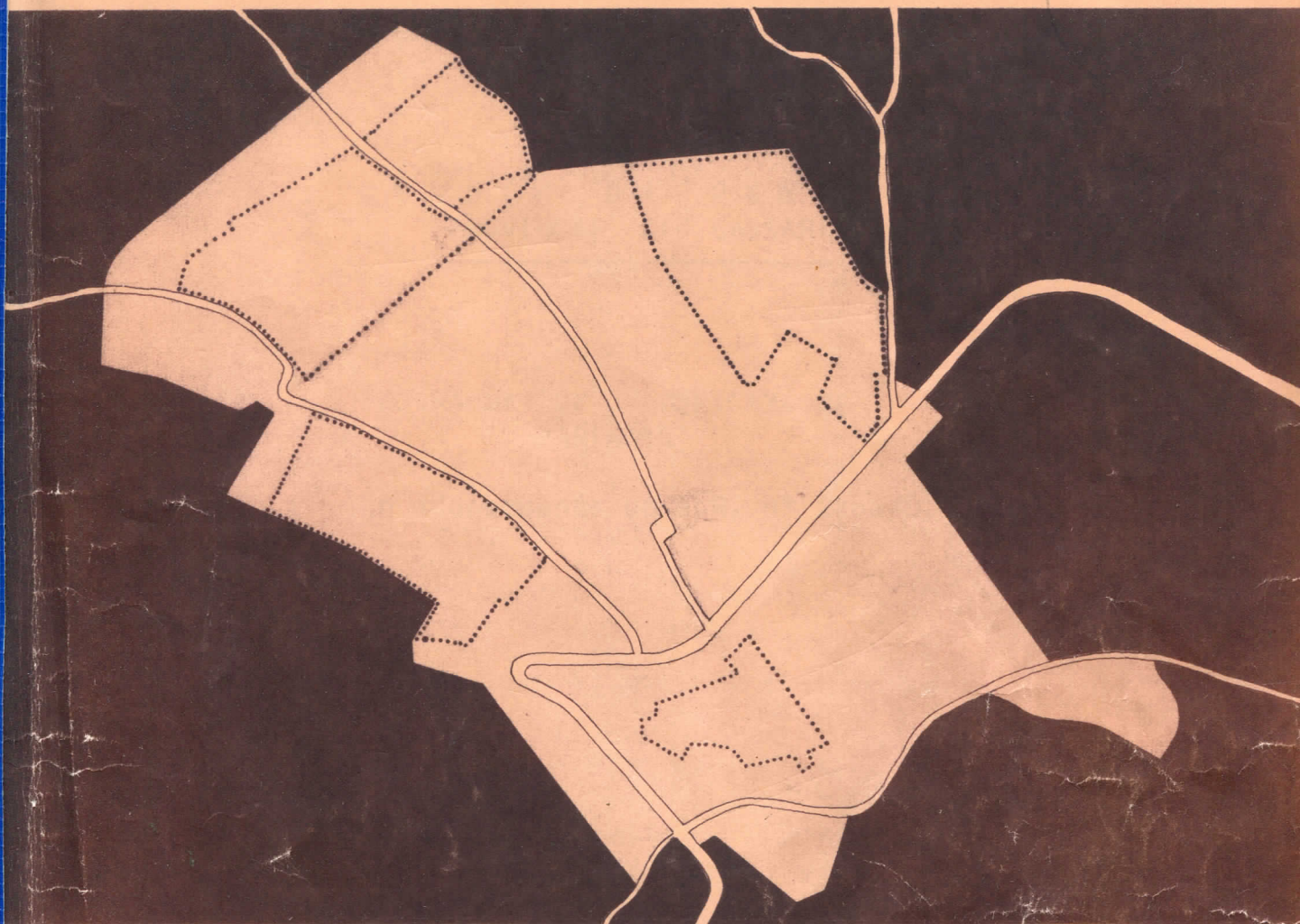


# COMUNE DI PERFUGAS

sassari

*Copia Conforme  
all'originale*



## PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE adeguamento al D.R. 2266/u—20/12/83 (variante)

ALL. B: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADOTTATO IL  
APPROVATO IL

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA

COLLETTIVO DI ARCHITETTURA  
E URBANISTICA

Roberto CERA arch.  
Giovanni FARA arch.  
Paolo RUSSO ing.  
Giovanni GUDELMONI ing.

C O M U N E   D I   P E R F U G A S  
P R O V I N C I A   D I   S A S S A R I

---

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE  
VARIANTE

In adeguamento al D.R. n° 2266/U, 20.12.1983

allegato B : NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

IL SINDACO:

---

IL SEGRETARIO:

---

IL PROGETTISTA:  
COLLETTIVO DI ARCHITETTURA  
E URBANISTICA

Roberto CERA arch.  
Giovanni FARA arch.  
Paolo RUSSO ing.  
Giovanni GUDELMONI ing.



TITOLO 1°: norme preliminari

Art. 1 - applicazione del Programma di Fabbricazione	pag. 1
Art. 2 - finalità delle norme	pag. 2
Art. 3 - deroghe	pag. 2
Art. 4 - cambiamenti di destinazione	pag. 2
Art. 5 - indici e parametri	pag. 2
5. 1 - area edificabile	pag. 2
5. 2 - destinazione d'uso	pag. 2
5. 3 - superficie territoriale	pag. 2
5. 4 - superficie fondiaria	pag. 2
5. 5 - superficie minima d'intervento	pag. 3
5. 6 - altezza degli edifici	pag. 3
5. 7 - volume degli edifici	pag. 3
5. 8 - indice di fabbricabilità territoriale	pag. 3
5. 9 - indice di fabbricabilità fondiaria	pag. 3
5.10 - superficie coperta	pag. 3
5.11 - indice di copertura	pag. 4
5.12 - numero dei piani fuori terra	pag. 4
5.13 - distacco minimo dai confini	pag. 4
5.14 - distacco minimo dal ciglio stradale	pag. 4
5.15 - rapporto fra l'altezza del fabbricato e la larghezza stradale	pag. 4
5.16 - spazi interni agli edifici	pag. 4
5.17 - indice di piantumazione	pag. 4

TITOLO 2°: strumenti di attuazione del programma di fabbricaz. pag. 5

Art. 6 - attuazione del P. di F.	pag. 5
Art. 7 - programma pluriennale di attuazione	pag. 5
Art. 8 - programma annuale di attuazione	pag. 6
Art. 9 - piano di inquadramento operativo	pag. 8
Art.10 - piani particolareggiati	pag. 8
Art.11 - piano particolareggiato del centro storico	pag. 9
Art.12 - piano per l'Edilizia Economica e Popolare	pag. 10
Art.13 - piano di lottizzazione	pag. 11
Art.14 - piano per insediamenti produttivi	pag. 14
Art.15 - piani zonali per l'agricoltura	pag. 15
Art.16 - piano di bonifica urbanistico-edilizia	pag. 16
Art.17 - concessione di edificare	pag. 17

TITOLO 3°: disciplina urbanistica

Art.18 - urbanizzazione primaria	pag. 20
Art.19 - urbanizzazione secondaria	pag. 21
Art.20 - monetizzazione degli oneri di urbanizzazione second.	pag. 21
Art.21 - azionamento	pag. 21
Art.22 - zone di uso pubblico e di interesse generale	pag. 21
22.1 - zone destinate alla viabilità	pag. 21
22.2 - zone di rispetto stradale	pag. 22
22.3 - intersezioni	pag. 23
22.4 - distanze tra gli accessi	pag. 23
22.5 - zone d'acqua	pag. 24
22.6 - spazi pubblici attrezzati	pag. 24
22.7 - zone a vincolo speciale	pag. 25

## T I T O L O    1°

### NORME PRELIMINARI

#### Art. 1 - APPLICAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE. -

Tutto il territorio comunale di Perfugas è disciplinato dalle presenti norme di attuazione del Programma di fabbricazione, ai sensi dell'art.34 della Legge 17.08.42, n° 1150 e successive modificazioni e del Decreto Regionale 2266/U del 20.12.1983.

L'uso di tutte le risorse fisico-ambientali, caratterizzate da rilevanza territoriale, sia edilizia che di modifica del suolo, presenti nei confini comunali, è soggetto alle presenti norme di attuazione, alle leggi vigenti, alle disposizioni del regolamento edilizio comunale e degli altri regolamenti e strumenti urbanistici vigenti nel Comune, per quanto non sia in contrasto con leggi successivamente emanate e con le presenti norme.

E' chiamato a sorvegliare sull'applicazione delle presenti norme il Sindaco, o suo delegato, che a norma delle vigenti leggi esercita i seguenti poteri:

- rilascia la concessione di edificare (art.31 L.U.);
- esegue la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel Comune (art. 32 L.U.);
- ordina l'immediata sospensione dei lavori compiuti in violazione delle norme della Legge urbanistica, delle presenti norme, del regolamento edilizio, delle prescrizioni del Programma di Fabbricazione e delle modalità esecutive stabilite nella concessione edilizia (art. 32 L.U.);
- ordina la demolizione o la modifica delle opere eseguite senza concessione o in difformità del progetto approvato (art. 32 L.U.);

Il Programma di Fabbricazione del Comune di Perfugas si compone dei seguenti documenti:

#### A) TAVOLE DI PIANO:

- tav. 1 - Inquadramento territoriale ( 1:25.000)
- tav. 2 - azzonamento capoluogo (rapp. 1:2000)
- tav. 3 - azzonamento della frazione di Erula (rapp. 1:200)
- tav. 4 - azzonamento degli stazzi (rapp. 1:1000).

#### B) ALLEGATI:

- all. A - relazione tecnica;
- all. B - norme tecniche di attuazione;
- all. C - tabella tipi edilizi.



#### Art. 2 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni di sviluppo contenute nelle tavole grafiche del Piano. Di esse posseggono la stessa efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3.11.1952, n°1902 e successive modificazioni.

#### Art. 3 - DEROGHE

I poteri di deroga si possono esercitare nei casi previsti e nel rispetto delle procedure di cui all'art.41 quater della L.17.3.1942, n.1150 e successive modificazioni.

#### Art. 4 - CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE

Ogni variazione del modo d'uso dei fabbricati esistenti o di una loro parte, comprese quelle che non dovessero comportare l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta alla preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione, su richiesta dell'interessato.

L'Amministrazione nel rilasciare detta autorizzazione deve uniformarsi a quanto previsto dalle presenti norme.

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e gli indici previsti dal P.d. F., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati a quanto prescritto nelle presenti norme.

#### Art. 5 - INDICI E PARAMETRI

L'organizzazione planivolumetrica dell'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale vengono regolate dagli indici e parametri più sotto definiti.

5.1-Area edificabile : è quella dotata almeno di opere di urbanizzazione primaria e cioè, ai sensi della legge 29.9.1964 n°847, di strade, di spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione della energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

5.2+Destinazione d'uso: per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

5.3-Superficie territoriale (St): è la superficie dell'area interessata dagli interventi per l'attuazione del P.d. F. nel suo complesso. Essa pertanto comprende sia la superficie del lotto edificabile che la superficie delle rimanenti aree destinate alla urbanizzazione primaria e secondaria. Nel calcolo della superficie territoriale non si computano: 1) le strade esistenti o previste, di qualsiasi categoria, interne o perimetrali, con le relative aree per suoli o incroci;

2) gli spazi compresi in essa già di uso pubblico e quelli destinati all'uso pubblico nella planimetria del P.d. F.

5.4-Superficie fondiaria: (Sf) è la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si misura a partire dalla superficie territoriale e deducendo le superfici

per le opere di urbanizzazione primaria, e quelle per le opere di urbanizzazione secondaria quando comprese nell'area interessata dall'intervento. Nel caso di intervento diretto la Sf corrisponderà alla superficie del lotto detratta la parte destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

- 5.5- Superficie minima di intervento (Sm): area minima richiesta nelle diverse zone dalle norme per gli interventi di attuazione del P.R.G.; preventivi o diretti, sia pubblici che privati.
- 5.6- Altezza degli Edifici (H): è l'altezza delle pareti esterne dell'edificio che abbiano una inclinazione superiore al 100% (45°), e si misura in verticale dal piano di sistemazione esterna del terreno fino alla più alta delle quote seguenti:
- a) linea del bordo superiore di gronda;
  - b) piano di posa della grossa orditura di copertura;
  - c) estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile che inclinato (in quest'ultimo caso calcolato nel punto medio). Ogni facciata dell'edificio non può in nessun caso superare l'altezza massima consentita. Le coperture a falda non possono avere pendenza superiore al 100% (45°). Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza va misurata in corrispondenza del punto mediano della facciata.
- 5.7- Volume (V): è quello del manufatto edilizio, o dei manufatti edilizi, che emerge dal terreno sistemato secondo il progetto approvato. Nel calcolo del volume devono essere esclusi i volumi tecnici emergenti dal piano del solaio di sottotetto per un massimo del 2% dell'intera volumetria), il volume dei porticati e delle logge aperte. Il volume si calcola dalla quota del pavimento del primo piano abitabile a quella dello estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, comprese le mansarde e gli avancorpi chiusi da murature o pareti finestrate. E' compreso anche il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi della legge n° 765 (1mq ogni 20 mc di costruzione) se coperto.
- 5.8- Indice di fabbricabilità territoriale (It): esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie territoriale ST (Mc/mq). Esso si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, ecc.).
- 5.9- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf (mc/mq) di pertinenza del fabbricato. Nella concessione delle autorizzazioni a costruire la superficie utilizzata per il computo dell'indice If deve essere esattamente definita e dovrà essere in perpetuo vincolata alla volumetria edificata.
- 5.10- Superficie coperta (Sc): è la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori. Sono esclusi dal computo dell'area coperta i balconi, le verande, i cornicioni e le gronde se hanno sporgenza non superiore a m 1,20, le pensiline se non superano la superficie di 3 mq, le parti di edificio completamente sotterranee, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concime e le serre di coltura.

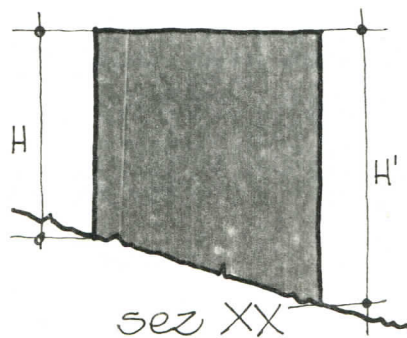
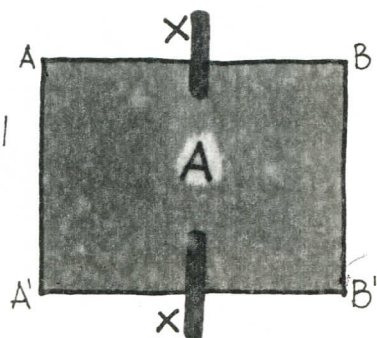


# COMPUTO VOLUME DEGLI EDIFICI

All. 2 - schemi di piante con relative sezioni

1° caso:

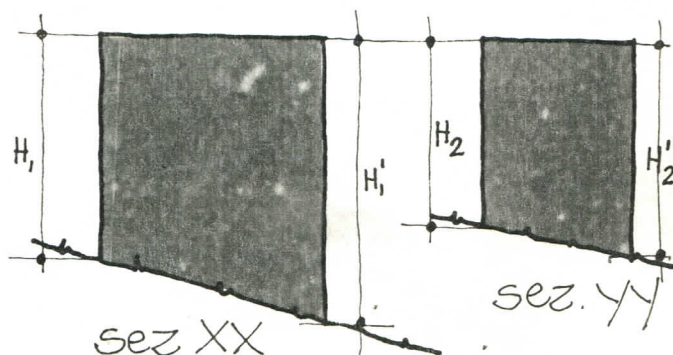
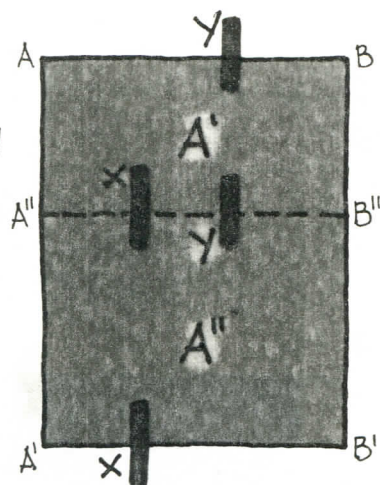
$AA' < 12\text{ m}$



2° caso:

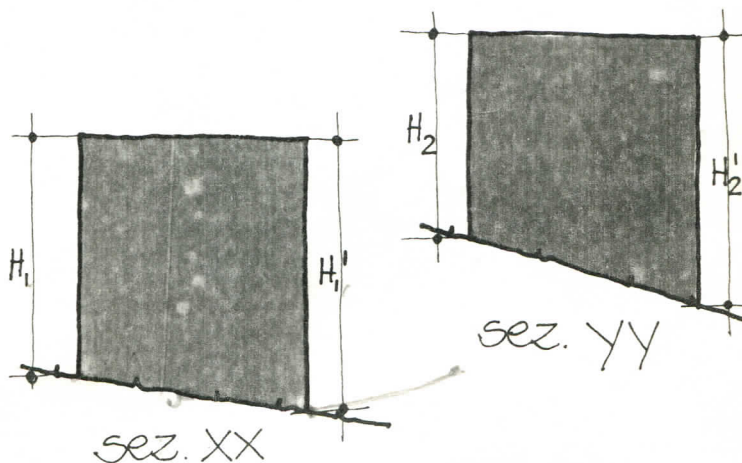
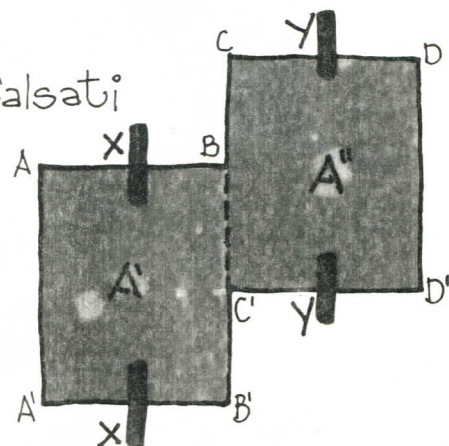
$AA' > 12\text{ m}$

$AA' = 12\text{ m}$



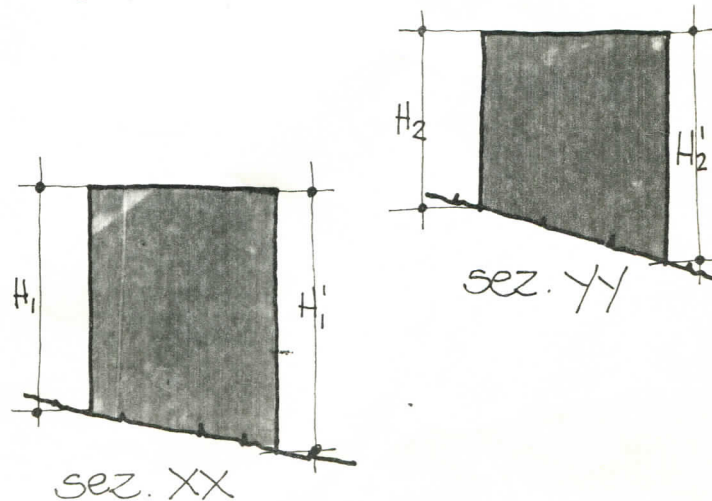
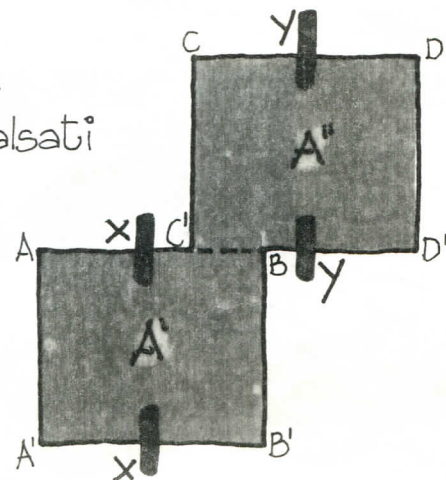
3° caso:

corpi sfalsati

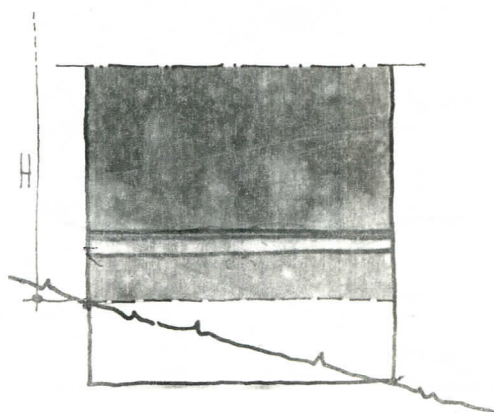


4° caso:

corpi sfalsati

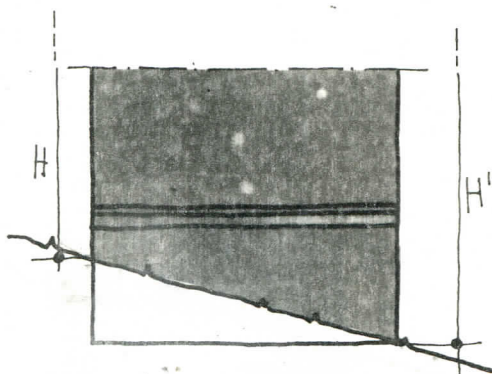


All. b - volume del seminterrato -



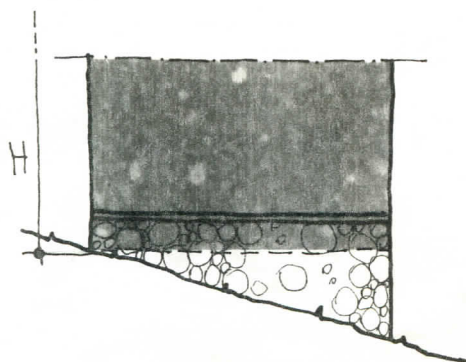
a) seminterrato non abitabile  
(adibito a cantine, garage, ecc.)

$$V = A \cdot H$$



b) seminterrato abitabile

$$V = A \cdot \frac{H + H'}{2}$$

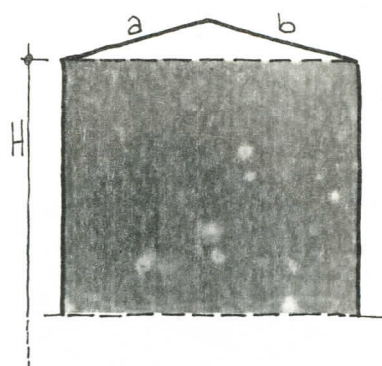


c) vespaio e massetto fuori terra

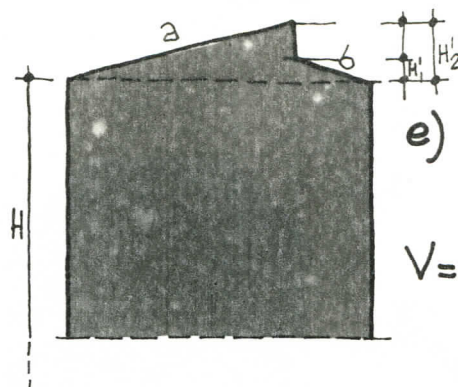
$$V = A \cdot H$$



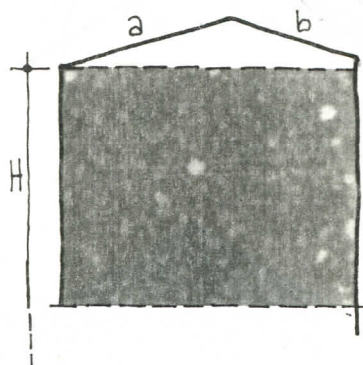
All. C - volume del sottotetto con pendenza  $< 35\%$



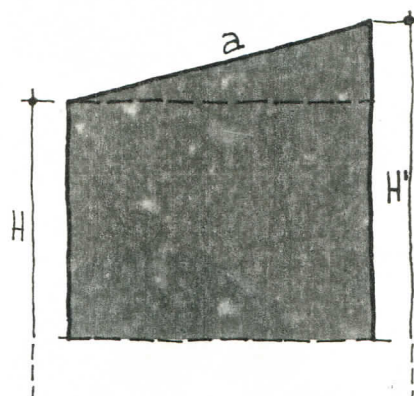
a)  $a = b$   
 $V = A \cdot H$



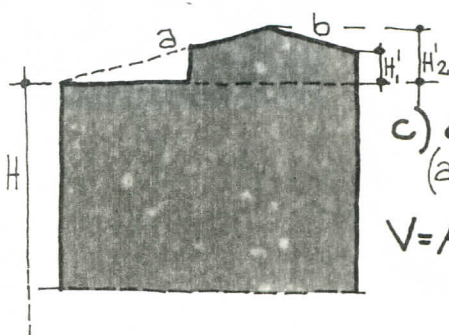
e)  $a \neq b$   
 $(a - b < \frac{1}{5}a)$   
 $V = (A \cdot H) + A_1 \cdot \frac{H_1}{2} + A_2 \cdot \frac{H_2}{2}$



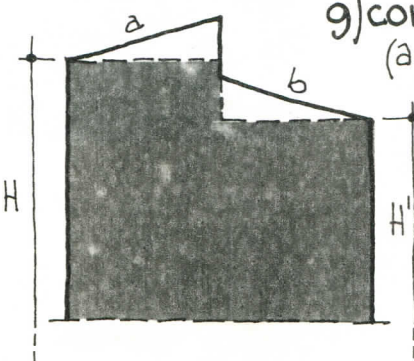
b)  $a \neq b$   
 $(a - b < \frac{1}{5}a)$   
 $V = A \cdot H$



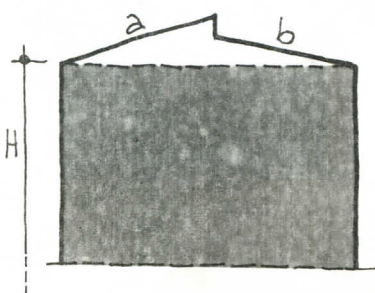
f)  $b = 0$   
 $V = A \cdot \frac{H + H'}{2}$



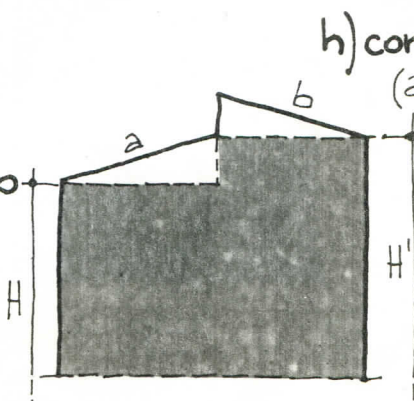
c)  $a \neq b$   
 $(a - b < \frac{1}{5}a)$   
 $V = A_1 \cdot H + A_2 \cdot \frac{H_1 + H_2}{2}$



g) corpi sfalsati:  
 $(a = b \text{ e } a \neq b)$   
 $V = A' \cdot H + A'' \cdot H'$

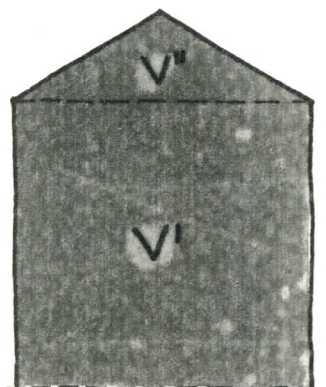


d)  $a \neq b \text{ e } a = b$   
 $(a - b < \frac{1}{5}a)$   
 $V = A \cdot H$



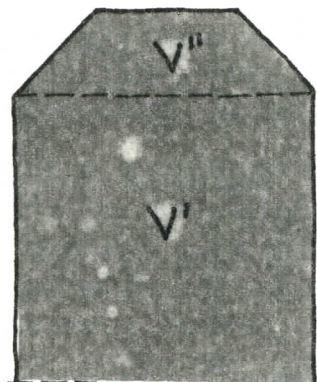
h) corpi sfalsati:  
 $(a = b \text{ e } a \neq b)$   
 $V = A' \cdot H + A'' \cdot H'$

All. d - volume del sottotetto con pendenza  $> 35\%$



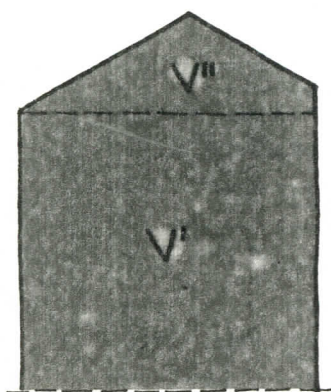
a)  $a=b$

$$V = V' + V''$$



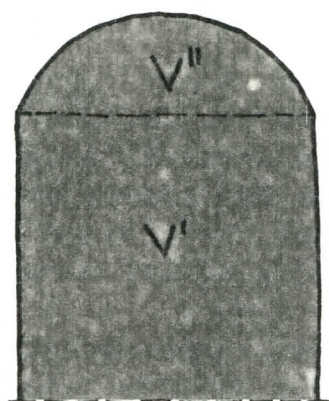
d) altana

$$V = V' + V''$$



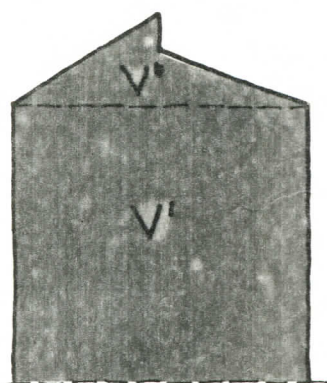
b)  $a \neq b$

$$V = V' + V''$$



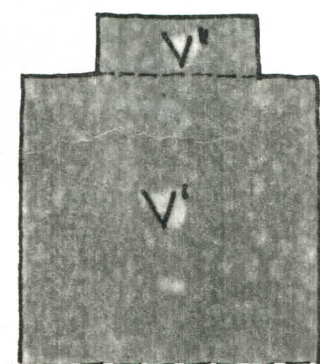
e) cupola

$$V = V' + V''$$



c)  $a=b$  e  $a \neq b$

$$V = V' + V''$$



f) attico

$$V = V' + V''$$



- 5.11-Indice di copertura (Ic) : è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto edificabile ed è misurato in percentuale.
- 5.12-Numero dei piani: indica il numero dei piani abitabili fuori terra rientranti nel limite di massima altezza, compreso il seminterrato e l'eventuale mansarda.
- 5.13-Distacco minimo dai confini (Dc) : è la distanza minima intercorrente fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.
- 5.14-Distacco minimo dal ciglio stradale (Ds): è la distanza minima intercorrente fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e il ciglio del corpo stradale (che comprende la carreggiata, i marciapiedi, le banchine ed altre strutture laterali come parapetti, scarpate, muri di sostegno, ecc.)
- 5.15-Rapporto fra l'altezza del fabbricato e la larghezza stradale (Rs): è il rapporto tra la larghezza del corpo stradale (compreso l'eventuale arretramento dell'edificio in esame) e l'altezza dell'edificio come descritta in precedenza.
- 5.16-Spazi interni agli edifici: vanno intese quelle aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore al  $\frac{3}{4}$  del perimetro. Possono essere definiti:
- a) ampio cortile, quando davanti ad ogni finestra si ha una distanza minima superiore a tre volte l'altezza della parete antistante con un minimo assoluto di m 25,00;
  - b) patio, quando davanti ad ogni finestra si hanno distanze minime non inferiori a m 6,00 con altezza delle pareti non superiore a m 4,00;
  - c) chiostrina, quando la superficie dello spazio interno risulta superiore a  $\frac{1}{8}$  di quella delle pareti circostanti, le quali non devono avere un'altezza superiore a m 12,00, e con una distanza minima davanti ad ogni finestra di ml 3,00.
- 5.17-Indice di piantumazione (Ip): indica il numero delle piante d'alto fusto prescritto per ogni zona, con l'eventuale specificazione delle essenze.