

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

Pertanto il P.R.U. attua nel rispetto:

- della L.U. 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 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 P.R.U. 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 P.R.U. 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 P.R.U. 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 P.R.U. 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

VIABILITÀ, 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 P.R.U.

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 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 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 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.

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 P.R.U. 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 P.R.U. 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 28.2.85 e della L.R. n.23 dell'11.10.85 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 purchè 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 P.R.U. 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 P.R.U. sono fatte salve.

ART.10

AREE DESTINATE A VERDE E SERVIZI.

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 planivolumetrico 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.