante.

Nei casi in cui dette aree siano desti-  
nate all'edificazione dal presente piano  
ovvero dagli strumenti urbanistici comuna-  
li, la relativa volumetria di pertinenza  
è trasferibile nelle aree edificabili a-  
diacenti.

La profondità di tali fasce, misurata a  
partire dal ciglio stradale, è definita,  
per le varie classi di strade, dal D.I.  
1.4.68, n. 1404.

3.6. - Fasce di rispetto dalle linee ferroviarie.

Comprendono le aree adiacenti alle linee ferroviarie esistenti e previste (FF.SS. e FF.CC.) nelle quali non è ammessa l'edificazione tranne che per la realizzazione delle costruzioni e degli impianti ferroviari.

La profondità di tali fasce, misurata a partire dalla mezzera del binario di corsa più esterno è di mt. 30.

La riduzione della fascia di rispetto è subordinata al parere delle Amministrazioni ferroviarie interessate (FF.SS. e FF.CC.).

- 3.7. - Gli studi urbanistici nella zona di Campo Scipione ed i relativi lavori dovranno essere condotti con la collaborazione della Soprintendenza Archeologica.
- 3.8. - I frazionamenti e le lottizzazioni non convenzionate o con obblighi di convenzione non rispettati devono sottostare alla normativa del presente piano.
- 3.9. - Le aree con destinazione e/o utilizzazione agricola devono essere conservate con la medesima destinazione; la modifica di zona può essere richiesta solo per quelle ricadenti nelle fasce polifunzionali alle seguenti condizioni:



- 1) non siano in contrasto con i concetti informativi del P.R.T.C.;
- 2) non interferiscano fisicamente o concettualmente con infrastrutture e servizi previsti dal P.R.T.C.;
- 3) abbiano dimensioni minime di 50 ettari;
- 4) siano previsti standards urbanistici e zone per servizi pubblici sopra comunali o di interesse pubblico non inferiori al 50%;
- 5) si preveda l'obbligo del piano particolareggiato o della lottizzazione estesa all'intera zona individuata.

3.10. - Osservanza di leggi e regolamenti.

Per quanto non espressamente previsto si rinvia alle norme di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica ed edilizia, nonché alle norme degli strumenti urbanistici dei Comuni il cui territorio è interessato dal presente Piano.

# COMUNE DI ASSEMINI

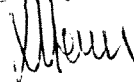
VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE  
COLLEGATA AL PROGRAMMA INTEGRATO EX L.R. 16/94  
DI  
'CUCCURU MACCIORRI '

21

85.03.75

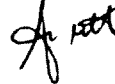


IL PRESIDENTE



NORME DI ATTUAZIONE DELLA  
VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE  
' AREA DI CUCCURU MACCIORRI '

V° IL RESPONSABILE DI SERVIZIO  
(Geom. BRUNO MATTANA)



IL COORDINATORE DELL' UTC  
(Ing. FERNANDO MURA)



**Comune di Assemini**  
**Provincia di Cagliari**

**Norme di attuazione della variante al programma di fabbricazione**  
**“Area di Cuccuru Macciorri”**

**Art. 1**

Oggetto della variante è il complesso delle aree perimetrate con punteggiatura in nero nella tavola 2, “ZONIZZAZIONE” degli allegati grafici, contenente in origine, ai sensi del vigente Programma di fabbricazione approvato in data 16/6/1983 decr. n. 1075/U, di cui allo stralcio allegato, zone aventi le seguenti destinazioni d’uso:

- zone artigianali “D1”;
- zone per spazi pubblici “S”;
- viabilità di interesse di generale.

**Art. 2**

Le previsioni della variante in oggetto riguardano le seguenti destinazioni d’uso delle aree in essa comprese:

**1. viabilità di interesse generale;**

Viabilità realizzata come opera pubblica.

**2. zone “S”:**

Spazi pubblici riservati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi di cui all’art. 6 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U;

**3. zone "G":**

Attività terziarie, direzionali e servizi generali di cui all'art. 3 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U ed;

**4. zone "D1":**

Industriali artigianali e commerciali di cui all'art. 6 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U, sottozona "D1" quale definita nella delibera consiglio comunale n. 74 del 27/8/96;

**5. zone "R":**

realizzazioni edilizie non inserite nel vigente strumento di piano da assoggettare a piani di recupero o di risanamento urbanistico ex art. 32 L.R. n.23/86 e del comma 3 dell'art.22 della L.R. 45/89;

**6. zona "C":**

di espansione residenziale di cui all'art. 6 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U

**Art. 3**

La nuova edificabilità residenziale è ammessa nell'ambito dell'area identificata quale "Comparto" con linea continua di colore rosso nelle tavole 2 "ZONIZZAZIONE" e 2 bis "INSERIMENTO NEL PDF VIGENTE" degli allegati grafici.

La predetta area, comprensiva degli spazi pubblici relativi ai fabbisogni pregressi, definiti Sb nelle tavole di progetto, e S di comparto previste nella misura di legge (18 mq/ab) si identifica in parte quale zona "C" di espansione residenziale di cui all'art. 6 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U, ed in parte quale Zona G di cui all'articolo precedente. La esatta misura di tali aree è definita nelle citate tavole di piano e nelle Tabelle allegate.

Le aree per spazi pubblici nel loro complesso e la viabilità di comparto saranno cedute alla Amministrazione in misura non inferiore al 55% del totale delle aree del territorio complessivo, al netto della viabilità di interesse generale, del medesimo comparto.

La Viabilità generale di Piano non partecipa al computo delle aree di comparto ed alla definizione delle relative volumetrie.

#### **Art. 4**

L'attuazione del Comparto di cui al precedente articolo 3 è subordinata alla approvazione del seguente strumento attuativo:

- Piano integrato secondo le modalità di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. 16/94.

In sede di approvazione dello strumento attuativo, o successivamente secondo disposizioni in tal sede adottate, l'Amministrazione procederà all'attuazione del Comparto secondo le modalità di cui all'art.23 della L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni e dell'art. 27 L.R. 45/89.

#### **Art. 5**

Le disposizioni di cui al precedente articolo 4 potranno essere applicate a porzioni del comparto con le medesime modalità. Resta fermo che, all'interno di ciascuna porzione intesa quale subcomparto, dovranno essere rispettate le medesime proporzioni di destinazione d'uso delle aree stabilite per l'intero comparto.

Le porzioni del comparto dovranno avere superficie non inferiore a mq 5.000.

#### **Art. 6**

Nella predisposizione degli strumenti attuativi si dovrà fare riferimento al progetto guida di cui alle tavole 3 e 4 degli elaborati grafici allegati, sono comunque ammesse varianti, quali mutazioni dei perimetri dei lotti edificabili o delle aree destinate a spazi e servizi pubblici e collettivi, purchè non alteranti le proporzioni di destinazione d'uso adottate in sede di variante, dirette a migliorare la funzionalità complessiva dell'intervento e rispettose del complessivo disegno urbano proposto dal progetto guida.

Poichè il Progetto Guida prevede un disegno urbano basato sulla distribuzione del verde e dei servizi lungo la viabilità, e poichè tali fasce verdi hanno larghezze sufficienti a garantire una loro piena fruibilità in generale autonoma dalla viabilità stessa, ed hanno la funzione di collegare autonomamente dalla viabilità il complesso degli spazi pubblici (S1, S2, S3, S4), esse saranno computate entro gli spazi pubblici nella misura in cui realizzino gli obiettivi definiti dal Progetto Guida.

Lungo i viali principali dovranno essere predisposti porticati di profondità non inferiore a m 2,5.

## Art. 7

Nell'ambito della predisposizione degli strumenti attuativi del comparto o dei subcomparti, di cui ai precedenti articoli, dovranno essere rispettate le previsioni e le quantificazioni di seguito definite:

### 1. viabilità di interesse generale;

Viabilità realizzata come opera pubblica.

### 2. zone "S":

Spazi pubblici riservati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi di cui all'art. 6 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U;

Il complesso di tali spazi sarà destinato alle funzioni di cui all'art.6 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U.

Esse saranno cedute al Comune per gli usi da tali articoli previsti.

### 3. zone "G":

Attività terziarie, direzionali e servizi generali di cui all'art. 3 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U.

superficie	mq	13.400
volume	mc	42.289
i.t = if	mc/mq	3,16

Tali zone saranno realizzabili solo mediante il complessivo meccanismo ed il verde, cessioni e spazi pubblici saranno considerati assolti con quelli previsti per il comparto nel suo complesso.

All'interno di tali zone sarà rispettato l'art. 8 del D.Ass. 2266/U.

### 1. zone "D1":

Industriali artigianali e commerciali di cui all'art. 6 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U, sottozona "D1" quale definita nella delibera consiglio comunale n. 74 del 27/8/96;

Una parte è stata già attuata con Pip.

Per le rimanenti parti è prevista l'attuazione secondo le norme previgenti.

### 2. zone "R":

realizzazioni edilizie non inserite nel vigente strumento di piano da assoggettare a piani di recupero o di risanamento

urbanistico ex art. 32 L.R. n.23/86 e del comma 3 dell'art.22 della L.R. 45/89;

La pianificazione attuativa dovrà rispettare le destinazioni d'uso attuali.

Oggetto della pianificazione sarà l'integrazione di tali aree entro il complessivo disegno urbano.

L'eventuale variazione di destinazione d'uso sarà perseguibile entro programmi integrati nei quali sia resa evidente secondo la legge regionale 16/94 la convenienza pubblica dell'intervento.

### **3. zona "C":**

di espansione residenziale di cui all'art. 6 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U

superficie	mq	134.610
volume	mc	105.721
i.t	mc/mq	0,8

Tali zone saranno realizzabili solo mediante il complessivo meccanismo e le proporzioni di verde, cessioni e spazi pubblici previsto per il comparto medesimo.

### **Art. 7 bis – Attuazione degli Interventi Pubblici**

Qualora l'Amministrazione comunale intendesse avviare, in tutto o in parte, l'attuazione degli interventi di interesse pubblico previsti all'interno del Programma integrato, potrà intervenire avviando l'acquisizione delle aree mediante procedura espropriativa.

Ciascun proprietario potrà tuttavia chiedere all'Amministrazione comunale di cedere gratuitamente l'area da acquisire per la realizzazione dell'opera pubblica, restando tuttavia titolare della quota di volume eventualmente prodotta dall'area ceduta, nonché di considerare tale cessione quale anticipazione della superficie comunque dovuta ai fini dell'attuazione del programma Integrato.

Nell'ipotesi di cessione gratuita, all'atto del perfezionamento del contratto di cessione con il quale si interromperà la procedura espropriativa, l'Amministrazione comunale individuerà il comparto nell'ambito del quale il proprietario potrà utilizzare la quota di volume afferente all'area ceduta.

### **Art. 8**

In coerenza con il precedente articolo, viene pertanto tassativamente fissato l'indice territoriale massimo, riferito alla edificazione residenziale per l'intero comparto definito quale zona "C", in 0,8 mc/mq;

Per le zone "G", incluse nel comparto, l'indice territoriale massimo è pari a 3,06 mc/mq destinato alla realizzazione di servizi di interesse generale, come precedentemente descritti.

Per quanto non variato valgono le previgenti Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio.



## Tabelle urbanistiche

La successiva Tabella inserisce l'area variata in un più ampio contesto definito area di calcolo, allo scopo di rendere più evidenti i vantaggi della applicazione dello strumento del Programma Integrato ex legge R 16/94

### Programma di Fabbricazione

Zone S a vincolo decaduto	mq	149.111
Strade		23.086
Zona destinata alla produzione artigianale D1		234.100
Zona C, ritagli fuori lottizzazione.		4.691
Aree insediate		32.407
Totale		443.395

### Variante al Programma di Fabbricazione collegata al P.I.Re.U. di "Cuccuru Macciorri"

Comparto Attuativo di "Cuccuru Macciorri"	mq	-
Pip	mq	67.774
Zona R piani di recupero dell'edilizia esistente.		26.386
Zone S a servizio delle zone A e B esterne al Comparto di "Cuccuru Macciorri"		96.026
Zone D1	mq	73.342
Strade esterne al Comparto di "Cuccuru Macciorri"	mq	15.415
Totale	mq	278.943

### Bilancio Zone S a servizio delle zone A e B

Zone S a servizio delle zone A e B esterne al Comparto di "Cuccuru Macciorri"	96.026
Zone S a servizio delle zone A e B ottenute dal Comparto di "Cuccuru Macciorri"	-
Totale zone S a servizio delle zone A e B	96.026

La successiva tabella riassume ed integra le definizioni interne al comparto di Cuccuru Macciorri, stabilendone il bilancio urbanistico:

**Bilancio urbanistico interno del Comparto di "Cuccuru Macciorri"**

**Zonizzazione al Pdf pre-vigente**

Zone S a vincolo decaduto		53.085
Zone Compromesse		6.666
Strada di piano e zona D1		104.701
Superficie territoriale		164.452

**Zonizzazione di Variante**

Superficie territoriale generale	mq	164.452
Strade di interesse generale del Programma di Fabbricazione (opere pubbliche)		16.442
Zone C	mq	134.610
Zone G	mq	13.400
<b>Superficie di attuazione del subcomparto (C+G)</b>	mq	148.010
Abitanti equivalenti		1057
Zone C		
superficie	mq	134.610
volume	mc	105.721
i.t	mc/mq	0,78
Zone G		
superficie	mq	13.400
volume	mc	42.289
i.t	mc/mq	3,16
strade di comparto	mq	9.291
Volume residenza e servizi connessi	mc	95.149
Sup. fondiaria residenziale	mq	53.205
i.f.	mc/mq	1,79
Volume Servizi Generali	mc	42.289
Sup. per Servizi Generali	mq	13.400
i.t.	mc/mq	3,16
Volume privato complessivo	mc	137.438
Sup. privata totale (45% terr.)	mq	66.605
i.f. medio	mc/mq	2,06
volume per servizi di comparto	mc	10.572
SB: servizi delle aree A e B di piano generale (cessione al pubblico)	mq	53.085
zone S di comparto (cessione al pubblico)	mq	19.030
Totale S+ SB all'interno del comparto	mq	72.115