



COMUNE DI ESCOLCA

PROVINCIA SUD SARDEGNA

STUDIO DI FATTIBILITÀ

PER LA “REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI NELLA VIA ROMA”

VARIANTE AL P.d.F.

Allegato N° 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.d.F. VIGENTE

Data Ottobre 2024

Il Sindaco

Dott. Eugenio Lai

Il Progettista

Geom. Massimo Erriu

PREMESSA

Al fine di consentire una corretta valutazione della Variante in oggetto si precisa che questa consiste esclusivamente in un cambio di destinazione Urbanistica del lotto oggetto di intervento, in cui verrà realizzata l'opera pubblica.

Allo stato attuale l'area d'interesse ricade in zona omogenea B (di completamento), zona residenziale disciplinata dall'art. 8 delle Norme di attuazione del P.d.F. vigente, in ambito di interesse storico inserito nel centro matrice disciplinato dall'art. 16 delle norme tecniche di attuazione del P.P. vigente. A seguito della Variante adottata, una parte di quest'area verrà ricompresa in Zona Urbanistica Omogenea S4 (Aree per parcheggi pubblici) soggetta all'art.8 delle Vigenti Norme di Attuazione del P.d.F. e all'art. 16 delle Norme di attuazione del Piano Particolareggiato vigente.

Stato attuale:



Figura 1 - Stralcio del P.d.F. vigente

Area esterna al centro storico in zona B, interna al Centro matrice

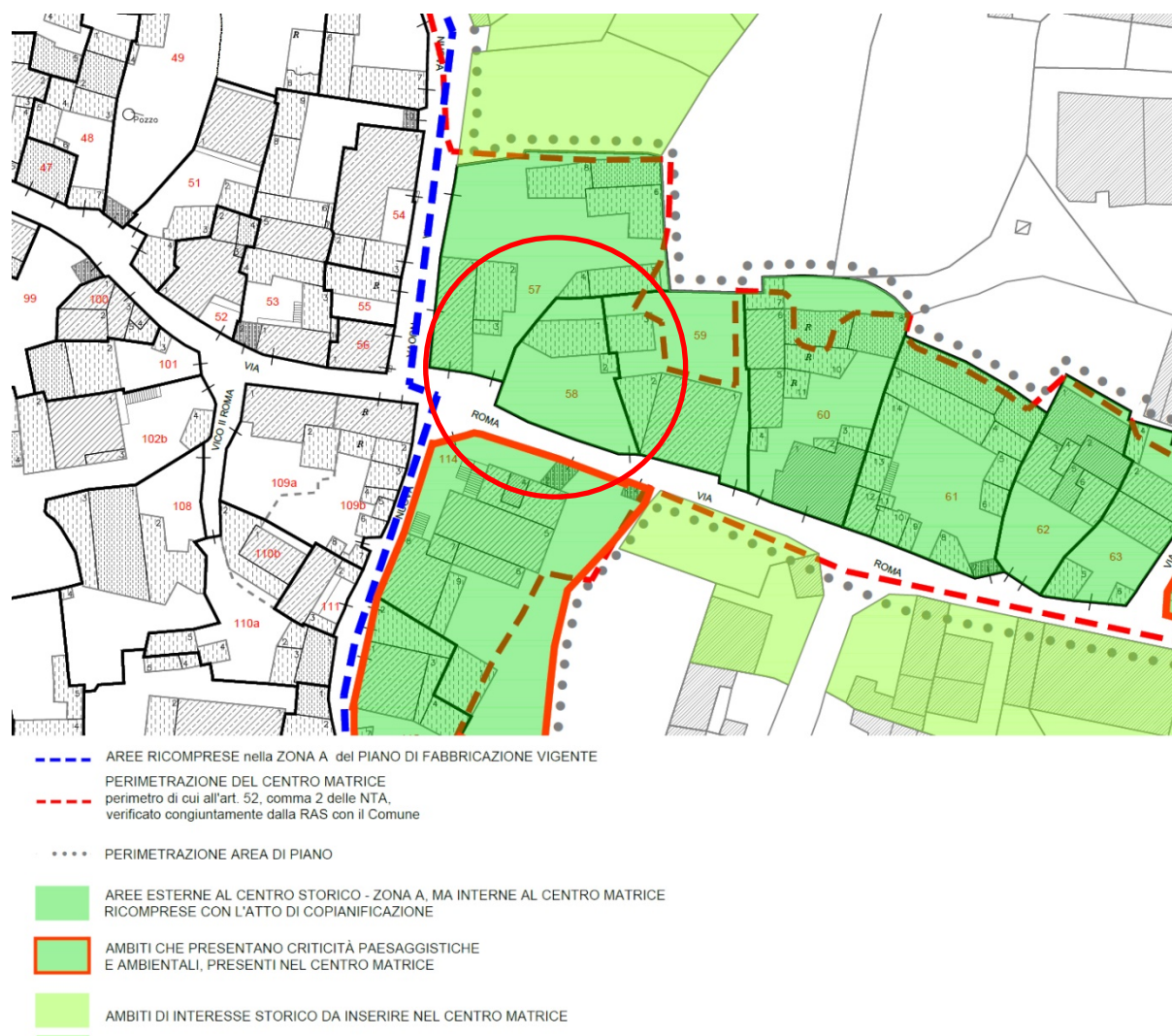


Figura 2 - Stralcio del P.P. situazione vigente

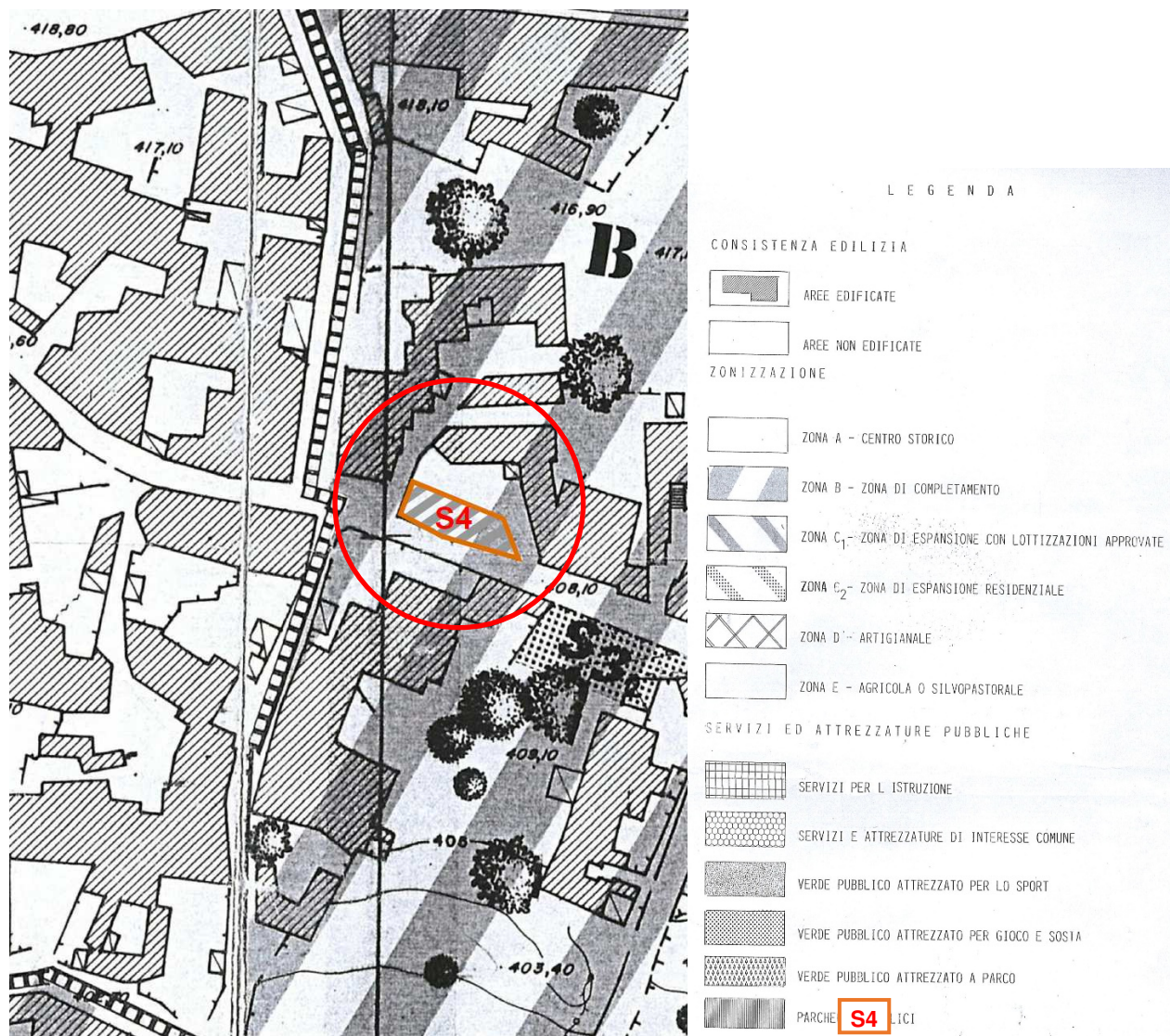


Figura 3 - Stralcio del P.d.F. - Planimetria di variante

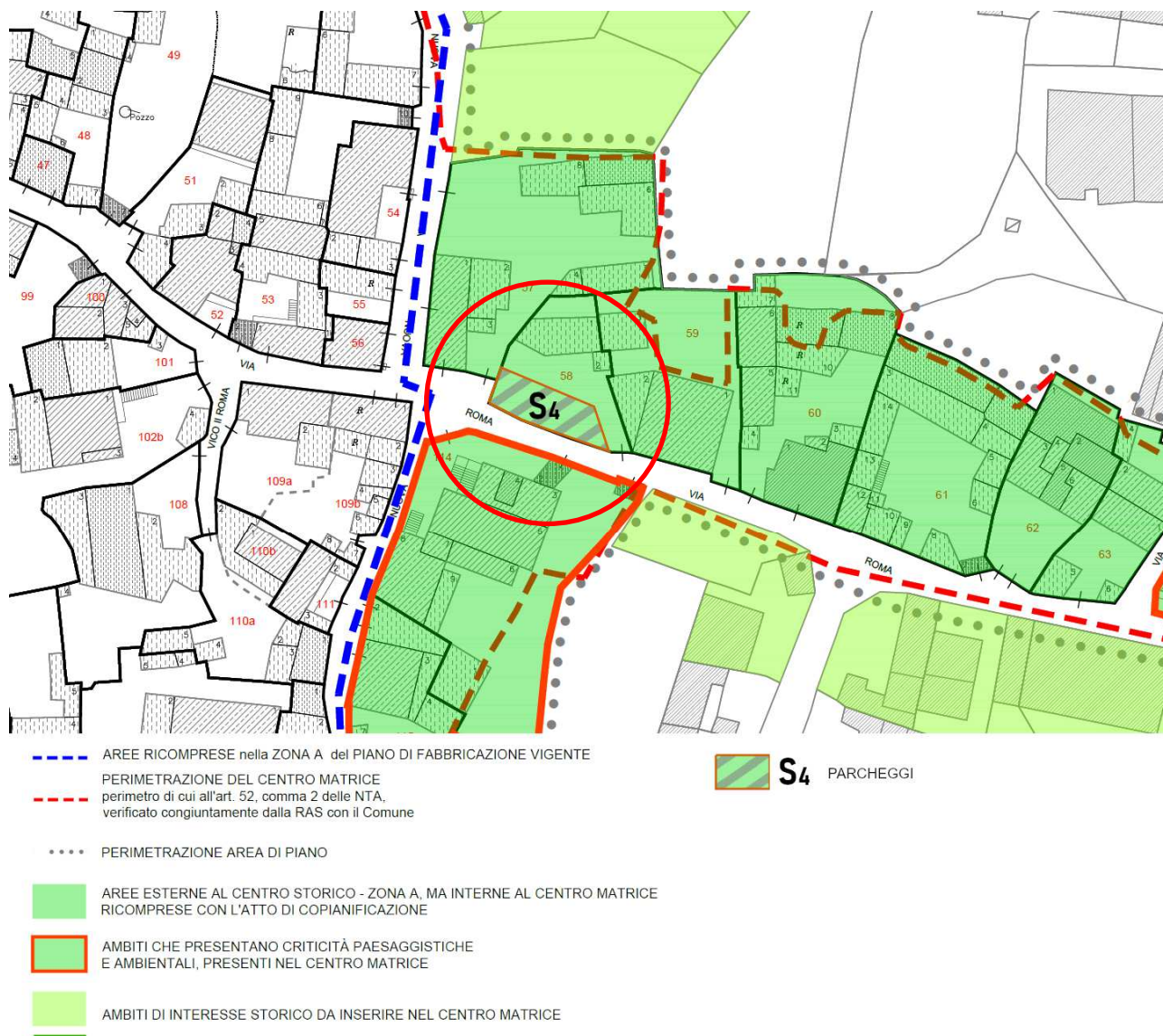


Figura 4 - Stralcio del P.P. - Planimetria di variante

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.d.F.

Art.8 - ZONA B - COMPLETAMENTO INTERNO.

Sono comprese in questa Zona le parti di abitato totalmente o parzialmente edificate che pur essendo del vecchio nucleo urbano non hanno le caratteristiche della Zona A.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella consentita, verificando tale rapporto entro comparti non superiori a 5.000 mq; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standard urbanistici.

Essa è caratterizzata da un tessuto viario molto irregolare, con tratti di strada spesso abbastanza stretti e tortuosi, nei quali esiste una tipologia edilizia in prevalenza unifamiliare a schiera o isolata nel lotto per lo più ad uno, due o tre piani.

In detta Zona si prescrive, attraverso interventi coordinati, la regolarizzazione delle sezioni viarie al fine di ottenere strade di almeno 6,00 metri di larghezza.

Per questa Zona è ammessa una densità fondiaria di 3,0 mc a mq. Nel caso di trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione sono ammessi volumi superiori al predetto limite di densità fondiaria quando non eccedano il 70 % del volume preesistente.

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo isolato, a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra le pareti finestrate. E' peraltro consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che siano risolti architettonicamente i risvolti di prospetto con gli edifici adiacenti; in tal caso l'area antistante dovrà essere destinata ad uso pubblico per parcheggi e verde.

L'altezza dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti e comunque quella media della Zona, con la eccezione di edifici che formano oggetto di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche, sempreché rispettino i limiti di densità fondiaria di cui sopra.

Le altezze degli edifici non possono superare inoltre quelle consentite dalle norme sui distacchi fra gli edifici e comunque il valore massimo di metri 8,50.

La distanza minima assoluta prescritta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a metri 8,00.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt.20,0, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o ad una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Qualora non si costruisca in aderenza con i lotti confinanti la distanza minima dai confini deve essere di mt.8,00 Tale distanza potrà ridursi nel caso venga stipulata, tra i proprietari confinanti, apposita convenzione in cui entrambi garantiscano che la distanza minima tra i fabbricati non risulterà comunque inferiore a metri 8,00.

Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi purché siano rispettate le norme di cui all'Art.79 del Regolamento edilizio comunale.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a mq. 1,00 ogni 20 mc di costruzione, che potrà essere sistemata anche nel cortile retrostante perché di facile accesso.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizioni che rientrino nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiario previsto, e non superino l'altezza di metri 3,00.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

ART. 16 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E MODIFICAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO NEL CENTRO MATRICE

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del PPCS sono quelle previste dal Piano Urbanistico Comunale e dal Regolamento edilizio, in particolare si precisa:

a) **Residenziale:** nella categoria della destinazione residenziale sono consentite:

- **ABITAZIONI:** Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi ...), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali ...), le autorimesse private.

- **STUDI PROFESSIONALI:** Comprendono le attività professionali nei diversi settori, di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività.

- **ATTIVITA' RICETTIVE**

In immobili ad uso prevalentemente residenziale: L'attività ricettiva in immobili ad uso residenziale (bed&breakfast, affittacamere, etc.), fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di settore e delle norme edilizie del presente PPCS, è, sotto il profilo urbanistico, equiparata alla residenza.

b) **Commerciale:** Si intende per attività commerciale l'attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari o di altre categorie merceologiche come individuate dalla legislazione nazionale e regionale (L.R. 18 maggio 2006, n. 5 e ss.mm.ii.); resta fermo il rispetto dei caratteri tipologici e architettonici degli stessi ed il corretto inserimento delle strutture commerciali nel paesaggio urbano storico, da perseguirsi anche attraverso operazioni di regreening dei fronti commerciali. Sono consentiti:

- **ESERCIZI DI VICINATO:** superficie di vendita < di 150 mq e limitata a mq. 100 per gli esercizi esclusivamente alimentari. Gli esercizi di vicinato sono sempre ammessi ai piani terra degli edifici.

- **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:** superficie di vendita > di 150 mq e < ai 300 mq distribuita anche su più livelli.

ATTIVITÀ PER LA RISTORAZIONE, PUBBLICI ESERCIZI: Le attività per la ristorazione e i pubblici esercizi sono ammesse fino a un massimo di 300 mq di superficie distribuita anche su più livelli.

c) **Turistico-ricettiva:** Residenze turistiche come definite dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, residenze ricettive alberghiere ed extralberghiere, residenze per particolari utenze (anziani, studenti, ecc.). Sono ammesse destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio, sale convegni, sale per attività complementari alla ricettività alberghiera (fitness, palestra, sauna, ecc.). Le attività turistico ricettive di cui alla lettera C sono ammesse possono riguardare una o più unità edilizie, anche se non necessariamente contigue, previa redazione di uno studio unitario, che dimostri il rispetto degli obiettivi del PPCS e delle relative norme edilizie e architettoniche, la disponibilità di parcheggi pertinenziali secondo i parametri di legge, anche questi non necessariamente contigui

alla struttura turistica principale, ma a distanza massima di 500 ml, il contributo al miglioramento del paesaggio urbano anche attraverso interventi di greening sia sulla struttura edilizia, sia sugli spazi pubblici circostanti. Gli interventi si attuano mediante permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del Testo unico dell'edilizia D.P.R. 380/2001, come innovato con legge 164/2014.

d) **Artigianale e di ricerca:** Artigianato di produzione (falegname, vasaio, sellaio, decoratore, laboratorio per produzioni alimentari, etc.) e Artigianato di servizio a persone o imprese (riparatori, elettricisti, idraulici, ecc.), ed ingenerale tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui, sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro, che non siano in ogni caso pericolose, nocive o moleste. Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici. Sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini di supporto alle attività disopra elencate. Le attività di cui alla lettera D sono consentite sono ammesse ai piani terra degli edifici fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici e architettonici degli stessi, il corretto inserimento nel paesaggio urbano storico, il rispetto del decoro, della salubrità e della quiete del centro storico da dimostrarsi attraverso una specifica relazione sull'impatto delle attività proposte e la loro compatibilità con il tessuto residenziale e storico dell'abitato.

e) **Autorimesse e parcheggi:** L'uso per autorimesse e parcheggi è ammesso fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici e architettonici degli stessi, la salvaguardia del verde privato esistente, quale elemento di qualità dell'ambiente urbano, il corretto inserimento paesaggistico, in particolare dei parcheggi a raso, da garantire attraverso adeguate operazioni di greening (alberature, pergolati, ecc.).

f) **Attività pubbliche o di interesse pubblico:** Sono consentite: Attività per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre; aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti (S3); aree per parcheggi pubblici (S4).

Dette destinazioni sono ammissibili a condizione che non determinino modificazione dei prospetti e degli assetti compositivi degli edifici esistenti e in modo particolare di quelli storici, o degli assetti indicati dal piano nei profili di progetto, o tipologie edilizie e modalità costruttive difformi dal Piano. Le modificazioni di destinazione d'uso esistenti di una unità immobiliare o di un fabbricato sono consentite solo per le destinazioni ammesse. La modificazione in assenza d'intervento è soggetta ad autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio tecnico ai fini degli adeguamenti previsti dal DPR 380 del 6 giugno 2001. In tutti gli altri casi deve essere richiesta contestualmente alla istanza edilizia.