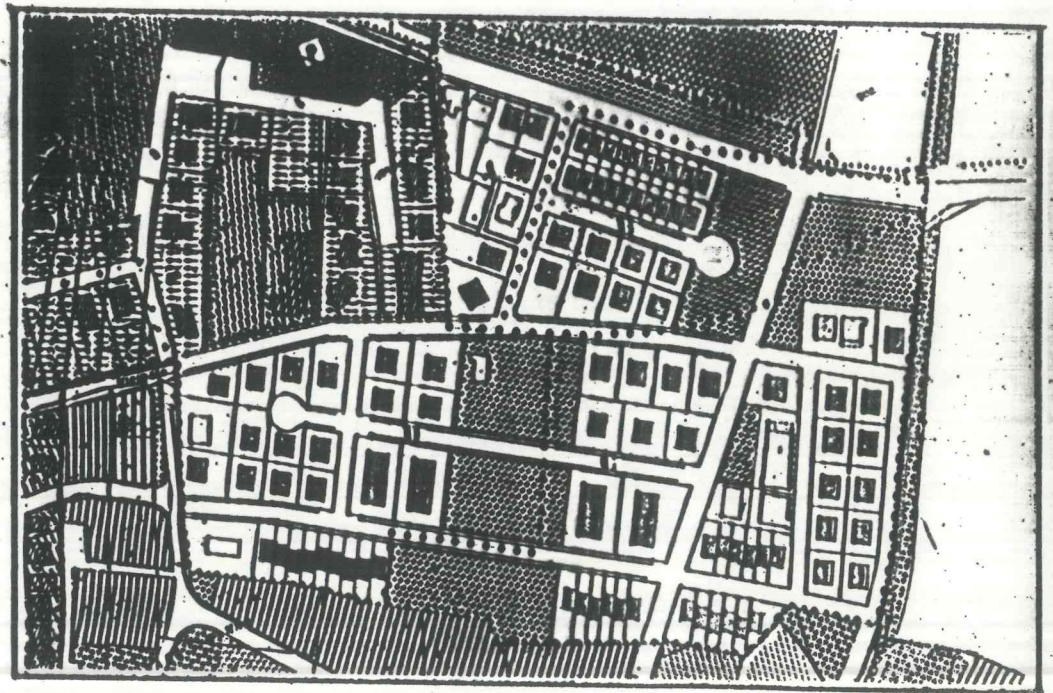


# PROGRAMMASTUDIO

COMUNE DI DECHINOMANNU

PIANO DI DISAMBIENTAMENTO

"FORRADA MANNA"



allegato  
C

tavola

NORME DI ATTUAZIONE

SCALA :

il sindaco

*Copia cartella*

il progettista

arch. PAOLO SCHIRRÙ

Comune di Decimomannu

Provincia di Cagliari

PIANO DI RISANAMENTO

"FORADA MANNA"

Norme di Attuazione

Il Sindaco

Il Progettista

Arch. Paolo Schirru

## TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

### Art. 1 - Efficacia delle norme di attuazione

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione definiscono, per il territorio interessato dal Piano di Risanamento Urbanistico degli Insediamenti abusivi di cui al successivo Art. 2, la validità, la destinazione d'uso, la normativa edificatoria e gli standards urbanistici.

Le norme di attuazione sono redatte, in relazione agli elaborati grafici cui si riferiscono, nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti anche ove non espressamente richiamate, ma con particolare riferimento alla Legge Nazionale n.47/1985; al Decreto Assessoriale n. 2266/u del 20/12/1983; alla Legge Regionale n. 23 del 11/10/1985 e le successive modificazioni ed integrazioni.

Per tutto quanto non previsto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si rinvia alla disciplina Vigente del Piano Regolatore Comunale e del Regolamento Edilizio ed alla normativa vigente in materia di urbanistica ed edilizia.

**Art. 2 - Riferimento territoriale**

Il Piano di Risanamento Urbanistico redatto ai sensi dell'art. 32 della legge 11/10/1985, n. 23 comprende un ambito territoriale del Comune di Decimomannu in loc. "Forada Mamma" che il Piano Regolatore Comunale vigente classifica come zona "C" di espansione residenziale per la gran parte della superficie e in parte in aree destinate a verde pubblico, a servizi - a zone di rispetto - della superficie complessiva di mq. 92982.



### **Art. 3 - Elaborati del Piano**

Il Piano è costituito inscindibilmente dagli elaborati sotto elencati:

- Allegato A** Relazione
- Allegato B** Elaborati grafici
  - Tav. 1 Corografia
  - Tav. 2 Stralcio P.R.G.
  - Tav. 3 Planimetria Catastale
  - Tav. 4 Stato di fatto
  - Tav. 5 Viabilità di progetto
  - Tav. 6 Distinzione viabilità di competenza comunale e dei privati
  - Tav. 7 Zonizzazione
  - Tav. 8a Planimetria individuazione aree comunali comp. A e B
  - Tav. 8b Planimetria individuazione aree comunali comp. C e D
  - Tav. 9a Planimetrico A e B
  - Tav. 9b Planimetrico C e D
  - Tav. 10a Tipologie edilizie
  - Tav. 10b Documentazione fotografica
  - Tav. 11a Rete illuminazione pubblica, elettrica, telefonica comp. A e B
  - Tav. 11b Rete illuminazione pubblica, elettrica, telefonica comp. C e D
  - Tav. 12a Rete idrica e fognaria comp. A e B
  - Tav. 12b Rete idrica e fognaria comp. C e D
  - Tav. 13a Particolari costruttivi opere urbanizzazione: pozzetti fognature
  - Tav. 13b Particolari costruttivi opere urbanizzazione: punto luce
  - Tav. 13c Particolari costruttivi opere urbanizzazione: sezione stradale
- Allegato C** Norme d'attuazione
- Allegato D** Piano particellare espropriativo
- Allegato E** Piano economico di spesa

**Art. 4 - Destinazioni d'uso e normativa degli insediamenti**

Il Piano di Risanamento Urbanistico, articolato in quattro comparti d'intervento, è destinato alla localizzazione di insediamenti per:

- USO RESIDENZIALE;
- USO COMMERCIALE;
- USO SERVIZI GENERALI E ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE

oltre alla viabilità principale e secondarie e ai servizi generali e parcheggi pubblici e privati;

Nelle aree destinate ad attività collettiva, verde pubblico d'interesse comune, potranno trovare collocazione solo particolari servizi e attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico quali: Servizi Sanitari, ricettivi, di ristoro, sportivi e di vigilanza.

Nelle zone dei Servizi generali e del verde attrezzato non potranno essere costruiti edifici di abitazione se non per il personale adibito alla manutenzione, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza.

Art. 5 - Modalità di attuazione

Il Piano di Risanamento Urbanistico si attua mediante interventi edificatori ed infrastrutturali di iniziativa pubblica e d'iniziativa privata, con le modalità consentite dalle vigenti leggi in materia.

Gli interventi d'iniziativa pubblica sono attuati dall'Amministrazione Comunale che deve curarne la progettazione e la realizzazione nel rispetto delle presenti norme.

Gli interventi d'iniziativa pubblica si attuano attraverso i seguenti piani:

- a) attuazioni dirette delle previsioni del presente progetto;
- b) piani di recupero d'iniziativa pubblica (art. 27 e 28 della legge 5/8/1978, n. 457);
- c) interventi riguardanti le opere e le attrezzature pubbliche.

Inoltre gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici, parcheggi pubblici, nonché a ristrutturazione viaria e arredo urbano sono attuati dall'Amministrazione Comunale previa acquisizione, anche attraverso esproprio, delle occorrenti aree, ai sensi delle leggi vigenti in materia di espropriazione.

Gli interventi di iniziativa privata riguardano singoli immobili i cui proprietari possono intervenire operando anche consorziandosi nel rispetto di quanto disposto dalla normativa del presente Piano di Risanamento.

Gli interventi di iniziativa privata effettuati da singoli,

da imprese, da consorzi od associazione d'imprese private devono sottostare ai seguenti atti d'obbligo:

- a) presentazione di uno studio planovolumetrico esteso all'intera Unità d'Intervento, in cui siano evidenziate le aree destinate alla edificabilità privata, e le aree da riservare al Comune per i servizi e la viabilità pubblica;
- b) convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti e l'allacciamento ai pubblici servizi;
- c) assolvimento degli oneri concessori posti a carico dei singoli concessionari.



## Art. 6 - Destinazione delle aree e degli edifici

Con riferimento alla suddivisione in isolati intesa come destinazione d'uso degli spazi urbani, il Piano Particolareggiato vincola la destinazione d'uso delle aree libere e degli edifici esistenti, secondo la seguente articolazione:

### 6.1. Aree per Residenza e Servizi connessi alla Residenza ..

Si intendono le aree destinate ad edifici per abitazione e servizi strettamente connessi alla funzione residenziale. Per servizi della residenza si intendono esclusivamente esercizi commerciali, laboratori artigiani, magazzini, garages, cantine, locali per caldaia e simili.

Il Piano demanda ai progetti esecutivi la definizione del tipo specifico di servizio della residenza da realizzare. E' inoltre facoltà dell'Amministrazione Comunale introdurre modifiche alle categorie di servizi citate, anche in rapporto ad eventuali piani di settore adottati successivamente alle presenti norme.

### 6.2. Aree libere private

Le aree libere private di pertinenza degli edifici sono inedificabili salvo dove espressamente indicato nelle tavv. di Piano.

L'Amministrazione Comunale può ingiungere la demolizione di superfetazioni improprie che ingombrino tali aree.

### 6.3. Aree per Servizi Pubblici

Il Piano vincola le aree per le seguenti categorie di Servizi Pubblici:

- a) aree per l'istruzione;
- b) aree per le attrezzature di interesse comune;
- c) aree per i parcheggi;
- d) aree per parco, gioco e sport.

In particolare per quanto riguarda le attrezzature di interesse comune, le disposizioni di Piano sono vincolative circa l'ubicazione e la perimetrazione delle rispettive aree, ma non esclusive circa il tipo specifico di attrezzatura da realizzare, per la quale è facoltà dell'Amministrazione Comunale introdurre varianti purché esse appartengano sempre alla categoria di cui all'art. 6 del D.A. n. 2266/4 del 20/11/1983.

Le aree destinate a migliorare la dotazione di parcheggi pubblici sono soggette a vincolo di esproprio.

### 6.4. Aree per Ristrutturazione viaria e arredo urbano

Il Piano individua le aree la cui acquisizione ad uso pubblico è necessaria per migliorare la funzionalità della circolazione automobilistica, nonché la qualità estetica di strade e piazze.

Le aree destinate a tale scopo sono soggette a vincolo di esproprio con demolizione dei relativi manufatti.

**TITOLO II - NORME E CATEGORIE DI INTERVENTO DEL PATRIMONIO**  
**EDILIZIO**

**Art. 7 - Interventi edilizi**

Nell'ambito del presente Piano di risanamento sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

**7.1. Interventi di manutenzione ordinaria**

Sono quelli riguardanti opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e igienico-sanitari esistenti.

Le opere di manutenzione ordinarie sono consentite, qualunque sia la classificazione delle unità edilizie negli allegati di piano, e sono eseguibili, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale dell'elenco delle opere stesse, prima dell'inizio dei lavori.

**7.2. Interventi di manutenzione straordinaria**

Sono quelli rivolti, senza alterazione di volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari e non comportando modifiche delle destinazioni d'uso, a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, e a realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Sono escluse inoltre modifiche della forma e della posizione delle aperture e degli elementi architettonici esterni di androni, portici e ballatoi, della posizione e del tipo e delle pendenze delle coperture.

Gli interventi di cui al presente articolo sono sempre ammessi anche in assenza dei progetti unitari attuativi.

Tali interventi debbono comunque essere attuati nel rispetto delle previsioni derivanti dall'applicazione delle norme di attuazione del presente Piano di Risanamento.

### 7.3. Demolizioni senza ricostruzione

Riguarda gli interventi volti a demolire in parte o in toto gli edifici esistenti, al fine del recupero parziale o totale dell'aria di sedime da destinare ad usi pubblici o privati, secondo le prescrizioni del vigente Piano di Risanamento.

### 7.4. Demolizione e ricostruzione

Riguarda gli interventi volti alla sostituzione parziale o totale di edifici esistenti.

Le ricostruzioni non potranno superare i seguenti parametri edificatori:

- a) indice fondiario stabilito dal planivolumetrico;
- b) indice di copertura                      stabilito dal planivolumetrico;
- c) piani fuori terra                      "                      "                      ";
- d) altezza massima della gronda                      "                      "                      ".

I parametri c) e d) vanno riferiti alla viabilità a valle



dell'area di sedime, per porzioni di prospetto non superiori a ml 10.

L'edificazione è subordinata altresì al rispetto delle prescrizioni e procedure di cui al successivo Titolo III.

#### 7.5. Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interessano immobili il cui stato di conservazione presenta grave degrado statico, funzionale ed estetico, tali che ne sconsigliano la conservazione, ovvero interessano immobili la cui trasformazione è necessaria ai fini di un corretto adeguamento all'assetto morfologico e tipologico degli isolati.

#### 7.6. Nuova costruzione

Gli interventi di nuova edificazione sono rivolti al completamento del tessuto morfologico e alla ricomposizione dell'unitarietà architettonica dei comparti o di parti di essi, tramite l'edificazione, di lotti liberi o interclusi.

Sono finalizzati alla realizzazione di edifici per residenze, servizi connessi con la residenza e per servizi pubblici o d'interesse generale.

A) L'edificazione di edifici residenziali e dei servizi della residenza è consentita nell'osservanza:

A.a) dei limiti di altezza massima, di ingombro planimetrico, e, dove espressamente previsto, degli allineamenti obbligatori di cui alle Tavole di Piano Risanamento Urbani-

stico.

A.b) delle prescrizioni e procedure di cui al successivo Titolo III.

B) Servizi pubblici o d'interesse pubblico

La nuova edificazione è consentita nell'osservanza delle seguenti disposizioni:

- dei limiti volumetrici, di altezza e d'ingombro di cui al successivo Titolo III.
- nel rispetto delle norme vigenti in materia.

### TITOLO III - NORME DI CARATTERE PARTICOLARE

#### Art. 8 - Articolazione e attuazione del Piano

Il presente Piano per il recupero e risanamento della zona "C" è articolato nelle seguenti 4 unità di intervento:

- Unità "A" - Piano attuativo di riqualificazione urbana della superficie di mq. 11685.50.
- Unità "B" - Piano attuativo privato della superficie di mq. 16407.50.
- Unità "C" - Piano attuativo di riqualificazione urbana della superficie di mq. 38620.16.
- Unità "D" - Piano attuativo privato della superficie di mq. 26271.80.

Oltre le aree per i servizi generali, verde pubblico d'interesse comune, aree per viabilità e parcheggi pubblici e fascia di rispetto lungo la strada Comunale.

Art. 9 - Attuazione del Piano di Risanamento Urbanistico - Fasi di attuazione

Il Piano di Risanamento Urbanistico prevede, nelle tavv 7, 9a, 9b la suddivisione dell'intera area in n° 4 Unità d'Intervento.

L'attuazione della Unità d'Intervento è affidata al Comune oppure a consorzi di proprietare che, previo convenzionamento, possono dar corso alle previsioni di Piano.

Nell'ipotesi di attuazione da parte dei privati, la convenzione dovrà prevedere:

a - cessione gratuita al Comune di tuttele aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria nonchè di quelle destinate a standard urbanistici;

b - realizzazione, a totale carico dei privati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali:

- reti viarie (fatta esclusione delle strade di pertinenza del Comune)
- reti idriche
- reti fognarie
- reti elettriche
- canalizzazioni per reti SIP;

c - faranzie finanziarie attraverso l'accensione di polizza fidejussaria, da rivalutarsi con periodicità biennale.

Alla convenzione dovrà essere allegato il progetto esecutivo delle opere di cui al punto b) ed il computo metrico estimativo delle stesse. Solo dopo la stipula di detta convenzione, potrà darsi corso alla presentazione, da parte dei privati, dei progetti edilizi. Il rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere preceduto dal versamento degli oneri concessori relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, del costo di costruzione e della quota percentuale relativa agli oneri finanziari sostenuti dall'Ammi



nistrazione Comunale per la compilazione del Piano di Risanamento Urbanistico.

Gli elaborati tecnici a corredo della convenzione dell'Unità d'Intervento o di parte funzionale di essa, previo parere della Commissione Edilizia potranno prevedere modifiche di confine fra i lotti fondiari e soluzioni tipologiche diverse da quelle previste nelle tavole di piano, a condizione che la nuova soluzione, nel rispetto degli elementi vincolanti di cui alla tavola 10a sia estesa all'intera Unità d'Intervento e si inserisca armonicamente nel contesto urbanistico complessivo.

Al fine di garantire la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria per lotti funzionali, eseguendo con priorità le opere di primaria necessità (elettrificazione, rete idrica e fognaria) , il Comune si riserva la facoltà di prescrivere, contestualmente al convenzionamento delle singole unità d'intervento, la tipologia delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Per il raggiungimento degli obiettivi di cui sopra, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà interessare anche comparti diversi da quello in corso di convenzionamento; od anche l'intero Piano.

Il Comune si riserva altresì di porre a carico dei privati gli oneri relativi alla progettazione e alle opere di urbanizzazione primaria qualora la stesse siano poste in essere direttamente dall'Ente Locale.

Art. 10 - ConSORZI e convenzionamento

L'Amministrazione Comunale di Decimomannu potrà procedere, prima della costituzione dei conserzi privati e del convenzionamento delle Unità d'Inter<sub>u</sub>vento, al rilascio delle concessioni in sanatoria per quei fabbricati realizzati abusivamente che vengono riconfermati dal Piano di Risanamento Urbanistico. Il rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere preceduto da specifico atto unilaterale d'obbligo, con cui il privato versa al Comune gli oneri relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie al costo di costruzione alla quota relativa alle spese sostenute per la compilazione del Piano di Risanamento Urbanistico ed a contribuire alla cessione delle aree previste all'interno dell'Unità d'Intervento di appartenenza, ovvero, qualora tale cessione non sia possibile, al versamento in numerario di una somma rapportata ai mc. realizzati nel lotto di pertinenza relazionata proporzionalmente alla intera volumetria insediata nella stessa Unità d'Intervento.

**Art. 11 - Contenuto delle convenzioni con gli operatori economici**

Gli atti convenzionali disciplinanti rapporti tra i proprietari dei singoli lotti destinati ad attività residenziali dovranno contenere oltre le norme e le previsioni del presente Piano e del Regolamento Edilizio le seguenti indicazioni:

- 1) - I tipi dei materiali da impiegarsi per la costruzione e le rifiniture dei fabbricati; e tipologie costruttive dei singoli edifici.
- 2) - L'obbligo per il proprietario del lotto, che necessiti di allacciamenti di acqua potabile, di energia elettrica, di fognature, di strade, di linea telefonica, e di qualunque altro tipo di infrastruttura, di sottoporre la relativa richiesta alla preventiva approvazione dell'Amministrazione comunale, che la concederà secondo le modalità stabilite nella convenzione ed in conformità alle indicazioni contenute nelle tavole allegate.
- 3) - Il diritto dell'Amministrazione comunale a far passare, nel sottosuolo e nello spazio aereo di ogni lotto, o lungo il confini di questo, condutture per acquedotti, fognature, elettrodotti, cavidotti per reti telefoniche, senza che ciò dia diritto al possessore del lotto ad indennità alcuna.

**Art. 12 - Prescrizione per aree destinate ad attività  
collettive**

Nelle apposite aree interessate da intervento pubblico l'edificazione è consentita soltanto attraverso interventi unitari di progettazione integrata per l'intero comparto (studio plani-volumetrico) e comunque devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nelle presenti norme di attuazione.

Sono consentite solo quelle costruzioni ed impianti connessi con le funzioni specifiche del Piano, quali uffici direzionali, ricettivi, di ristoro, servizi sanitari, sedi di servizi pubblici (PP.TT.; SIP) VV.FF.



Art. 13 - Insedimenti esistenti

Nei lotti degli insediamenti esistenti sono consentiti interventi di ampliamento, ristrutturazione e risanamento, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti articoli.

Solamente al fine di migliorare le condizioni igieniche o al fine di sostituire impianti obsoleti con altri richiedenti spazi maggiori, e sostituendo comunque la condizione di impossibilità di ampliare ai confini del lotto la superficie di questo, è consentito:

- A) - un rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto pari a quello dell'all. 10a.
- B) - Un indice di utilizzazione edilizia pariaa quello dell'all. 10a.
- C) - L'allineamento di nuovi corpi di fabbrica a quelli esistenti, anche nel caso che questi ultimi non rispettino i distacchi dai confini su strada.
- D) - La riduzione del distacco dai confini sui lotti a mt. 5.00.
- E) - La costruzione in aderenza sul confine del lotto a fabbricato esistente.

**Art. 14 - Allineamenti stradali e posizione degli edifici**

Gli allineamenti stradali e la posizione degli edifici nei singoli lotti devono intendersi fissi. Rispetto all'asse stradale il Comune può imporre eventuali rettifiche rispetto al filo previsto dalle norme o dai grafici del Piano al fine di coordinare il disegno urbano in casi particolari di errori di mappa o di altra natura che potessero verificarsi in fase di attuazione del presente Piano di Risanamento.

Ai fini degli allineamenti stradali si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, veicolari o pedonabili, comprese le banchine e qualunque altra struttura laterale alla predetta sede quando questa risulta transitabile nonché le strutture non transitabili quali parapetti, fasce laterali di rispetto, elementi spartitraffico e simili.

**Art. 15 - Punti fissi**

Prima dell'inizio dei lavori di costruzione devono essere richiesti formalmente al Comune i punti fissi sufficienti a determinare, rispetto ai manufatti esistenti ed alla viabilità prevista dal Piano, sia planimetricamente che altimetricamente, l'esatta posizione nella quale devono essere effettuati i medesimi lavori di costruzione.

Alla consegna dei punti fissi si darà seguito alla redazione di apposito verbale con allegati grafici esplicativi.

## TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 16 - Norme transitorie

A decorrere dalla data della deliberazione del consiglio Comunale di adozione del Piano Risanamento Urbanistico e fino alla sua formale approvazione il Sindaco può rilasciare concessioni all'interno del Comprensorio del Piano purchè, queste siano nel pieno rispetto di tutte le prescrizioni e delle norme del Piano stesso.



**Art. 17 - Norme finali**

Le presenti norme di attuazione integrano, per il comparto oggetto del Piano di Risanamento, quelle del Piano Urbanistico comunale e dal Regolamento edilizio vigente.

Per quanto non specificato dalle presenti norme, trovano applicazione le disposizioni Nazionali e Regionali vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

## INDICE

### TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - Efficacia delle norme di attuazione	1
Art. 2 - Riferimento territoriale	2
Art. 3 - Elaborati del Piano	3
Art. 4 - Destinazioni d'uso e normativa degli insediamenti	4
Art. 5 - Modalità di attuazione	5
Art. 6 - Destinazione delle aree e degli edifici	7

### TITOLO II - NORME E CATEGORIE DI INTERVENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Art. 7 - Interventi edilizi	9
-----------------------------	---

### TITOLO III - NORME DI CARATTERE PARTICOLARE

Art. 8 - Articolazione e attuazione del Piano	13
Art. 9 - Attuazione del Piano di Risanamento Urbanistico - Fasi di attuazione	14

Art. 10 - Consorzi e convenzionamento	16
Art. 11 - Contenuto delle convenzioni con gli operatori economici	17
Art. 12 - Prescrizione per aree destinate ad attività collettive	18
Art. 13 - Insediamenti esistenti	19
Art. 14 - Allineamenti stradali e posizione degli edifici	20
Art. 15 - Punti fissi	21

#### TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 16 - Norme transitorie	22
Art. 17 - Norme finali	23

IL PROGETTISTA  
ARCH. PAOLO SCHIRRU