



# Comune di Cagliari

## Servizio Pianificazione del Territorio

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ALLEGATO "A"**

**NORMATIVA DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI**

**VERSIONE DEFINITIVA**

DEL. C. C. n°59 del 05/11/2002 - BURAS 18/02/2003

DEL. C. C. n°64 del 08/10/2003 - BURAS 20/01/04

Il presente Allegato è costituito dalla raccolta delle Norme Tecniche di Attuazione relative ai seguenti Piani:

- **Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari**  
approvato con D.P.C.M. del 10/11/1967 e aggiornato alla  
6° Variante al Piano Regolatore Territoriale Definitivo  
Det.. 231/PT del Direttore Generale Assessorato EE.LL della R.A.S. .... pag. 3
- **Piano Territoriale Paesistico n. 11 del "Marganai"**  
approvato con D.P.G.R. del 06/08/1993  
pubblicato sul Bollettino Ufficiale R.A.S. il 19/11/1993 ..... pag. 18
- **Piano Territoriale Paesistico "Molentargius – Monte Urpinu"**  
approvato con D.A. P.I.,BB. CC., I., S. e S. del 12/01/1979  
pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 04/12/1992 ..... pag. 20
- **Piano di Risanamento Urbanistico "Baracca Manna"**  
approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 11/06/1992  
pubblicato sul Bollettino Ufficiale R.A.S il 19/09/1992 ..... pag. 30
- **Piano di Risanamento Urbanistico "Is Cornalias"**  
approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 11/06/1992  
pubblicato sul Bollettino Ufficiale R.A.S il 19/09/1992 ..... pag. 40

**SESTA VARIANTE  
AL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE  
DELL'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CAGLIARI**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**TITOLO I°  
Norme di carattere generale**

**ART. 1**

**1.1.** Il Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari interessa l'intero Comprensorio formato dai territori dei Comuni di: Cagliari, Assemmini, Capoterra, Decimomannu, Decimoputzu, Dolianova, Elmas, Maracalagonis, Monastir, Monserrato, Nuraminis, Quartu Sant'Elena, Quartucciu, San Sperate, Sarroch, Selargius, Serdiana, Serramanna, Sestu, Settimo San Pietro, Sinnai, Ussana, Uta, Villasor, Villaspeciosa.

**ART. 2**

**2.1.** La zonizzazione e le reti viarie e infrastrutturali previste dal Piano Regolatore dell'Area per gli Agglomerati industriali e per i territori contermini sono indicate nella cartografia in scala, 1:25.000, 1:10.000, 1:4.000, costituente, con le presenti norme di attuazione, il Piano Regolatore dell'Area.

**2.2.** Per tutto quanto non previsto nelle cartografie e nelle presenti norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore dell'Area, si rinvia sia alle disposizioni degli strumenti urbanistici locali in materia di edificazione e sia alla normativa vigente in materia edilizia ed urbanistica, ed in particolare il decreto dell'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 dicembre 1983. n. 2266/U e D.P.G.R. del 3 agosto 1994 n.228.

**ART. 3**

**3.1.** Gli Enti Locali, nell'ambito delle rispettive competenze, sono tenuti a rispettare ed a far rispettare le indicazioni del Piano.

**3.2.** In virtù dell'articolo 146, sesto comma, del T.U. 30 giugno 1967, n. 1523, sostituito dall'articolo 51 del T.U. 6 marzo 1978, n. 218, il Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale produce gli stessi effetti giuridici del piano territoriale di coordinamento di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

**3.3.** I Comuni sopra elencati all'articolo 1 devono uniformare al Piano Regolatore dell'Area i rispettivi strumenti urbanistici generali, nonché gli eventuali piani regolatori intercomunali, secondo quanto prescritto nell'articolo 6 della legge 17.8.1942, n. 1150.

**3.4.** In particolare, devono essere recepite dai Comuni le destinazioni a zona “Agricola” e a “Verde agricolo speciale di rispetto” previste dal Piano Regolatore dell'Area, ambedue con i limiti derivanti all'edificazione dall'applicazione del Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20.12.1983, n. 2266/U, ai sensi dell'articolo 17, ultimo comma, della legge 6.8.1967, n. 765, e dell'articolo 5, commi 3 e 4, della legge regionale 22.12.1989, n. 45.

**3.5.** La concessione ad edificare gli impianti industriali e di servizio, negli Agglomerati industriali di cui all'articolo 4, primo comma, è rilasciata dalle competenti amministrazioni comunali solo dopo l'approvazione del relativo progetto da parte del Consorzio.

#### **ART. 4**

**4.1.** Negli Agglomerati industriali di Macchiareddu, Elmas e Sarroch, potranno insediarsi attività industriali, artigiane, e di servizio, secondo le destinazioni di zona prescritte nella cartografia del Piano Regolatore dell'Area, nel rispetto delle presenti norme d'attuazione.

**4.2.** Nelle zone esterne agli Agglomerati, destinate all'insediamento di “Imprese artigiane” e di “Servizi territoriali”, nella zona “Verde agricolo speciale di rispetto” di cui all'art. 15 delle presenti norme, del tutto equiparata con la presente variante al Piano Regolatore dell'Area di sviluppo industriale alla zona agricola di cui appresso, nonché nelle zone destinate alle attività “Agricole”, di cui all'articolo 3 del Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20.12.1983, n. 2266/U, si applicano le norme edilizie ed urbanistiche emanate dagli enti locali competenti, ancorché tali zone siano previste dal Piano Regolatore dell'Area.

#### **ART. 5**

**5.1.** Il Consorzio, sentito il competente Assessorato Regionale, determina con proprio regolamento, da approvarsi nelle forme di legge, le misure che le industrie e gli altri insediamenti devono osservare per evitare che immissioni, scarichi, esalazioni, rumori, e simili, provochino modificazioni dei luoghi, danni o fastidi, nel rispetto della normativa vigente.

**5.2.** Tutte le attività insediate, o che si insedieranno, negli Agglomerati dell'Area devono usufruire, per le loro necessità, dei servizi generali forniti dal Consorzio, o da chi per esso, dietro pagamento delle tariffe di volta in volta stabilite, con approvazione degli organi superiori del Consorzio, in base alla superficie del lotto occupata e/o alla intensità di uso delle infrastrutture.

#### **ART. 6**

**6.1.** Le acque di rifiuto, sia quelle nere che quelle usate per procedimenti industriali, devono essere raccolte con una rete fognaria, distinta da quella pluviale, e devono essere convogliate in appositi impianti consortili di trattamento.

**6.2.** Le acque usate per procedimenti industriali potranno essere avviate agli impianti consortili di trattamento soltanto dopo aver subito, nell'ambito dell'industria che le ha utilizzate, una preparazione preliminare di adeguamento ai requisiti stabiliti nell'apposito regolamento redatto dal Consorzio.

## **ART. 7**

**7.1.** Le industrie dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dalle tecniche l'emissione di fumi, gas, polveri ed esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'articolo 20 della legge 13.7.1966, n. 615, del suo regolamento di attuazione, e delle successive modifiche e integrazioni, indipendentemente dall'assegnazione del territorio d'edificazione alle zone previste all'articolo 2 di detta legge.

## **ART. 8**

**8.1.** Tutte le opere da realizzarsi negli Agglomerati previsti dal Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale devono essere preventivamente approvate dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio o da un apposito organismo da esso delegato. L'approvazione è rilasciata in seguito all'esame dei progetti esecutivi generali, redatti in conformità alle prescrizioni dell'articolo 10, di tutte le opere d'impianto e sistemazione degli stabilimenti industriali e delle costruzioni annesse. Devono, anche, essere indicati i fabbisogni idrici ed energetici, i dati relativi agli scarichi di acque industriali, l'ammontare degli investimenti, il numero d'addetti.

**8.2.** Le opere di recinzione devono essere particolarmente curate e sul fronte stradale dovranno essere realizzate a giorno o con siepi verdi. Il basamento di tali recinzioni può essere costituito da muratura continua per un'altezza non superiore a centimetri 70, misurata dal piano di campagna delle fasce di servizio prospicienti, o, in mancanza di queste, dal piano stradale. Eventuali deroghe sono consentite solo se prescritte da disposizioni di legge relative al particolare impianto.

Le recinzioni fra lotto e lotto possono essere realizzate con muratura continua.

I distacchi minimi su strada possono essere aumentati nei casi in cui le recinzioni medesime o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, biforcazioni e diramazioni. Di norma le alberature devono essere arretrate di metri 20,00 dagli incroci.

**8.3.** La superficie del lotto non occupata da fabbricati, da impianti e da aree di sosta, manovra, deposito e parcheggio, deve essere sistemata a verde.

**8.4.** Il Consorzio si riserva di realizzare, nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto, lungo i confini del lotto medesimo, condutture per acquedotti, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti e reti telefoniche. L'installazione delle condutture sopra citate non dà diritto all'acquirente di percepire, per qualsiasi titolo, indennità alcuna o risarcimento.

## **ART. 9**

**9.1.** I progetti di edificazione devono interessare il lotto edificatorio e l'intero isolato. Per isolato si intende l'intera superficie delimitata da strade, canali, banchine e fasce di servizio previste dal Piano Regolatore dell'Area.

**9.2.** E' ammessa l'edificazione parziale dei lotti e degli isolati con le procedure previste negli articoli 11 e 12.

## **ART. 10**

**10.1.** Ogni operatore che intenda insediarsi in uno degli Agglomerati deve presentare all'approvazione del Consorzio i seguenti elaborati di progetto delle opere previste:

**10.1.1.** Stralcio planimetrico della zona, scala 1:10.000;

**10.1.2.** Planimetria generale, scala 1:200 oppure 1:500 a seconda della dimensione del lotto, comprendente le sistemazioni a verde;

**10.1.3.** Particolare della recinzione, scala 1:10;

**10.1.4.** Piano quotato a sezione del suolo comprendente la strada consortile intersecata;

**10.1.5.** Particolare dei tombini occorrenti nelle zone d'accesso all'opificio, scala 1:10;

**10.1.6.** Disegni, piante, prospetti e sezioni, scala 1:100 oppure 1:200 con descrizione dei materiali di rivestimento;

**10.1.7.** Pianta della rete idrica, fognante, antincendio e dello scarico delle acque pluviali, scala 1:200 oppure 1:500 a seconda delle dimensioni del lotto;

**10.1.8.** Qualora l'industria dovesse utilizzare acque per uso industriale è necessario presentare il progetto, scala 1:100, del relativo impianto di depurazione delle acque prima della loro immissione nella rete fognante;

**10.1.9.** Grafico illustrativo dello schema funzionale di utilizzazione delle aree di parcheggio. Tale grafico sarà necessario ove tali indicazioni non fossero già sufficientemente esplicite nell'elaborato "10.1.2";

**10.1.10.** Calcolo della superficie del lotto, della superficie coperta e dei conseguenti rapporti di copertura e di sfruttamento;

**10.1.11.** Relazione generale con dati tecnici ed economici;

**10.1.12.** Veduta prospettica globale dello stabilimento;

**10.1.13.** Tutti i sopraindicati elaborati di progetto dovranno essere forniti anche su supporto magnetico.

## **TITOLO 2°**

### **Norme specifiche di zona**

## **ART. 11**

**11.1.** Le norme del presente articolo si applicano alle Unità di localizzazione industriale e di servizio, costituite da isolati o lotti secondo le prescrizioni di cui al presente articolo 11, comprese nelle seguenti zone:

**11.1.1.** Attività industriali;

**11.1.2.** Attività artigiane – Piccole imprese e di logistica;

**11.1.3.** Attività industriali specifiche;

**11.1.4.** Attività connesse alla manipolazione delle merci;

**11.1.5.** Saline;

**11.1.6.** Trattamento acque e rifiuti;

**11.1.7.** Servizi d'area ed attività connesse alla ricerca;

**11.1.8.** Servizi manutenzione grandi industrie.

**11.2.** I progetti di edificazione nelle zone destinate agli edifici industriali e artigianali devono interessare l'intero isolato, riservando aree destinate a spazio pubblico, verde pubblico o ai parcheggi nella misura del 5% della superficie dello stesso isolato. La restante quota del 5%, ivi comprese le aree per le attività collettive, richiesta dalla legge è riservata nella zona di "Attrezzature consortili e verde attrezzato", come specificato nell'articolo 12.

**11.3.** L'utilizzazione parziale di un isolato per insediamenti industriali è consentita soltanto dopo che il Consorzio abbia provveduto a dividere in lotti l'isolato stesso, assicurando che siano riservate aree destinate a spazio pubblico, verde pubblico o ai parcheggi nella misura del 5% sopra indicata.

**11.4.** Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti alla destinazione della zona. Esse non potranno comprendere locali d'abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la presenza continua in stabilimento. Le attrezzature per la commercializzazione e per il deposito delle merci e dei prodotti sono consentite soltanto se collegate ad impianti di produzione industriale vera e propria.

**11.5.** Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 40%.

**11.6.** Nel lotto assegnato allo scopo dal Consorzio, in proprietà, affitto o concessione, il complesso industriale dovrà sorgere isolato, con distacchi dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo dai confini del lotto stesso non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non deve essere inferiore a metri 15,00.

Per gli Agglomerati di Macchiareddu, Elmas e Sarroch, relativamente ai soli lotti di superficie inferiore all'ettaro, tali distacchi sono ridotti, rispettivamente a 8,00 e 10,00 metri.

I fabbricati appartenenti a società controllate possono essere realizzati in adiacenza nell'ipotesi in cui fanno parte di un unico sistema produttivo.

Nel caso in cui i complessi industriali sorgano in adiacenza di strade statali, provinciali o comunali, dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui al Decreto Legislativo 30/4/1992 n.285 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 16/12/1992 n.495 e successive integrazioni e modificazioni.

**11.7.** Sui confini dei lotti sono ammessi soltanto quei manufatti eventualmente necessari per i collegamenti con altri cicli di produzione, quelli necessari al controllo degli accessi, ed inoltre scale antincendio, tettoie per parcheggi, contenitori di gas, rampe di accesso per piani interrati e tutti quei manufatti che per legge devono essere situati in corrispondenza delle recinzioni, nonché le cabine elettriche secondo le esigenze dell'ENEL.

**11.8.** All'interno della recinzione devono essere lasciate libere aree di disimpegno, commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso industriale, nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico.

All'interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi del personale nella misura di un metro quadrato ogni 3,5 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata, come definita nel successivo comma.

**11.9.** Considerato che, in relazione alle attività di produzione industriale e artigianale che vi si svolgono, può essere necessario elevare fabbricati con altezze rilevanti e tenuto conto delle prescrizioni sulle altezze minime interne stabilite nel comma 11.10, tale dotazione di parcheggio privato, benché riferita al conteggio della superficie lorda sviluppata e non al volume, soddisfa integralmente alle prescrizioni di cui all'articolo 18 della legge 6.8.1967, n. 765, come successivamente modificato.

Altezze interne nette dei locali superiori a metri 2,70 non obbligano ad assicurare una dotazione di parcheggi privati maggiore di quella sopra stabilita. Tuttavia, nei progetti di modifica di edifici industriali che comportino incrementi delle superfici lorde orizzontali complessivamente

sviluppate, si deve assicurare un corrispondente incremento dei parcheggi privati calcolato come sopra.

**11.10.** L'indice di sfruttamento edilizio non deve essere superiore a 0,6 mq/mq, intendendosi tale rapporto ottenuto fra la superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, comprendente l'ingombro di ogni elemento costruttivo verticale anche perimetrale, e l'intera superficie del lotto. Nel calcolo dell'indice, devono essere compresi tutti i manufatti e locali interrati e seminterrati.

**11.11.** Non è ammessa la realizzazione di locali aventi altezza netta interna inferiore a metri 2,70. Nei locali destinati a servizi igienici e a disimpegni è consentita una minore altezza netta interna, ma non inferiore a metri 2,40, per la realizzazione di cavedi per canalizzazioni ed impianti. La minore altezza è ottenibile esclusivamente con controsoffitti non praticabili.

**11.12. ZONA DESTINATA AD “ATTIVITÀ INDUSTRIALI SPECIFICHE” – zona proprietà CASIC :**  
“**Sa Illetta**”: quest'area può accogliere iniziative imprenditoriali finalizzate al servizio dell'area portuale, dell'area della zona franca e dell'area industriale di Macchiareddu-Grogastu e consistenti prevalentemente in attività di ricerca ed in attività industriali e di servizio collegate e funzionali alle predette aree.

Le destinazioni specifiche sono costituite da: strutture per attività di ricerca, poli telematici, produzione di beni e di servizi ad alta tecnologia nei settori informatico, telefonico e biotecnologico, attività di produzione informatica, impianti tecnici consortili.

Le destinazioni integrative sono costituite da: mense e punti di ristoro, asili nido, scuole materne, attrezzature microcommerciali, sportelli per pubblici servizi.

L'altezza massima totale dei fabbricati non potrà superare i 12,50 metri lineari; si prevede, per un indice territoriale di 1,028 mc/mq ed un indice fondiario di 1,845 mc/mq, la realizzazione di una volumetria complessiva pari a 325.000 mc max.

**“Attività industriali leggere e/o attività legate all'acquacoltura”**

L'altezza massima totale dei fabbricati non potrà superare i metri 8,00.

## **ART. 11 bis** **Sistema intermodale industriale**

### **TITOLO 1: NORME GENERALI**

#### **11 bis.1 – Generalità**

**11 bis.1.1** Nell'area interessata dal Piano, potranno insediarsi attività industriali, produttive e di servizio, secondo le destinazioni di zona prescritte nella cartografia di Piano, nel rispetto delle presenti norme di attuazione.

**11 bis.1.2** Le industrie e gli altri insediamenti devono essere conformi al regolamento del Consorzio recante misure da osservare per evitare che l'esercizio delle attività previste, provochi modificazioni dei luoghi, danni o fastidi, e per disciplinare l'erogazione dei servizi generali forniti dal Consorzio, o da chi per esso.

**11 bis.1.3** Tutte le opere da realizzarsi devono essere preventivamente approvate dal Consiglio d'Amministrazione del Consorzio o da un apposito organismo da esso delegato. Nei progetti

dovranno essere indicati anche i fabbisogni idrici ed energetici, i dati relativi agli scarichi di acque industriali, l'ammontare degli investimenti, il numero di addetti.

**11 bis.1.4** La superficie dei lotti non occupata da fabbricati, da impianti e da aree di sosta, manovra, deposito e parcheggio, deve essere sistemata a verde.

**11 bis.1.5** Non sono consentiti gli impianti caratterizzati da fumi ed esalazioni nocive pericolose.

## **11 bis.2 – Elementi costitutivi ed efficacia del piano**

**11 bis.2.1** Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Norme di attuazione
- Zonizzazione dell'area alla scala 1:10.000
- Planovolumetrico alla scala 1:4.000

**11 bis.2.2** Le prescrizioni grafiche e tecniche e le norme di piano sono efficaci verso chiunque ed agiscono sull'intera area.

**11 bis.2.3** La concessione ad edificare è rilasciata dalle competenti amministrazioni comunali solo dopo l'approvazione del relativo progetto esecutivo da parte del Consorzio.

**11 bis.2.4** Per tutto quanto non previsto nelle cartografie di piano e nelle presenti norme tecniche di attuazione, si rinvia alle disposizioni del Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari, agli strumenti urbanistici locali ed alla normativa vigente in materia di edilizia ed urbanistica.

## **11 bis.3. - Definizioni**

**11 bis.3.1** Nel presente articolo sono richiamati i termini ricorrenti nelle Norme di Attuazione, nonché le loro interpretazioni conformi da assumere come riferimento nell'applicazione delle stesse Norme.

- *Isolato* - Superficie delimitata da strade, canali, banchine e fasce di servizio previste dal Piano di Settore.
- *Lotto* - Particella minima di intervento individuata nella cartografia di Piano.
- *Indice di copertura* - Rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto.
- *Indice di sfruttamento edilizio* - Rapporto ottenuto fra la superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, e l'intera superficie del lotto.

## **11 bis.4. - Zone omogenee**

**11 bis.4.1** L'area di Piano è suddivisa nelle seguenti zone omogenee, individuate nella cartografia di piano:

- **Aree per attività industriali ed affini connesse ai traffici marittimi;**
- **Aree per operazioni commerciali e produttive funzionali al porto ed all'interporto;**
- **Area per il centro intermodale;**
- **Aree per servizi generali;**
- **Aree per spazio pubblico, verde pubblico o parcheggi;**
- **Verde consortile - fasce di rispetto;**
- **Aree per attività di cantieristica navale;**
- **Aree per servizi portuali e/o per la sicurezza marittima;**
- **Attrezzature consortili e verde attrezzato.**

**11 bis.4.2** I progetti di edificazione nelle zone destinate ad attività industriali possono interessare il

singolo lotto individuato nella cartografia di Piano. E' consentito l'accorpamento di più lotti.

**11 bis.4.3** E' tuttavia ammessa per gli isolati individuati dal Piano, una diversa divisione in lotti e una differente sistemazione interna, previa approvazione da parte del Consorzio di un piano di utilizzazione esteso all'intero isolato così come individuato nella cartografia di Piano.

**11 bis.4.4** Gli isolati destinati dal piano ad "aree per operazioni commerciali e attività produttive" di cui al successivo art. 7, dovranno comunque essere oggetto di una progettazione unitaria estesa all'intero isolato.

**11 bis.4.5** Le aree destinate a verde ed a servizi soddisfano per l'intera area di piano, definita in cartografia "zona franca", la dotazione di standards urbanistici prevista dalle norme di legge, non vi è quindi l'obbligo, se non diversamente specificato nelle singole norme di zona, di individuare all'interno degli isolati ulteriori aree per standards.

### **11 bis.5. - Elaborati di progetto**

**11 bis.5.1** Ogni operatore che intenda insediarsi in uno dei lotti deve presentare all'approvazione del Consorzio i seguenti elaborati di progetto delle opere previste:

1. Stralcio planimetrico della zona, scala 1:10.000;
2. Planimetria generale, scala 1:200 oppure 1:500 a seconda della dimensione del lotto, comprendente le sistemazioni a verde;
3. Particolare della recinzione, se prevista dalla norma di zona, scala 1:10;
4. Piano quotato a sezione del suolo comprendente la strada consortile intersecata;
5. Disegni, piante, prospetti e sezioni, scala 1:100 oppure 1:200 con descrizione dei materiali di rivestimento;
6. Pianta della rete idrica, fognaria, antincendio e dello scarico delle acque pluviali, scala 1:200 oppure 1:500 a seconda delle dimensioni del lotto;
7. Grafico illustrativo dello schema funzionale di utilizzazione delle aree di parcheggio;
8. Calcolo della superficie del lotto, della superficie coperta e dei conseguenti rapporti di copertura e di sfruttamento;
9. Relazione generale con dati tecnici ed economici.

**11 bis.5.2** Ogni operatore che intenda proporre per gli isolati individuati dal Piano, una differente sistemazione interna, dovrà inoltre presentare i seguenti elaborati di progetto:

10. Planimetria generale dell'intero isolato con indicazione dei lotti, scala 1:2.000
11. Planivolumetrico esteso all'intero isolato, scala 1:1.000;
12. Tipi edilizi;
13. Veduta prospettica globale dello stabilimento.

## **TITOLO 2 - NORME SPECIFICHE DI ZONA**

### **11 bis 6. - Aree per attività industriali ed affini connesse ai traffici marittimi**

**11 bis.6.1** Le norme del presente articolo si applicano alle "aree per attività industriali", costituite da isolati o lotti secondo le prescrizioni di cui al presente articolo.

**11 bis.6.2** Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti alla destinazione della zona. Esse non potranno comprendere locali d'abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la presenza continua in stabilimento.

**11 bis.6.3** È consentito l'utilizzo dei lotti per deposito e stoccaggio di merci a cielo aperto e per il transshipment.

**11 bis.6.4** Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50%.

**11 bis.6.5** Nel lotto assegnato allo scopo dal Consorzio, in proprietà, affitto o concessione, l'edificio industriale dovrà sorgere isolato, con distacchi dai confini del lotto stesso, dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo, non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non deve essere inferiore ai 15,00 metri.

**11 bis.6.6** Le opere di recinzione dovranno essere particolarmente curate e sul fronte stradale dovranno essere realizzate a giorno o con siepi verdi. Il basamento di tali recinzioni può essere costituito da muratura continua per un'altezza non superiore a centimetri 70, misurata dal piano stradale. Eventuali deroghe sono consentite solo se prescritte da disposizioni di legge relative al particolare impianto. Le recinzioni fra lotto e lotto possono essere realizzate in muratura continua. I distacchi minimi su strada possono essere aumentati nei casi in cui le recinzioni medesime o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, biforcazioni e diramazioni. Di norma le alberature devono essere arretrate di metri 20,00 dagli incroci.

**11 bis.6.7** All'interno della recinzione devono essere lasciate libere aree di disimpegno, commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso industriale, nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. All'interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi del personale nella misura di un metro quadrato ogni 3,5 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata.

**11 bis.6.8** L'indice di sfruttamento edilizio non deve essere superiore a 0.6 mq/mq.

**11 bis.6.9** L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i metri 15,00 derogabili nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d'aria, antenne e/o simili, e comunque in tutti quei casi in cui si dimostra in progetto la necessità di altezze maggiori funzionali all'attività produttiva.

### **11 bis.7 Aree per operazioni commerciali e produttive funzionali al porto ed all'interporto.**

**11 bis.7.1** Le norme del presente articolo si applicano alle "aree per operazioni commerciali e produttive", costituite da isolati secondo le prescrizioni di cui al presente articolo.

**11 bis.7.2** Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti alla destinazione della zona. Esse non potranno comprendere locali d'abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la presenza continua in azienda.

**11 bis.7.3** È consentito l'utilizzo degli isolati, anche solo in parte, per deposito e stoccaggio merci a cielo aperto e per il transhipment.

**11 bis.7.4** Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50%.

**11 bis.7.5** Nell'isolato gli edifici dovranno essere ubicati secondo lo schema di Assetto individuato dal Piano; è tuttavia ammessa una diversa sistemazione previa approvazione da parte del Consorzio di un Piano di utilizzo esteso all'intero isolato. Devono comunque essere previsti distacchi dai

confini del lotto stesso, dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo, non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non deve essere inferiore ai 15,00 metri.

**11 bis.7.6** All'interno dell'isolato devono essere lasciate libere aree di disimpegno, commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso produttivo, nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. All'interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi del personale nella misura di un metro quadrato ogni 3,5 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata.

**11 bis.7.7** L'indice di sfruttamento edilizio non deve essere superiore a 0,6 mq/mq.

**11 bis.7.8** L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i metri 15,00 derogabili nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d'aria, antenne e/o simili, e comunque in tutti quei casi in cui si dimostra in progetto la necessità di altezze maggiori funzionali all'attività produttiva.

### **11 bis.8. - Centro intermodale**

**11 bis.8.1** Tale zona dovrà essere interessata da un Piano di utilizzo specifico esteso all'intera area individuata dalla cartografia di Piano.

**11 bis.8.2** Tale piano potrà prevedere aree per operazioni commerciali, logistica ed interscambio delle merci, attività produttive, ed aree per servizi funzionali alle attività di interporto.

**11 bis.8.3** All'interno dei lotti che verranno individuati dal piano di utilizzo, il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50%. Gli edifici dovranno sorgere isolati con distacchi dai confini non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non dovrà essere inferiore a metri 15,00.

### **11 bis.9. - Aree per servizi generali**

**11 bis.9.1** Le norme del presente articolo si applicano alle aree per servizi, costituite da isolati, compresi nelle zone destinate a "servizi generali".

**11 bis.9.2** Sono consentite le costruzioni aventi funzione di supporto alle aree industriali e commerciali ed alle attrezzature portuali, secondo le prescrizioni delle presenti norme.

**11 bis.9.3** È consentita l'ubicazione di: uffici del Consorzio, uffici, servizi pubblici e privati, attività collettive, strutture ricettive, centro attrezzature sociali e sanitarie, parcheggi, stazioni di servizio, spazi pubblici.

**11 bis.9.4** L'edificazione è consentita esclusivamente per le destinazioni sopra specificate, risultando quindi escluse le costruzioni per abitazioni, tranne quelle per il solo personale di custodia.

**11 bis.9.5** Tutte le costruzioni realizzate in tali zone dovranno essere distanziate di almeno 6,00 metri dal filo stradale e di 12,00 metri dai confini.

**11 bis.9.6** Il rapporto di copertura è fissato nella misura massima del 50%, con indice di fabbricabilità fondiario di 3,00 mc/mq. L'altezza degli edifici non può superare 24,00 metri.

**11 bis.9.7** I progetti di edificazione devono interessare l'intero isolato. I rapporti massimi di cui all'art. 17 della L. 6.8.1967, n. 765, sono così determinati: nei nuovi insediamenti con carattere direzionale, a 100 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazi pubblici o a uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

**11 bis.9.8** L'edificazione su un lotto, parte di un isolato, è consentita soltanto dopo che il Consorzio abbia provveduto a predisporre un apposito piano di utilizzazione riservando per i nuovi insediamenti a carattere direzionale, aree per spazi pubblici o a uso pubblico, escluse le sedi viarie, nella misura sopra precisata.

#### **11 bis.10 – Aree per spazio pubblico, verde pubblico o parcheggi**

**11 bis.10.1** In tali aree è consentita soltanto la sistemazione a verde o la realizzazione di aree per parcheggio.

**11 bis.10.2** Le aree destinate a verde soddisfano per l'intera area di piano, definita in cartografia "zona franca", la dotazione di standards urbanistici prevista dalle norme di legge.

#### **11 bis.11 - Aree per attività di cantieristica navale**

**11 bis.11.1** Tale zona dovrà essere interessata da un Piano di utilizzo specifico esteso all'intera area individuata dalla cartografia di Piano. Tale piano dovrà essere approvato dal Consorzio.

**11 bis.11.2** Tale Piano potrà prevedere aree per cantieri navali, aree di banchina, aree per parcheggio barche.

**11 bis.11.3** All'interno dei lotti che verranno individuati dal Piano di utilizzo, il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50%. L'altezza massima del capannone non potrà superare i metri 15,00, esso dovrà sorgere isolato con distacchi dai confini non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non dovrà essere inferiore a metri 15,00.

#### **11 bis.12 - Aree per servizi portuali e/o per la sicurezza marittima**

**11 bis.12.1** Tale zona dovrà essere interessata da un Piano di utilizzo specifico esteso all'intera area individuata dalla cartografia di Piano. Tale piano dovrà essere approvato dal Consorzio.

**11 bis.12.2** All'interno dei lotti che verranno individuati dal Piano di utilizzo, il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50%. L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i metri 15,00, esso dovrà sorgere isolato con distacchi dai confini non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non dovrà essere inferiore a metri 15,00.

### **ART. 12**

**12.1.** Le norme del presente articolo si applicano alle Unità di localizzazione di servizi, costituite da isolati o lotti secondo le prescrizioni di cui al precedente articolo 9, comprese nelle zone destinate ad "Attrezzature consortili e verde attrezzato".

**12.2.** Sono consentiti le costruzioni e gli impianti attinenti al carattere della zona, aventi funzione di supporto agli Agglomerati industriali ed alle attrezzature portuali, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore dell'Area e delle presenti norme. Nella cartografia del Piano Regolatore dell'Area sono espressamente specificati e localizzati.

**12.3.** La destinazione dell'isolato per il quale non è specificata in cartografia una destinazione particolare deve essere stabilita nel progetto, o nel piano di utilizzazione, redatto secondo le procedure del presente articolo. La sua destinazione d'uso è riservata nelle presenti norme a: Uffici del Consorzio; fabbricati commerciali di rappresentanza (Banche, assicurazioni, spedizionieri); uffici e servizi pubblici; attività collettive; centri commerciali; strutture ricettive; centro attrezzature sociali e sanitarie (ambulatorio, centri sociali); scalo ferroviario; stazione autolinee; parcheggio autotreni; stazione di servizio; depositi commerciali e portuali; spazi pubblici; servizi del tipo specificato al comma precedente.

**12.4.** L'edificazione è consentita esclusivamente per le destinazioni sopra specificate ai commi 12.2 e 12.3, risultando quindi escluse le costruzioni per abitazioni, tranne quelle per il solo personale di custodia e per il personale tecnico addetto ai servizi consortili.

**12.5.** In ogni caso, si deve intendere che nella zona destinata ad "Attrezzature consortili e verde attrezzato" sia compresa anche la residua quota del 5% della superficie destinata a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, per completare quella riservata negli isolati ai sensi dell'articolo 11, fino a soddisfare alla dotazione richiesta dalle leggi.

**12.6.** I progetti di edificazione devono interessare l'intero isolato. I rapporti massimi di cui all'articolo 17 della legge 6.8.1967, n. 765, sono così determinati: nei nuovi insediamenti con carattere commerciale e direzionale, a 100 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, comprendente l'ingombro di ogni elemento costruttivo verticale anche perimetrale, deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazi pubblici o a uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

**12.7.** Tutte le costruzioni realizzate in tali zone dovranno essere distanziate di almeno 6,00 metri dal filo stradale e di 12,00 metri dai confini.

**12.8.** Per i parcheggi privati valgono le disposizioni di cui all' art.18 della legge 6.8.1967 n.765, e successive modifiche.

**12.9.** Nella zona destinata a "Attrezzature consortili e verde attrezzato", il rapporto di copertura è fissato nella misura massima del 30% con indice di fabbricabilità fondiario di 2,00 mc/mq. L'altezza degli edifici non può superare metri 12,50.

#### **12.10. Norma Cassata**

### **ART. 12 bis**

**12 bis.1.** Per le aree di particolare rilevanza ambientale prospicienti la laguna di S.Gilla (Sa Illetta, etc.), occorrerà predisporre Piani di Utilizzazione Particolareggiati estesi ad intere unità cartografiche, al fine di specificare le misure da adottare per la salvaguardia dei beni naturalistici,

archeologici e delle architetture storiche e tradizionali del territorio, inteso anche come risorsa economica.

**12 bis.2.** L'edificazione da parte di privati su aree di loro proprietà situate dentro gli agglomerati industriali è consentita soltanto dopo che i privati abbiano provveduto a predisporre un apposito piano di utilizzazione, riservando, per i nuovi insediamenti con carattere commerciale e direzionale, aree per gli spazi pubblici o a uso pubblico, nella misura prevista dall'art. 12.6 delle presenti norme.

**12 bis.3.** Il privato, proprietario di aree non assegnate né alienate dal Consorzio e promotore del Piano di utilizzazione, deve impegnarsi con il Consorzio, mediante Convenzione, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria all'interno del Piano, cedendo gratuitamente al Consorzio le relative aree dove sono inserite le urbanizzazioni, nonché a cedere gratuitamente al Consorzio il 30% delle rimanenti aree.

**12 bis.4.** Il Piano di utilizzazione può essere presentato al Consorzio, per l'esame e la successiva approvazione, soltanto dopo che il Consiglio di Amministrazione del Consorzio abbia provveduto all'approvazione dello schema di convenzione di cui al comma precedente.

**12 bis.5.** Il Piano di utilizzazione deve assicurare :

- la suddivisione dell'area oggetto del Piano in subaree funzionali, realizzabili eventualmente separatamente, comprendenti i lotti edificabili, la relativa quota di opere di urbanizzazione primaria nonché l'individuazione del 30% di aree soggette a cessione gratuita, possibilmente accorpata;
- la riserva di aree per servizi nella misura e con le destinazioni precisate al comma 12.6;
- la distribuzione fra gli eventuali proprietari degli oneri, in proporzione delle aree utilizzate, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- l'uniforme sfruttamento edilizio delle aree comprese nel Piano di utilizzazione.

## **ART. 13**

**13.1.** Le norme del presente articolo si applicano alla zona "Verde consortile. Fasce di rispetto".

**13.2.** La zona di "Verde consortile. Fasce di rispetto" produce gli effetti di cui al primo comma dell'articolo 19 della legge 6.8.1967, n. 765. Per tutte le aree ricadenti a distanza dal ciglio stradale superiore a quelle indicate al comma 13.4, e relativi sottocommi, l'indice massimo di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0,01 mc/mq.

**13.3.** La zona di "Verde consortile. Fasce di rispetto" è costituita da vaste aree di rispetto in prossimità degli Agglomerati industriali, da fasce perimetrali agli Agglomerati, e fasce latitanti a infrastrutture stradali e ferroviarie, acquedotti, elettrodotti e gasdotti esistenti e di progetto, facenti parte delle reti infrastrutturali dell'Area ed esterni agli Agglomerati. La posizione e l'ampiezza delle aree e fasce di rispetto è stabilita di norma nella cartografia del Piano Regolatore dell'Area. In particolare, all'interno degli Agglomerati devono essere rispettati i vincoli riportati nelle planimetrie 1:10.000.

Per quanto attiene al solo Agglomerato di Elmas s'intende valida la tavola a maggiore specificazione, cioè quella in scala 1:4.000.

**13.4.** Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie sono regolate dalle norme contenute nel D.Lgs. 30/04/92 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e nel Regolamento di Attuazione D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dall'art.49 del D.P.R. 11/7/1980 n.753.

#### **ART. 14**

**14.1.** Le norme del presente articolo si applicano alla zona “Verde agricolo speciale di rispetto”.

**14.2.** Sono consentiti gli insediamenti edilizi per le necessità di conduzione e di sviluppo delle aziende agricole, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 dicembre 1983. n. 2266/U e del D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228.

#### **ART. 15**

**15.1.** Nella zona destinata a “Fasce per infrastrutture” non è consentita l'edificazione.

### **TITOLO 3° Norme transitorie**

#### **ART. 16**

**16.1.** In virtù dell'articolo 51 del T.U. 6 marzo 1978, n. 218, dalla data di pubblicazione del Piano Regolatore dell'Area, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla legge 3 novembre 1952, n. 1902, per un periodo massimo di tre anni.

#### **ART. 17**

**17.1.** Nell'Agglomerato industriale di Sarroch, all'interno della zona destinata a “Verde consortile. Fasce di rispetto” confinante con il mare, è consentita l'ubicazione di impianti tecnici, anche aziendali, inerenti il trattamento delle acque di scarico sia nere che originate da procedimenti industriali.

#### **ART. 18**

**18.1.** Nell'Agglomerato industriale di Macchiareddu, in considerazione delle condizioni eccezionali verificatesi, sono consentite le seguenti deroghe.

**18.2. Norma Cassata**

**18.3. Norma Cassata**

**18.4.** Alle aziende agricole ad alta specializzazione, già esistenti nel 1967 entro l'Agglomerato di Macchiareddu all'atto dell'approvazione del Piano Regolatore dell'Area, nonché a quelle già esistenti nei territori su cui si è esteso l'Agglomerato con la variante del 1973, sono consentiti gli ampliamenti delle proprie strutture, per le necessità di conduzione e di sviluppo, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali,

Finanze ed Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U e delle indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228 “Direttive per le zone agricole”.

Tali interventi sono autorizzati dal Consorzio di volta in volta a titolo provvisorio, in deroga temporanea alle prescrizioni del Piano Regolatore dell'Area ferme restando le linee e le destinazioni dello stesso Piano Regolatore dell'Area, previa rinuncia da parte dei richiedenti a qualsiasi indennizzo per il maggior valore derivante dalle opere autorizzate e realizzate.

#### **ART. 18 bis**

Negli Agglomerati Industriali, per le zone destinate a “Fasce per infrastrutture” il Casic, sulla base della valutazione delle infrastrutture necessarie per i lotti industriali, può ridurre la larghezza delle fasce stesse o qualora non esistano infrastrutture può abolire le fasce secondo le esigenze istituzionali dell’Ente, a vantaggio dei lotti industriali ad esse confinanti.

### **TITOLO 4° Norme abrogate**

#### **ART. 19**

Le presenti norme sostituiscono integralmente le precedenti, approvate con Decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Sarda n.273\U del 16 novembre 1992 (pubblicato sul BURAS n.53 del 23 dicembre 1992) e n.132\U del 26 febbraio 1993 (pubblicato sul BURAS n.23 del 17 giugno 1993) e con Determinazione del Direttore Generale dell’Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica dell’11 maggio 2000 n.510\PC (pubblicata sul BURAS n.20 del 27 giugno 2000).

## PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

### N. 11 MARGANAI

Il P.T.P. classifica gli ambiti ricadenti nel Comune di Cagliari con le seguenti zone territoriali:

**Zona A5:** *Trattasi dello stagno di S. Gilla e della spiaggia compresa lungo la S.S. n°195, dalla zona di Villa Aresu alla zona di Maddalena Spiaggia, le cui risorse peculiari sono le forme ed il colore degli specchi d'acqua e della vegetazione lungo il perimetro dello stagno.*

In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

*attività scientifica:* interventi connessi alla realizzazione di ricerche scientifiche; eventuali strutture di laboratorio dovranno essere ubicate oltre la fascia dei 300 m dalla riva degli stagni;

*fruizione naturalistica:* interventi precari di piccola entità in legno, che per forma e dimensioni si integrino nel paesaggio circostante e la cui realizzazione non comporti movimenti di terra o l'eliminazione della vegetazione;

recupero e riuso, esclusivamente pedonale, dei sentieri esistenti e integrazione con nuovi percorsi pedonali nel totale rispetto della morfologia dei luoghi;

*acquacoltura intensiva:* opere sullo stagno ed a terra che dovranno essere inserite in un piano di fattibilità che tenga in considerazione lo spazio di relazione dell'intervento e preveda il recupero degli edifici esistenti; nella fascia dei 300 m dalla riva degli stagni potranno essere realizzati esclusivamente strutture in legno che per tipologie e dimensioni si integrino nel paesaggio circostante e che rispettino al massimo la vegetazione esistente;

*infrastrutture:* linee elettriche, telefoniche o telegrafiche che dovranno essere interrato o sottomarine; tutti i tipi di condotte che dovranno essere interrato; adeguamento funzionale e l'allargamento della S.S. 195 e delle opere connesse. Sono vietati tutti gli altri interventi di allestimento infrastrutturale e di insediamento: Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di ristrutturazione dei manufatti esistenti. Sono ammesse opere di manutenzione e pulizia dei canali, degli argini, delle scarpate. Sono ammesse opere di manutenzione degli stagni. Sono vietati gli scarichi di liquami vari di qualunque genere e la discarica di altri materiali di qualunque tipo, specie e natura;

*uso agricolo:* esclusivamente per le zone già adibite ad uso agricolo a non meno di 300 m dallo stagno;

*uso turistico (4):* esclusivamente per la fascia compresa tra la S.S. 195 e il mare;

*uso pascolivo:* non consentito;

*uso insediativo:* non consentito;

*uso tecnologico:* non consentito;

*uso estrattivo:* non consentito.

**Zona D2:** *aree interessate da zone produttive di interesse sovracomunale programmate ed in parte esistenti. Le norme all'interno dell'area sono dettate dallo strumento urbanistico.*

**Area di sviluppo industriale di Cagliari:** *Il P.T.P. riconosce e consente, all'interno del proprio perimetro, l'eseguibilità delle previsioni del vigente piano regolatore A.S.I. di Cagliari e delle relative varianti a suo tempo autorizzate dalla Giunta Regionale in applicazione dell'art. 12 della L.R. 45/1989.*

*Tale riconoscimento ha effetto sia nei riguardi delle pianificate zonizzazioni degli agglomerati industriali e delle previste aree comunali di rispetto e servizio, sia per quanto concerne, con le dovute verifiche preventive di compatibilità paesistico – ambientale - l'uso tecnologico anche non interrato (sic) degli occorrenti impianti a rete e le previste varianti ai preesistenti tracciati viari, ivi compresa la variante alla S.S. 195.*

**PIANO TERRITORIALE PAESISTICO**  
**MOLENTARGIUS – MONTE URPINU**

**Art. 1** Il comprensorio oggetto del piano territoriale paesistico del Molentargius è costituito dalla zona di Monte Urpinu, dagli Stagni di Molentargius e della Bellarosa Minore, dallo Stagno di Quartu, dalle Saline di Stato, dalla zona di Is Arenas, Perda Bianca, Perda Longa, Santo Stefano e dalla zona confinante a nord con la strada statale n. 125, a sud con lo Stagno di Molentargius, a est con la Bellarosa Minore

Il comprensorio di cui al comma precedente è *individuato sulla cartografia del PUC in scala 1/10000 in riferimento agli elaborati costituenti il P.T.P*

**Art. 2** Il comprensorio del piano territoriale paesistico del Molentargius è soggetto alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 e alle norme del presente regolamento.

**Art. 3** Chiunque voglia modificare i terreni ed i luoghi compresi nel presente piano territoriale paesistico con opere di qualsiasi genere, deve ottenere l'autorizzazione prescritta dall'art. 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497. A tal fine deve presentare domanda con relativo progetto in triplice copia all'assessorato della pubblica istruzione, beni culturali, informazione, spettacolo e sport della regione sarda, che nei successivi articoli viene denominato "assessorato".

Il progetto di cui al precedente comma deve constare dei seguenti elaborati:

- a) corografia in scala non inferiore a 1/10.000 con precisi punti di riferimento atti ad individuare la zona interessata;
- b) planimetria di posizione in scala non inferiore a 1/2.000;
- c) rilievo dello stato attuale nella scala minima di 1/200 con piano quotato e curve di livello con equidistanza di cm. 50, con l'indicazione di tutti gli elementi esistenti sul terreno, come fabbricati, specie arboree e arbustive, strade, rocce sparse, gruppi rocciosi, sbancamenti, rilevati terrosi, canali, recinzioni e con l'indicazione delle eventuali colture vegetali in atto;
- d) planimetria generale nella scala minima 1/200 (1/500 per elaborati molto estesi) nella quale dovranno essere indicati, oltre agli edifici e/o opere progettati, i movimenti di terra, le recinzioni, strade, vialetti e piazzali interni, il tipo e la distribuzione della vegetazione ad integrazione di quella esistente, le opere di sostegno, le zone di parcheggio;
- e) progetto delle opere consistente in piante, prospetti e sezioni in scala minima 1/100; i particolari in scala 1/20 dei principali elementi componenti dell'architettura, come ringhiere, inferriate, grigliati. Tutti i grafici devono essere quotati e provvisti di misure dimensionali. Su di essi devono essere riportati in una tabella la superficie del lotto, la superficie e il volume del fabbricato, l'indice di fabbricabilità fondiaria;
- f) progetto della recinzione dell'area, compreso il cancello d'ingresso;
- g) dettagli a colori dei prospetti nel rapporto minimo di 1/20, con l'indicazione scritta dei materiali che si intendono adottare;
- h) relazione tecnica descrittiva;
- i) documentazione fotografica.

L'assessorato si riserva, per casi particolari, di richiedere fotomontaggi, plastici, la realizzazione di sagome d'ingombro, materiale illustrativo di vario genere.

La domanda e gli elaborati di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), devono essere prodotti nel competente bollo.

**Art. 4** Nell'ambito del territorio soggetto al presente piano territoriale paesistico è vietata l'installazione dei cartelli e di altri mezzi pubblicitari. Quelli attualmente esistenti devono essere rimossi immediatamente allo scadere delle relative concessioni.

**Art. 5** Nell'ambito del territorio soggetto al presente piano territoriale paesistico è vietata l'installazione dei cartelli e di altri mezzi pubblicitari.

Tutte le linee elettriche aeree ad alta tensione esistenti sul territorio soggetto al presente piano territoriale paesistico devono essere rimosse e dislocate al di fuori dei limiti del vincolo paesistico.

Le restanti linee elettriche, ove non possano essere dislocate altrove, devono essere opportunamente interrato

I progetti relativi a linee elettriche che interessino aree adiacenti al comprensorio del piano territoriale paesistico, sono sottoposti a norma dell'art. 11 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 all'esame dell'assessorato che si pronuncia dopo aver sentito il parere degli altri competenti uffici regionali per quanto attiene alla protezione della fauna.

**Art. 6** In tutto il territorio soggetto al presente piano territoriale paesistico è fatto divieto di aprire cave di qualsiasi genere, di riutilizzare quelle attualmente in disuso e di proseguire lo sfruttamento di quelle già esistenti.

**Art. 7** In tutto il territorio soggetto al presente piano territoriale paesistico è vietato compiere qualsiasi movimento di terra (rilevati, scavi, rinterri anche per scopi agricoli senza preventiva autorizzazione dell'assessorato.

**Art. 8** In tutto il territorio soggetto al presente piano territoriale paesistico è vietato procedere al taglio di piante di qualsiasi specie, età e grandezza fatta eccezione per le colture erbacee di tipo agrario, senza la preventiva autorizzazione dell'assessorato, previo parere favorevole degli organi regionali competenti.

**Art. 9** Nel territorio interessato dal presente piano territoriale paesistico è fatto obbligo ai proprietari di mantenere le sistemazioni a verde laddove esse hanno carattere agricolo o forestale (salvo, in quest'ultimo caso, per quelle sistemazioni che impiegano specie non armonizzanti col paesaggio), e di presentare il progetto relativo alla coltivazione delle rimanenti aree all'assessorato per l'autorizzazione, previo parere degli altri organi regionali competenti

**Art. 10** L'introduzione di qualunque tipo di specie animale o vegetale in qualunque parte del territorio interessato dal presente piano territoriale paesistico deve essere in ogni caso autorizzata dall'assessorato, sentito il parere favorevole degli altri organi regionali competenti

**Art. 11** Tutti gli specchi d'acqua e i canali a cielo aperto esistenti nel territorio soggetto al presente piano territoriale paesistico, devono essere possibilmente mantenuti allo stato attuale.

Sono ammesse opere di manutenzione e pulizia dei canali, degli argini, delle scarpate e opere di restauro conservativo.

In ogni caso, eventuali modificazioni al regime idrico dovranno essere preventivamente autorizzati dall'assessore regionale competente in materia di piani paesistici. Parimenti, sono sottoposti all'approvazione del medesimo

assessore regionale i progetti relativi ad opere che interessino aree adiacenti al comprensorio del piano territoriale paesistico, che possano influenzare il regime delle acque.

E' fatto divieto di scarico di liquami vari di qualunque genere e di scarica di altri materiali di qualunque tipo specie e natura.

**Art. 12**

Il territorio soggetto al presente piano territoriale paesistico compreso nei comuni di Cagliari e di Quartu S. Elena, è individuato graficamente e delimitato descrittivamente come segue:

- A) Quanto al comune di Quartu S. Elena partendo dal confine col Comune di Cagliari sulla riva delle Saline di Stato dal lato del mare, si segue il confine comunale che attraversa le Saline e lo Stagno di Molentargius fino a raggiungere la strada statale n. 125. Da qui si segue detta strada in direzione nord - est, fino al confine col comune di Cagliari al punto sul Riu Selargius; da qui si percorre il confine col comune di Cagliari fino ad incontrare nuovamente la strada statale 125 che si segue per m. 750. A questo punto si segue la seguente linea spezzata:
- *tratto A-B*: dall'asse della strada statale 125 formante con questo un angolo di 90° ed avente la lunghezza di m 585 circa;
  - *tratto B-C*: di lunghezza di circa 730 metri, posto parallelamente all'asse di Viale Colombo ad una distanza dal medesimo di circa 705 metri;
  - *tratto C-C'*: di lunghezza di circa 160 metri e formante col tratto B-C un angolo di 140°;
  - *tratto C-C''*: di lunghezza di m 570 formante col tratto C-C un angolo di 40°;
  - *tratto C''-D*: di lunghezza di circa m. 672, formante col tratto C-C'' un angolo di 107° circa;
  - *tratto D-E*: di lunghezza pari a circa 95 metri formante con l'asse di viale Colombo un angolo di 90°;
  - *tratto E-F*: di lunghezza di m 790 circa, formante con l'asse di viale Colombo un angolo di 80°;
  - *tratto F-G*: di lunghezza di m 485 circa, formante con il tratto E-F un angolo di 140°, raggiungendo in tal modo la strada provinciale di Villasimius. A questo punto si segue tale strada fino all'incrocio con la strada litoranea del Poetto;
  - *tratto I-L*: della lunghezza di circa m 300 formante con la strada provinciale di Villasimius un angolo di 63°, per poi ritornare al punto di partenza seguendo la riva media dello Stagno di Quartu e delle Saline di Stato dal lato del mare.
- B) Quanto al comune di Cagliari: partendo dal confine col territorio comunale di Quartu S. Elena sulla strada statale 125 si segue il lato destro di tale strada fino ad incontrare l'argine destro del canale di Terramaini, che viene seguito verso sud fino all'altezza di via Priore - Fulco; si segue poi il lato sinistro di detta strada fino all'incrocio con via dei Conversi, che si segue sul lato ovest di direzione sud fino ad incontrare via Sa Perda Bianca; si prosegue sul lato ovest di detta strada fino al viadotto posto alla confluenza di via Sa Perda Bianca con via dei Salinieri. Si continua poi passando sul lato ovest del viadotto lungo il lato destro di via La Palma, in direzione est fino all'altezza del ponticello in ferro con sottostante acquedotto sospeso.

Dal punto di vista centrale dell'asse di detto ponticello si segue la seguente linea spezzata:

- *tratto A-B*: di lunghezza pari a circa m 255, a partire dal punto centrale dell'asse del ponticello in ferro con andamento da nord a sud;
- *tratto B-C*: di lunghezza pari a circa m 535, formante un angolo di 139° 30° con tratto A-B;
- *tratto C-D*: parallelo al tratto A-B in direzione da nord a sud fino ad incontrare il lato destro di viale Poetto.

A questo punto si segue il lato destro della predetta strada in direzione est fino ad incontrare la camionabile del Poetto che corre lungo la riva delle Saline e si segue quindi detta riva fino al confine comunale di Quartu S. Elena. Inoltre è inclusa nel predetto perimetro la porzione del territorio comunale avente come delimitazione a nord il tratto della strada statale 125 tra il Riu di Selargius e il confine col territorio comunale di Quartu S. Elena a est, a sud e a ovest lo stesso confina col territorio comunale di Quartu S. Elena. Sono anche comprese nell'area del piano territoriale paesistico le zone di Monte Urpinu sottoposte ai vincoli della legge 29 giugno 1939, n. 1497, con decreto ministeriale n. 130 del 7 giugno 1955 e con decreto ministeriale del 2 ottobre 1964 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 266 del 29 ottobre 1964.

Il predetto territorio viene suddiviso nelle zone e sottozone individuate nella tavola n. 2 che fa parte integrante del presente piano e di seguito specificate.

**Art. 13** *Zona B di rispetto ecomorfologico lacustre.*

E' costituita dagli specchi d'acqua che formano le saline di Stato, lo stagno di Quartu, lo stagno di Molentargius.

E' suddivisa nelle seguenti sottozone:

**Art. 14** *Sottozona B1: lacuale artificiale.*

In tale sottozona:

- I) è vietato edificare sotto qualsiasi forma. Deve essere mantenuto integralmente l'attuale assetto ecomorfologico compresi i tracciati geometrici delle vasche salanti, che possono peraltro essere modificati solo per il funzionamento delle Saline di Stato.
- II) sono ammesse tutte quelle opere connesse con la conservazione dei valori paesaggistici e naturali, quali drenaggi, arginature, camminamenti, cunette, canali di deflusso.
- III) sono vietate opere che possono alterare il regime delle acque e i livelli attualmente esistenti, che devono comunque essere conservati, anche in caso di cessazione di attività delle saline di Stato.
- IV) è vietata la costruzione di qualunque tipo di impianto tecnologico anche di carattere o destinazione pubblica, per qualunque uso previsto.
- V) sono vietate colmature di qualsiasi genere con terra, detriti, rottami e qualsivoglia altro materiale

**Art. 15** *Sottozona B2: lacuale naturale. E' costituita dallo stagno di Molentargius situato tra il Canale di Terramaini, l'argine che lo divide dalla terraferma e la zona D.*

In tale sottozona:

- I) è vietata qualsiasi forma di edificazione.

- II) sono consentite tutte quelle opere relative alla conservazione degli aspetti naturali, della flora e della fauna lacustre e connesse con il mantenimento del regime idrico e dei livelli attuali delle acque che devono normalmente essere mantenuti costanti.
- II) sono ammesse tutte quelle opere connesse con la conservazione dei valori paesaggistici e naturali, quali drenaggi, arginature, camminamenti, cunette, canali di deflusso.
- IV) è vietata la costruzione di qualunque tipo di impianto tecnologico, anche di carattere o destinazione pubblica, per qualunque uso previsto.
- V) sono vietate colmature di qualsiasi genere con terra, detriti, rottami e qualsivoglia altro materiale.

**Art. 16** *Zona C - di rispetto geomorfologico interno.* Comprende l'area situata tra lo Stagno di Molentargius, la strada statale m. 125, la linea spezzata A-B-C-C'-D-E-F-G limite della zona sottoposta a vincolo in comune di Quartu S. Elena, la strada provinciale di Villasimius, l'argine che divide le saline di Stato dalla terraferma, il canale vecchio Stagno di Mezzo, il canale vecchio di Pala Montis, la linea spezzata C-B-A limite della zona soggetta a vincolo in comune di Cagliari, via La Palma, viadotto tra via Salinieri e via Sa Perda Bianca.

E' suddivisa nelle seguenti sottozone:

**Art. 17** *Sottozona C1 - conservativa naturale e sistema.* E' costituita dalla fascia di territorio confinante a sud est con le saline di Stato e lo stagno di Quartu, a sud ovest con il canale Mortu e con il canale Terramaini, a nord ovest con lo stagno di Molentargius, a nord con la S.S. 125 Orientale Sarda, a est e a nord est con la linea spezzata A-B-C-C'-C2-D-E-F-G-I-L, limite della zona soggetta a vincolo paesistico e con la strada provinciale di Villasimius.

In tale sottozona:

- I) è vietata l'edificazione, tranne quanto previsto ai successivi punti XIII e XIV.
- II) negli edifici attualmente esistenti, costruiti con regolare autorizzazione prevista dalle norme vigenti, sono ammessi interventi di ristrutturazione e di restauro conservativo con il mantenimento del volume originario. In caso di demolizione tali edifici non possono essere ricostruiti.
- III) il sistema viario della presente sottozona deve essere esclusivamente pedonale ad eccezione della strada esistente che, penetrando nel territorio dall'abitato di Quartu S. Elena mediante l'attuale tracciato di via Is Arenas, costeggia le saline di Stato. Tale strada non deve comunque avere funzione di attraversamento o scorrimento. Per un più facile raggiungimento delle varie parti di questa sottozona, dal predetto tracciato viario possono ripartirsi delle strade veicolari opportunamente distanziate, non più lunghe di m 200. Dette strade devono terminare presso le esistenti cave di sabbia abbandonate nelle quali possono essere predisposti opportuni parcheggi che devono essere schermati superiormente da stuoie di canne palustri. Tutte le strade di detta zona devono essere mantenute a macadam ordinario.
- IV) sono tassativamente vietati gli sbancamenti per il prelievo di terra vegetale e sabbia.
- V) sono vietati scarichi e riporti di terra, detriti, accumuli e depositi di rottami e di materiali di qualsiasi genere.
- VI) può essere mantenuta la destinazione agricola dei terreni.

- VII) è fatto divieto di costruire serre stabili o precarie sia in vetro sia in plastica o in altri materiali.
- VIII) è consentita l'edificazione di piccoli capanni in legno e canne palustri da destinarsi a punti di osservazione dell'ecosistema.
- IX) le recinzioni devono essere realizzate con specie vegetali di media altezza, quali *Opuntia ficus indica*, *Acacia horrida*, *Lycium europaeum*, *Maclura aurantiaca*. Possono essere ammesse recinzioni in rete metallica che comunque devono essere inserite nella predetta vegetazione.
- X) Per la sistemazione a verde devono essere osservati i seguenti criteri:
- a) nessuna limitazione è posta nell'impiego di specie erbacee ed arbustive, purché di altezza definitiva non superiore a 3 metri;
  - b) la scelta delle specie arboree deve essere attuata in prevalenza tra quelle sempre verdi a chioma espansa, con parametri non fustigati, evitando specie a rapido deperimento e le forme orticole aurate o argentate. A titolo esemplificativo è autorizzata la messa a dimora per le piantagioni arboree di tipo agrario, delle specie normalmente coltivate nell'ambiente del Golfo di Cagliari; per le piantagioni ornamentali, delle seguenti specie: *Juniperus phoenicea*, *Juniperus macrocarpa*, *Juniperus* (esotici di specie varie), *Ceratonia siligua*, *Citrus triptera*, *Genista aetnensis*, *Laurus nobilis*, *Lagunaria patersonii*, *Parkinsonia aculeata*, *Populus Hyckeliana*, *Vitex agnuscastus*, *Phillyrea latifolia*, *Rhamnus alaternus*, *tamarix africana*, *Chamaerops humilis*, *Phoenix dactylifera*;
- XI) E' consentita la formazione di un opportuno impianto per la distribuzione dell'acqua potabile, per l'irrigazione e per la lotta contro gli incendi, con opere completamente interrate.
- XII) E' esclusa la costruzione di qualunque altro impianto tecnologico, anche di carattere o destinazione pubblica, e per qualunque uso previsto, ad eccezione dell'impianto per la distribuzione interna dell'energia elettrica, che dovrà essere completamente interrato e con cabine di trasformazione di tipo ribassato e costruite con materiali ambientalmente armonizzati.
- XIII) E' consentita, in deroga a quanto sopra, la realizzazione nel punto indicato con asterisco nella tavola 2, del depuratore fognario della Città di Cagliari con le seguenti prescrizioni:
- a) la superficie occupata non potrà superare i 10 ettari, comprese le fasce di protezione, che dovranno essere costituite dalle essenze previste per la sottozona;
  - b) l'impianto dovrà essere interrato sin dove è possibile, comunque non dovrà avere un'altezza superiore ai 4 metri dai piani sistemati di campagna;
  - c) è vietato l'incenerimento in loco dei rifiuti;
  - d) i materiali solidi di rifiuto da trattare dovranno essere asportati sollecitamente;
  - e) è fatto divieto di comunicazione idrica con lo Stagno di Molentargius;
  - f) dovrà essere garantito un apporto idrico al Bellarosa Minore nella quantità e qualità necessarie;
  - g) il collegamento con l'impianto dovrà rivolgersi nelle strade esistenti la cui larghezza non può essere ampliata oltre gli 8 metri e devono essere mantenute a macadam;

- h) attorno all'impianto dovranno essere realizzate fasce di protezione con essenze e per la estensione ritenuta necessaria;
  - i) le acque depurate dovranno essere allontanate fuori dal territorio interessato al piano territoriale paesistico, salvo per gli apporti necessari al Bellarosa Minore e non dovranno essere inquinanti sotto qualunque aspetto. A tal fine dovranno essere impiegati i processi tecnologici più idonei e tecnicamente avanzati;
  - j) la realizzazione del depuratore fognario si intende subordinata alla preventiva approvazione del relativo progetto esecutivo da parte dell'assessore regionale della pubblica istruzione, beni culturali, informazione, spettacoli e sport.
- XIV) E' consentito nella porzione di territorio del comune di Quartu S. Elena, delimitata dai vertici E-F-G, la realizzazione del Piano di Zona 167, Costa Bentu già adottato dal Comune; esso dovrà essere ubicato nella zona centrale del suddetto triangolo con un fronte complessivo di circa 330 metri e sarà sottoposto al parere specifico dell'assessorato beni culturali, informazione, spettacolo e sport.

Le zone verdi di detto piano 167, dovranno essere concentrate prospicienti lo Stagno di Quartu.

**Art. 18** *Sottozona C2 - trasformativa di settore. E' costituita da un'area in territorio del comune di Cagliari, delimitata da: il canale Mortu, il canale Vecchio di Pala Montis, la linea spezzata A-B-C- limite della zona soggetta a vincolo paesistico in comune di Cagliari, via La Palma, il viadotto tra via Salinieri e via Sa Perda Bianca, via Sa Perda Bianca, il canale di Terramaini.*

In tale sottozona:

- I) è vietato qualsiasi tipo di edificazione ad eccezione di elementi di servizio connessi con le attività relative al tempo libero, al riposo delle persone anziane e al gioco dei minori.
- II) è permessa la costruzione dei campi per sport non agonistici, Kinderheim, campi Robinson, piste di gioco, piste ciclabili e per il pattinaggio, piscine, piazzole con arenili, panchine, altalene.
- III) è ammessa la costruzione di piccoli edifici polifunzionali da adibire a servizi igienici, depositi per attrezzi e locali per il piccolo e pronto ristoro.
- IV) nelle parti ricoperte da specchi di acqua è fatto obbligo al mantenimento degli stessi, del relativo regime idrico e di livello e delle partizioni geometriche esistenti che possono peraltro essere modificate solo per il funzionamento delle Saline di Stato.  
In tali specchi d'acqua non è consentita alcuna edificazione ad eccezione delle opere di arginatura e di difesa e di restauro conservativo.
- V) è consentita la costruzione di impianti per la distribuzione dell'acqua potabile, per innaffiamento e per la difesa contro gli incendi con linee completamente interrato. E' pure consentita la realizzazione della rete completamente interrata, per la distribuzione dell'energia elettrica e per la pubblica illuminazione. I corpi illuminanti devono essere del tipo a stelo medio o ribassato opportunamente disposti nella vegetazione. Le cabine di trasformazione elettrica devono essere di tipo ribassato e realizzate con materiali e colori armonizzanti con l'ambiente circostante.
- VI) non è consentita la costruzione di impianti tecnologici anche di carattere e destinazione pubblica e per qualunque uso previsti ad eccezione delle opere che si rendessero necessarie in relazione alla costruzione del depuratore fognario della città di Cagliari, la cui ubicazione è prevista nella zona di Is Arenas.

- VII) la sistemazione a verde deve essere attuata con specie vegetali di altezza relativamente non rilevante, con chiome espanse e quindi non fustigate né pinnacolari. L'impiego di specie a foglia caduca deve eguagliare in percentuale quello della specie a foglia sempreverde e deve essere assicurato un conveniente scaglionamento delle fioriture durante tutto l'arco dell'anno. Possono pertanto essere impiegate le specie già utilizzate per il verde urbano della città di Cagliari fatta eccezione degli eucalipti, dei salici piangenti, delle araucarie e dei cipresso di alto fusto.

**Art. 19** *Zona D* - di rispetto geomorfologico esterno. E' costituita da un'area ubicata all'incrocio tra il canale Terramaini e la strada statale n. 125 Orientale Sarda e si estende a sud di detta strada, sempre coerentemente ad essa, con una fascia di profondità variabile tra un minimo di ml 50 ed un massimo di circa ml 300 per una lunghezza complessiva di ml 1750 circa procedendo da Cagliari verso Quartu S. Elena

E' suddivisa nelle seguenti sottozone:

**Art. 20** *Sottozona D1* - conservativa naturale integrale. E' costituita dalla fascia di terreno posta a sud della strada statale n. 125 e a nord dello Stagno di Molentargius. Essa è compresa tra le sottozone D2, B2 e D1, dal limite della sottozona D2, per una lunghezza di ml 1343 circa lungo la statale n. 125 e profondità variabile fra un minimo di poco superiore a m 50 ed un massimo superiore di circa m 360.

In tale sottozona:

- I) è vietata qualsiasi edificazione ad eccezione delle opere di difesa e di arginatura strettamente connesse con il mantenimento dei livelli delle acque, del regime idrico e con la conservazione integrale di quelle particolarissime condizioni naturali che fanno di questa sottozona l'ambiente ideale per la sosta e la riproduzione di uccelli acquatici di importanza e di interesse internazionale.
- II) sono vietati gli scarichi di qualunque natura, le colmature e i reinterri di qualsiasi genere con qualsivoglia materiale.
- III) sono consentite piccole opere in legno e canne, quali camminamenti palafittati e quinte verticali, per l'osservazione e lo studio della fauna e della flora.
- IV) la vegetazione esistente deve essere mantenuta integralmente.
- V) non è ammessa la realizzazione di alcun impianto viario.
- VI) non è ammessa altresì la realizzazione di alcun impianto tecnologico, anche di carattere o destinazione pubblica, per qualunque uso previsto, compresa la rete per l'acqua potabile e per l'energia elettrica per la pubblica illuminazione.

**Art. 21** *Sottozona D2* - conservativa di settore operativo. E' costituita dalla fascia di terreno confinante a nord - ovest con viale Marconi, a sud - ovest con Canale Terramaini, a sud - est con lo Stagno di Molentargius, a nord est con la zona D1. Tale fascia di terreno ha una profondità pressoché costante di m 145 e una lunghezza lungo viale Marconi di circa ml 360. E inoltre dall'area di pertinenza della villetta posta tra viale Marconi e la Bellarosa Minore, che è costituita da un trapezio di forma irregolare avente il lato coerente della strada statale n. 125 di m 65 circa e quello opposto di m 80 circa con una profondità minima di . 60 e massima di m 100.

In tale sottozona:

- I) è consentito soltanto il restauro conservativo degli edifici esistenti, senza aumento di volume, con divieto di qualsiasi altro tipo di edificabilità.
- II) sono vietati gli scarichi di qualunque natura, le colmature e reinterri di qualsiasi genere e con qualsivoglia materiale.
- III) è esclusa la costruzione di qualunque impianto tecnologico anche di carattere o destinazione pubblica per qualsiasi uso previsto.

- IV) in caso di demolizione degli edifici attualmente esistenti non è consentita alcuna ricostruzione. Le aree rese libere dovranno essere sistemate a verde con i criteri e le scelte previste per la sottozona.

**Art. 22** *Zona E* - di rispetto d'altura. E' costituita dall'area di Monte Urpinu confinante ad est con Canale Terramaini, a sud con via dei Colombi e con via Is Guadazzoni a ovest e a nord - ovest con via della Pineta, via Dexart e con la linea spezzata limite della zona soggetta vincolo paesaggistico, a nord con via dei Conversi e via Priore Fulco.

E' suddivisa nelle seguenti sottozone:

**Art. 23** *Sottozona E1* - ristrutturativa geoforestale. E' costituita da quella parte di Monte Urpinu che continua a nord ad est con Via dei Conversi, e a sud con via Is Guadazzonis e con l'area di pertinenza del sanatorio, a ovest con via Dexart, via Vidal, via Gemelli a nord - ovest con via Garavetti, via Martino Carrillo, via Monserrato Rossello.

In tale sottozona:

- I) sono fatte salve le previsioni del piano particolareggiato di Monte Urpinu approvate con decreto del presidente della giunta regionale n. 91 del 18 aprile 1974 anche per quanto concerne piantagioni, ad eccezione di quanto segue:
  - a) la densità edilizia prevista in 0,01 Mc/mq per le diverse zone del piano territoriale paesistico deve essere ridotta a 0,005 Mc/mq
  - b) la densità edilizia, prevista in 0,5 Mc/mq per le zone denominate nel piano territoriale paesistico citato "ad interesse cittadino", "zoo dei bambini", per "attività sportiva", "di divertimenti di interesse cittadino" deve essere ridotta a 0,25 Mc/mq;
  - c) la densità edilizia, prevista dal piano territoriale paesistico 2,00 Mc/mq, per le attrezzature ricettive di tipo a, deve essere strettamente limitata ai volumi attualmente esistenti per i quali si prescrivono interventi edilizi di solo restauro conservativo;
  - d) per la particolare conformazione morfologica della zona, per la friabilità delle rocce componenti e per ragioni di visualizzazione paesaggistica non è consentita la realizzazione ricettiva, prevista dal piano territoriale paesistico lungo viale Europa al di sopra della zona della ex cava;
  - e) non è consentita l'esecuzione del tronco stradale previsto nel piano territoriale paesistico collegante via dei Conversi con viale Europa.

**Art. 24** *Sottozona E2* - completativa residenziale urbana. E' costituita da due aree di Monte Urpinu:

- la prima delimitata da via Vidal, via Dexart, via Raffa Garzia, via dei Colombi, via della Pineta, via Dexart e la linea spezzata che delinea il perimetro della zona soggetta a vincolo paesaggistico;
- la seconda delimitata da via Garavetti, viale Europa, via Martino Carillo, via Monserrato Rossello e la linea spezzata che delimita il perimetro della zona soggetta a vincolo paesaggistico.

Per la sottozona vengono fatte salve le prescrizioni e previsioni relative del piano regolatore generale vigente di Cagliari.

**Art. 25** *Sottozona E3* - ristrutturazione viaria. E' costituita dalla fascia di terreno di interesse dell'asse di scorrimento mediano confinante a nord con via Priore Fulco, a est col Canale Terramaini e con la zona E4, a ovest con la zona E1.

In tale sottozona:

- I) sono consentiti soltanto interventi edilizi di restauro conservativo dei volumi esistenti. Gli edifici demoliti non possono essere ricostruiti. Per il resto valgono le previsioni e le prescrizioni del piano regolatore generale e del piano territoriale paesistico.
- II) è fatto divieto di costruire il nodo di svincolo previsto per il collegamento con Quartu S. Elena ma deve essere consentito l'accesso alla strada che porta a Is Arenas.
- III) nelle fasce ai bordi dell'asse mediano di scorrimento devono essere realizzate opere di integrazione dell'impianto viario con il paesaggio mediante piantagioni appropriate e opportunamente disposte e opere di sistemazione stradale di disegno appropriato.

**Art. 26** *Sottozona E4* - cerniera mediana del sistema. E' costituita dalla fascia di terreno confinante a est col Canale Terramaini, a ovest con l'area dell'asse di scorrimento mediano.

In tale sottozona valgono le previsioni e le prescrizioni del piano territoriale paesistico.

**Art. 27** *Sottozona E5* - completativa di settore. Comprende l'area di pertinenza del sanatorio posto sulle falde di Monte Urpinu.

In tale sottozona:

- I) sono consentiti interventi edilizi a carattere conservativo con possibilità di ampliamento del volume complessivo fino ad un massimo del 30% di quello esistente. Le altezze massime non dovranno superare quelle attuali.
- II) in caso di demolizione è consentita la riedificazione sulla base dei volumi massimi suddetti e con conservazione delle attuali altezze e l'impiego di materiali e colori armonizzanti con l'ambiente naturale circostante.

#### *NORME TRANSITORIE E FINALI*

**Art. 28** Le autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza prima dell'entrata in vigore del presente piano territoriale paesistico, rimangono valide a termine e per la durata dell'ultimo comma dell'art. 16 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357.

Le varianti ai progetti di cui al comma precedente sono invece assoggettate alla normativa del presente piano territoriale paesistico.

**Art. 29** Per la realizzazione delle finalità del presente piano, l'assessorato regionale competente può valersi della collaborazione oltre che degli altri uffici della regione, anche di organi statali, provinciali e comunali interessati.

L'assessorato può, altresì, procedere direttamente o in concorso con gli organi predetti, alla esecuzione di lavori di restauro ambientale.

<p style="text-align: center;"><b>PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO</b></p> <p style="text-align: center;"><b>BARACCA MANNA</b></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Il Piano di risanamento urbanistico si estende al territorio individuato in cartografia delle zone denominate Barracca Manna, S'Arriu, Is Argiolas, Is Campus, Is Corrias,

Il PRU, ai sensi dell'art.29 della L. n.47 del 28/2/1985 e dell'art.32 e seguenti della L.R. n.23 dell'11/10/1985, ha contenuto, valore ed efficacia di Piano attuativo.

Per quanto non espressamente specificato dalle presenti norme valgono quelle di attuazione del PUC e del RE con tutte le integrazioni e modificazioni.

Il PRU classifica il territorio oggetto di risanamento urbanistico nelle seguenti zone:

- *zona Rc*: risanamento e completamento residenziale;
- *zona Re*: integrazione residenziale;
- *zona Riv*: residenza vincolata;
- *zona I*: direzionale, commerciale, residence e attrezzature private nel verde;
- *zone S1/S2/S3/S4*: servizi collettivi, verde e parcheggi;
- *zone H*: fasce di rispetto stradali.

Il PRU si attua sulla base delle presenti norme mediante programmi di attuazione disposti dall'Amministrazione Comunale ai sensi della legislazione vigente in materia.

Pertanto il P.R.U attua nel rispetto:

- della L. n.1150 del 17/8/42 e delle successive integrazioni e modifiche (L. n.765 del 6/8/67, L. n.1187 del 19/11/68, D.I. n.1404 del 1/4/68);
- delle L. n.10 del 28/1/77 e n.47 del 28/2/85; del D.A. EE.LL.F.U. n.2266/4 del 20/12/83 e della L.R. n.23 dell'11/10/85 e successive modificazioni.

Nell'ambito del P.R.U sono applicabili le legislazioni speciali di Opere Pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, rispettivamente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

Il P.R.U si attua attraverso i seguenti strumenti:

- 1) Piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche;
- 2) Piano di zona nella parte del territorio a tale fine destinata;
- 3) Convenzionamento di comparti attuativi;
- 4) Concessioni edilizie ordinarie e in sanatoria;
- 5) Autorizzazioni edilizie.

#### **ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI**

Tutti i proprietari di aree edificabili e di immobili (edifici esistenti non abitabili, edifici esistenti abitati, edifici in completamento di costruzione) inclusi nel P.R.U

nel rispetto della legislazione vigente in materia, ed in particolare ai sensi degli artt.37, 42, 43, 46 della L.R.23 dell'11/10/1985, devono cedere al Comune le aree per la viabilità e per gli standard urbanistici di cui al Decreto Assessore E.E.LL. Finanze Urbanistica R.A.S. n°2266/U del 20/12/1983 in base alle quote di pertinenze e secondo le individuazioni contenute nella cartografia di piano e nelle norme di zona.

La cessione delle aree dovrà avvenire a mezzo di apposita convenzione, preordinata al rilascio della concessione edilizia, nella quale potrà essere convenuto lo scomputo, dagli oneri di urbanizzazione dovuti, dell'incidenza del costo di acquisizione delle aree cedute determinato sulla base delle vigenti disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Nei casi in cui si trovino nella impossibilità di reperire in tutto o in parte le aree di cessione per gli standard urbanistici i proprietari potranno versare al Comune un corrispettivo monetario pari al valore delle aree da cedere, tenendo conto dei criteri di determinazione dei costi di acquisizione delle aree come indicato al 2° comma.

All'atto del rilascio della concessione edilizia ordinaria o in sanatoria i proprietari devono inoltre corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria proporzionalmente alla volumetria accordata, in funzione dei costi effettivamente necessari per la realizzazione delle opere che sono determinati nel piano finanziario di spesa.

A tali oneri va aggiunta la quota tabellare relativa all'urbanizzazione secondaria e la quota del costo di costruzione nella misura deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi del D.A. EE.LL.F.U. n.70 del 31/1/1978, con tutte le riduzioni e maggiorazioni previste agli art.42, 43, e 46 della L.R. 23 dell'11/10/1985, nel caso di concessione in sanatoria.

Per le concessioni in sanatoria grava altresì l'onere di corrispondere l'oblazione allo Stato.

La concessione edilizia viene rilasciata per via diretta nelle zone Rc, con le specificazioni relative delle presenti norme.

Per tutte le altre zone la concessione è subordinata alla stipulazione di apposita convenzione sottoscritta da tutti i proprietari di ciascun comparto sulla base della zonizzazione e del planovolumetrico previsto negli elaborati di piano.

Qualora la suddivisione dei comparti e/o la zonizzazione interna degli stessi, così come individuate nel PRU, sia di difficile attuazione a causa della conformazione della proprietà, gli stessi proprietari unitariamente potranno proporre, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi del piano, modifiche della conformazione dei comparti e/o della zonizzazione e del planivolumetrico degli stessi da approvarsi da parte dell'Amministrazione.

#### *VIABILITA', SPAZI DI SOSTA, ALLINEAMENTI E FILI FISSI*

La viabilità rappresentata in cartografia costituisce la rete stradale del PRU ed è articolata in differenti livelli, derivanti dallo stato di fatto rilevato e dallo assetto urbanistico definito dal PRU

Le concessioni in sanatoria, e le concessioni ordinarie dovranno pertanto essere compatibili con tale maglia viaria, rispetto alla quale, ove possibile, si

impone l'arretramento di m.2,50 per la lunghezza del fronte stradale allo scopo di realizzare spazi pubblici di sosta.

Gli allineamenti stradali ed i fili di prospetto degli edifici previsti dal P.R.U devono intendersi fissi.

Per ovviare però a casuali errori grafici o di mappa o per tener conto dello stato di fatto, ovvero su richiesta dell'interessato, il Sindaco, previo parere della Commissione edilizia, può imporre o consentire la rettifica di allineamenti e modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica, in avanzamento o in arretramento rispetto ai fili fissi previsti dal piano.

La soluzione adottata deve garantire un risultato tecnico razionale ed una composizione equilibrata.

#### *ALTEZZE, VOLUMI, DISTANZE*

Per il computo delle altezze e dei volumi e delle distanze si richiama il disposto delle Norme di attuazione e quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Per quanto concerne il computo dei volumi è consentito detrarre quello corrispondente ad una sopraelevazione del fabbricato non superiore a cm.30, qualora venga dimostrato attraverso gli elaborati di progetto che la sopraelevazione è necessaria per consentire un migliore isolamento del piano fuori terra. Tale detrazione non si applica nei casi in cui l'edificio presenti seminterrati.

La distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto, salvo diversa regolamentazione per le diverse zone, è di m. 5,00.

I loggiati e i porticati dovranno avere un distacco minimo di metri tre per le aree Rcb1 inferiori ai 500 metri quadri e cinque rispettivamente per le aree Rcb1 superiori ai 500 metri quadri e per le rimanenti zone urbanistiche.

Per i volumi in sanatoria la relativa concessione può essere rilasciata in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo, valutando per i singoli casi la rispondenza alle indicazioni del P.R.U in riferimento alla non sussistenza di fattori di pericolosità per la circolazione stradale, di insalubrità degli edifici o di servitù sui lotti adiacenti.

#### *VOLUMI IN SANATORIA E LOTTI DI PERTINENZA*

Sulla base delle procedure di condono, ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente in materia, il P.R.U prende atto della volumetria per la quale è stata presentata regolare domanda di concessione in sanatoria e della corrispondente superficie catastale che costituirà pertanto, dopo la concessione in sanatoria, il lotto di pertinenza del volume edilizio condonato.

A tale volume edilizio ed alla superficie del lotto di pertinenza vanno riferiti gli oneri di concessione ai sensi dell'art.4 delle presenti norme.

#### *OBBLIGO DEL VERDE NEGLI SPAZI NON EDIFICATI*

Le aree non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino.

## *ZONE Rc : RISANAMENTO E COMPLETAMENTO RESIDENZIALE*

Il P.R.U definisce, attraverso la maglia viaria rappresentata in cartografia, le zone di intervento Rc e le suddivide in 2 sottozone:

- Rca risanamento residenziale
- Rcb completamento residenziale

### *Sottozona Rca risanamento residenziale*

Trattasi di lotti già edificati di cui all'art.7 a cui si applicano le seguenti disposizioni:

- il rapporto tra volume da condonare e lotto di pertinenza viene assunto come indice fondiario di riferimento non modificabile nell'attuazione del P.R.U; qualora tale indice sia inferiore a 1 mc/mq è consentito un incremento volumetrico sino a raggiungere complessivamente la densità di 1 mc/mq sull'intero lotto;
- sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi definiti nelle Norme di attuazione del PUC; quando gli interventi riguardano ricostruzioni anche parziali di volumi in conseguenza di demolizioni, essi devono rispondere alle prescrizioni relative alle nuove costruzioni nei lotti inediti della zona Rcb di cui all'articolo successivo, e devono garantire una soluzione architettonica compiuta;
- le opere di completamento e adeguamento statico eventualmente necessarie, da eseguirsi dopo il rilascio della concessione in sanatoria, devono rispondere alle disposizioni di legge specifiche e a quelle sul condono e devono garantire anch'esse una soluzione architettonica compiuta;
- l'uso diverso da quello residenziale è consentito così come definito dalle Norme di attuazione del PUC, e secondo le modalità prescritte dalla stessa norma.

Negli edifici da demolire in quanto ricadenti in aree destinate alla realizzazione di opere di pubblica utilità, è vietato qualunque intervento edilizio che vada oltre la manutenzione.

### *Sottozona Rcb Completamento Residenziale*

Nelle restanti parti delle zone di intervento Rc, la edificazione, può attuarsi attraverso tre tipologie di intervento:

- *Rcb1* - lotti liberi già frazionati con superficie minore di 1000 mq
- *Rcb2* - lotti liberi con superficie minore ai 3000 mq
- *Rcb3* - lotti liberi con superficie superiore di 3000 mq

#### *Tipologia Rcb1*

Trattasi di lotti singoli già frazionati e predisposti per l'edificazione la cui superficie non supera i 1000 mq.

L'edificazione è consentita attraverso la concessione edilizia, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria 1 mc/mq;
- distacchi dai confini del lotto 5 mt,
- distacco dal fronte strada 3 mt;
- allineamento delle recinzioni su fronte strada come da elaborati di piano

In considerazione della particolare conformazione delle proprietà già definite attraverso le risultanze cartografiche, è consentito, nei lotti inferiori a 500 mq al netto delle cessioni stradali, comprovati da formali atti catastali antecedenti alla data di adozione del piano di risanamento, un volume massimo di 500 mc. e un distacco dai confini di mt 3; tale distacco sul fronte strada può essere ancora ridotto quando la profondità del lotto sia inferiore a 15 mt e in tal caso dovranno essere rispettati i fili fissi delle altre costruzioni confinanti e prospettanti il fronte strada.

La tipologia edilizia è libera con altezza max di 7,50 mt.

Ai lotti inferiori a 500 mq si applica la seguente normativa:

- a) nell'ipotesi in cui il lotto adiacente sia edificato in aderenza lungo il confine laterale è consentito edificare in aderenza;
- b) nell'ipotesi in cui il lotto adiacente sia edificato con distacco dal confine laterale è consentito edificare sino a un distacco minimo di mt 3,00;
- c) nel caso in cui il lotto adiacente sia da edificare o debba completare l'edificazione è consentito edificare in aderenza a condizione che venga stipulata apposita convenzione;
- d) nei lotti con fronte inferiore ai 12 mt è consentita l'edificazione in aderenza su un confine laterale senza l'obbligo del convenzionamento e con un distacco minimo di mt 3,00 dal confine posteriore previa approvazione di planivolumetrico per la verifica della soluzione urbanistico - edilizia con la situazione al contorno;
- e) per i lotti superiori a 500 mq e con fronte inferiore ai 15 mt, nei casi in cui la situazione edilizia al contorno non consenta l'edificazione in aderenza o il convenzionamento con i confinanti, è consentito, previa approvazione di planivolumetrico per la verifica della soluzione urbanistico - edilizia, l'edificazione con distacco di 3,00 mt dai confini laterali.

### *Tipologia Rcb2*

Trattasi di lotti edificabili accorpati senza soluzione di continuità per i quali la regolamentazione edilizia è conseguente alla sistemazione particolareggiata prevista nelle cartografie di piano.

Su ogni fronte strada, è individuata una superficie di parcheggio (S4), la cui profondità minima di mt.2.50 deve essere ceduta da ciascun proprietario dei lotti frontisti in quota degli standards di urbanizzazione.

L'indice di edificabilità fondiario, di 1 mc/mq, va calcolato comprendendo anche la superficie destinata a S4.

Le tipologie edilizie sono libere (isolate o a schiera) con altezza max di 7,50 mt.

Per i distacchi vale quanto detto per la Rcb1.

Nei casi non rappresentati in cartografia di Piano in cui la profondità del lotto non consenta la cessione sul fronte strada della striscia di 2,50 per parcheggio (lotti con profondità inferiore ai 20 mt.) è possibile corrispondere al posto della cessione delle aree un corrispettivo monetario così come previsto nelle presenti norme.

### *Tipologia Rcb3*

Trattasi di superfici superiori a 3000 mq per le quali la sistemazione dei lotti edificabili e delle superfici da cedere per uso pubblico (verde e parcheggi) è rappresentata negli elaborati del piano.

Le superfici da cedere sono pari al 15% dell'intera area e vanno destinate a verde e parcheggi.

Il 40% della volumetria realizzabile nell'ambito del lotto deve essere destinata ad edilizia economica e popolare.

Qualora la soluzione di piano non rispecchi la esatta situazione dei luoghi, i proprietari che rappresentino almeno i 2/3 dell'intero comparto, possono presentare in alternativa un'altra soluzione da convenzionare nel rispetto delle cessioni già previste e delle seguenti norme e previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale:

- un indice di fabbricabilità fondiario massimo sui singoli lotti edificabili di 1,4 mc/mq a cui deve corrispondere un indice di 1 mc/mq esteso all'intera superficie d'intervento (compreso il 15% di aree per servizi e verde);
- tipologie libere con una altezza massima di 7,50 mt.
- distacchi dai confini come prescritto per le Rcb1.

### *ZONE Re : INTEGRAZIONE RESIDENZIALE*

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione di aree per servizi, verde e parcheggi nella misura del 40% della superficie dell'intero comparto rappresentato nelle cartografie di piano.

Qualora la ripartizione tra superfici private e pubbliche, così come prospettato nella soluzione planovolumetrica del PRU risulti di difficile attuazione per la conformazione delle proprietà, uno o più proprietari delle aree possono proporre un diverso assetto del comparto, anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente, nel rispetto delle percentuali di utilizzo indicate dal piano e con gli indici di edificabilità relativi e da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le modalità di cessione sono regolate da apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale secondo quanto disposto dalle presenti norme.

L'indice di edificabilità territoriale (esteso all'intero comparto) è di 1,05 mc/mq per volumi ad esclusivo uso residenziale, oltre ai quali è consentita una volumetria sino a 0,3 mc/mq per attività terziarie (commerciali, civiche, ricreative) e una volumetria pubblica sino a 0,15 mc/mq da realizzare nelle aree in cessione per standards; il 40% della volumetria realizzabile nell'ambito del comparto deve essere destinata ad edilizia economica e popolare.

Le tipologie edilizie da assumere potranno essere del tipo unifamiliare o plurifamiliare in linea o isolato, con altezze massime di m. 10,50.

I fabbricati potranno sorgere a filo stradale o in arretramento, con distacco dall'asse stradale pari almeno a metà dell'altezza dell'edificio.

I distacchi dai confini del lotto non in fregio a strada dovranno risultare pari almeno alla metà dell'altezza del fabbricato; tale distacco potrà ridursi fino ad 1/3 dell'altezza stessa per corpi di fabbricato di estensione non maggiore di m. 13.

In ogni caso il valore minimo del distacco dai confini non potrà essere inferiore a m. 5.00.

I distacchi fra i fabbricati non potranno essere minori della semisomma delle loro altezze.

Qualora però uno dei fronti dei due prospetti fra i quali si considera la distanza, sia inferiore o uguale a m. 13,00, questa distanza può essere concessa di valore pari a  $1/2 + 1/3$  delle rispettive altezze dei due fabbricati.

Tale distanza non potrà, in ogni caso, essere inferiore a m. 10,00.

Nell'ambito dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie.

Devono essere previsti parcheggi privati, anche all'aperto, in ragione di un minimo di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Tutti gli spazi non edificati e non destinati a parcheggio dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

#### *ZONE Riv : DIREZIONALI VINCOLATE*

Trattasi di aree edificabili per direzionalità (uffici, commercio, residence, alberghi, attrezzature sociali e sanitarie, ricreative etc.) all'interno di comparti più vasti nei quali sono individuate le aree per gli standards urbanistici del quartiere.

La superficie territoriale del comparto è da intendersi al netto di quella eventualmente compresa all'interno dello stesso, destinata a viabilità di Piano, secondo quanto rappresentato negli elaborati grafici.

L'intervento in ogni singolo comparto, individuato in cartografia, è subordinato alla cessione delle aree per servizi, verde e parcheggi (S1, S2, S3 e S4), secondo le modalità indicate nelle presenti norme, come indicate nella zonizzazione di piano e pari al 75% della superficie del comparto ed è regolato dalle seguenti norme:

- indice fondiario riferito alla sola area edificabile (il 25%) di 6 mc/mq;
- distacchi dai confini non inferiori a mt.5;
- altezza massima degli edifici di mt.22;
- sono consentiti piani pilotis, di altezza non inferiore a mt.3; porticati, di altezza non superiore a 3,50 mt per entrambi il volume non viene considerato ai fini del computo dell'indice di fabbricabilità;
- recinzione a giorno in tutti i lati;
- parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 10 mc;
- distacchi tra gli edifici non inferiori a mt 10,00 mt.

Qualora la ripartizione tra superfici private e pubbliche, così come prospettato nella soluzione planovolumetrica del PRU risulti di difficile attuazione per la conformazione delle proprietà, uno o più proprietari delle aree possono proporre un diverso assetto del comparto, anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente, nel rispetto delle percentuali di utilizzo indicate dal piano e con gli indici di edificabilità relativi e da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Tutti gli spazi ineditati devono essere sistemati e mantenuti a giardino e/o parcheggi con piantumazione di alberature.

Nei lotti edificabili è consentita la realizzazione di piani interrati destinati esclusivamente a parcheggi anche oltre la proiezione del volume fuori terra consentito.

Nel caso in cui, trascorsi cinque anni dell'approvazione definitiva del PRU, i privati non abbiano dato attuazione alle zone Rlv e alla cessione delle aree S, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere all'esproprio delle aree per i servizi (S1, S2, S3 e S4) individuate in cartografia.

In questo caso gli interventi nelle zone Rlv sono subordinati alla presentazione di un Piano di lottizzazione del solo comparto Rlv con indice di edificabilità territoriale pari a 1 mc/mq; dovranno essere pertanto reperite all'interno del comparto Rlv le aree per servizi pubblici da cedere all'Amministrazione in funzione della volumetria realizzabile (18 mq/abit., densità edilizia 100 mc/abitante).

Su una quota del 25% della superficie del comparto rientrante all'interno delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale e destinate a verde attrezzato pari a 1/3 del 75% complessivo da cedere è peraltro possibile che l'Amministrazione consenta la realizzazione e/o la gestione di attrezzature previste dal Piano da parte dei privati.

In tal caso le aree e le attrezzature potranno essere date in concessione pluriennale ai privati, subordinatamente alla stipula di una convenzione con la quale venga determinata la durata della concessione stessa, alla scadenza della quale le aree e le opere relative, dovranno essere trasferite al patrimonio comunale.

Tale convenzione dovrà altresì disciplinare la modalità di gestione delle attrezzature e dei servizi, per i quali dovrà, in ogni caso, essere assicurato l'uso pubblico e la destinazione fissata dallo strumento urbanistico.

#### *ZONE S1: EDILIZIA SCOLASTICA CON ATTREZZATURE*

In tali zone gli interventi devono rispettare le prescrizioni della legislazione specifica in materia di edilizia scolastica, anche per quanto attiene la sistemazione degli spazi non edificati, i distacchi dai confini, gli standards di parcheggio.

#### *ZONE I : DIREZIONALI, COMMERCILAI, RESIDENCE E ATTREZZATURE PRIVATE NEL VERDE*

In tali zone sono consentiti interventi che prevedano le seguenti destinazioni: direzionale, commerciale, ricettivo (residences e alberghi, strutture a rotazione d'uso), attrezzature sociali e sanitarie, stazioni di servizio, attrezzature ricreative nel verde.

Sono permesse anche iniziative organiche volte ad attività sperimentali, didattiche e promozionali a prevalente indirizzo sociale e pubblico.

L'edificazione è consentita attraverso interventi unitari estesi ad un comparto che non determini soluzione di continuità non urbanizzabili, secondo la zonizzazione e la planovolumetrica prevista negli elaborati di piano e secondo quanto previsto dalle presenti norme.

In alternativa i privati possono presentare un'altra soluzione unitaria nel rispetto delle cessioni previste, da approvarsi dall'Amministrazione Comunale, secondo le norme seguenti:

- a) superficie da cedere per il verde pubblico non inferiore al 40% della superficie territoriale;
- b) superficie di pertinenza dei fabbricati ma di uso pubblico per viabilità e parcheggi non inferiore al 20% della superficie territoriale;
- c) indice di edificabilità territoriale pari a 1,5 mc/mq e indice di edificabilità fondiario (da applicare al 40% della superficie depurata delle quote di cui ai precedenti punti a) e b) pari a 3,75 mc/mq;
- d) incremento di volume pari a 0,5 mc/mq sulla superficie territoriale, corrispondente a 1,25 mc/mq sulla superficie fondiaria, per la sistemazione del verde, attrezzato nelle aree di cessione;
- e) incremento di volume come al precedente punto d) per la sistemazione degli spazi di fruizione pubblica (piazze, parcheggi, arredo urbano); tali incrementi sono consentiti previa stipulazione di apposita convenzione nella quale siano specificati i vantaggi e gli oneri di entrambe le parti (privati e amministrazione comunale);
- f) possibilità di piani pilotis (di altezza non inferiore a m.3,00; di porticati (di altezza non superiore a m.3,50) per entrambi il volume non viene considerato ai fini del computo dell'indice di fabbricabilità;
- g) altezze libere contenute nel valore massimo di m.20 oltre il piano pilotis (se adottato);
- h) recinzioni a giorno in tutti i lati;
- i) distacchi tra gli edifici non inferiori all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a mt.10;
- j) parcheggi privati nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc edificati.

#### *ZONA S PER SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE*

La zona comprende le aree per spazi pubblici riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura non inferiore di 18 mq/AB così come previsto dalla normativa regionale vigente.

Tale quantità complessiva va ripartita in:

- *sottozona S1* per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo nella misura di 4,5 mq/AB
- *sottozona S2* per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative etc. nella misura di 2.00 mq/AB
- *sottozona S3* per il verde attrezzato e lo sport nella misura di 9 mq/AB
- *sottozona S4* per i parcheggi nella misura di 2,5 mq/AB.

In considerazione della specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere, se esistente, alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne in particolare: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilità. Ove in tale normativa non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità fondiario. Si applica:

- *per le sottozone S1 e S2 un indice fondiario di 3 mc/mq;*
- *per le sottozone S3 un indice territoriale di 0,1 mc/mq.*

In casi di comprovata utilità sociale nelle zone S3 sono consentiti interventi di iniziativa privata per attrezzature per lo sport (con impianti scoperti e coperti)

previa proposta progettuale da convenzionare con il Comune al fine di garantire:

- A) l'uso collettivo dell'attrezzatura e le modalità di gestione
- B) le quote di verde pubblico che in ogni caso non possono essere inferiori al 30% dell'area
- C) la viabilità di accesso ad ampie aree di sosta pubblica
- D) edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia con volume max di 300 mc per ogni gruppo di attrezzature.

Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga.

#### *ZONA H: RISPETTO STRADALE*

Il PRU prescrive la continuità del verde lungo le infrastrutture viarie del territorio.

#### *COSTRUZIONI ACCESSORIE*

Nei lotti della zona Rc sono consentite costruzioni accessorie per autorimessa, locali di sgombero etc., purché il volume delle stesse sia compatibile con gli indici di edificabilità fondiario precisati dalle presenti norme.

I corpi di fabbrica possono essere realizzati a filo strada ad eccezione dei casi in cui la sezione della stessa sia inferiore a m.8.

Essi devono avere una altezza non superiore a m.2,50 con una pendenza massima del solaio di copertura del 30%.

La profondità dei corpi di fabbrica non deve essere superiore a m.6,50; il loro sviluppo sul fronte parallelo alla strada non superiore ai 2/3 del fronte del lotto.

Ove si adottino soluzioni con tipologie edilizie a schiera e binate i corpi accessori devono essere progettati e realizzati in modo da garantire un insieme compositivamente equilibrato.

<b>PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO</b> <b>IS CORNALIAS</b>
----------------------------------------------------------------

**Art. 1**      VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano di risanamento urbanistico si estende all'area individuata in cartografia e denominata Is Cornalias lungo la via omonima nel quartiere Is Mirrionis di Cagliari.

Il PRU ai sensi dell'art.29 della L. n.47 del 28/2/1985 e dell'art.32 e seguenti della L.R. n.23 dell'11/10/1985 ha contenuto, valore ed efficacia, di piano attuativo.

Le destinazioni d'uso, la viabilità e le norme del PRU costituiscono variante del P.R.G., ove in contrasto o attuazione dello stesso.

Per quanto non espressamente specificato dalle seguenti norme valgono quelle di attuazione della 1° Variante Generale del P.R.G. e del R.E. con tutte le integrazioni e modificazioni.

**Art. 2**      ATTUAZIONE DEL PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO

Il PRU si attua sulla base delle presenti norme mediante programmi esecutivi disposti dall'Amministrazione Comunale ai sensi della legislazione vigente in materia.

Pertanto il PRU attua nel rispetto:

- della L. n. 1150 del 17.8.42 e delle successive integrazioni e modifiche (L.n.765 del 6.8.67, L. n. 1187 del 19.11.68, D.l. n. 1404 dell' 1/4/68);
- delle L. n. 10 del 28.1.77 e n. 47 del 28.2.85;
- delle L.R. n. 30 del 28.4.78 e n.17 del 19.5.81, del D.A.EE.LL.F.U. n. 2266/4 del 20.12.83 e della L.R. n. 23 dell'11.10.85 e successive modificazioni.

Nell'ambito del PRU sono applicabili le legislazioni speciali di OO.PP., di Edilizia Scolastica, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricolture, industrie e turismo, rispettivamente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

Il PRU diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:

- 1) Vincoli territoriali ed urbani;
- 2) Piani e progetti esecutivi di attuazione delle opere pubbliche;
- 3) Concessioni edilizie ordinarie e in sanatoria.

**Art. 3**      ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI

Tutti i proprietari di aree edificabili e di immobili (edifici esistenti non abitati, edifici esistenti abitati, edifici in completamento di costruzione) inclusi nel PRU nel rispetto della legislazione vigente in materia, ed in particolare della L.R. 23

dell'11.10.1985, devono cedere al Comune le aree di loro proprietà destinate dal PRU a viabilità.

La cessione delle aree per viabilità dovrà avvenire a mezzo di apposito contratto preordinato al rilascio della concessione edilizia. Il prezzo di acquisizione delle aree cedute per la viabilità è pari a Lire 43.200 a metro quadro, come stabilito con Deliberazione C. C. n. 38 del 27/02/95.

La cessione delle aree per gli standards urbanistici avverrà secondo le modalità previste nel successivo art.10.

All'atto del rilascio della concessione edilizia, ordinaria o in sanatoria, i proprietari devono corrispondere, proporzionalmente alla volumetria accordata, gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli relativi all'acquisizione delle aree per viabilità, in funzione dei costi effettivamente necessari per la realizzazione delle opere. Tali costi sono stati determinati nel piano finanziario di spesa e stabiliti, per ogni metro cubo edificato e/o edificabile, con Deliberazione C. C. n° 38 del 27/02/95 in Lire/mc 17.460 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed in Lire/mc 6.030 per l'acquisizione delle aree per viabilità.

A tali oneri vanno aggiunte la quota tabellare relativa al costo per le urbanizzazioni secondarie pari a Lire/mc 4.633,20, come determinato con Deliberazione C.C. del 27/02/95 n° 38, e la quota relativa al costo di costruzione nella misura deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi del D.A.EE.LL.F.U. n. 70 del 31.1.78, con tutte le riduzioni e maggiorazioni previste dagli artt. 42, 43, e 46 della L.R. 23 dell'11.10.1985, nel caso di concessione in sanatoria.

Per le concessioni in sanatoria grava altresì l'onere di corrispondere l'oblazione allo Stato.

#### **Art. 4** VIABILITA', SPAZI DI SOSTA, ALLINEAMENTI E FILI FISSI

La viabilità rappresentata in cartografia costituisce la rete di piano ed è derivata dallo stato di fatto rilevato dall'assetto urbanistico definito dal PRU

Le concessioni in sanatoria e le concessioni ordinarie dovranno pertanto essere compatibili con tale maglia viaria.

Gli allineamenti stradali ed i fili di prospetto degli edifici previsti dal PRU devono intendersi fissi.

Per ovviare però a casuali errori grafici o di mappa o per tener conto dello stato di fatto, ovvero su richiesta dell'interessato, il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia, può imporre o consentire la rettifica di allineamenti e modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica, in avanzamento o in arretramento rispetto ai fili fissi previsti dal piano.

La soluzione adottata deve garantire un risultato tecnico razionale ed una composizione equilibrata atta anche ad assicurare l'accesso a tutti i lotti.

#### **Art. 5** ALTEZZE, VOLUMI, DISTANZE

Per il computo delle altezze e dei volumi e delle distanze si richiama il disposto degli artt. 9,10,11 delle Norme di attuazione della 1° Variante Generale del P.R.G. e quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Per quanto concerne il computo dei volumi è consentito detrarre quello corrispondente ad una sopraelevazione del fabbricato non superiore a cm.30,

qualora venga dimostrato attraverso gli elaborati di progetto che la sopraelevazione è necessaria per consentire un migliore isolamento del piano fuori terra. Tale detrazione non si applica nei casi in cui l'edificio presenti seminterrati.

La distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto, salvo diversa regolamentazione per le diverse zone, è di m. 5,00.

Per i volumi in sanatoria la relativa concessione può essere rilasciata in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo, valutando per i singoli casi la rispondenza alle indicazioni del PRU in riferimento alla non sussistenza di fattori di pericolosità per la circolazione stradale, di insalubrità degli edifici o di servitù sui lotti adiacenti.

#### **Art. 6** VOLUMI IN SANATORIA E LOTTI DI PERTINENZA

Sulla base delle procedure di condono, ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente in materia, il PRU prende atto della volumetria per la è stata presentata regolare domanda di concessione di sanatoria e della corrispondente superficie catastale che costituirà pertanto, dopo la concessione in sanatoria, il lotto di pertinenza del volume edilizio condonato.

A tale volume edilizio ed alla superficie del lotto di pertinenza vanno riferiti gli oneri di concessione ai sensi dell'art.3 delle presenti norme.

#### **Art. 7** OBBLIGO DEL VERDE NEGLI SPAZI NON EDIFICATI

Le aree non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino.

#### **Art. 8** ZONE COMPROMESSE DI COMPLETAMENTO

Il PRU definisce, attraverso la maglia viaria rappresentata in cartografia, le zone compromesse di completamento nelle quali è possibile il rilascio della concessione in sanatoria dei volumi degli edifici esistenti e i rapporti parametrici conseguenti, previa presentazioni, in termini di legge, della domanda di concessione in sanatoria di cui alla L. n. 47 del 28.2.1985 e della L.R. n. 23 dell'11.10.1985 con le successive modificazioni; e della concessione ordinaria per i lotti edificabili nei quali l'intervento può essere realizzato singolarmente o mediante consorzio tra i proprietari facenti parte di un unico isolato in modo tale da ottenere un risultato tecnico razionale e una soluzione architettonica omogenea.

Dovrà essere inoltre garantita per quanto attiene la viabilità, l'accesso ad ogni singolo lotto individuato.

Le norme che si prescrivono risultano le seguenti:

- 1.1 - La densità fondiaria massima per le nuove costruzioni da edificare su lotti liberi o resi tali per demolizione delle preesistenze, non potrà superare i 2 mc/mq; per gli interventi di risanamento e per le altre trasformazioni conservative su edifici esistenti aventi volumetria inferiore a quella calcolabile sulla base di 2 mc/mq, al fine di migliorare le condizioni igienico sanitarie degli edifici e delle singole unità immobiliari, si potrà

realizzare il completamento della volumetria sino al conseguimento dell'indice di 2 mc/mq ed inoltre usufruire, se necessario, di un incremento del 20% del valore della sola volumetria preesistente. La stessa maggiorazione del 20%, a parità di condizioni, sarà applicabile sull'esistente avente densità fondiaria compresa tra i 2 e i 2,5 mc/mq, mentre non ne potranno godere edifici o unità immobiliari aventi indice superiore a 2,5 mc/mq. Tale maggiorazione sarà consentita una sola volta.

1.2 - Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano definito nella cartografia di piano.

1.3 - Le nuove costruzioni possono sorgere a filo stradale o in arretramento o su altri allineamenti esistenti o che il Comune intende imporre; nei casi di arretramento lungo la strada la distanza minima è di m.3.

In caso di sopraelevazione, questa dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili lungo la strada.

1.4 - Le costruzioni possono sorgere sui confini o a distanza da essi non inferiore ai 5 m.; nel caso di soluzione in aderenza, al fine di non mortificare l'edificazione dei lotti confinanti e di realizzare soluzioni organiche degli isolati e/o comparti, l'Amministrazione Comunale può imporre i distacchi dai confini ed in generale la posizione dell'edificio del lotto.

Pertanto i richiedenti devono presentare una documentazione fotografica della situazione di fatto ed in progetto che prenda in considerazione l'ambito che racchiude l'intervento al fine di valutare compiutamente la soluzione proposta; le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di m. 10,00.

Nelle zone modificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore ai 20 m. nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

È altresì consentita, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto del Codice Civile.

1.5 - L'altezza massima delle trasformazioni o nuove costruzioni non può superare il valore di m. 7,50 calcolato come da art. 5, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 3,60.

1.6 - Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi parcheggio in misura non inferiore a mq. 1,00 ogni mc.10.

## **Art. 9** SANZIONI AMMINISTRATIVE E NORME TRANSITORIE

I proprietari degli edifici realizzati in assenza di concessione edilizia sono tenuti entro 90 giorni dalla approvazione del PRU ad inoltrare domanda per l'accertamento ai sensi dell'art.16 della L.R. 23 dell'11.10.1985.

La concessione in sanatoria rilasciata dal Sindaco nei termini previsti dalla legge comporta la corresponsione al Comune da parte del richiedente, degli oneri previsti dall'art.3 delle presenti norme.

Le licenze e le concessioni edilizie rilasciate prima dell'approvazione del PRU sono fatte salve.

#### **Art. 10** AREE DESTINATE A VERDE

Nelle aree destinate a verde e servizi l'Amministrazione Comunale può consentire la realizzazione da parte dei privati di una volumetria (direzionale commerciale e di servizi privati ad uso pubblico) nella misura di 1,5 mc/mq calcolata sull'intero comparto delle aree destinate a verde e servizi così come individuate nella cartografia della zonizzazione.

La suddetta volumetria dovrà essere edificata sul 25% della superficie del comparto così come sarà definito nel planovolumetrico dell'intervento attuatore.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione gratuita delle aree per servizi pubblici nella misura del 55% della superficie dell'intero comparto.

Le modalità di cessione sono regolate da apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale secondo quanto disposto dagli artt. 3 e 4 delle vigenti norme di attuazione.

Le opere di urbanizzazione primaria all'interno del comparto saranno a carico dei privati per la quota di pertinenza (25% del comparto).

Sul restante 20% della superficie del comparto, da destinare a verde attrezzato, è peraltro possibile che l'Amministrazione consenta la realizzazione e/o la gestione di attrezzature previste dal Piano.

In tal caso le aree e le attrezzature potranno essere date in concessione pluriennale ai privati subordinatamente alla stipula di una convenzione con la quale venga determinata la durata della concessione stessa, alla scadenza della quale le aree e le opere relative dovranno essere trasferite al patrimonio comunale.

Tale convenzione dovrà altresì disciplinare la modalità di gestione delle attrezzature e dei servizi, per i quali dovrà in ogni caso, essere assicurato l'uso pubblico e la destinazione fissata dallo strumento urbanistico.

Qualora la localizzazione della ripartizione delle superfici, così come sarà prospettato nella soluzione planovolumetrica, non fosse di facile attuazione per la conformazione delle proprietà, è possibile da parte dei privati cittadini richiederne una variante.

All'uopo dovrà essere presentato un planovolumetrico nel quale, sempre nella quota prevista dalle norme vigenti, dovrà essere individuata una sistemazione funzionale delle aree private e pubbliche.

Nel caso in cui i privati intendano cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, oltre al previsto 55% della superficie dell'intero comparto destinato alla realizzazione di servizi pubblici, anche le aree destinate a verde attrezzato (e cioè il restante 20% della superficie del comparto), può essere destinata ad uso residenziale (integrata con quella direzionale commerciale e di servizi privati ad uso pubblico) una quota della volumetria consentita nel comparto sino ad un massimo del 40% di quella totale.