

**DONORI**

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.F.



4

1721

## PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### PARTE I - GENERALE

##### Articolo 1 - VALIDITA' DELLE NORME

Le presenti norme sono integrative del Regolamento edilizio e riguardano in particolare le zone dell'aggregato urbano, le zone di espansione e la destinazione d'uso dell'intera zona comunale, fornendo inoltre disposizioni sulla viabilità.

Il comune di DONORI in base alle disposizioni del decreto del P.G.R. del 1/8/1977 è classificato comune di IV classe.

##### Articolo 2 - PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

E' interessato al Programma di Fabbricazione tutto il territorio comunale di DONORI, nei modi indicati nelle planimetrie in scala 1:2000 per l'aggregato urbano e 1:10.000 per tutto il territorio.

##### Articolo 3 - ATTUAZIONE

Il Programma di fabbricazione consente:

- a) l'attuazione da parte del Comune di interventi ed impianti urbanistici secondo le procedure previste dalle leggi e dai decreti vigenti.
- b) l'esecuzione di lottizzazioni di aree da parte di privati secondo le prescrizioni di zone, di linea e di vincolo indicate nelle planimetrie allegata al P. di F. e secondo le norme previste dalla L. U. n. 1150 e dalla L. U. 765 e successive integrazioni e modifiche impartite dalla R.A. della Sardegna.

##### Articolo 4 - INTERVENTI EDILIZI E LOTTIZZAZIONI

Le concessioni per l'esecuzione di qualsiasi costruzione, ampliamento, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, recinzione e qualsiasi altro intervento riguardante il tessuto urbano, sono subordinate alla presentazione di un progetto redatto e firmato da un professionista abilitato ai termini di legge.



Gli interventi riguardanti le zone di espansione e artigianali sono subordinati all'esistenza di un piano particolareggiato redatto dal Comune e, in sua assenza, devono essere integrati in una lottizzazione privata.

Tali lottizzazioni, redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

a) prevedere secondo un disegno organico la sistemazione urbanistica di una superficie del territorio, la cui entità minima, senza soluzione di continuità, è prevista per ogni zona nei relativi articoli.

Potrà tuttavia essere consentito il ricorso alla lottizzazione anche in casi in cui la superficie non raggiunga i minimi previsti per la zona, quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purchè siano rispettate le Norme Generali e quelle speciali di zona, con particolare riguardo agli indici di edificabilità territoriale.

b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e, ~~per interventi di notevole entità, le opere di urbanizzazione secondaria. Potranno essere consentiti im-~~  
IN ARMONIA CON LA LEGGE DEL 28.1.1947, N° 10  
~~pegni minori in particolari casi in cui le superfici da lottizzare siano già parzialmente urbanizzate e pressochè sature di costruzioni recenti.~~

c) inquadarsi nelle previsioni del P.F. senza pregiudicarne le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.

I progetti di lottizzazione, firmati da tutti i proprietari interessati, devono comprendere i seguenti elaborati:

1) Planimetrie in scala 1:1000 o 1:2000 e 1:10000 da cui risulti che l'inserimento della lottizzazione nella zona dell'aggregato urbano o del territorio comunale sia conforme alle previsioni del P<sup>A</sup>no.

- 2) Zenizzazione e viabilità in scala 1:1000 o 1:500 dalla quale risulti la destinazione delle aree per il verde pubblico, i servizi sociali, la viabilità e la sosta, oltre a quelle per i lotti edificabili.
- 3) Planivolumetria in scala 1:1000 o 1:500 con le quote del terreno, nella quale siano indicate le dimensioni planimetriche e le altezze dei singoli edifici, nonché i lotti di pertinenza con i distacchi dei fabbricati dai confini, la larghezza delle strade, le dimensioni degli spazi per la sosta, delle aree per il verde attrezzato e per i servizi sociali.
- 4) Estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte ad individuare la località.
- 5) Sezioni stradali tipo e tipi edilizi in scala 1:200.
- 6) Progetti di larga massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche, e di illuminazione pubblica.
- 7) Relazione illustrativa, calcoli standards urbanistici ed opere di urbanizzazione.
- 8) Norme di attuazione integrative a quelle del P. di F.
- 9) Schema di convenzione da stipularsi con il Comune, secondo le disposizioni della legge Urbanistica e della legge n° 10 del 29-1-1977.

## PARTE II- ZONIZZAZIONE

### Articolo 5 - QUADRO SINOTTICO.

Il territorio comunale di DONORI risulta suddiviso nelle seguenti Zone Omogenee:

- Zona A : vecchio nucleo
- Zona B : completamento
- Zona C : espansione
- Zona D : artigianale
- Zona E : agricola
- Zona H1: rispetto cimiteriale
- Zona H2: fascia di rispetto
- Zona H3: archeologica
- Zona S1: istruzione
- Zona S2: interesse comune
- Zona S3: parco, gioco, sport.
- Zona S4: parcheggi



Articolo 6 - ZONA A: VECCHIO NUCLEO Fatto

Comprende le parti di territorio che formano il nucleo primitivo attorno al quale il paese si è poi sviluppato nel tempo.

Sono zone quasi totalmente edificate, nelle quali spesso le costruzioni sono malsane e fatiscenti e sulle quali nel tempo si sono sovrapposte appendici che ne hanno svilito il carattere ambientale primitivo.

In questa zona sono ammesse operazioni di risanamento conservativo. In questi casi la densità fondiaria non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente.

Nei casi di edifici fatiscenti o di lotti di terreno non edificati, è ammessa la costruzione di nuovi edifici, e la trasformazione di quelli esistenti, la cui densità fondiaria non deve superare la densità fondiaria della zona e, in ogni caso, mai  $1 \frac{1}{3}$  mc/mq.

Per le trasformazioni e per le nuove costruzioni la altezza massima non può superare quella edifici vicini e comunque mai  $1 \text{ mt } 7,50$ .

Per le operazioni di risanamento conservativo o di ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive.

Per le eventuali nuove costruzioni, salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici circostanti non può essere inferiore ai  $\frac{2}{3}$  dell'altezza del nuovo fabbricato.

Per migliore le condizioni igieniche di fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanza inferiore a quelle sopraindicate, sempre nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Articolo 7: ZONA B - COMPLETAMENTO

Comprende le parti del territorio totalmente e parzialmente edificate. In esse, allo scopo di regolamentare il disegno urbano, soprattutto per quanto riguarda le strade, si prescrivono interventi atti a garantire il rispetto dei minimi standard e una utilizzazione fondiaria non superiore ai  $3,00$  mc/mq. Per la trasformazione dei singoli edifici, mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammesse utilizzazioni superiori all'indice stabilito, purchè non eccedono il 70% della densità fondiaria preesistente.

L'altezza massima non può superare l'altezza media della zona, e mai  $1 \text{ mt } 7,50$  con l'eccezione di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, per i quali potrà essere ammessa un'altezza max di  $10,00$ .



Tra le pareti finestrate e pareti di edifici annessi è prescritta una distanza minima di mt 8,00.

Quando comunque esiste un tessuto stradale già definito è consentito conservare sulla strada l'allineamento dei fabbricati esistenti, anche con distanze inferiori agli 8,00 mt.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20,00 mt, nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'utilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Nei fabbricati esistenti, per migliorare le condizioni igieniche è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanza inferiori agli 8,00 mt, sempre nel rispetto del Codice Civile.

Nella zona B sono consentite costruzioni residenziali, commerciali, sanitarie, culturali, scolastiche, religiose, amministrative e artigianali purché prive di odori e rumori molesti.

I fabbricati possono sorgere a filo strada, quando questa abbia una larghezza di almeno 8,00 mt e quando esistono degli allineamenti già determinati.

Se la costruzione prospetta su una strada di larghezza inferiore agli 8,00 mt e non esistono allineamenti già determinati la costruzione dovrà essere arretrata di 4,00 mt a partire dall'asse stradale. Lo spazio creatosi a causa dell'arretramento deve essere destinato a strada pubblica.

Qualora la sede stradale abbia una larghezza superiore agli 8,00 mt e il tessuto urbano sia già definito, può essere consentito un arretramento dei fabbricati per almeno mt 2,50. L'area libera risultante sarà delimitata con recinzione a giorno costituita da un muro pieno di altezza max di mt 1,00 e da elementi di cancellata che, con il muro, arrivino ad un'altezza max di 2,00 mt e sistemati a giardino.

La superficie coperta dell'edificio non deve essere inferiore al 50% dell'area del lotto.

Ogni costruzione dovrà prevedere aree, entro il lotto per il parcheggio privato, nella misura di 1 mq per ogni 20 mc di costruzione, dimostrandone l'utilizzazione per tale scopo.

Negli edifici di nuova costruzione sono consentite le formazioni di patii e di cortili completamente chiusi o aperti su un lato. Nel primo caso la superficie dei patii non dovrà essere minore a 1/6 della somma delle superfici perimetrali misurata dal pavimento del patio sino al limite del canale di gronda e del limite delle pareti. La dimensione del lato minimo di questi elementi non sarà inferiore a mt 3,00 nelle abitazioni ad un piano e di mt 5,00 nelle abitazioni a più piani, purché siano pareti dello stesso edificio.

All'interno dei lotti sono consentite costruzioni di servizi non abitabili, ad un solo piano, di altezza massima di mt 3,50 di volume max pari a 1/10 del volume edificabile.

\* MODIFICATO dalle L. 24.03.89 n° 127 (Tognoli) 1/10

Per le costruzioni esistenti è consentita deroga al limite di densità fondiaria imposto per consentire la necessaria dotazione di servizi igienici ai fabbricati che ne siano privi e nei quali non sia possibile una ristrutturazione della distribuzione interna.

Nel caso di aree decurtate per allineamenti imposti dal piano o per quanto previsto nelle norme suindicate, il volume costruibile sarà computato sulla superficie del terreno originale.

La superficie del lotto, per le nuove costruzioni, non potrà essere inferiore ai 200 mq.

#### Articolo 8 - ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE

Comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi e per i quali è necessaria la preventiva lottizzazione convenzionata. Le lottizzazioni dovranno essere estese ad una superficie di territorio continua di almeno mezzo ettare, oppure ad un comparto, anche di superficie inferiore delimitato da vincoli al conterno.

Tutti gli interventi urbanistici dovranno indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde attrezzato, ai servizi dell'insediamento residenziale, alla viabilità e alla sosta, nella misura riportata, per i Comuni della classe IV per le zone di espansione, dal Decreto del P.G.R. 1/8/77 n.9743/2. L'altezza massima dei fabbricati sarà di mt. 7,50. La distanza minima tra pareti finestrate dovrà essere di mt 8,00.

#### Articolo 9 - ZONA C - DENSITA' DI POPOLAZIONE E RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI

La tabella seguente indica i caratteri della zona con la ripartizione delle superfici per la residenza e per le urbanizzazioni.

DENSITA' DI POPOLAZIONE TERRITORIALE	100 ab/Ha	10000
RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI		
a) Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo):		4%
b) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, ecc.):		2%
c) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, con esclusione di fasce verdi lungo le strade:		5%
d) Aree per parcheggi:		1%

La superficie restante (88%) sarà destinata alla viabilità necessaria e alla residenza.

Se si dimostra la sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione e alle attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici possono ridursi a quelli indicati nelle lettere c e d che comunque in totale dovranno raggiungere il 12% della su-



## UTILIZZAZIONE EDILIZIA:

indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 1,00$  mc/mq  
 indice di fabbricabilità fondiario  $I_f = 3,00$  mc/mq

## Articolo 10 - TIPOLOGIE EDILIZIE.

Nelle zone di espansione residenziale, nell'ambito degli interventi coordinati e delle lottizzazioni si possono adottare tipologie edilizie libere purchè la soluzione urbanistico-compositiva ed il disegno urbano risultino unitari al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio dell'aggregato urbano.

E' tuttavia necessario rispettare le seguenti norme:

- il rispetto delle % e degli indici stabiliti per la zona cui l'intervento si riferisce.
- l'altezza massima di mt 10,00.
- distacchi per le pareti finestrate non inferiori agli 8,00 mt.
- in caso di tipologia "in linea", fronti di corpi di fabbrica non superiori a mt 60,00 e non superiori a mt 12,00 nella dimensione trasversale.
- ↳ il rapporto minimo tra l'area coperta e l'area del lotto di pertinenza sarà di 1/2 per le tipologie "in linea" e "a schiera" e di 1/3 per le tipologie isolate.
- distacchi dall'asse stradale non inferiori a 4,00 mt.
- divieto di cortili chiusi, chiostrine e canne di ventilazione.
- per ogni edificio nell'area di pertinenza del lotto, idonee aree per la sosta privata, nella misura di 1 mq ogni 20 mc di costruzione.
- sistemazione a giardino degli spazi di pertinenza degli edifici non utilizzati.
- la superficie del lotto non potrà essere inferiore a 500 mq.

## ↳ Articolo 11 - ZONA D: ARTIGIANALE.

L'edificazione è consentita solo previa lottizzazione convenzionata estesa, all'intera zona artigianale, nella quale siano previsti la realizzazione di aree da destinare a spazi pubblici, a verde pubblico o a parcheggi, nella misura non inferiore al 12% dell'intera superficie impegnata, oltre alla viabilità.

Nei lotti, oltre agli edifici ed agli impianti di interesse artigianale, sono consentiti uffici, magazzini, mense e attrezzature diservizio oltre ai locali per il personale di custodia.



Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto ed i distacchi dai confini non devono essere inferiori a mt 6,00, mentre il distacco dal filo delle strade pubbliche del territorio non deve essere inferiore a mt 10,00.

Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni accessorie anche addossate ai confini di proprietà, purchè la superficie coperta delle stesse non superi  $\leq$  150 mq e i volumi non superino l'altezza di mt 3,00.

All'interno del lotto devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che saranno interessati all'attività del complesso, nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle macchine degli addetti. Tali aree devono interessare almeno il 20% dell'intero lotto. La superficie del lotto non potrà essere inferiore a mq 1.000.

#### UTILIZZAZIONE EDILIZIA

Indice di fabbricabilità territoriale	It = 2,00 mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	If = 3,50 mc/mq

#### \* Articolo 12 - ZONA E : AGRICOLA.

Sono consentite costruzioni di carattere agricolo ed eventuali fabbricati per abitazioni del personale di custodia.

Sono anche ammessi punti di ristoro e insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee del territorio.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato si dovrà dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada che dovrà avere una larghezza minima di mt 4,00 e dovrà essere collegata con la viabilità principale.

L'indice fondiario massimo è così stabilito:

- 0,03 mc/mq per le residenze.
- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico (cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponte radio, ripetitori, ecc.)//

Le opere di cui ai punti b) e c) saranno di volta in volta autorizzate previa deliberazione del Consiglio Comunale e quelle di cui al punto b) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore ai 1000 mt dal perimetro del centro urbano.

Per l'edificazione di fabbricati ad uso di abitazione, l'altezza degli edifici non può superare il valore massimo di 7,00 mt e quello minimo di 2,70 mt. I fabbricati devono distare dai confini del lotto non meno di mt 6,00 e non meno di 10,00 mt dal filo delle strade pubbliche del territorio.

La distanza fra gli edifici residenziali e quelli speciali per l'agricoltura non deve essere inferiore a 10,00 mt.

Per l'edificazione di fabbricati o impianti speciali per l'agricoltura, punti di ristoro, ecc. si dovranno seguire le norme del D.P.G.R. del 1.8.1977 n° 9743-271.

L'altezza sarà libera compatibilmente con le tipologie speciali per l'agricoltura.

**Articolo 13 - ZONA S<sub>1</sub> e S<sub>2</sub>: ISTRUZIONE - INTERESSE COMUNE.**

In queste zone sono consentiti edifici della direzionalità, quali uffici, istituti di credito, edifici per attività politico-culturali, edifici per lo spettacolo, attrezzature sociali e servizi di interesse cittadino e di quartiere, scuole, ecc.

L'indice massimo di fabbricabilità territoriale è di 2,00 mc/mq.

**Articolo 14 - ZONA S<sub>3</sub>: PARCO, GIOCO, SPORT.**

In queste zone sono consentite solo costruzioni a carattere ricreativo, sportivo, culturale e turistico, purchè viste attraverso interventi coordinati estesi all'intera zona. L'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0,3 mc/mq.

**Articolo 15 - ZONA S<sub>4</sub>: PARCHEGGI.**

In queste zone è vietata qualunque tipo di costruzione. Gli spazi dovranno essere destinati esclusivamente alla sosta.

**Articolo 16 - ZONA R<sub>1</sub>: RISPETTO CIMITERIALE.**

In questa zona possono essere consentite solo costruzioni a carattere funerario. Gli spazi liberi della zona, interni ed esterni rispetto alla recinzione cimiteriale sono soggetti a verde permanente.

**ARTICOLO 17 - ZONA H2 FASCIA DI RISPETTO**

Lungo tali fasce sono consentiti solo interventi di rimboschimento.

**Articolo 18 - ZONE ARCHEOLOGICHE**

Tali zone sono soggette a vincolo della Soprintendenza ai monumenti ed antichità, per cui sono consentiti solo interventi di restauro.



Del C.C. n° 36 del 15/12/83  
12 - 25/05/1984

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

ALLEGATO al decreto Assessoriale

N. MOF/U del 30-7-84

Cagliari, li \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO INCARICATO

*Morsini*



Controdeduzioni Decreto  
C.C. n° 24 del 22/10/84  
25 del 15/11/84



IL TECNICO INCARICATO  
(Arch. ERNESTO ROLLO)

Studio di architettura e ingegneria via milano n°82-cagliari-tel.308937

# ARKING STUDIO

ing. luigino medda ing. mario mameli arch. ernesto rollo

## variante al programma di fabbricazione

### RELAZIONE

Archivio  
146 D 13  
2  
0V. 1983

SCALA  
1:2000  
#00.

comune  
**donori**

## RELAZIONE ALLA VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DI DONORI

L'Amministrazione comunale di Donori, vista l'inadeguatezza dell'attuale Programma di Fabbricazione, la cui approvazione risale al 1980, con incarico al sottoscritto professionista ha voluto apportare una variante al Programma di Fabbricazione

Le varianti in progetto consistono nelle rispettive zone:  
ZONA "A" - VECCHIO NUCLEO.

Tale zona è stata ridotta a tre soli isolati, poichè negli altri isolati, con la normativa vigente dal 1980 sono state demolite le vecchie costruzioni e realizzati dei nuovi edifici, svilendo il carattere originario del vecchio nucleo.

Mentre gli isolati proposti sono quasi integri. In tale zona l'indice di edificabilità viene portato a 2,5 mc/mq.

### ZONA "B" - COMPLETAMENTO.

In tale zona c'è stato un incremento di zone "B" nel rispetto del rapporto di copertura consentito esteso a 5.000 mq., tali zone sono state individuate lungo Sa Bia Beccia.

Sulla strada provinciale Donori-Barrali all'ingresso del paese nei pressi di via Sa Defenza, e nella zona adiacente la scuola elementare. Inoltre è stato incluso in zone "B" anche il lotto di una casa unifamiliare abusiva nella parte alta del vicolo 11° Vittorio Emanuele, ai confini della zona "C".

L'indice di edificabilità fondiaria è di massimo 3 metri cubi a metroquadro.



ZONE "C" - ESPANSIONE.

Sono state conservate nella vecchia zona di espansione, solo quelle con piani esecutivi approvati o in fase di approvazione, tra cui il piano di zona e una lottizzazione d'ufficio.

Mentre la direttrice di espansione è stata potenziata verso il viale di ingresso al paese, poichè tali aree comportano oneri di urbanizzazione inferiori a quelle aree di espansione previste nel vecchio piano.

La superficie della zona di espansione è rimasta la stessa del vecchio piano.

ZONE DI SERVIZIO "S" - ( S1,S2,S3,S4 )

Anche tali zone sono state potenziate e sono state individuate le aree per la realizzazione della Caserma dei Carabinieri dell'ufficio postale, la banca e diversi spazi verdi all'interno del centro abitato.

ZONE "D" - ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE.

In tali zone è stata introdotta la "D1" all'ingresso del paese poichè in tale area dovrà sorgere un caseificio la normativa della zona "D1" sarà la seguente :

ZONA "D1" - L'edificazione è consentita con concessione diretta previa cessione all'Amministrazione Comunale di una fascia profonda 10 metri nella strada di accesso e per tutto il fronte del lotto da destinare a verde e parcheggi.

Ogni complesso dovrà sorgere isolato nel lotto ed i distacchi da tutti i confini non dovranno essere inferiori ai 5 metri.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di massimo 3 mc

ANNO 1972  
IL PROFESSIONISTA