



COMUNE DI PADRU

Provincia di Sassari

AREA TECNICA

07020 Padru - Viale Italia Tel.0789/454017 - protocollo@pec.comune.padru.ss.it

Relazione illustrativa e di accompagnamento:

▪ modifica Norme Tecniche di Attuazione:

1. art. 3 Prescrizioni tipo delle singole Zone previste dal PUC : Zona B4 delle Frazioni – Norme di Attuazione; Distanze.

La proposta è finalizzata alla modifica della normativa dell'articolo citato riferito esclusivamente alle zone B4 delle Frazioni, in particolare viene aggiunta la stessa disposizione delle altre zone B previste nelle Piano, in modo tale che anche nelle Frazioni si possa edificare anche in aderenza e o in altre condizioni poste nella norma.

Contestualmente alla modifica citata viene ridotta a 250 mq la superficie minima del lotto edificabile (attualmente 700 mq).

L'insieme delle due modifiche alle zone B4 consentirebbe di rispettare sia il principio di localizzazione dei nuovi volumi previsti in contiguità ai volumi esistenti in modo tale da rappresentare un completamento dell'insediamento preesistente, e sia il rispetto del principio generale del minor consumo del suolo (articoli 3 e 64 delle NTA PPR).

2. Art.6 Le Zone Agricole E2: Lett. F) Caratteristiche Costruttive;
Art.6 Le Zone Agricole E4: Lett. F) Caratteristiche Costruttive;
Art.6 Le Zone Agricole E5: Lett. F) Caratteristiche Costruttive.

La modifica proposta è finalizzata alla soppressione della disposizione *“I tetti dovranno essere di colore rosso e non è consentita discontinuità tra il tetto stesso e le murature”* in tutte le sottozone agricole normate nelle norme tecniche di attuazione del PUC. Tale norma – urbanistica - assume una connotazione pretamente paesaggistica, pertanto, sarebbe corretto rimettere all'ufficio delegato al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche la discrezione di valutare caso per caso l'applicazione di prescrizioni di questo tipo.

Tale esigenza è scaturita dal fatto che la norma così come nella sua attuale stesura, limiti eccessivamente le scelte dei cittadini nel creare ma anche recuperare il patrimonio edilizio (esistente e non) in base alle adeguate esigenze attuali anche in considerazione e per esempio delle norme in materia di risparmio energetico che non consentirebbero la fruizioni di eventuali vantaggi fiscali (es. installazione impianti fotovoltaici integrati in falda).

3. Art.6 Le Zone Agricole E4 Lett. C, Densità Edilizia

La modifica proposta è finalizzata alla sostituzione della disposizione *“Non sono ammesse le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse”* con la seguente: *“Sono ammesse le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali magazzini, laboratori e rimesse. Non sono ammesse stalle, silos e capannoni”*.

La norma così come nella sua attuale stesura, limita eccessivamente il corretto sviluppo economico produttivo nel settore agricolo, poiché non consentirebbe alcun tipo di edificazione come locali lavorazione, fienili e altri locali utili alla conduzione dei fondi agricoli.



COMUNE DI PADRU

Provincia di Sassari

AREA TECNICA

07020 Padru - Viale Italia Tel.0789/454017 - protocollo@pec.comune.padru.ss.it

- modifica Regolamento Edilizio:

1. Art. 63 - Spazi scoperti Interni agli Edifici e Uso dei distacchi tra Fabbricati

La proposta di modifica riguarda la semplice modifica dell'altezza massima dei muri di recinzione che passa da m. 1,20 a m 1,80.

Di seguito la modifica urbanistica proposta:



COMUNE DI PADRU

Provincia di Sassari

AREA TECNICA

07020 Padru - Viale Italia Tel.0789/454017 - protocollo@pec.comune.padru.ss.it

Norme Tecniche Attuazione approvate 12/07/2000	Norme Tecniche Attuazione variante
<p>ART. 3</p> <p>PRESCRIZIONI TIPO DELLE SINGOLE ZONE PREVISTE DAL PUC</p> <p>ZONA B4 DELLE FRAZIONI</p> <p>a) DESTINAZIONE in queste zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse le attività industriali ed artigianali moleste ed inquinanti;</p> <p>b) ATTUAZIONE concessione edilizia;</p> <p>c) NORME DI ATTUAZIONE - lotto minimo 700 mq</p> <p>d) DENSITA' EDILIZIA densità fondiaria max 2.5 mc/mq;</p> <p>e) ALTEZZE l'altezza massima consentita di m. 6,50, è comunque non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti esistenti.</p> <p>f) DISTANZE dai confini mt.5 e dalla viabilità pubblica mt.4, ovvero nel rispetto dei preesistenti allineamenti</p>	<p>ART. 3</p> <p>PRESCRIZIONI TIPO DELLE SINGOLE ZONE PREVISTE DAL PUC</p> <p>ZONA B4 DELLE FRAZIONI</p> <p>a) DESTINAZIONE in queste zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse le attività industriali ed artigianali moleste ed inquinanti;</p> <p>b) ATTUAZIONE concessione edilizia;</p> <p>c) NORME DI ATTUAZIONE - lotto minimo 250 mq</p> <p>d) DENSITA' EDILIZIA densità fondiaria max 2.5 mc/mq;</p> <p>e) ALTEZZE l'altezza massima consentita di m. 6,50, è comunque non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti esistenti.</p> <p>f) DISTANZE - dai confini e dagli edifici confinanti: è consentito costruire sul confine quando il lotto contiguo non è edificato a distanza maggiore a m. 10; è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine; è consentito costruire ad una distanza minima di m. 5 dal confine quale che sia la situazione edificatoria sul lotto contiguo come per le B1; nelle sopraelevazioni di edifici esistenti le predette limitazioni non sussistono; non è consentita l'edificazione a confine quando il lotto confinante ricade in zona S; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo del codice civile; - trattandosi di zone di completamento con tessuto urbano già definito, sono estese a tutte le situazioni le possibilità consentite dal punto 4 dell'art. 5 zona B del D.P.G.R. 9743/271 e del D.P.G.R. 2266/U/83 “Decreto Floris”; - dalle strade: la distanza dei fabbricati dell'asse stradale non potrà essere inferiore a m. 8,00 salvo si tratti di strada urbana già definiti su entrambi i lati per i quali è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti fatte salve le disposizioni di cui sopra, non è consentito costruire a una distanza inferiore a 4 metri dalla strada neanche verande coperte, scale, pensiline, logge, porticati coperti etc..;</p>

Norme Tecniche Attuazione approvate il 12/07/2000	Norme Tecniche Attuazione variante
<p>Art.6 Le Zone Agricole E2: Lett. F) Caratteristiche Costruttive; Art.6 Le Zone Agricole E4: Lett. F) Caratteristiche Costruttive; Art.6 Le Zone Agricole E5: Lett. F) Caratteristiche Costruttive.</p> <p>Lett. f) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE (art.8 –4° comma DPGR n.228/94) I tetti dovranno essere di colore rosso e non é consentita discontinuità tra il tetto stesso e le murature. La edificazione di nuovi fabbricati ad uso abitativo è consentita nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici rurali tradizionali dell’ambito comunale. Sono consentite nuove costruzioni ad uso abitativo con non più di n.2 (due) piani fuori terra.</p>	<p>Art.6 Le Zone Agricole E2 - Lett. F) Caratteristiche Costruttive; Art.6 Le Zone Agricole E4: Lett. F) Caratteristiche Costruttive; Art.6 Le Zone Agricole E5 Lett. F) Caratteristiche Costruttive.</p> <p>Lett. f) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE (art.8 –4° comma DPGR n.228/94) La edificazione di nuovi fabbricati ad uso abitativo è consentita nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici rurali tradizionali dell’ambito comunale. Sono consentite nuove costruzioni ad uso abitativo con non più di n.2 (due) piani fuori terra.</p>



COMUNE DI PADRU

Provincia di Sassari

AREA TECNICA

07020 Padru - Viale Italia Tel.0789/454017 - protocollo@pec.comune.padru.ss.it

--	--

Norme Tecniche Attuazione approvate il 12/07/2000	Norme Tecniche Attuazione variante
<p>Art.6 Le Zone Agricole E4 : lett. C) DENSITA' EDILIZIA</p> <p>L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:</p> <p>1) 0,03 mc/mq. per le residenze; 2) 0,01 mc/mq. Per i punti di ristoro.</p> <p>Non sono ammesse le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.</p> <p>Con deliberazione del Consiglio Comunale gli indici di cui ai punti 1) e 2) potranno essere elevati fino a:</p> <p>- 1,00 mc/mq. per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni ponti-radio, ripetitori e simili, punti di ristoro.</p> <p>Per i punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.</p> <p>Nelle sub-zone E4 è consentita la realizzazione di ulteriori volumi prodotti da fondi ricadenti in altre sub-zone E, anche se non confinanti col fondo interessato all'intervento</p>	<p>Art.6 Le Zone Agricole E4 : lett. C) DENSITA' EDILIZIA</p> <p>L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:</p> <p>1) 0,03 mc/mq. per le residenze; 2) 0,01 mc/mq. Per i punti di ristoro.</p> <p>Sono ammesse le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali magazzini, laboratori e rimesse.</p> <p>Non sono ammesse stalle, silos e capannoni.</p> <p>Con deliberazione del Consiglio Comunale gli indici di cui ai punti 1) e 2) potranno essere elevati fino a:</p> <p>- 1,00 mc/mq. per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni ponti-radio, ripetitori e simili, punti di ristoro.</p> <p>Per i punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.</p> <p>Nelle sub-zone E4 è consentita la realizzazione di ulteriori volumi prodotti da fondi ricadenti in altre sub-zone E, anche se non confinanti col fondo interessato all'intervento</p>

Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta del 12/07/2000	Regolamento edilizio variante
<p>ART. 63</p> <p><u>SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI E USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI</u></p> <p>Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.</p> <p>Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile e, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.</p> <p>Nei distacchi esistenti tra fabbricati possono sorgere costruzioni a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso di locali interrati o seminterrati, o parcheggi.</p> <p>In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m.1,20.</p>	<p>ART. 63</p> <p><u>SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI E USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI</u></p> <p>Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.</p> <p>Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile e, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.</p> <p>Nei distacchi esistenti tra fabbricati possono sorgere costruzioni a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso di locali interrati o seminterrati, o parcheggi.</p> <p>In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m.1,80.</p>



COMUNE DI PADRU

Provincia di Sassari

AREA TECNICA

07020 Padru - Viale Italia Tel.0789/454017 - protocollo@pec.comune.padru.ss.it

Tali modifiche sono riconducibili a quanto previsto dall'articolo 20, comma 26, della legge regionale n. 45 del 1989, il quale dispone che sono varianti sostanziali al PUC quelle che modificano le norme tecniche di attuazione e il regolamento edilizio.

Le modifiche apportate hanno interessato i seguenti elaborati:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Arch. Marco Bazzu