



MUNICIPIO DI CAGLIARI

---

# PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

## COMUNE DI CAGLIARI

---

IL PIANO REGOLATORE GENERALE della CITTA' di CAGLIARI e' stato approvato dal *CONSIGLIO COMUNALE* con deliberazione 26 Giugno/30 Luglio 1962 n. 77, vistata per presa d'atto dal *COMITATO di CONTROLLO* di Cagliari dell'Assessorato Regionale degli *ENTI LOCALI* al n°27855/6252 del 4 Settembre 1962.

Detto Piano Regolatore e tutti gli atti relativi sono rimasti in pubblicazione all'*ALBO PRETORIO* del Comune per giorni trenta consecutivi a decorrere dal 15 Ottobre 1962.

E' stato approvato dal *PRESIDENTE della GIUNTA REGIONALE SARDA* con decreto n. 7 del 29 Marzo 1965, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Sarda n. 21 del 13 Maggio 1965.

Il deposito del Piano approvato presso la *SEGRETERIA GENERALE* del COMUNE con tutti gli allegati e' avvenuto a partire dal 19 Giugno 1965 ed il relativo avviso e' stato pubblicato all'*ALBO PRETORIO* del COMUNE dalla stessa data al 18 Luglio nonche' nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna n° 62 del 3 agosto 1965.-

IL PIANO REGOLATORE E' ENTRATO IN VIGORE IL 3 AGOSTO 1965, DATA DI PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI DEPOSITO DI ESSO NEL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE.

---

Art. 1

ABROGAZIONE DELLE NORME REGOLAMENTARI IN CONTRASTO

Le presenti norme tecniche di attuazione abrogano, ove siano in contrasto, quelle del Regolamento Edilizio vigente.

Art. 2

EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI

Nelle zone residenziali è esclusa l'edificazione di:

- 1) industrie di qualsiasi genere;
- 2) magazzini all'ingrosso in genere;
- 3) macelli;
- 4) sanatori e ospedali;
- 5) stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere;
- 6) depositi all'aperto.

È consentita invece l'edificazione di edifici pubblici o di interesse pubblico (uffici, alberghi, ristoranti, teatri, cinema, luoghi di divertimento e svago, supermercati, cliniche, ecc.). L'edificazione è però subordinata alla dotazione di aree sufficienti, che potranno anche restare di proprietà privata ma accessibili al pubblico, per parcheggi di automobili, autobus, scooters, nella misura di mq. 0,5 per abitante dell'edificio, sia teorico che reale, nell'ora di massima densità, e in ogni caso non inferiore al 50% dell'area coperta. Sono altresì consentiti studi professionali e commerciali, negozi e pubblici esercizi, autorimesse private, autorimesse pubbliche, delle quali l'Amministrazione si riserva di limitarne il numero caso per caso, magazzini non molesti, non pericolosi alla pubblica incolumità, e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro delle abitazioni, botteghe artigianali, purché non moleste, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro delle abitazioni.

Art. 3

APPLICAZIONE DELLE NORME ALLE OPERE EDILIZIE NEL TERRITORIO

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, od ampliamenti di qualsiasi entità o natura devono essere osservate le norme e prescrizioni relative a ciascuna zona secondo la suddivisione del territorio comunale operata dal Piano Regolatore Generale.

zone agricole è subordinata secondo quanto disposto anche nell'art. 28 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, alla redazione da parte del Comune di un piano particolareggiato di cui il progetto in esame faccia parte integrante.

In attesa dei Piani Regolatori Particolareggiati il Comune ha la facoltà, ove lo ritenga opportuno, di rilasciare licenze di costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di entità e natura da superare l'indice di edificazione stabilito per le zone agricole, nelle nuove zone di espansione, a condizione che tali iniziative facciano parte organica di una lottizzazione privata regolarmente approvata dall'Autorità Comunale e rispettino le prescrizioni di zona riportate nelle presenti norme.

Tali lottizzazioni devono avere per oggetto la sistemazione urbanistica di non meno di cinque ettari di superficie, senza soluzione di continuità e senza esclusione di alcuna area entro il perimetro della superficie lottizzata, e devono inquadrarsi organicamente nelle previsioni delle unità residenziali senza pregiudicare lo sviluppo coordinato delle stesse ed in particolare della viabilità; ove i proprietari fossero più di uno possono riunirsi o essere riuniti in consorzio volontario. Qualora alla formazione del consorzio volontario i proprietari non addivengano entro un congruo termine da fissarsi con ordinanza del Sindaco, il Comune può promuovere, previo approntamento del Piano Particolareggiato, la formazione del comparto edificatorio secondo l'articolo 23 della Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942.

#### Art. 7

##### OBBLIGO DELLA SOLUZIONE ARCHITETTONICA DI TUTTI I PROSPETTI

Il Comune non rilascerà licenze di costruzione per edifici per i quali non è prevista la soluzione architettonica di tutti i prospetti sia su spazi pubblici che privati.

Inoltre il Comune ha la facoltà di imporre in ogni zona, anche in mancanza di Piano Regolatore Particolareggiato, il rifacimento dei prospetti che per l'attuazione del Piano Regolatore Generale venissero ad essere esposti alla pubblica vista e che, a suo giudizio, non rispondessero alla omogeneità e al decoro dell'ambiente urbanistico. In caso di rifiuto all'ingiunzione di rifacimento di prospetto secondo un progetto da approvarsi dal Comune, il Comune ha la facoltà di predisporre d'ufficio il progetto stesso provvedendone all'esecuzione in danno del proprietario intimato.

La nota delle spese sostenute dal Comune è resa esecutoria dal Prefetto, udito l'interessato, ed è rimessa all'esattore, che ne fa la riscossione nelle forme e con i privilegi fiscali determinati dalla legge sulla riscossione delle imposte dirette.

#### Art. 8

##### COMPUTO DELLE ALTEZZE E DEI VOLUMI

Le altezze di cui alle disposizioni per le singole zone vanno controllate su ciascun prospetto anche se non affacciantesi su via o suolo pubblico.

## Art. 4

### CONSORZI VOLONTARI E COMPARTI

In attesa dei Piani Regolatori Particolareggiati sono previsti, a seconda delle zone, interventi coordinati, che saranno richiesti ai proprietari interessati riuniti in consorzio volontario. Qualora alla formazione del consorzio volontario i proprietari non addiventano entro un congruo termine da fissarsi con ordinanza del Sindaco, il Comune può promuovere, previo approntamento del Piano Particolareggiato, la formazione del Comparto edificatorio secondo l'art. 23 della Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942;

## Art. 5

### NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni dovranno essere redatte e quindi firmate da un professionista abilitato a norma di legge e devono contenere i seguenti elaborati:

1) planimetria in scala 1: 10.000 da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nella zona della città o del territorio comunale;

2) zonizzazione e viabilità, da cui risulti la distinzione di quest'ultima nelle sue componenti principali e secondarie, l'individuazione delle zone residenziali, di quelle destinate a verde e di quelle destinate ai servizi pubblici, che vi devono essere indicati nel numero, tipo e consistenza. Tale elaborato (o tali elaborati) devono essere redatti in scala 1: 2.000;

3) planivolumetrico con le curve di livello del terreno, con le indicazioni delle dimensioni, comprese le altezze, dei singoli edifici, dei distacchi, della larghezza delle strade, in scala 1: 1000;

4) sezioni stradali e tipi edilizi in scala 1: 200;

5) convenzione da stipularsi col Comune, successivamente all'approvazione e prima dell'inizio dell'esecuzione dei lavori, da parte del proprietario o di tutti i proprietari, se sono più di uno, riguardante le modalità e gli oneri sia dei privati che della Pubblica Amministrazione per l'attuazione della lottizzazione in oggetto.

Nessuna licenza edilizia può essere rilasciata in aree per le quali non sia stato preventivamente approvato un piano di lottizzazione.

## Art. 6

### EDIFICABILITA' NELLE ZONE DI ESPANSIONE

Nelle zone di espansione la licenza per qualsiasi costruzione, ricostruzione, ampliamento di qualsiasi entità e natura tale da superare l'indice di edificazione stabilito per le

Per altezza di edificio, relativa a prospetti con linea di terra orizzontale, si intende la differenza di quota fra il piano di sistemazione definitiva, sia pubblica (strade, piazze, ecc.) che privata (giardini, strade, ecc.) e la linea della gronda del tetto se con falda di pendenza non superiore al 35%, o dello spigolo superiore della costruzione in caso di copertura a terrazza. Se il tetto ha falde con pendenza superiore al 35%, per altezza dell'edificio va considerata la differenza di quota fra il piano di sistemazione definitiva e la linea di gronda del tetto maggiorata della differenza massima, misurata su retta verticale, fra il profilo del tetto o mansarda in esame e quella del tetto con pendenza del 35%.

Se l'edificio è disposto su piano di campagna o stradale non orizzontale, fermo restando l'estremo superiore dei termini relativi alla differenza di quota secondo quanto su riportato nel presente Articolo, l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva, sia pubblica (strade, piazze, ecc.) che privata (giardini, strade, ecc.) relativa alla parte in cui insiste l'edificio stesso. È vietato maggiorare le altezze sopra definite, comunque, in sede esecutiva con sbancamenti non previsti nel progetto.

Qualsiasi costruzione situata su terreno acclive non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la costruzione potrà svilupparsi a gradoni, seguendo l'andamento del terreno nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza prevista.

È consentito detrarre dal computo dei volumi il piano terreno di ogni edificio per un'altezza pari a m. 2,50 se intervengano contemporaneamente le seguenti condizioni:

1) la costruzione sorga su pilotis lasciando il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area e per un'altezza eguale, e comunque mai inferiore, a m. 2,50.

2) la costruzione su pilotis con le caratteristiche di cui alla prima condizione sia estesa a tutti gli edifici compresi in un isolato.

Per questi edifici su pilotis è consentito maggiorare le prescritte altezze di zona del valore di m. 2,50, senza che per questo conseguano distanze maggiori fra gli edifici.

## Art. 9

### LARGHEZZA STRADALE

Per larghezza stradale si intende la somma di quella della sede veicolare, di transito e di sosta, della larghezza dei marciapiedi, nonché delle eventuali aiuole spartitraffico.

## Art. 10

### ALTEZZA PER EDIFICI IN ANGOLO

Per gli edifici in angolo fra strade di larghezza diversa l'altezza massima competente alla strada di maggior larghezza, può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore per una estensione non superiore a m. 12,00.

Quando però la strada minore abbia una larghezza non superiore a m. 8,00, la concessione di cui al comma precedente è limitata ad un'estensione sulla strada minore di m. 8,00.

#### Art. 11

##### EDIFICI IN ADERENZA

Nei casi riguardanti l'edificazione in aderenza, ove la soluzione in progetto non risponda all'esigenza di un organico collegamento all'edilizia esistente, il Comune imporrà la rispondenza dei piani di calpestio.

#### Art. 12

##### COMPUTO DELLE DISTANZE

Le prescrizioni sulle distanze di cui agli Articoli delle presenti norme si applicano non solo fra gli edifici distaccati, ma anche fra i corpi di fabbrica dello stesso edificio. Devono inoltre intendersi non solo fra edifici in progetto e edifici esistenti, ma anche fra edifici in progetto e edifici costruibili in futuro in base alle presenti norme.

Quando il computo della distanza si riferisce a edifici appartenenti a zone confinanti con diversa destinazione di zona è necessario che ciascun fabbricato si arretri dal confine di quanto prescritto per la zona, e di conseguenza la distanza sarà uguale alla somma dei distacchi dai confini richiesti rispettivamente dalla regolamentazione delle zone di competenza di ciascun edificio.

#### Art. 13

##### COMPUTO DELLE SPORGENZE AGLI EFFETTI DELLA MISURAZIONE DELLE AREE ALL'INTERNO DEI CORTILI E DELLE CHIOSTRINE

La proiezione orizzontale e la sporgenza dei balconi e di qualsiasi altra costruzione scoperta prospiciente sui cortili non devono essere detratte nel computo dell'area libera e delle distanze relative ai cortili; ambedue sono invece detratte nelle chiostrine. L'area occupata da balconi o sporti chiusi (bow-windows) deve essere detratta nel computo dell'area libera e delle distanze relative ai cortili e alle chiostrine.

## PARTE II<sup>a</sup>:

### ZONE **a**: RISANAMENTO DI SALVAGUARDIA — MANTENIMENTO DEI VOLUMI E DELLE ARCHITETTURE

*Il trattamento di queste zone è indirizzato non solo alla conservazione delle opere di maggior rilievo storico e architettonico, ma soprattutto alla conservazione della fisionomia ambientale nel suo valore urbanistico. Se infatti, presi singolarmente, gli edifici non hanno una particolare importanza architettonica, è in virtù della loro composizione di assieme che creano un notevole patrimonio urbanistico; per Cagliari unico.*

*I Piani Regolatori Particolareggiati, tassativi per queste zone, dovranno quindi di massima rispettare e vincolare i volumi e le architetture, e quindi anche il tessuto viario, nonché quegli elementi particolari che contribuiscono all'unità e alla omogeneità dell'ambiente attraverso caratteri storici o tradizionali propri.*

*I Piani Particolareggiati devono perciò essere unici per ciascuna zona, non potendo essere limitati a parte di ciascuna di esse ai fini di una progettazione organica. Devono essere inoltre studiati con la collaborazione della Sovrintendenza ai Monumenti. Devono determinare:*

*1) quali edifici hanno valore intrinseco, per cui sia consentito il solo restauro e debbano essere vincolati come monumenti, attraverso la stessa Sovrintendenza ai Monumenti;*

*2) quali edifici per cui non sia giustificato il vincolo, come i precedenti, ma che per la loro importanza architettonica ambien-*

*tale vadano conservati nell'aspetto architettonico (prospetti) e nell'impianto strutturale, mentre sono concesse le opere di risanamento interno e di miglioramento igienico;*

*3) per quali edifici deve essere mantenuto il volume architettonico (prospetti) mentre l'interno può essere ridistribuito e ristrutturato;*

*4) per quali edifici deve essere mantenuto solo il volume e la sagoma;*

*5) gli edifici e superfetazioni edilizie da demolire.*

*Tali opere di restauro e di risanamento non solo verranno permesse, ma anzi incoraggiate, perchè favoriscono una effettiva valorizzazione delle zone stesse cui si riferiscono. Sul piano demografico si dovrebbe operare per un abbassamento della densità, eccessiva in molti isolati, dovuta ad un sovraffollamento dei piani inferiori che si trovano invece, ovviamente, nelle condizioni igienicamente meno felici. Tale azione di sfollamento dovrebbe quindi interessare soprattutto i piani inferiori, con graduale cambiamento, almeno del piano terreno, nella destinazione. La nuova destinazione non dovrebbe d'altra parte basarsi su attrezzature che richiamino un'attenzione eccessivamente dinamica dall'esterno del quartiere per i problemi di traffico che verrebbero a crearsi, bensì su quelle attrezzature che rendano autosufficiente il quartiere stesso, proiettando invece al di fuori (e per questo i centri direzionali hanno la loro ragione di essere) le attrezzature di interesse per tutta la Città.*

*Le uniche attività di interesse non più strettamente locale che possono essere permesse, od anzi favorite, per riportare a centri vitali le zone storiche, sono quelle di carattere culturale, rappresentativo, artigianale di qua-*

*lità, che richiamino una attenzione selezionata e che non pongano notevoli problemi di traffico.*

*La valorizzazione in tal senso può costituire un richiamo turistico di rilievo per la Città, a complemento della valorizzazione delle risorse naturali.*

*I mezzi di attuazione di tale programma non vanno ricercati solo localmente, ma in sede per lo meno regionale: alla conservazione del patrimonio storico devono essere interessati gli organi amministrativi e gli Enti Pubblici, e chiamati in collaborazione gli Enti per l'Edilizia sovvenzionata.*

#### Art. 14

### **ZONE a: RISANAMENTO DI SALVAGUARDIA MANTENIMENTO DEI VOLUMI E DELLE ARCHITETTURE**

Nelle zone a che debbono essere inquadrate da apposito Piano Regolatore Particolareggiato, in assenza di detto Piano Regolatore Particolareggiato sono del tutto vietate le nuove costruzioni e le opere di demolizione e trasformazione esterna. Tuttavia, in attesa dell'approntamento del Piano Regolatore Particolareggiato, il Comune può consentire soltanto interventi edilizi concernenti opere di restauro, risanamento e bonifica interna basate sui seguenti punti:

1) demolizione all'interno dell'isolato solo per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati perimetrali e conseguente diminuzione dei volumi di costruzione (dell'indice mc/mq. di lotto);

2) modifiche, anche sostanziali, all'interno degli edifici, purchè mantengano inalterato l'aspetto ambientale, le altezze e le facciate relative ai perimetri esterni degli isolati e sempre che tali modifiche non peggiorino le condizioni di illuminazione e di ventilazione dei nuovi ambienti interni rispetto a quelli preesistenti;

3) miglioramento degli spazi liberi esistenti e conseguente loro valorizzazione.

Nelle parti del quartiere Castello comprese in queste zone sono vietate l'edificazione o la trasformazione di edifici esistenti per la destinazione a sedi centrali di banche, uffici amministrativi e commerciali, e grandi magazzini; è invece consentito il cambiamento di destinazione, sempre con l'osservanza delle norme del presente Articolo, nei piani inferiori, per l'installazione di negozi, attrezzature di carattere culturale, turistico, rappresentativo e artigianale di qualità.

**ZONE b: RISANAMENTO CON TRASFORMAZIONI — MANTENIMENTO  
DEI VOLUMI E PER ALCUNE PARTI DELLE ARCHITETTURE**

*Le zone b sono state suddivise nelle due sottozone B<sub>1</sub> e B<sub>2</sub>.*

*I Piani Regolatori Particolareggiati sono tassativi anche per queste zone, in quanto solo attraverso essi può stabilirsi in modo organico in quali parti devono essere mantenute le architetture oltrechè i volumi.*

*Essi devono quindi innanzitutto individuare le parti da conservare nella volumetria e nell'architettura, e per queste operare secondo criteri analoghi a quelli prescritti per le zone a. Per le altre parti i Piani Particolareggiati, per quanto riguarda le sottozone B<sub>1</sub>, devono determinare:*

*1) in quali parti deve essere prescritta la conservazione del tessuto viario e della superficie fabbricata;*

*2) il tracciamento di nuove strade, chiusura di strade esistenti, arretramenti, demolizioni, aree fabbricabili, volumi costruibili con possibile diminuzione dell'indice mc/mq. del lotto e dell'intera zona;*

*3) le zone da destinare a verde, parcheggi, edifici pubblici o di interesse pubblico (attrezzature e servizi); in particolare la dotazione di verde, parcheggi, strade, non deve essere inferiore, data la centralità della zona, e la dotazione di attrezzature di interesse esteso a tutta la Città, al 50% della superficie complessiva; la dotazione di attrezzature e servizi di quartiere, riportata a superficie necessaria, deve essere del 10% della superficie complessiva; inoltre ogni edificio dovrà essere provvisto di parcheggi e spazi pedonali a carattere pubblico (pilotis, portici, garages sotterranei);*

4) le altezze dei fabbricati e le quote dei piani per le nuove costruzioni o ricostruzioni. Per le altezze è necessario fissare anche un limite massimo oltre che relativo: è necessario non superino il valore di una volta e mezza la larghezza della strada, nè il valore di 18 m. In particolare per il quartiere della Marina si dovrebbe concordare con la Soprintendenza alle bellezze naturali e panoramiche delle opportune inclinate o rami di curva sotto le quali dovrebbero essere contenute le costruzioni, con origine dal filo inferiore del parapetto (in corrispondenza del piano di calpestio) delle passeggiate del Bastione.

Nelle parti delle sottozone B<sub>1</sub> in cui il mantenimento o diminuzione degli indici di sfruttamento consenta la destinazione del 50% della superficie a strade, verde, parcheggi, possono consentirsi anche quelle attrezzature di interesse per tutta la Città, che data la centralità delle zone e lo stato di fatto ed il ruolo che giuocherebbero se fossero così interessate alla trasformazione, non è possibile trasferire completamente nei centri direzionali.

Per quanto riguarda le sottozone B<sub>2</sub>, i Piani Particolareggiati dovranno essere approntati con la collaborazione della Soprintendenza ai Monumenti e dovranno determinare:

1) in quali parti deve essere prescritta la conservazione del tessuto viario e della superficie fabbricata ed in quali altre deve procedersi ad allargamenti stradali che non turbino i valori ambientali;

2) mantenimento delle zone verdi esistenti e previsione di piccole zone verdi nuove per il miglioramento delle condizioni igieniche delle zone;

3) l'altezza dei fabbricati, tenuto conto dei profili volumetrici stradali esistenti, in

*modo da mantenere salvaguardata la visione panoramica attuale della passeggiata del terrapieno e la visione di questo e del Castello dal settore NE-E-SE della Città.*

*Per le zone **b** i criteri di redazione di piano particolareggiato devono inoltre essere indirizzati, per quanto è possibile, all'abolizione, particolarmente per case di abitazione dei cortili chiusi, chiostrine, canne di ventilazione.*

*Il mantenimento e diminuzione degli indici di sfruttamento è dovuto anche per queste zone a ragioni di eccessiva densità (sia abitativa che di traffico, macchine in sosta/mq.).*

*Anche per queste zone può considerarsi notevole l'apporto che la futura valorizzazione potrà conferire alla Città nel campo turistico.*

#### Art. 15

#### **ZONE **b**: RISANAMENTO CON TRASFORMAZIONI LIMITATE MEDIANTE NORME SPECIALI — MANTENIMENTO DEI VOLUMI E PARZIALMENTE DI ARCHITETTURE (SOTTOZONE B<sub>1</sub>)**

Nelle sottozone B<sub>1</sub>, che debbono essere inquadrare da apposito Piano Regolatore Particolareggiato, in attesa dell'approntamento di detto Piano Regolatore Particolareggiato sono consentiti soltanto interventi edilizi estesi singolarmente ad un intero isolato (1) a condizione che nella progettazione siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1) L'area dell'isolato o degli isolati interessati dall'intervento, maggiorata di quella intercorrente fra il perimetro di tale area e l'asse delle strade che la circondano, o le circondano, in caso di più isolati, deve essere ripartita in ragione del 50% a strade, parcheggi, verde, e del 50% all'edificazione per abitazioni, uffici, attrezzature speciali anche di interesse non strettamente di zona. Inoltre ogni edificio deve essere provvisto di parcheggi. Questa differenziazione di destinazione deve essere messa chiaramente in evidenza per tutta l'area interessata, comprendente uno o più isolati, e deve essere riportata in una convenzione da stipularsi fra tutti i proprietari della detta area e il Comune.

---

(1) Per isolato si intende un comprensorio edificato contornato da tutti i lati da strade o spazi pubblici.

2) Devono essere prodotti altresì, e devono rientrare nei termini della convenzione di cui al numero precedente, gli altri elaborati sulla zonizzazione, viabilità, planivolumetrico, tipi edilizi, di cui ai numeri 2, 3, 4, dell'Articolo 5, con riferimento non solo ai corpi di fabbrica progettati, ma altresì a quelli esistenti nell'area in esame, comprendente uno o più isolati, e che sono interessati dalle progettate modifiche.

3) Le costruzioni devono sorgere a filo stradale; ove da apposita convenzione fra tutti i proprietari delle aree facenti parte di uno stesso isolato e prospicienti su una medesima strada fosse convenuto un arretramento dal filo di detta strada, tale arretramento deve essere osservato da tutti gli edifici interessati nella misura minima di m. 2,50.

4) L'altezza degli edifici non sia superiore alla misura corrispondente a una volta e mezzo la larghezza della strada, semprechè non si ecceda l'altezza massima di m. 18,00.

5) I distacchi laterali dai confini sono ammessi se subordinati ad apposita convenzione fra tutti i proprietari dell'isolato. Sia questi eventuali distacchi laterali, sia tutti gli altri distacchi dai confini tra lotti dello stesso isolato non devono essere inferiori per ciascun edificio ad un terzo dell'altezza massima conseguibile dall'edificio stesso secondo le presenti norme di attuazione di Piano Regolatore Generale, ovvero ad un terzo dell'altezza massima consentita attraverso un'apposita convenzione col Comune dei proprietari delle aree interessate. Comunque per edifici di altezza inferiore a m. 10,50 questi distacchi non devono essere inferiori a m. 3,50. La distanza fra le costruzioni deve essere al minimo uguale ai due terzi della media delle altezze delle due costruzioni stesse fra le quali si considera la distanza. Se la media delle altezze delle due costruzioni fra le quali si considera la distanza è inferiore a m. 10,50 detta distanza non deve essere inferiore a m. 7,00.

6) Nei nuovi corpi di fabbrica sono consentiti i cortili chiusi e i cortili secondari soltanto quando la utilizzazione edilizia prevista non sia realizzabile con schemi aperti. Per cortili chiusi si intendono gli spazi completamente circondati da edifici o da corpi di uno stesso edificio sia che appartengano ad uno solo proprietario che a più proprietari. Quando non sia possibile l'abolizione di un cortile chiuso, e una nuova costruzione o ricostruzione viene quindi a formare cortile chiuso o a comprendere, in genere, un cortile che con il completamento ulteriore dell'isolato, in base alle caratteristiche dello stesso, verrà ad essere chiuso, la superficie di tale cortile non deve essere inferiore ad un sesto della somma delle superfici delle pareti che lo circondano considerate tutte dell'altezza del fabbricato che sarebbe il più alto, secondo le norme per essi valevoli, fra gli edifici perimetrali che determinano il cortile chiuso. Anche all'interno del cortile chiuso devono rispettarsi le norme sui distacchi dai confini e sulle distanze fra le costruzioni o fra i corpi di fabbrica già precisate in questo stesso Articolo. Qualsiasi distanza da superfici finestrate, misurata su normale fra queste e muro opposto, non dovrà essere inferiore, in ogni caso, a m. 7,00.

6 bis) Possono essere concessi dei cortili di dimensioni minori, detti "cortili secondari", ove il completamento dell'isolato non possa essere ottenuto, a causa di situa-

zioni già compromesse, neanche con l'adozione dei cortili di dimensioni contemplate nelle presenti norme. In ogni caso detti cortili secondari possono aereare ed illuminare solo corridoi, scale, cucine, bagni, latrine. Ogni cortile secondario deve essere di area non inferiore ad un dodicesimo della somma delle superfici delle pareti che lo circondano considerate tutte dell'altezza del fabbricato che sarebbe il più alto, secondo le norme per essi valevoli, fra gli edifici perimetrali che determinano il cortile secondario. Qualsiasi distanza da superfici finestrate, misurata su normale fra queste e muro opposto, non dovrà essere inferiore, in ogni caso, a m. 6,00.

7) Sono in ogni caso vietate le chiostrine e le canne di ventilazione per le case d'abitazione, a meno che non servano per l'illuminazione e aereazione di un secondo bagno dell'appartamento. Le chiostrine e le canne di ventilazione sono concesse per edifici non destinati ad abitazione e possono aereare solo i servizi igienici. Le canne di ventilazione sono subordinate alla dotazione di aspirazione forzata per le aperture che vi si affacciano. Circa le dimensioni per le chiostrine esse devono essere di superficie non inferiore a un ventesimo della somma delle pareti che le circondano e di lato minimo non inferiore a m. 2,50.

8) Possono essere consentite costruzioni all'interno dei cortili solo per attrezzature a carattere pubblico o di interesse collettivo, uffici esclusi, purchè la distanza dalle superfici finestrate opposte esistenti o costruibili non sia inferiore all'altezza di dette costruzioni e in ogni caso non sia inferiore a m. 4,00. Tali costruzioni possono essere vietate ove determinino ostacoli alla circolazione veicolare, anche se siano rispettate le prescrizioni generali di cui all'Art. 2. L'altezza dei fabbricati all'interno dei cortili non deve comunque superare i m. 5,00.

## Art. 16

### **ZONE b: RISANAMENTO DI SALVAGUARDIA CON VINCOLI PANORAMICI CON TRASFORMAZIONI — MANTENIMENTO DEI VOLUMI E PARZIALMENTE DI ARCHITETTURE (SOTTOZONE B<sub>2</sub>)**

Nelle sottozone B<sub>2</sub>, che debbono essere inquadrare da apposito Piano Regolatore Particolareggiato, in attesa dell'approntamento di detto Piano Regolatore Particolareggiato possono essere consentiti soltanto interventi edilizi estesi singolarmente ad un intero isolato a condizione che nella progettazione siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1) il volume complessivo dei fabbricati delle zone impegnate dall'intervento non superi quello dei fabbricati preesistenti.

2) Le costruzioni devono sorgere a filo stradale, e comunque devono essere rispettati gli allineamenti che verranno prescritti dall'Amministrazione Comunale per l'isolato oggetto di intervento.

3) L'altezza degli edifici non sia superiore alla misura corrispondente a una volta e mezzo la larghezza della strada, e nello stesso tempo dovrà tener conto dei profili volumetrici stradali esistenti in modo da mantenere la salvaguardia delle attuali visioni panoramiche dalla passeggiata del terrapieno e della visione di questo e del Castello.

4) I distacchi laterali dai confini sono ammessi se subordinati ad apposita convenzione fra tutti i proprietari dell'isolato. Sia questi eventuali distacchi laterali, sia tutti gli altri distacchi dai confini tra lotti dello stesso isolato non devono essere inferiori per ciascun edificio ad un terzo dell'altezza massima conseguibile dall'edificio stesso secondo le presenti norme di attuazione di Piano Regolatore Generale, ovvero ad un terzo dell'altezza massima consentita attraverso un'apposita convenzione col Comune dei proprietari delle aree interessate. Comunque per edifici di altezza inferiore a m. 10,50 questi distacchi non devono essere inferiori a m. 3,50. La distanza fra le costruzioni deve essere al minimo uguale ai due terzi della media delle altezze delle due costruzioni stesse fra le quali si considera la distanza. Se la media delle altezze delle due costruzioni fra le quali si considera la distanza è inferiore a m. 10,50 detta distanza non deve essere inferiore a m. 7,00.

5) Nei nuovi corpi di fabbrica sono consentiti i cortili chiusi e i cortili secondari soltanto quando la utilizzazione edilizia prevista non sia realizzabile con schemi aperti. Per cortili chiusi si intendono gli spazi completamente circondati da edifici o da corpi di uno stesso edificio sia che appartengano ad uno solo proprietario che a più proprietari. Quando non sia possibile l'abolizione di un cortile chiuso, e una nuova costruzione o ricostruzione viene quindi a formare cortile chiuso o a comprendere, in genere, un cortile che con il completamento ulteriore dell'isolato, in base alle caratteristiche dello stesso, verrà ad essere chiuso, la superficie di tale cortile non deve essere inferiore ad un sesto della somma delle superfici delle pareti che lo circondano considerate tutte dell'altezza del fabbricato che sarebbe il più alto, secondo le norme per essi valevoli, fra gli edifici perimetrali che determinano il cortile chiuso. Anche all'interno del cortile chiuso devono rispettarsi le norme sui distacchi dai confini e sulle distanze fra le costruzioni o fra i corpi di fabbrica già precisate in questo stesso Articolo. Qualsiasi distanza da superfici finestrate, misurata su normale fra queste e muro opposto, non dovrà essere inferiore, in ogni caso, a m. 7,00.

5 bis) Possono essere concessi dei cortili di dimensioni minori, detti "cortili secondari", ove il completamento dell'isolato non possa essere ottenuto, a causa di situazioni già compromesse, neanche con l'adozione dei cortili di dimensioni contemplate nelle presenti norme. In ogni caso detti cortili secondari possono aereare ed illuminare solo corridoi, scale, cucine, bagni, latrine. Ogni cortile secondario deve essere di area non inferiore ad un dodicesimo della somma delle superfici delle pareti che lo circondano considerate tutte dell'altezza del fabbricato che sarebbe il più alto, secondo le norme per essi valevoli, fra gli edifici perimetrali che determinano il cortile secondario. Qualsiasi distanza da superfici finestrate, misurata su normale fra queste e muro opposto, non dovrà essere inferiore, in ogni caso, a m. 6,00.

6) Sono in ogni caso vietate le chiostrine e le canne di ventilazione per le case d'abitazione, a meno che non servano per l'illuminazione e aereazione di un secondo bagno dell'appartamento. Le canne di ventilazione sono subordinate alla dotazione di aspirazione forzata per le aperture che vi si affacciano. Circa le dimensioni per le chiostrine esse devono essere di superficie non inferiore a un ventesimo della somma delle pareti che le circondano e di lato minimo non inferiore a m. 2,50.

7) Sono vietate l'edificazione o la trasformazione di edifici esistenti per la destinazione a sedi centrali di banche, uffici amministrativi e commerciali, e grandi magazzini; è invece consentito il cambiamento di destinazione, sempre con l'osservanza delle norme del presente Articolo, nei piani inferiori, per l'installazione di negozi, attrezzature di carattere culturale, turistico, rappresentativo e artigianale di qualità.

#### PARTE IV:

#### ZONE **o**: COMPLETAMENTO

*Allo scopo di conseguire una specifica regolamentazione adeguata alle caratteristiche delle zone in esame, queste sono state contrassegnate con i simboli I<sub>1</sub>, I<sub>2</sub>, I<sub>3</sub>, S, E. I primi tre simboli corrispondono al tipo edilizio in linea, di altezza massima prescritta rispettivamente 24, 18, 14m, il simbolo S corrisponde al tipo edilizio della palazzina, il simbolo E al tipo edilizio del villino. La differenziazione fra questi raggruppamenti di isolati è stata effettuata principalmente in base alle caratteristiche edilizie preesistenti alla redazione del Piano Regolatore Generale, con riferimento inoltre alla posizione della zona nel quadro urbanistico della Città, e alla configurazione dei profili stradali. Infatti si conferma per le zone in esame una regolamentazione di completamento secondo il tipo edilizio prevalente nei singoli raggruppamenti ma con il perfezionamento delle norme comunali vigenti per ottenere un miglioramento rispetto alle condizioni attuali.*

*La destinazione delle aree ancora libere non deve intendersi esclusiva per case di abi-*

*lazione, ma devono ritenersi anzi incoraggiate iniziative private di interesse collettivo atte a dotare queste zone di attrezzature complementari (ad esempio supermercati, alberghi, cinema, ecc.) a quelle pubbliche previste dal Piano Regolatore. Comunque le costruzioni riguardanti tali attrezzature devono sottostare alle prescrizioni di cui agli Art. 18, 19 e 20 a seconda degli isolati in cui le aree relative ricadono.*

*La distinzione delle zone e nei raggruppamenti di cui si è detto è conseguenza anche dell'impostazione che si vuol dare ai futuri Piani Particolareggiati, impostazione che, ovviamente, non può prescindere dalle attuali caratteristiche delle zone suddette. Infatti nella stesura dei Piani Particolareggiati si dovrebbe tener conto di quanto segue:*

*a) per i raggruppamenti I<sub>1</sub>, I<sub>2</sub>, S, E, si riscontra l'efficienza e sufficienza della rete viaria, anche se la tessitura a scacchiera indifferenziata determina una molteplicità di incroci a scapito della sicurezza del traffico. Poichè in riferimento all'edilizia si nota come possa considerarsi, anche essa, recente ed efficiente, ci si limiterà allo studio per la soluzione di alcuni nodi di traffico e per contenere i valori di densità e cubatura dell'edilizia.*

*b) Per i raggruppamenti I<sub>3</sub>, dati i valori attuali di densità e cubatura ancora bassi, e dato che l'edilizia è per lo più scadente, dal punto di vista architettonico, statico ed igienico, si rende possibile ed utile un riesame del tessuto urbano, la correzione di diversi dettagli di esso, l'attuazione di un programma di ridimensionamento che permetta la rivalutazione di questi raggruppamenti, consentendo un'utilizzazione residenziale maggiore di quella finora concretatasi. Salva restando infatti la dotazione delle attrezzature e degli spazi liberi mancanti, e necessari anche per il*

*maggior sfruttamento edificatorio, che si deve cercare di conseguire nella misura del 20% dell'area della zona per attrezzature e del 30% per strade, parcheggi, verde, ecc., si consentirà nel restante 50% della superficie un aumento della densità fondiaria e della cubatura per isolato, fino a valori di 600 ab/ha e 6 mc/mq. di lotto, in certi casi anche con demolizione totale e ricostruzione dei fabbricati dell'isolato.*

*c) Si dovrà inoltre cercare di ottenere per tutte le zone •, ove la situazione non sia stata precedentemente del tutto compromessa, una disposizione aperta dei corpi di fabbrica, anzichè a cortile chiuso.*

#### Art. 17

#### **ZONE •: COMPLETAMENTO**

Le zone • sono differenziate con i simboli I<sub>1</sub>, I<sub>2</sub>, I<sub>3</sub>, S, E a seconda delle norme particolari riportate nei seguenti Articoli.

#### Art. 18

#### **ISOLATI I<sub>1</sub>, I<sub>2</sub>, I<sub>3</sub>**

Per le costruzioni concernenti zone di completamento contrassegnate con i simboli I<sub>1</sub>, I<sub>2</sub>, I<sub>3</sub> devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1) le costruzioni devono sorgere a filo stradale; ove da apposita convenzione fra tutti i proprietari delle aree facenti parte di uno stesso isolato e prospicienti su una medesima strada fosse convenuto un arretramento dal filo di detta strada, tale arretramento deve essere osservato da tutti gli edifici interessati nella misura minima di m. 2,50. L'area risultante da detto arretramento deve essere destinata a parcheggio o spazio pedonale ad uso pubblico.

2) L'altezza degli edifici non deve essere superiore alla misura corrispondente ad una volta e mezzo la larghezza della strada, semprechè non si ecceda l'altezza massima di m. 24,00 per le zone contrassegnate col simbolo I<sub>1</sub>, di m. 18,00 per le zone contrassegnate col simbolo I<sub>2</sub>, di m. 14,00 per le zone contrassegnate col simbolo I<sub>3</sub>.

3) I distacchi laterali dai confini sono ammessi se subordinati ad apposita convenzione fra tutti i proprietari dell'isolato. Sia questi eventuali distacchi laterali, sia tutti gli altri distacchi dai confini fra lotti dello stesso isolato non devono essere inferiori per ciascun edificio ad un terzo dell'altezza massima conseguibile dall'edificio stesso secondo le presenti norme di attuazione di Piano Regolatore Generale, ovvero ad un terzo dell'altezza massima consentita attraverso un'apposita convenzione col Comune dei proprietari delle aree interessate. Comunque per edifici di altezza inferiore a m. 10,50 questi distacchi non devono essere inferiori a m. 3,50. La distanza fra le costruzioni deve essere al minimo uguale ai due terzi della media delle altezze delle due costruzioni stesse fra le quali si considera la distanza. Se la media delle altezze delle due costruzioni fra le quali si considera la distanza è inferiore a m. 10,50 detta distanza non deve essere inferiore a m. 7,00.

4) Ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale ritenga insufficienti i parcheggi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze, i nuovi edifici devono essere provvisti di pilotis per utilizzare a parcheggio privato il piano terreno per una superficie non inferiore al 50% di quella coperta. In ogni caso ogni edificio dovrà essere provvisto di garages sotterranei.

5) Nei nuovi corpi di fabbrica sono consentiti i cortili chiusi e i cortili secondari soltanto quando la stessa utilizzazione edilizia non sia realizzabile con schemi aperti. Quando non sia possibile l'abolizione di un cortile chiuso, ed una nuova costruzione o ricostruzione viene quindi a formare cortile chiuso, o a comprendere, in genere, un cortile che con il completamento ulteriore dell'isolato, in base alle caratteristiche dello stesso, verrà ad essere chiuso, le superficie di tale cortile non deve essere inferiore ad un sesto della somma delle superfici delle pareti che lo circondano considerate tutte dell'altezza del fabbricato che sarebbe il più alto, secondo le norme per essi valevoli, fra gli edifici perimetrali che determinano il cortile chiuso. Anche all'interno del cortile chiuso devono rispettarsi le norme sui distacchi dai confini e sulle distanze fra le costruzioni o fra i corpi di fabbrica già precisate in questo stesso Articolo. Qualsiasi distanza da superfici finestrate, misurata su normale fra queste e muro opposto, non dovrà essere inferiore, in ogni caso, a m. 7,00.

5 bis) Sono concessi dei cortili di dimensioni minori, detti "cortili secondari", ove il completamento dell'isolato non possa essere ottenuto, a causa di situazioni già compromesse, neanche con l'adozione dei cortili di dimensioni contemplate nelle presenti norme. In ogni caso detti cortili secondari possono illuminare ed areare solo corridoi, scale, cucine, bagni, latrine. Ogni cortile secondario deve essere per le zone contrassegnate con i simboli  $I_1$  e  $I_2$ , di area non inferiore ad un dodicesimo della somma delle superfici delle pareti che lo circondano considerate tutte dell'altezza del fabbricato che sarebbe il più alto, secondo le norme per essi valevoli, fra gli edifici perimetrali che determinano il cortile secondario. Per le zone contrassegnate con il simbolo  $I_3$ , ogni cortile secondario deve essere invece di area non inferiore a un nono della somma delle superfici delle pareti che lo circondano, considerate tutte dell'altezza del fabbricato che sarebbe il più alto, secondo le

norme per essi valevoli, fra gli edifici perimetrali che determinano il cortile secondario. Qualsiasi distanza da superfici finestrate, misurata su normale fra queste e muro opposto, non dovrà essere inferiore, in ogni caso, a m. 6,00.

6) Sono in ogni caso vietate le chiostrine e le canne di ventilazione per le case d'abitazione, a meno che non servano per l'illuminazione e areazione di un secondo bagno dell'appartamento. Le chiostrine e le canne di ventilazione sono concesse per edifici non destinati ad abitazione e possono areare solo i servizi igienici. Le canne di ventilazione sono subordinate alla dotazione di aspirazione forzata per le aperture che vi si affacciano. Circa le dimensioni per le chiostrine, esse devono essere di superficie non inferiore a un ventesimo della somma delle pareti che le circondano e di lato minimo non inferiore a metri 2,50.

7) Per le zone contrassegnate con i simboli  $I_1$  e  $I_2$  possono essere consentite costruzioni all'interno dei cortili, solo per attrezzature a carattere pubblico o di interesse collettivo, purchè la distanza dalle superfici finestrate opposte esistenti o costruibili non sia inferiore all'altezza di dette costruzioni e in ogni caso non sia inferiore a m. 4,00. Tali costruzioni possono essere vietate ove determinino ostacoli alla circolazione veicolare, anche se siano rispettate le prescrizioni generali di cui all'Art. 2. L'altezza dei fabbricati all'interno dei cortili non deve comunque superare i m. 5,00.

Per le zone contrassegnate con il simbolo  $I_3$  sono invece vietate le costruzioni all'interno dei cortili, a qualsiasi uso destinate.

I cortili delle zone contrassegnate con i simboli  $I_1$  e  $I_2$  per i quali non sia stata concessa l'edificazione, i cortili ineditati delle zone contrassegnate col simbolo  $I_3$ , e tutti gli altri spazi interni dell'isolato non edificati devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

## Art. 19

### ISOLATI S.

Per le costruzioni concernenti le zone contrassegnate con il simbolo S devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1) L'area coperta dalle costruzioni non deve superare il valore di un terzo dell'area del lotto, nè il valore massimo di mq. 360. I lotti non devono essere inferiori a 600 mq.

2) I fronti degli edifici non devono superare i 30,00 m.

3) L'altezza degli edifici non deve superare il valore di m. 17,00. È consentito in aggiunta un solo piano in ritiro di altezza complessiva non superiore a m. 3,50. Tale piano deve essere in ritiro di almeno m. 2,50 su tutti i lati, fatta eccezione sul lato del vano scala per una estensione non superiore a m. 12,00 comprendente l'ingombro dello stesso vano scala.

4) Gli edifici devono distare dall'asse stradale non meno di m. 9,00, e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con la strada non meno di m. 5,00. Gli altri distacchi dai confini, e cioè quelli laterali e posteriori, non devono essere inferiori a m. 6,50. La distanza tra gli edifici non dovrà essere inferiore a m. 13,00.

5) Sono vietati tassativamente i cortili chiusi, le chiostrine e le canne di ventilazione.

6) Almeno un decimo dell'area del lotto deve essere destinato a parcheggio privato per gli stessi abitanti dell'edificio, mentre i restanti spazi ineditati dello stesso lotto dovranno essere mantenuti a giardino.

7) Deve essere previsto un garage seminterrato per una capacità minima di un posto macchina per alloggio.

#### Art. 20

#### ISOLATI E.

Per le costruzioni concernenti le zone contrassegnate con il simbolo E devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1) L'area coperta dalle costruzioni non deve superare il valore di un quarto dell'area del lotto, nè il valore massimo di 360 mq. I lotti non devono essere inferiori a 600 mq.

2) I fronti degli edifici non devono superare i m. 30,00.

3) L'altezza degli edifici non deve superare il valore di m. 10,50. È consentito in aggiunta un solo piano in ritiro di altezza complessiva non superiore a m. 3,50. Tale piano deve essere in ritiro di almeno m. 2,50 su tutti i lati, fatta eccezione sul lato del vano scala per una estensione non superiore a m. 12,00 comprendente l'ingombro dello stesso vano scala.

4) Gli edifici devono distare dall'asse stradale non meno di m. 8,00 e nello stesso tempo devono distare da qualsiasi confine del lotto con la strada non meno di m. 4,00. Gli altri distacchi dai confini, e cioè quelli laterali e quelli posteriori, non devono essere inferiori a m. 6,00. La distanza fra gli edifici non dovrà essere inferiore ai m. 12,00.

5) Sono vietati tassativamente i cortili chiusi, le chiostrine e le canne di ventilazione.

6) Gli spazi ineditati del lotto dovranno essere mantenuti a giardino.

7) Deve essere previsto un garage seminterrato per una capacità minima di un posto macchina per alloggio.

## ZONE d: RISTRUTTURAZIONE

*Ricadono in queste zone delle aree in cui è ancora in atto, ovvero non è stata ancora iniziata una trasformazione dell'edilizia preesistente a basso sfruttamento. Poichè questa edilizia preesistente non presenta alcunchè di notevole da dover essere conservato, non si ritiene di dover ostacolare questa trasformazione, bensì di prescrivere delle norme che determinino una edilizia con caratteristiche nuove, pur consentendo uno sfruttamento adeguato del suolo edificatorio in modo da costituire un incentivo alla ristrutturazione delle zone in esame. Pertanto i criteri generali per tale opera di ristrutturazione, anche al fine di evitare inconvenienti di eccessiva densità e cubatura (come si sono verificati per molti degli isolati delle zone contermini, facilmente riscontrabili delle indagini), si basano principalmente sui seguenti punti:*

a) *Ripartizione della superficie in modo da aumentare la dotazione delle aree per la rete viaria sia per il traffico che per il parcheggio, e degli spazi pedonali pubblici, che potrebbero diventare insufficienti ad assolvere il loro compito in seguito ad una totale utilizzazione degli isolati attuali per l'edificazione.*

b) *Utilizzazione con corpi di fabbrica di tipo aperto, consentendo in contropartita altezze che sia pure nei limiti del valore di una volta e mezza la larghezza stradale relativa all'edificio in esame, e sempre che siano rispettate anche le norme di cui all'Articolo 21, possano raggiungere i 30 m., per ottenere più facilmente lo sfruttamento di 9 mc/mq di superficie dell'isolato attuale.*

*Inoltre si deve ritenere incoraggiata la costruzione di negozi ai piani bassi, l'eventuale*

*edificazione di attrezzature complementari in aggiunta a quelle pubbliche richieste dal Piano Regolatore, ove possano maggiormente valorizzare le zone in esame e quelle contermini.*

## Art. 21

### ZONE di RISTRUTTURAZIONE

Per le costruzioni concernenti le zone di ristrutturazione, devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1) Devono essere presentate delle progettazioni estese per ciascuno degli isolati a tutta la superficie relativa. Queste devono comprendere tutti gli elaborati sulla zonizzazione, viabilità, planivolumetrico, tipi edilizi, convenzione, di cui all'Art. 5, con riferimento non solo ai corpi di fabbrica progettati, ma altresì a quelli esistenti nell'area dell'isolato in esame, e che si progetta di non modificare. Ove non sia possibile trovare un accordo fra i proprietari delle superfici e degli stabili dell'isolato in esame, il Comune promuoverà la formazione del Comparto Edificatorio secondo l'Art. 23 della Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942.

2) L'indice di sfruttamento costituito dal rapporto fra il volume complessivo dei fabbricati dell'isolato impegnato dall'intervento, e la superficie attuale dello stesso isolato, escluse quindi le strade attuali, non deve superare il valore di 9 mc/mq.

3) Non è obbligatoria la costruzione a filo strada. L'edificazione deve però consentire, eventualmente anche con arretramenti, la destinazione a parcheggio o spazio pedonale per uso pubblico di non meno del 12% della superficie attuale di ciascun isolato.

4) L'altezza degli edifici non deve superare il valore di una volta e mezza la larghezza stradale, né il valore massimo di m. 30,00.

5) Gli eventuali distacchi laterali dai confini e gli altri distacchi dai confini di lotti dello stesso isolato non devono essere inferiori per ciascun edificio ad un terzo dell'altezza conseguibile dallo stesso edificio. Comunque per gli edifici di altezza inferiore a m. 18,00, questi distacchi non devono essere inferiori a m. 6,00. La distanza fra le costruzioni deve essere al minimo uguale ai due terzi dell'altezza dell'edificio più alto dei due edifici stessi fra i quali si considera la distanza. Se però l'altezza dell'edificio più alto dei due edifici fra i quali si considera la distanza è inferiore a m. 18,00, la distanza stessa non deve essere inferiore a m. 12,00.

6) Sono vietati i cortili chiusi. I corpi di fabbrica devono essere di tipo aperto. Gli spazi inedificati fra i fabbricati devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

7) Sono vietate le chiostrine e le canne di ventilazione per le case di abitazione, a meno che non servano per illuminazione ed areazione di un terzo bagno per appartamento. Le chiostrine e le canne di ventilazione sono concesse per edifici non destinati ad abitazione e possono areare solo i servizi igienici. Le canne di ventilazione sono subordinate alla dotazione di aspirazione forzata per le aperture che vi si affacciano. Circa le dimensioni delle chiostrine esse devono essere di superficie non inferiore ad un ventesimo della somma delle pareti che la circondano e di lato minimo non inferiore a m. 2,50.

## PARTE VI:

### ZONE ●: VILLE E VILLETTE

*Queste zone comprendono sia parti del territorio comunale dove già è adottato un analogo tipo edilizio, sia zone nuove edificabili ma con il rispetto dell'ambiente paesistico.*

#### Art. 22

### ZONE ●: VILLE E VILLETTE

Le zone in esame sono contraddistinte da due sottozone,  $V_1$  e  $V_2$ , in base allo sfruttamento in esse consentito, secondo il successivo Art. 23. Per entrambe, le licenze di costruzione saranno condizionate, ove manchi il Piano Regolatore Particolareggiato, all'approvazione di una lottizzazione privata, come per le zone di espansione, secondo le prescrizioni dell'Art. 5.

#### Art. 23

### ZONE ●: EDIFICAZIONE DI VILLETTE ( $V_1$ ) E DI VILLE ( $V_2$ )

Sia per l'edificazione di villette ( $V_1$ ) che per l'edificazione di ville ( $V_2$ ) si prescrivono inoltre le seguenti norme:

1) L'indice di sfruttamento costituito dal rapporto fra il volume costruibile in ciascun lotto e la superficie dello stesso lotto non deve superare il valore di 1 mc/mq per le sottozone  $V_1$ , di 0,8 mc/mq per le sottozone  $V_2$ .

2) L'area coperta del lotto non deve superare i 350 mq. I lotti non devono essere inferiori a 800 mq. per le sottozone  $V_1$ , a 1500 mq. per le sottozone  $V_2$ .

3) L'altezza degli edifici non deve superare il valore di m. 7,50.

4) Le costruzioni non devono sorgere a-filo strada, da cui devono distare non meno di m. 5,00; inoltre i distacchi delle costruzioni dai confini del lotto non devono essere inferiori a m. 5,00. Comunque il distacco fra edifici prospicienti non dovrà essere inferiore a m. 10,00.

5) Sono vietati tassativamente i cortili chiusi, le chiostrine, e le canne di ventilazione. Gli spazi ineditati dei lotti dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

6) In eccezione a quanto riportato al punto 5 possono essere consentiti spazi interni aventi il carattere di "patio" sistemato a giardino soltanto per corpi di fabbrica ad un piano, di altezza non superiore a m. 4,00. Questi spazi interni devono avere lato minimo e così pure le distanze fra le pareti prospicienti non inferiori a m. 6,00, ed inoltre almeno un'apertura diretta verso l'esterno.

## **PARTE VII:**

### **ZONE f: CON INDICI CHE RIENTRANO NELLA PREVISIONE DI REGOLAMENTAZIONE DEL NUOVO PIANO PER LE ZONE DI ESPANSIONE**

*Le zone in esame sono state utilizzate a scopo di edificazione sovvenzionata dallo Stato o da Enti Pubblici.*

#### **Art. 24**

### **ZONE f: EDILIZIA ORGANIZZATA**

E' prescritto in queste zone il mantenimento dei volumi e dell'architettura e quindi sono permessi interventi limitati alla sola necessaria manutenzione. Nel caso che le condizioni statiche lo impongano, sono permesse le demolizioni, ma con ricostruzioni che rispettino i volumi e le altezze preesistenti.

Nuove costruzioni sono concesse solo nelle aree edificabili in cui l'edificazione da parte degli Enti di edilizia organizzata non è stata ancora realizzata; dette nuove costruzioni dovranno rispettare i criteri di densità e cubatura prescritti dalle vigenti disposizioni sull'edilizia sovvenzionata dallo Stato o dagli Enti pubblici. I progetti di lottizzazione relativi dovranno essere approvati dal Comune e non dovranno essere in contrasto con le disposizioni del Piano Regolatore Generale.

## ZONE 4: ESPANSIONE

*Le zone di espansione possono suddividersi innanzi tutto in due tipi: quelle adiacenti a zone già edificate, sia nella Città che nelle Frazioni, e quelle del tutto esterne. Esse sono state conformate in modo da poter costituire dei quartieri autosufficienti, intendendo per quartieri autosufficienti degli aggregati edilizi caratterizzati da quanto segue:*

a) *viabilità interna autonoma rispetto alla viabilità principale di scorrimento della Città e dell'intero territorio comunale;*

b) *attrezzature pubbliche in numero e tipi tali da consentire lo svolgersi delle diverse attività sociali degli abitanti.*

*Una suddivisione più dettagliata delle zone di espansione viene prevista nei successivi Articoli, in base alla densità in esse prevista.*

*Circa la tipologia edilizia al fine di dare delle indicazioni precise da seguire nelle attuazioni più prossime, si sono prescritti dei tipi edilizi per zona, che corrispondono allo sfruttamento indicato. Tuttavia, al fine di assegnare alle zone di espansione sufficiente elasticità per aderire nella loro tipologia edilizia sia alle future esigenze della cittadinanza sia al regime della proprietà, in fase di attuazione dei Piani Particolareggiati si prevede anche la possibilità di adottare tipi edilizi diversi da quelli indicati, purchè venga egualmente rispettata la densità prescritta per ciascuna zona di espansione.*

## Art. 25

### ZONE $\mu$ : ESPANSIONE — UNITA' RESIDENZIALI, CELLULE RESIDENZIALI — QUARTIERI

L'unità residenziale deve essere formata da circa 2500 abitanti a costituire il minimo per un nucleo autonomo, gravitante sui servizi primari, che sono:

- asilo,
- centro negozi.

Più unità residenziali, da due a quattro (circa 5.000 - 10.000 abitanti), devono costituire la *cellula residenziale*, che è intesa come nucleo autonomo nei servizi secondari; questi, giustificati dal numero di abitanti della cellula residenziale, sono:

- scuola elementare,
- scuola media,
- ambulatorio,
- chiesa,
- sala di spettacolo,
- attrezzature sportive,
- mercato al minuto,
- uffici, o altre attrezzature di interesse collettivo.

Infine l'unione di due, tre, quattro cellule determina un *quartiere*. Il quartiere così conformato dovrà essere dotato di tutti quei servizi di carattere generale che completino le attrezzature previste nei servizi primari e secondari: scuole medie superiori, edifici per l'assistenza sanitaria e sociale, edifici per lo spettacolo, edifici amministrativi, uffici, attrezzature sportive.

## Art. 26

### DENSITA'

Le zone in esame sono contraddistinte da quattro sottozone:

$G_1$  con densità di quartiere 360 ab/ha e densità fondiaria  
800 ab/ha

$G_2$  con densità di quartiere 300 ab/ha e densità fondiaria  
600 ab/ha

$G_3$  con densità di quartiere 200 ab/ha e densità fondiaria  
350 ab/ha

$G_4$  con densità di quartiere 100 ab/ha e densità fondiaria  
150 ab/ha

La densità di quartiere è riferita all'intera area occupata dall'edilizia residenziale, dall'edilizia per i servizi pubblici primari e secondari, dalle zone verdi pubbliche, dalle strade, le piazze, i parcheggi e gli spazi pubblici, di competenza del quartiere. La densità fondiaria si riferisce al solo lotto edificabile.

### Art. 27

#### RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI

I Piani Particolareggiati e le lottizzazioni di cui all'Art. 5 dovranno prevedere la ripartizione della superficie interessata in modo che:

1) alle aree per gli edifici pubblici e di interesse pubblico (primari e secondari) sia destinato non meno del:

- 22% (4% serv. prim. + 18% serv. sec.) per le sottozone G<sub>1</sub>;
- 18% (3% serv. prim. + 15% serv. sec.) per le sottozone G<sub>2</sub>;
- 12% (2% serv. prim. + 10% serv. sec.) per le sottozone G<sub>3</sub>;
- 6% (1% serv. prim. + 5% serv. sec.) per le sottozone G<sub>4</sub>;

secondo la seguente tabella:

#### RIPARTIZIONE DELLE AREE PER I SERVIZI PRIMARI E SECONDARI

SOTTOZONE	G <sub>1</sub>	G <sub>2</sub>	G <sub>3</sub>	G <sub>4</sub>
— Asilo	2,8 %	2,1 %	1,4 %	0,7 %
— Centro negozi	1,2 %	0,9 %	0,6 %	0,3 %
<b>SERVIZI PRIMARI</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>
— Scuola elementare e media	7,9 %	6,6 %	4,4 %	2,2 %
— Ambulatorio	0,43%	0,36%	0,24%	0,12%
— Chiesa	1,8 %	1,5 %	1,0 %	0,5 %
— Sala spettacolo	1,14%	0,96%	0,64%	0,32%
— Attrezzature sportive	5,8 %	4,8 %	3,2 %	1,6 %
— Mercato al minuto	0,43%	0,36%	0,24%	0,12%
— Uffici pubblici o altre attrezz. di interesse collettivo	0,5 %	0,42%	0,28%	0,14%
<b>SERVIZI SECONDARI</b>	<b>18%</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>5%</b>
<b>TOTALE SERVIZI</b>	<b>22%</b>	<b>18%</b>	<b>12%</b>	<b>6%</b>

2) alle aree per verde pubblico venga destinato non meno del:

— 18% per le sottozone G<sub>1</sub>

— 15% per le sottozone G<sub>2</sub>

— 10% per le sottozone G<sub>3</sub>

— 5% per le sottozone G<sub>4</sub>

3) alle strade, piazze e parcheggi pubblici, ecc. sia destinato non meno del:

— 15% per le sottozone G<sub>1</sub>

— 17% per le sottozone G<sub>2</sub>

— 21% per le sottozone G<sub>3</sub>

— 22% per le sottozone G<sub>4</sub>

4) solo la superficie restante, che quindi non supererà, rispetto a quella complessiva, il 45% per le sottozone G<sub>1</sub>, il 50% per le sottozone G<sub>2</sub>, il 57% per le sottozone G<sub>3</sub>, il 67% per le sottozone G<sub>4</sub>, potrà essere destinata per la costruzione di edifici per abitazione.

## Art. 28

### ONERI DEI SERVIZI PUBBLICI E DELLE OPERE SOCIALI

*La realizzazione della singola unita' residenziale o della singola Cellula residenziale o del quartiere, da attuarsi secondo le direttive del P.R.G. dovrà essere effettuata tramite piani particolareggiati.-*

*Comunque la realizzazione della singola unita' residenziale o della singola cellula residenziale o del quartiere da attuarsi secondo le direttive del P.R.G. potrà essere operata anche attraverso lottizzazioni da parte di privati come all'art. 6 ed in base alle prescrizioni contenute nell'art. 5 delle presenti norme.-*

*I proprietari che intendono lottizzare prima dell'approvazione dei Piani Particolareggiati dovranno provvedere, a loro spese, allo impianto dei servizi fondamentali di urbanizzazione: tutte le strade, piazze e parcheggi pubblici e privati, compresi nell'area oggetto di lottizzazione, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, fognature, impianto elettrico e di illuminazione stradale (sempre per l'intera area lottizzata).-*

*I suddetti impianti dovranno essere tali, per dimensioni e funzionalità, da soddisfare appieno alle esigenze dei futuri abitanti della zona residenziale, secondo le direttive dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari.-*

*Nelle lottizzazioni dovranno inoltre essere previste e vincolate a tal fine le aree per le attrezzature pubbliche, per il verde pubblico e per eventuali strade di grande traffico destinate alla viabilità principale dell'area, oltre che le aree per le attrezzature di servizio.*

— 15% per le sottozone G<sub>1</sub>

— 17% per le sottozone G<sub>2</sub>

— 21% per le sottozone G<sub>3</sub>

— 22% per le sottozone G<sub>4</sub>

4) solo la superficie restante, che quindi non supererà, rispetto a quella complessiva, il 45% per le sottozone G<sub>1</sub>, il 50% per le sottozone G<sub>2</sub>, il 57% per le sottozone G<sub>3</sub>, il 67% per le sottozone G<sub>4</sub>, potrà essere destinata per la costruzione di edifici per abitazione.

## Art. 28

### ONERI DEI SERVIZI PUBBLICI E DELLE OPERE SOCIALI

*La realizzazione della singola unita' residenziale o della singola Cellula residenziale o del quartiere, da attuarsi secondo le direttive del P.R.G. dovrà essere effettuata tramite piani particolareggiati.-*

*Comunque la realizzazione della singola unita' residenziale o della singola cellula residenziale o del quartiere da attuarsi secondo le direttive del P.R.G. potrà essere operata anche attraverso lottizzazioni da parte di privati come all'art. 6 ed in base alle prescrizioni contenute nell'art. 5 delle presenti norme.-*

*I proprietari che intendono lottizzare prima dell'approvazione dei Piani Particolareggiati dovranno provvedere, a loro spese, allo impianto dei servizi fondamentali di urbanizzazione: tutte le strade, piazze e parcheggi pubblici e privati, compresi nell'area oggetto di lottizzazione, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, fognature, impianto elettrico e di illuminazione stradale (sempre per l'intera area lottizzata).-*

*I suddetti impianti dovranno essere tali, per dimensioni e funzionalità, da soddisfare appieno alle esigenze dei futuri abitanti della zona residenziale, secondo le direttive dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari.-*

*Nelle lottizzazioni dovranno inoltre essere previste e vincolate a tal fine le aree per le attrezzature pubbliche, per il verde pubblico e per eventuali strade di grande traffico destinate alla viabilità principale dell'organismo urbano secondo le aliquote di cui all'art. 27 delle presenti norme.-*

*In tutte le convenzioni, che saranno stipulate tra il Comune e i proprietari interessati a lottizzazioni, presentate prima dell'approvazione dei Piani Particolareggiati, dovranno essere rispettati gli schemi di convenzione predisposti dall'Amministrazione Comunale di Cagliari ed in particolare i proprietari interessati alle lottizzazioni stesse, oltre agli oneri dell'impianto dei servizi fondamentali di urbanizzazione di cui sopra, dovranno cedere senza corrispettivo al Comune le aree di pertinenza delle attrezzature a carattere collettivo secondo le aliquote percentuali sottoelencate:*

a) per le attrezzature pubbliche (servizi primari e secondari esclusi il centro negozi e la sala di spettacoli):

- sottozona G<sub>1</sub>: 19,66% dell'area lottizzata;
- sottozona G<sub>2</sub>: 16,14% dell'area lottizzata;
- sottozona G<sub>3</sub>: 10,76% dell'area lottizzata;
- sottozona G<sub>4</sub>: 5,38% dell'area lottizzata;

b) per il verde pubblico:

- le aree determinate in base alle percentuali di cui al punto 2) dell'Art. 27;

c) per le strade, piazze e parcheggi pubblici:

- le aree determinate in base alle percentuali di cui al punto 3) dell'Art. 27.

Per quanto concerne le sezioni minime da assegnare alle sedi stradali si veda la tabella allegata alle presenti norme.

#### Art. 29

##### INDICI DI SFRUTTAMENTO EDILIZIO

Nelle zone in esame gli edifici dovranno avere volumi tali che gli indici relativi di cubatura, riferiti allo specifico lotto loro destinato, secondo l'Art. 27, non siano superiori a: 8 mc/mq per le sottozone G<sub>1</sub>, 6 mc/mq per le sottozone G<sub>2</sub>, 3,5 mc/mq per le sottozone G<sub>3</sub>, 1,5 mc/mq per le sottozone G<sub>4</sub>. Di conseguenza gli indici di cubatura della intera zona (densità territoriale di zona), ottenuti computando gli edifici per abitazione ed escludendo quelli di interesse collettivo compresi nei servizi, non dovranno essere superiori rispettivamente a: 3,6 mc/mq per le sottozone G<sub>1</sub>, 3 mc/mq per le sottozone G<sub>2</sub>, 2 mc/mq per le sottozone G<sub>3</sub>, 1 mc/mq per le sottozone G<sub>4</sub>.

#### Art. 30

##### TIPI EDILIZI

I tipi edilizi attraverso l'adozione dei quali si possono ottenere gli sfruttamenti edificatori riportati nell'Articolo precedente e che quindi si consentono nelle diverse sottozone sono:

- 1) per le sottozone G<sub>1</sub> il tipo edilizio A<sub>1</sub>;
- 2) per le sottozone G<sub>2</sub> i tipi edilizi A<sub>2</sub> e B;
- 3) per le sottozone G<sub>3</sub> i tipi edilizi A<sub>3</sub> e C;
- 4) per le sottozone G<sub>4</sub> i tipi edilizi A<sub>4</sub> e D.

**NORME TECNICHE PER I TIPI EDILIZI A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, A<sub>4</sub>.**

Per i tipi edilizi A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, A<sub>4</sub> si prescrivono le seguenti norme:

1) L'area coperta non deve superare i valori di un terzo dell'area del lotto per i tipi edilizi A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub> e di un quinto per il tipo edilizio A<sub>4</sub>.

2) I fronti dei corpi di fabbrica non devono superare i m. 100,00. Per ottenere la interruzione del fronte è sufficiente lo sfalsamento, con reciproco arretramento dei corpi di fabbrica di almeno m. 3,00. In ogni caso la proiezione dell'insieme dei corpi di fabbrica, costituenti un complesso isolato, lungo qualsiasi direzione orizzontale non deve superare i 200,00 m. I singoli corpi di fabbrica degli edifici adibiti ad abitazione non devono avere dimensione trasversale maggiore a m. 13,00.

3) L'altezza degli edifici non deve superare: i m. 24,00 per il tipo edilizio A<sub>1</sub>, i m. 18,00 per il tipo edilizio A<sub>2</sub>, i m. 10,50 per il tipo edilizio A<sub>3</sub>, i m. 7,50 per il tipo edilizio A<sub>4</sub>.

4) Gli edifici possono essere costruiti a filo strada, se la larghezza della strada lo consente, altrimenti devono distare dall'asse stradale non meno di: m. 12,00 per il tipo edilizio A<sub>1</sub>, m. 9,00 per il tipo edilizio A<sub>2</sub>, m. 5,25 per il tipo edilizio A<sub>3</sub>, m. 4,00 per il tipo edilizio A<sub>4</sub>. Inoltre i distacchi dai confini con i lotti adiacenti non devono essere inferiori a: m. 12,00 per il tipo edilizio A<sub>1</sub>, m. 9,00 per il tipo edilizio A<sub>2</sub>, m. 5,25 per il tipo edilizio A<sub>3</sub>, m. 3,75 per il tipo edilizio A<sub>4</sub>. Tali distacchi devono essere osservati anche lateralmente, se non si costruisce in aderenza. Qualora però uno dei fronti degli edifici prospicienti sia inferiore o uguale a m. 13,00, il distacco per detti fronti prospicienti può essere concesso di valore pari ad un terzo dell'altezza massima. La distanza fra le costruzioni prospicienti non deve essere inferiore a: m. 24,00 per il tipo edilizio A<sub>1</sub>, m. 18,00 per il tipo edilizio A<sub>2</sub>, m. 10,50 per il tipo edilizio A<sub>3</sub>, m. 7,50 per il tipo edilizio A<sub>4</sub>. 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 ai due terzi dell'altezza massima consentita.

5) Sono vietati tassativamente i cortili chiusi, le chiostrine e le canne di ventilazione. Tutti gli spazi non occupati dall'edificazione o da strade devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

## Art. 32

### NORME TECNICHE PER IL TIPO EDILIZIO B

Per il tipo edilizio B si prescrivono le seguenti norme:

1) Ciascun edificio deve sorgere isolato; l'area coperta non deve superare il valore di un quarto dell'area del lotto, nè il valore massimo di 625 mq., e deve essere contenuta in un quadrato di lato 35,00 m.

2) L'altezza degli edifici non deve superare il valore di m. 24,00.

3) Gli edifici devono distare dai confini del proprio lotto non meno di m. 12,00. La distanza fra le costruzioni non deve essere inferiore ai m. 24,00.

4) Sono tassativamente vietati i cortili chiusi, le chiostrine e le canne di ventilazione. Tutti gli spazi non occupati dall'edificazione o da strade o parcheggi devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

## Art. 33

### NORME TECNICHE PER IL TIPO EDILIZIO C

Per il tipo edilizio C si prescrivono le seguenti norme:

1) Ciascun edificio deve sorgere isolato; l'area coperta non deve superare il valore di un quarto dell'area del lotto, nè il valore massimo di 360 mq. I lotti non devono essere inferiori a 600 mq.

2) I fronti degli edifici non devono superare i 30,00 m.

3) L'altezza degli edifici non deve superare il valore di m. 14,00.

4) Gli edifici devono distare dai confini del lotto non meno di m. 7,00. La distanza fra le costruzioni non deve essere inferiore ai m. 14,00.

5) Sono vietati tassativamente i cortili chiusi, le chiostrine e le canne di ventilazione. Tutti gli spazi non occupati dall'edificazione o da strade o parcheggi devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

## Art. 34

### NORME TECNICHE PER IL TIPO EDILIZIO D

Per il tipo edilizio D si prescrivono le seguenti norme:

1) Ciascun edificio deve sorgere isolato; l'area coperta non deve superare il valore di un quinto dell'area del lotto, nè il valore massimo di 360 mq. I lotti non devono essere inferiori a 600 mq.

- 2) I fronti degli edifici non devono superare i 30,00 m.
- 3) L'altezza degli edifici non deve superare il valore di m 7,50.
- 4) Gli edifici devono distare dai confini del proprio lotto non meno di m. 4,00. La distanza fra le costruzioni non deve essere inferiore ai m. 8,00.
- 5) Sono vietati tassativamente i cortili chiusi, le chiostrine e le canne di ventilazione. Tutti gli spazi non occupati dall'edificazione o da strade o da paraggi devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

#### Art. 35

### COSTRUZIONI ACCESSORIE, PARCHEGGI, GARAGES

Per i tipi edilizi B, C e D non sono consentite costruzioni accessorie. Devono essere però previste entro l'area libera del lotto superfici per il parcheggio privato in misura di mq. 10 ogni 500 mc. di costruzione. I garages devono essere previsti incorporati nella costruzione, eventualmente seminterrati.

#### Art. 36

### TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

In sede di Piano Particolareggiato l'Amministrazione Comunale potrà predisporre l'adozione di tipi edilizi diversi da quelli prescritti agli Articoli 30, 31, 32, 33, 34, purchè siano rispettate unitamente le seguenti norme:

- 1) la soluzione urbanistica proposta rivesta un carattere unitario ed organico;
- 2) i nuovi tipi edilizi proposti offrano adeguata garanzia per l'igiene e mantengano distacchi minimi tra fronti prospicienti pari all'altezza;
- 3) non venga superato l'indice di sfruttamento di quartiere e di lotto, e siano rispettate le altre norme del Piano Regolatore Generale.

## ZONE h: FRAZIONI

*Le caratteristiche attuali delle frazioni fanno riscontrare un tessuto viario per lo più scadente, e quindi la necessità di studi particolareggiati.*

*Dato il livello economico della popolazione non si può fare affidamento su iniziative private, sia pure di proprietari riuniti in consorzio, rivolte ad ampi programmi di ristrutturazione; si ritiene quindi opportuno, in attesa dei Piani Particolareggiati, dettare delle norme di completamento. Queste norme, ovviamente, tengono conto della consistenza edilizia attuale, che si esprime di norma in case a uno o due piani. Queste determinano un cortile caratteristico, il quale, date le sue dimensioni e le limitate altezze dei corpi di fabbrica circostanti, consente in molti casi sufficienti garanzie per l'igiene. La continuità delle case così formate crea, verso la strada, un andamento lineare dei corpi di fabbrica alternati a muri, sui quali si aprono, spesso, ampi portali di ingresso. Le condizioni statiche e igieniche dei fabbricati sono in molti casi infelici, ma si riscontra nello stesso tempo come il loro miglioramento venga ancora attuato, dato il livello economico della popolazione, per successivi rifacimenti dei singoli corpi di fabbrica, più che attraverso la demolizione e la ricostruzione contemporanea della intera casa.*

*Le presenti norme, mentre favoriscono una trasformazione delle frazioni e una conseguente loro valorizzazione, consentono altresì, tenendo conto di quanto sopra esposto, la conservazione delle attuali caratteristiche edilizie. Infine consentono di far fronte alle esigenze che possono presentarsi in attesa dell'approntamento dei Piani Particolareggiati.*

*In più sono previste delle aree di completamento, in cui si prescrive l'adozione di tipi edilizi nuovi. Dette aree, che vengono distinte come sottozone H<sub>1</sub> (le sottozone H<sub>1</sub> comprendono le parti residenziali attuali), non sono di estensione e forma tale da giustificare un funzionamento del tutto autonomo, bensì, senza interferire sui problemi dei quartieri esistenti, beneficeranno dei nuovi impianti e delle nuove attrezzature previste per il fabbisogno dell'intera frazione.*

#### Art. 37

#### ZONE h: FRAZIONI: NORME TECNICHE PER L'EDIFICABILITÀ NELLE SOTTOZONE H<sub>1</sub>

Oggetto delle norme del presente Articolo sono le sottozone H<sub>1</sub>. Per esse si prescrivono le seguenti norme:

1) Le costruzioni devono sorgere a filo della strada, pubblica o privata. Tuttavia può essere autorizzato un arretramento dei fabbricati per un minimo di m. 2,50, purchè, mediante convenzione regolarmente trascritta fra tutti i proprietari interessati, lo stesso arretramento venga assicurato per tutto il fronte dell'isolato prospiciente la strada stessa, o per almeno un fronte di lunghezza di m. 80. Questo arretramento dovrà essere destinato a parcheggio o spazio pedonale ad uso pubblico. Ove l'arretramento di cui al presente comma, da assicurarsi nella stessa misura mediante convenzione regolarmente trascritta fra tutti i proprietari, sia realizzato nella misura minima di m. 4,00 per un fronte pari alla lunghezza dell'isolato o alla lunghezza di almeno m. 80, l'area risultante da esso può essere completamente recinta con cancellata o muro, e deve essere sistemata e mantenuta a giardino o cortile, restando di proprietà e uso privato.

2) L'altezza degli edifici non deve superare il valore di una volta e mezzo la larghezza stradale, nè il valore di m. 11,50, comprendente non più di due piani oltre il piano terreno, per i corpi di fabbrica perimetrali di ciascun isolato, di m. 7,50 per i corpi di fabbrica interni.

3) I distacchi laterali dai confini sono ammessi se subordinati ad apposita convenzione fra tutti i proprietari confinanti. Sia questi eventuali distacchi laterali, sia tutti gli altri eventuali distacchi dai confini fra lotti dello stesso isolato non devono essere inferiori a m. 4,00. La distanza fra costruzioni non in aderenza deve essere al minimo uguale a m. 8,00.

4) Ogni costruzione dovrà prevedere apposite aree entro il lotto per il parcheggio privato nella misura di mq. 2 ogni 100 mc. di costruzione.

5) Il cortile chiuso è consentito solo se di superficie non inferiore ad un terzo della somma delle superfici delle pareti che lo circondano, considerate sia allo stato attuale sia dell'altezza raggiungibile con le presenti norme. Qualsiasi distanza da superfici finestrate all'interno del cortile, misurata su normale fra queste e muro opposto, non dovrà essere inferiore, in ogni caso, a m. 7,00.

6) Sono vietate le chiostrine e le canne di ventilazione.

7) Sono vietate le costruzioni all'interno dei cortili, a qualsiasi uso adibite. I cortili e tutti gli spazi interni dell'isolato non edificati e non destinati a parcheggio dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

#### Art. 38

#### **ZONE h: FRAZIONI; NORME TECNICHE PER L'EDIFICABILITA' NELLE SOTTOZONE H<sub>2</sub>**

Oggetto delle norme del presente Articolo sono le sottozone H<sub>2</sub>.

Per esse si prescrive l'adozione dei tipi edilizi A<sub>3</sub> e C, secondo le norme comprese negli Art. 31 e 33, previa lottizzazione organica o Piano Regolatore Particolareggiato.

#### PARTE X:

#### **ZONE i: EDILIZIA SPECIALE E CENTRI DIREZIONALI**

*Scopo principale dei centri direzionali è di accogliere le attrezzature di interesse generale della Città, attualmente concentrate in zone sovraffollate, e quindi di ottenere anche il decongestionamento viario, oltrechè edilizio, delle zone centrali. La loro realizzazione implica perciò il ridimensionamento di particolari attrezzature, il loro proiettamento all'esterno dalla posizione che attualmente occupano, tenendo conto della nuova struttura dell'aggregato urbano, tendente all'autosufficienza dei quartieri anzichè al proseguimento della loro congiunzione a macchia d'olio.*

Ove l'ubicazione di queste zone è impegnata il ristrutturamento di zone urbane edificate, si sono esaminate le caratteristiche di queste ultime, e si è rilevato come l'edilizia si presenti in quasi tutte per lo più scadente, sia dal punto di vista architettonico che statico ed igienico, e come anche il tessuto viario non sia del tutto efficiente. La creazione di queste zone ad edilizia speciale e dei centri direzionali, quindi, favorirebbe la rivalutazione di queste aree, che d'altronde presentano già a loro vantaggio una posizione di rilievo, che consente loro, anche per questo, di ricoprire il ruolo richiesto dal Piano Regolatore. Vengono perciò ad essere maggiormente giustificati sia la destinazione che il trattamento previsti.

Le zone ad edilizia speciale dovranno costituire elemento di cuscinetto tra l'attuale zona centrale ed i nuovi centri direzionali, in modo da rendere più efficace la funzione a questi affidata. La determinazione della consistenza delle zone da destinarsi ad edilizia speciale dovrà essere effettuata attraverso piani particolareggiati che comprendano e puntualizzino i centri direzionali.

I criteri che si seguiranno nell'attuazione non devono limitarsi ad alleviare il centro urbano esistente, ma devono essere intesi anche ad evitare che nei centri direzionali si ripetano, a loro volta, in futuro, gli inconvenienti riscontrati nelle zone centrali attuali, e cioè il sovrappollamento edilizio e il congestionamento del traffico.

Per il carattere e le funzioni attribuibili alle zone 1 nel quadro urbano, si prescrive tassativamente che la loro realizzazione sia subordinata all'approvazione degli appositi Piani Particolareggiati. Questi dovranno essere studiati unitariamente, per evitare che studi estesi soltanto a una parte di ciascuna zona ad edilizia speciale o di ciascun centro

*direzionale non si accordino pienamente con la soluzione complessiva. Sarebbe addirittura preferibile che vengano affrontati contemporaneamente gli studi di tutti i Piani Particolareggiati di queste zone, al fine di un migliore coordinamento reciproco nel quadro generale della Città.*

*I Piani Particolareggiati, come già detto in precedenza, dovranno prevedere, con le stesse norme, anche delle utilizzazioni a scopo residenziale con edilizia speciale, purchè con particolari caratteristiche nella tipologia (edifici misti, abitazioni con particolari caratteristiche, ecc.) e sempre che le superfici edificabili restanti consentano l'insediamento di tutte quelle attrezzature che costituiscono lo scopo fondamentale dei centri direzionali.*

*I tipi edilizi, le altezze, i distacchi e le distanze saranno definiti dal planivolumetrico relativo alle singole zone, che dovrà essere prodotto da ciascun Piano Particolareggiato.*

## Art. 39

### ZONE I: EDILIZIA SPECIALE E CENTRI DIREZIONALI

In attesa della redazione e approvazione dei singoli Piani Regolatori Particolareggiati è vietato nelle zone I qualsiasi intervento edilizio che non si limiti alla sola necessaria manutenzione degli stabili esistenti.

Qualsiasi costruzione, demolizione, ricostruzione dovrà rispettare tutte le norme e le dimensioni riportate negli elaborati dei Piani Particolareggiati, e precisamente:

1) la dotazione di tutte le attrezzature generali necessarie per ciascun settore per cui ha funzione, singolarmente, ogni centro direzionale, quali, ad esempio, uffici pubblici, sedi di società, banche, istituti, rappresentanze, grandi magazzini, edifici per lo spettacolo e per attività culturali, impianti sportivi, servizi vari (ristoranti, autostazioni, ecc.);

2) distribuzione della superficie complessiva in modo che il 60% sia destinato a strade, parcheggi e verde pubblico;

3) densità fondiaria edificatoria non superiore a 9 mc/mq, cui corrisponde, quindi, una densità edificatoria di zona non superiore a 3,6 mc/mq.

## PARTE XI:

### ZONE 1: VERDE PUBBLICO, VERDE ANNESSO AD EDIFICI PUBBLICI, VERDE PRIVATO

*Le zone verdi pubbliche formanti le sottozone L<sub>1</sub> sono soggette a vincolo di non edificazione.*

*Si consentirà in esse l'inserimento di impianti di carattere sportivo, ricreativo, culturale o turistico di uso pubblico soltanto attraverso Piani Particolareggiati, in accordo con la Sovrintendenza alle bellezze naturali e panoramiche, e seguendo il criterio del rispetto delle piante e dell'ambiente naturale o panoramico.*

*Le sottozone L<sub>2</sub>, che comprendono il verde annesso ad edifici pubblici o di interesse collettivo, sono soggette a vincolo di inedificazione completa.*

*Nelle zone verdi private (sottozone L<sub>3</sub>) si consentiranno edificazioni a sfruttamento molto basso, secondo le norme specifiche riportate nell'Articolo 42, che segue.*

#### Art. 40

### ZONE 1: VERDE PUBBLICO (SOTTOZONE L<sub>1</sub>)

Nelle sottozone L<sub>1</sub> è vietata l'edificazione di fabbricati. Sarà consentita soltanto la costruzione degli impianti di carattere sportivo, ricreativo, culturale o turistico di uso pubblico attraverso Piani Regolatori Particolareggiati, da redigere in accordo con la Sovrintendenza alle bellezze naturali e panoramiche.

#### Art. 41

### ZONE 1: VERDE ANNESSO AD EDIFICI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO (SOTTOZONE L<sub>2</sub>)

Nelle sottozone L<sub>2</sub> è vietata la costruzione negli spazi attualmente ineditati. Ogni intervento deve quindi limitarsi alla sola necessaria manutenzione. Nel caso che le condizioni statiche lo impongano sono permesse le demolizioni, ma con ricostruzioni che rispettino i volumi e le altezze preesistenti.

**ZONE 1: VERDE PRIVATO (SOTTOZONE L<sub>1</sub>)**

Nelle sottozone L<sub>1</sub> l'edificazione deve essere contenuta nei limiti di area coperta complessiva, sia da costruzioni esistenti che future, pari a un ventesimo dell'area del lotto, nè devono consentirsi altezze superiori a m. 7,50. Ogni intervento negli stabili esistenti che già attualmente superino i limiti di superficie e di altezza prescritti deve limitarsi alla sola necessaria manutenzione. Nel caso che le condizioni statiche lo impongano sono permesse le demolizioni, ma con ricostruzioni che rispettino le nuove norme.

Le costruzioni in queste sottozone devono inoltre rispettare distacchi dai confini non inferiori a m. 8,00, non devono dar luogo a formazione di cortili chiusi, chiostrine, canine di ventilazione. Sono tuttavia consentiti spazi interni aventi il carattere di "patio" sistemato a giardino soltanto per corpi di fabbrica ad un piano, di altezza non superiore a m. 4,00. Questi spazi interni devono avere lato minimo e così pure distanze fra le pareti prospicienti non inferiori a m. 6,00, ed inoltre avere almeno un'apertura diretta verso l'esterno.

Devono essere mantenute l'attuale destinazione a verde degli spazi inedificabili e le piante ad alto fusto esistenti.

**PARTE XII:****ZONE m: PARCO FERROVIARIO**

*Il P. R. G. prevede un arretramento dell'attuale sede della stazione ferroviaria i cui termini di dettaglio saranno concordati con l'Amministrazione competente.*

*Tale arretramento si ritiene indispensabile per ottenere i seguenti risultati:*

a) *miglioramento funzionale della stazione stessa e dell'antistante area di competenza ai fini del traffico passeggeri e la sosta degli automezzi;*

b) *snellimento e maggiore fluidità del traffico nella via Roma che costituisce una delle arterie più sovraccariche ed animate della Città.*

*Nel parco ferroviario sarà consentita la costruzione di tutti gli edifici ed impianti che congiuntamente alle sedi ferrate ed agli spazi*

*liberi possano realizzare la massima funzionalità dell'intera zona ferroviaria stessa. Non si consentirà invece la costruzione di edifici per abitazione che non siano strettamente limitati alle residenze per il personale di custodia.*

#### Art. 43

#### ZONE m: PARCO FERROVIARIO

Nelle zone m è vietata la costruzione di edifici per abitazione, a meno dei fabbricati strettamente necessari per accogliere il personale di custodia.

Per le costruzioni comprese nelle zone m si prescrive che possano sorgere sia a filo strada che in arretramento. In quest'ultimo caso l'arretramento deve essere non inferiore a m. 2,50 e deve essere realizzato per una lunghezza non inferiore a m. 80,00. L'area libera conseguente all'arretramento dovrà essere destinata a parcheggio o spazio pedonale ad uso pubblico.

#### PARTE XIII:

#### ZONE n: INDUSTRIALI

*Le zone industriali sono state suddivise nelle 3 sottozone N<sub>1</sub>, N<sub>2</sub>, N<sub>3</sub>.*

*Le sottozone N<sub>1</sub> sono riservate per le grandi e medie industrie, ed insistono nel territorio già a loro destinato nel progetto per la zona industriale di Cagliari, di cui il P.R.G. ha preso atto, limitandosi a qualche modifica nei confini della parte settentrionale. Quantunque non siano a diretto contatto con le zone residenziali, vi sono abbastanza vicine, e quindi non vi sono ammissibili gli impianti caratterizzati da fumi o da esalazioni nocive o fastidiose. Sono consentiti gli altri impianti, mentre è vietata la costruzione di edifici per abitazione, eccetto che per il personale di custodia. Le distanze delle costruzioni dai confini o dagli assi stradali sono stabilite in modo da lasciare larghe fasce di terreno privato sui fronti stradali per l'intero sviluppo del*

lotto, ai fini di destinare delle aree adeguate per la sorta degli automezzi da trasporto.

Le sottozone  $N_1$  sono destinate per piccole industrie, per iniziative di carattere artigianale, commerciale, per depositi. Opereranno anche nel quadro delle trasformazioni agricole del territorio circostante, mentre sarà preclusa in ogni caso l'edificazione di impianti che siano di mole tale o di requisiti igienici per cui non possano essere ubicati senza pregiudizio in aree prossime alle residenze. Anche per queste sottozone è vietata la costruzione di edifici per abitazione eccetto che per il personale di custodia. In definitiva, a parte la diversa caratterizzazione delle iniziative che si attueranno in queste sottozone, si applicheranno peraltro le stesse norme delle sottozone  $N_1$ .

Le sottozone  $N_2$  comprendono le aree industriali attuali i cui impianti devono essere trasferiti da queste alle due sottozone  $N_1$  e  $N_2$ , data la posizione che le sottozone  $N_2$  hanno nel quadro della Città, ed in particolare rispetto alle zone residenziali. Quantunque il trasferimento non possa avvenire se non gradualmente, il Piano Particolareggiato deve essere studiato in modo unitario per ciascuna sottozona e coordinato con i Piani Particolareggiati delle zone contermini. Il trasferimento degli impianti consentirà di rendere libere queste aree e di poterle destinare ad altre funzioni più rispondenti alle esigenze della Città.

#### Art. 44

#### **ZONE n: INDUSTRIALI (SOTTOZONE $N_1$ , $N_2$ )**

Nelle sottozone  $N_1$  e  $N_2$  è vietata la costruzione di edifici per abitazione, a meno dei fabbricati strettamente necessari per accogliere il personale di custodia.

Ogni complesso industriale deve sorgere isolato, e i distacchi dai confini non devono essere inferiori a m. 8,00. I distacchi dal filo stradale ove sono gli accessi non devono essere inferiori a m. 15,00.

Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni accessorie anche addossate ai confini di proprietà. In tal caso le costruzioni accessorie, se comprese in questi minimi distacchi o se addossate ai confini di proprietà, non devono eccedere i mq. 200 di superficie coperta e i m. 4,50 di altezza.

All'interno del lotto devono essere lasciate libere adeguate aree per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che saranno interessati all'attività del complesso industriale, nonché il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico e per il parcheggio.

Le recinzioni dovranno essere eseguite a regola d'arte, in muratura intonacata o rivestita a faccia vista, o con cancellate o reti metalliche di adeguata consistenza.

#### Art. 45

#### ZONE n: INDUSTRIALI (SOTTOZONE N<sub>2</sub>)

Per le sottozone N<sub>2</sub> si prescrive il trasferimento graduale nel tempo degli impianti industriali esistenti e la successiva utilizzazione delle aree rese libere, secondo quanto indicato nella planimetria generale, ed in base alle norme relative alla nuova utilizzazione prevista.

#### PARTE XIV:

#### ZONE o: AGRICOLE

*La valorizzazione agricola del territorio comunale deve essere intesa soprattutto verso un indirizzo ortofrutticolo, sia per il maggior reddito di tale coltura, sia perchè risponde all'esigenza delle vicine zone residenziali.*

*Tale riserva economica nelle vicinanze della Città e delle Frazioni può rendersi pienamente integrativa dell'economia e dell'attività di tutto il territorio comunale.*

*In tali zone sono quindi consentite le costruzioni che servano a valorizzarle, destinandole all'agricoltura o migliorandole in tal senso. Anche perchè presupposto di tale va-*

*lorizzazione è la ricomposizione fondiaria, ed anche per migliorare quindi le condizioni di frazionamento della proprietà, si è imposto il limite di edificabilità in lotti di superficie non minore di mq. 2.500.*

#### Art. 46

#### **ZONE o: AGRICOLE (SOTTOZONE O<sub>1</sub> e O<sub>2</sub>)**

Per l'edificazione di fabbricati ad uso di abitazione nelle sottozone O<sub>1</sub> e nelle sottozone O<sub>2</sub> si prescrivono le seguenti norme:

1) L'indice di sfruttamento costituito dal rapporto fra il volume costruibile in ciascun lotto e la superficie dello stesso lotto non deve superare il valore di 0,2 mc/mq.

2) I lotti non devono essere inferiori a 2500 mq.

3) L'altezza degli edifici non deve superare il valore di m. 7,50, salvo per qualche impianto speciale per l'agricoltura, per cui può essere consentita una maggiore altezza, ma il cui volume deve essere computato per intero nel calcolo dell'indice di sfruttamento di cui al punto 1 del presente Articolo.

4) Le costruzioni devono distare da qualsiasi confine del lotto non meno di m. 5,00. Comunque la distanza fra edifici prospicienti, anche se compresi nello stesso lotto, non dovrà essere inferiore a m. 10,00.

5) Le costruzioni devono distare dal filo delle strade statali, provinciali e comunali non meno di m. 15,00.

6) Possono essere consentiti impianti inservienti ed in rapporto alle necessità dell'azienda.

#### PARTE XV:

#### **ZONE p: MILITARI**

*Queste zone saranno destinate esclusivamente ad accogliere le infrastrutture militari.*

*La zona di Cuccuru Serra è stata prevista in modo da mettere a disposizione della Autorità Militare un'adeguata estensione di*

*territorio capace di poter accogliere sia le attrezzature ricadenti in zone di espansione e quindi consentirne lo spostamento organico nel tempo secondo i programmi dell'Autorità competente, sia eventuali nuovi impianti.*

#### Art. 47

##### **ZONE p: MILITARI**

Le costruzioni nelle zone p saranno destinate esclusivamente a scopi militari, compresa la dotazione delle aree libere per esercitazioni e parcheggi.

Gli accessi alle zone p dovranno essere dotati di ampi piazzali e di opportuni raccordi per evitare intralci nelle strade del Piano Regolatore Generale che le lambiscono.

#### PARTE XVI:

##### **ZONE q: CIMITERI**

*Il nuovo cimitero di Cagliari è sufficiente anche in visione del fabbisogno futuro. Comunque questo, come gli altri cimiteri delle frazioni, sono suscettibili di ampliamento nel verde col quale confinano. Si sono indicate le aree necessarie di rispetto, in accordo con le disposizioni legislative vigenti.*

#### Art. 48

##### **ZONE q: CIMITERI**

Nelle zone q è vietata l'edificazione di fabbricati a qualsiasi uso adibiti, tranne quelli a carattere funerario. Gli spazi liberi devono considerarsi vincolati a verde permanente.

## FARTE XVII:

### ZONE **z**: DA DESTINARE AI SERVIZI DI QUARTIERE E AI SERVIZI GENERALI CITTADINI

*Queste zone sono state contrassegnate con i simboli S.Q. e S.G.C. Quelle contrassegnate col simbolo S.Q. comprendono le aree da destinare ai servizi dei quartieri, quelle contrassegnate col simbolo S.G.C. le aree da destinare ai servizi generali cittadini. Ove queste ultime sono state ulteriormente contrassegnate con tratteggio verticale indicano la prescrizione del cambiamento dell'attuale destinazione degli edifici pubblici esistenti. Questa suddivisione, effettuata in sede di zonizzazione, non influisce sostanzialmente nelle presenti norme di attuazione, in quanto si prescrive una regolamentazione unica.*

#### Art. 49.

### ZONE **z**: SERVIZI DI QUARTIERE (S. Q.) E SERVIZI GENERALI CITTADINI (S. G. C.)

L'edificazione nelle zone **z** è esclusiva per attrezzature di interesse collettivo. Risultano quindi escluse le costruzioni per abitazioni, tranne che per il personale di custodia.

Tutte le costruzioni dovranno sorgere in aree coltivate a giardino e dovranno essere destinate a parcheggio aree sufficienti, non inferiori al 50% dell'area coperta. L'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà essere superiore a 2 mc/mq. di lotto, ed il rapporto fra area coperta e area del lotto non dovrà essere superiore al 50%. Le costruzioni non dovranno sorgere a filo strada, ma con distacchi dai confini non inferiori a m. 8,00, salvo il rispetto delle disposizioni legislative particolari per l'edificazione delle singole attrezzature.

A queste prescrizioni ci si dovrà uniformare anche nella eventuale demolizione e ricostruzione degli stabili di cui è prescritto il cambiamento dell'attuale destinazione.

## PARTE XVIII:

### ZONE **s**: AREE VERDI CON ISOLE EDILIZIE

*Queste zone comprendono vaste aree quasi completamente libere, ma utilizzate attualmente per scopi industriali. Pertanto si trovano in condizioni topografiche irregolari, tali da non consentire un'utilizzazione a scopo edificatorio senza la preventiva sistemazione generale del terreno, sistemazione che è attuabile solo attraverso lo studio e l'esecuzione di apposito Piano Particolareggiato.*

*Qualsiasi iniziativa in queste zone risulta di conseguenza subordinata alla redazione di detti Piani Particolareggiati.*

#### Art. 50

### ZONE **s**: AREE VERDI CON ISOLE EDILIZIE

In assenza del Piano Particolareggiato è vietata l'edificazione nelle zone **s** a qualsiasi uso destinata.

Nell'edificazione non dovrà essere superata la densità territoriale di 150 ab/ha, nè di conseguenza un indice di sfruttamento di 1,5 mc/mq.

## PARTE XIX:

### ZONE **t**: AEROPORTUALI

*Il P.R.G., prendendo atto dello stato di fatto rappresentato dalla posizione attuale degli aeroporti, conferma tale posizione in sede di progetto, differenziazione le funzioni, pur prescrivendo regolamentazione unica.*

#### Art. 51

### ZONE **t**: AEROPORTUALI

Nelle zone **t** sono consentite soltanto le costruzioni connesse con lo svolgimento del traffico aereo. Devono essere destinate per il parcheggio adeguate aree, dimensionate in modo da soddisfare alle esigenze conseguenti al movimento di passeggeri e merci.

## PARTE XX:

### ZONE u: PORTUALI

*Le zone portuali insistono sia in quella già attualmente destinata allo stesso scopo, sia in quelle appositamente previste dai Piani Regolatori del Porto e della Zona Industriale, che il P. R. G. ha inserito, con gli opportuni ritocchi, nella zonizzazione.*

#### Art. 52

### ZONE u: PORTUALI

Nelle zone u, nel quadro del Piano Regolatore del Porto, sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di servizio. Sarà consentita solo la costruzione di tutti gli edifici ed impianti necessari per realizzare la massima funzionalità del Porto. Devono essere destinate per il parcheggio adeguate aree, in modo da soddisfare alle esigenze conseguenti al movimento delle linee marittime relative al porto di Cagliari.

## PARTE XXI:

### ZONE v: BALNEARI

*Le zone in esame sono intese alla valorizzazione del litorale e dell'arenile attraverso l'installazione di quelle opere ed attrezzature per l'utilizzazione a scopo balneare di dette zone. La regolamentazione tiene conto dell'esigenza di questa utilizzazione e nello stesso tempo della salvaguardia della visuale dalla strada adiacente alle zone in esame e dalle zone retrostanti sul mare e sul golfo.*

#### Art. 53

### ZONE v: BALNEARI

Nelle zone v sarà consentita l'edificazione solo di attrezzature e stabilimenti balneari a carattere collettivo o individuale, con l'esclusione di case d'abitazione, a meno degli alloggi strettamente necessari per accogliere il personale di custodia.

Le subconcessioni relative dovranno essere condizionate dalla realizzazione di complessi funzionali che soddisfino ai più rispondenti criteri di progettistica balneare.

Questi criteri dovrebbero trovare integrale applicazione per quanto riguarda gli eventuali nuovi impianti da realizzare all'estremità dell'arenile in concessione, al confine con il territorio del Comune di Quartu S. Elena, mentre gli stabilimenti esistenti dovranno subire una radicale trasformazione, tale da renderli il più possibile rispondenti alle nuove necessità.

La sistemazione delle attrezzature balneari dovrà essere predisposta mediante apposito Piano Regolatore Particolareggiato. Coniunque tali attrezzature dovranno essere concepite in maniera tale da non ostacolare l'agibilità dell'arenile lungo il suo sviluppo, per una profondità dalla linea di alta marea di almeno 30,00 m., e da non costituire interrompimenti continui della visuale dal retroterra verso il mare; inoltre dovranno essere dotate di efficienti e proporzionati servizi igienico-sanitari ed essere concepite con criteri di particolare decoro e funzionalità. Infine le recinzioni dovranno essere del tipo trasparente, al fine di non ostacolare le visuali, ed essere realizzate con progetto unitario per l'intero fronte di ciascuna zona balneare.

## PARTE XXII:

### ZONE ■: SPIAGGIA LIBERA

*Le spiagge non comprese nelle zone balneari sono state comprese nelle zone ■  
La regolamentazione prevista per le spiagge libere è giustificata dal voler mantenere inalterato l'aspetto naturale col quale si presentano e salvaguardare la visuale delle strade retrostanti verso il mare.*

### Art. 54

### ZONE ■: SPIAGGIA LIBERA

Le zone ■ devono essere a carattere pubblico, e dovranno restare immutate nella loro configurazione naturale. Non sono ammesse costruzioni di qualsiasi genere, comprese quelle a carattere turistico e balneare.

## **PARTE XXIII:**

### **LIMITE DI ZONA A VINCOLO PANORAMICO, PAESISTICO, ARCHEOLOGICO**

#### **Art. 55**

##### **Limite di Zona a vincolo panoramico, paesistico, archeologico**

Tale limite stà ad indicare la prescrizione di un piano particolareggiato per la sistemazione e la salvaguardia delle bellezze naturali, panoramiche e degli eventuali ritrovamenti archeologici che caratterizzano la zona in esso compresa.

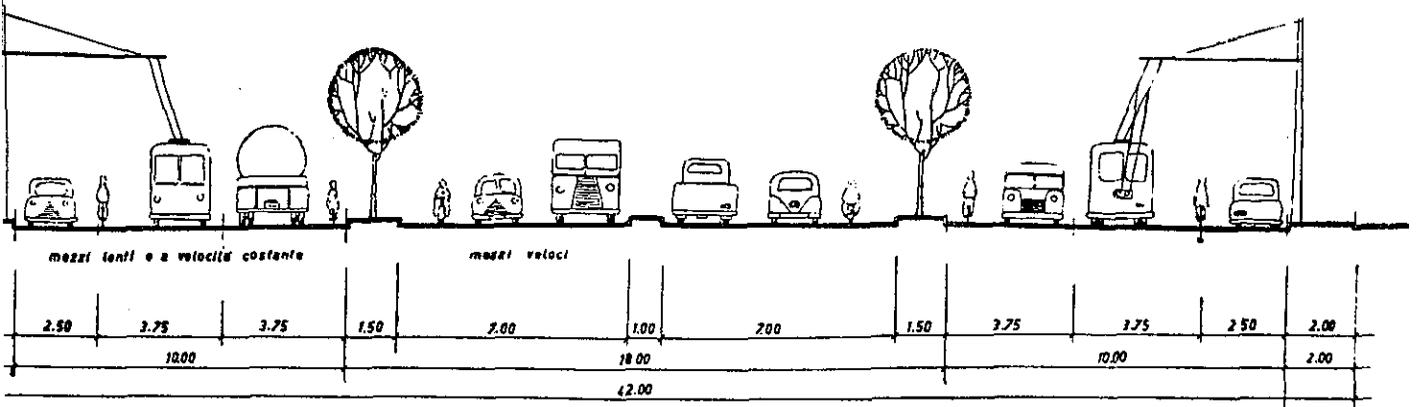
I piani particolareggiati dovranno essere redattì in concordanza con la Sovrintendenza ai Monumenti.

## INDICE E RUBRICA DEGLI ARTICOLI

- Art. 1 — Abrogazione delle norme regolamentari in contrasto.
- Art. 2 — Edificazione nelle zone residenziali.
- Art. 3 — Applicazione delle norme alle opere edilizie nel territorio.
- Art. 4 — Consorzi volontari e compartimenti.
- Art. 5 — Norme per le lottizzazioni.
- Art. 6 — Edificabilità nelle zone di espansione.
- Art. 7 — Obbligo della soluzione architettonica di tutti i prospetti.
- Art. 8 — Computo delle altezze e dei volumi.
- Art. 9 — Larghezza stradale.
- Art. 10 — Altezza per edifici in angolo.
- Art. 11 — Edifici in aderenza.
- Art. 12 — Computo delle distanze.
- Art. 13 — Computo delle sporgenze agli effetti della misurazione delle aree all'interno dei cortili e delle chiostrine.
- Art. 14 — Zone a: risanamento di salvaguardia. - Mantenimento dei volumi e delle architetture.
- Art. 15 — Zone b: risanamento con trasformazioni limitate mediante norme speciali. - Mantenimento dei volumi e parzialmente di architetture (sottozone B<sub>1</sub>).
- Art. 16 — Zone b: risanamento di salvaguardia con vincoli panoramici con trasformazioni. - Mantenimento dei volumi e parzialmente di architetture (sottozone B<sub>2</sub>).
- Art. 17 — Zone c: completamente.
- Art. 18 — Isolati I<sub>1</sub>, I<sub>2</sub>, I<sub>3</sub>.
- Art. 19 — Isolati S.
- Art. 20 — Isolati E.
- Art. 21 — Zone d: ristrutturazione.
- Art. 22 — Zone e: ville e villette.
- Art. 23 — Zone e: edificazione di villette (V<sub>1</sub>) e di ville (V<sub>2</sub>).
- Art. 24 — Zone f: edilizia organizzata.
- Art. 25 — Zone g: espansione - Unità residenziali, cellule residenziali - Quartieri.
- Art. 26 — Densità.
- Art. 27 — Ripartizioni delle superfici.
- Art. 28 — Onere dei servizi pubblici e delle opere sociali.
- Art. 29 — Indici di sfruttamento edilizio.

- Art. 30 — Tipi edilizi.
- Art. 31 — Norme tecniche per i tipi edilizi A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, A<sub>4</sub>.
- Art. 32 — » » » il tipo edilizio B.
- Art. 33 — » » » » » C.
- Art. 34 — » » » » » D.
- Art. 35 — Costruzioni accessorie, parcheggi, garages.
- Art. 36 — Tipologia edilizia speciale.
- Art. 37 — Zone h: Frazioni: norme tecniche per l'edificabilità nelle sottozone H<sub>1</sub>,
- Art. 38 — Zone h: Frazioni: norme tecniche per l'edificabilità nelle sottozone H<sub>2</sub>
- Art. 39 — Zone i: edilizia speciale e centri direzionali.
- Art. 40 — Zone l: verde pubblico (sottozone L<sub>1</sub>).
- Art. 41 — Zone l: verde annesso ad edifici pubblici o di interesse collettivo (sottozone L<sub>2</sub>).
- Art. 42 — Zone l: verde privato (sottozone L<sub>3</sub>).
- Art. 43 — Zone m: parco ferroviario.
- Art. 44 — Zone n: industriali (sottozone N<sub>1</sub>, N<sub>2</sub>).
- Art. 45 — Zone n: industriali (sottozone N<sub>3</sub>).
- Art. 46 — Zone o: agricole (sottozone O<sub>1</sub> e O<sub>2</sub>).
- Art. 47 — Zone p: militari.
- Art. 48 — Zone q: cimiteri.
- Art. 49 — Zone r: servizi di quartiere (S. Q.) e servizi generali cittadini (S. G. C.).
- Art. 50 — Zone s: aree verdi con isole edilizie.
- Art. 51 — Zone t: aeroportuali.
- Art. 52 — Zone u: portuali.
- Art. 53 — Zone v: balneari.
- Art. 54 — Zone z: spiaggia libera.
- Art. 55 — Limite di zona a vincolo panoramico, paesistico, archeologico.

# ASSE ATTREZZATO DI SCORRIMENTO



## SEZIONI STRADALI TIPO PER LA ZONA DI ESPANSIONE

