



COMUNE DI ESCOLCA	PROVINCIA SUD SARDEGNA
STUDIO DI FATTIBILITÀ	
PER LA “REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI E RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO DA DESTINARE A CENTRO DI INFORMAZIONE TURISTICA”	

<u>VARIANTE AL P.d.F.</u> RELAZIONE GENERALE E TECNICA	Allegato N° 1
	Data Ottobre 2024

Il Sindaco
Dott. Eugenio Lai

Il Progettista
Geom. Massimo Erriu

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Massimo Erriu, Responsabile del servizio tecnico di Escolca, a seguito di incarico dell'amministrazione comunale per la realizzazione dello studio di fattibilità, propone la variante urbanistica semplificata necessaria per l'esecuzione dei lavori per la *"Realizzazione di parcheggi e riqualificazione edificio da destinare a centro di informazione turistica"*.

L'Amministrazione del Comune di Escolca, col presente intervento, intende realizzare un'area parcheggio pubblico in una zona dove le strade sono molto strette e tante sono le famiglie che vi risiedono. Questo comporta un incrementando delle aree di servizio e delle dotazioni di standard urbanistici all'interno del P.d.F. a servizio dei cittadini.

La presente relazione descrive nel dettaglio i criteri utilizzati per le scelte progettuali, per i particolari costruttivi e per il conseguimento e la verifica dei prescritti livelli di sicurezza e qualitativi.

2. OBIETTIVI E UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento in oggetto si pone l'obiettivo di riqualificare una parte di lotto edificato in zona B ed inserito in centro matrice (Fig. 1) e (Fig. 3) per destinarlo ad area parcheggio. Contestualmente all'approvazione della presente fase progettuale di studio di fattibilità verrà avviata la procedura di esproprio e la variante semplificata al P.d.F. che trasforma una parte del lotto che contiene un fabbricato, in zona omogenea S4 (parcheggi pubblici).

Il lotto di intervento risulta censito nel catasto urbano al Foglio 4 mappale 170, 171 e 172 (Fig. 2).

Gli interventi saranno realizzati interamente con le somme a valere sullo stanziamento previsto.

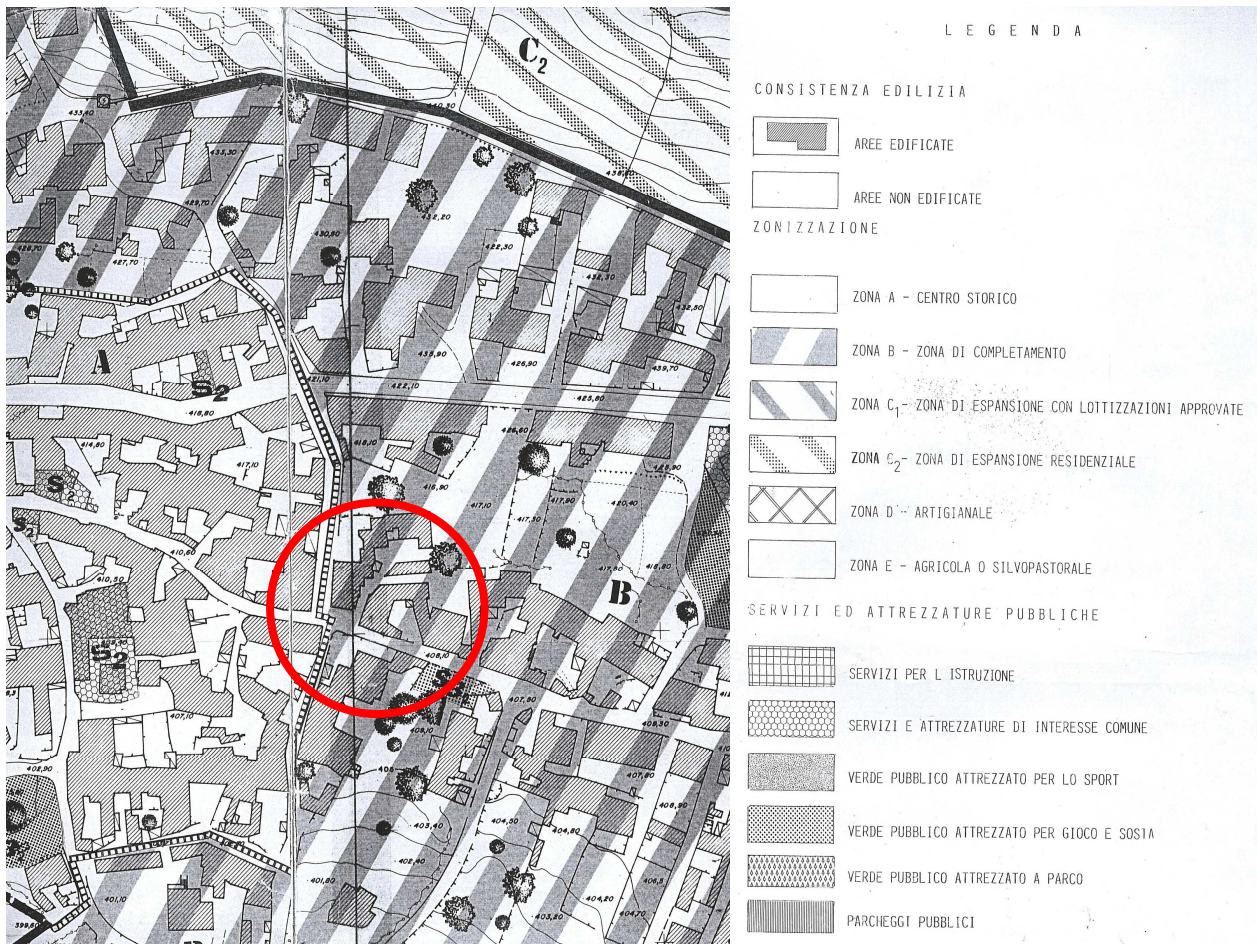


Fig.1 - Stralcio P.d.F.



Fig.2 - Stralcio planimetria catastale, Foglio 4 mapp.li 170,171,172

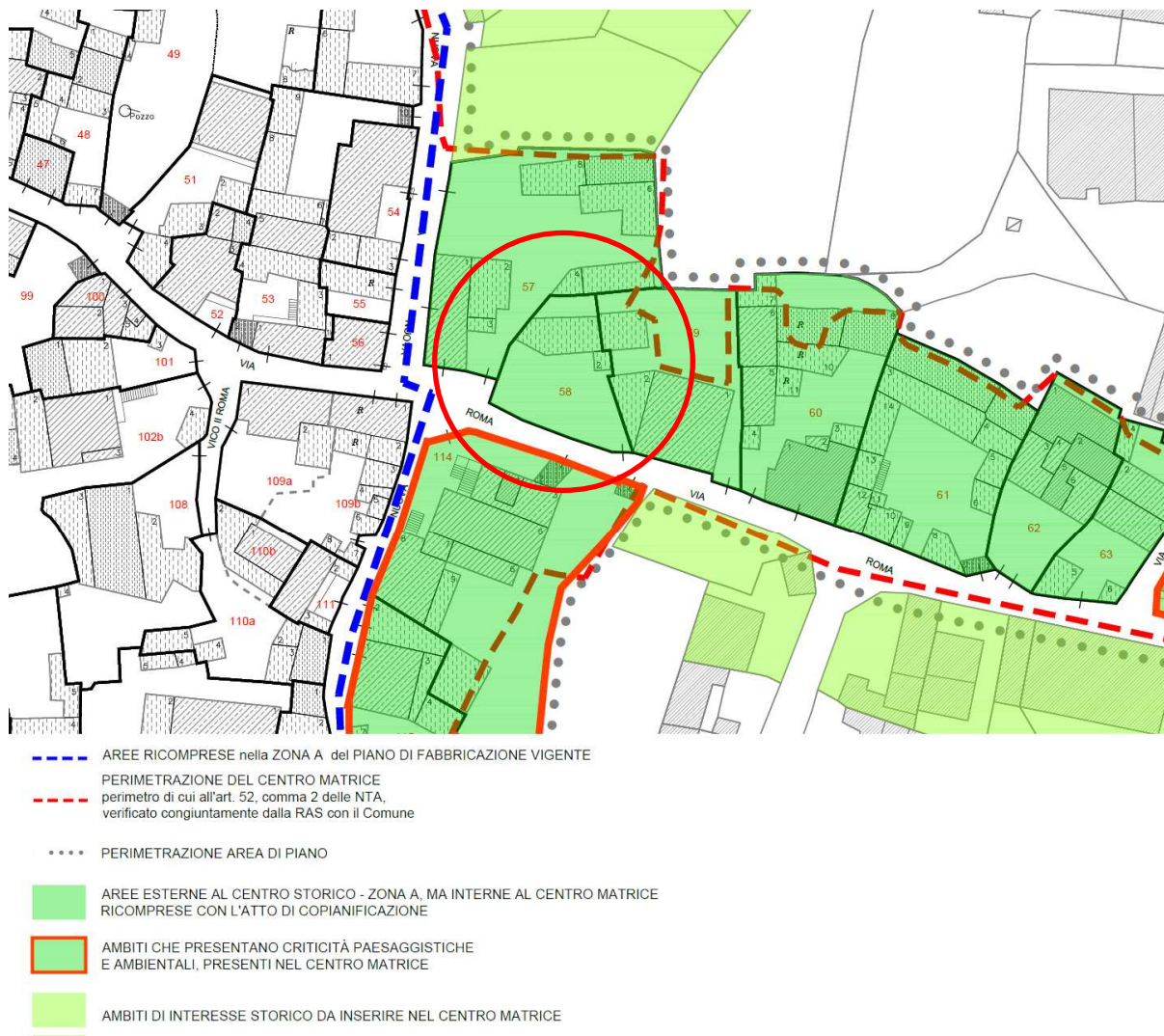


Fig.3 - Stralcio P.P. stato attuale

3. VARIANTE SEMPLIFICATA AL P.d.F.

La procedura di variante semplificata al P.d.F. avverrà secondo le indicazioni di cui al combinato disposto dalla L.R. n° 45 del 02/12/1989 artt. 20 e 21, della LR. n. del 31/07/1996 e del DPR n°327/2001 artt. 9 e 10 e 11 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) come modificati dai rispettivi articoli del D. Lgs. n. 302/2002.

L'Area attualmente ricadente in Zona A verrà destinata per una parte a zona S4 (parcheggio pubblico - Fig. 3) aumentando gli standard urbanistici e pertanto gli spazi destinati alla sosta veicolare.



Fig.4 - Stralcio P.d.F. Variante

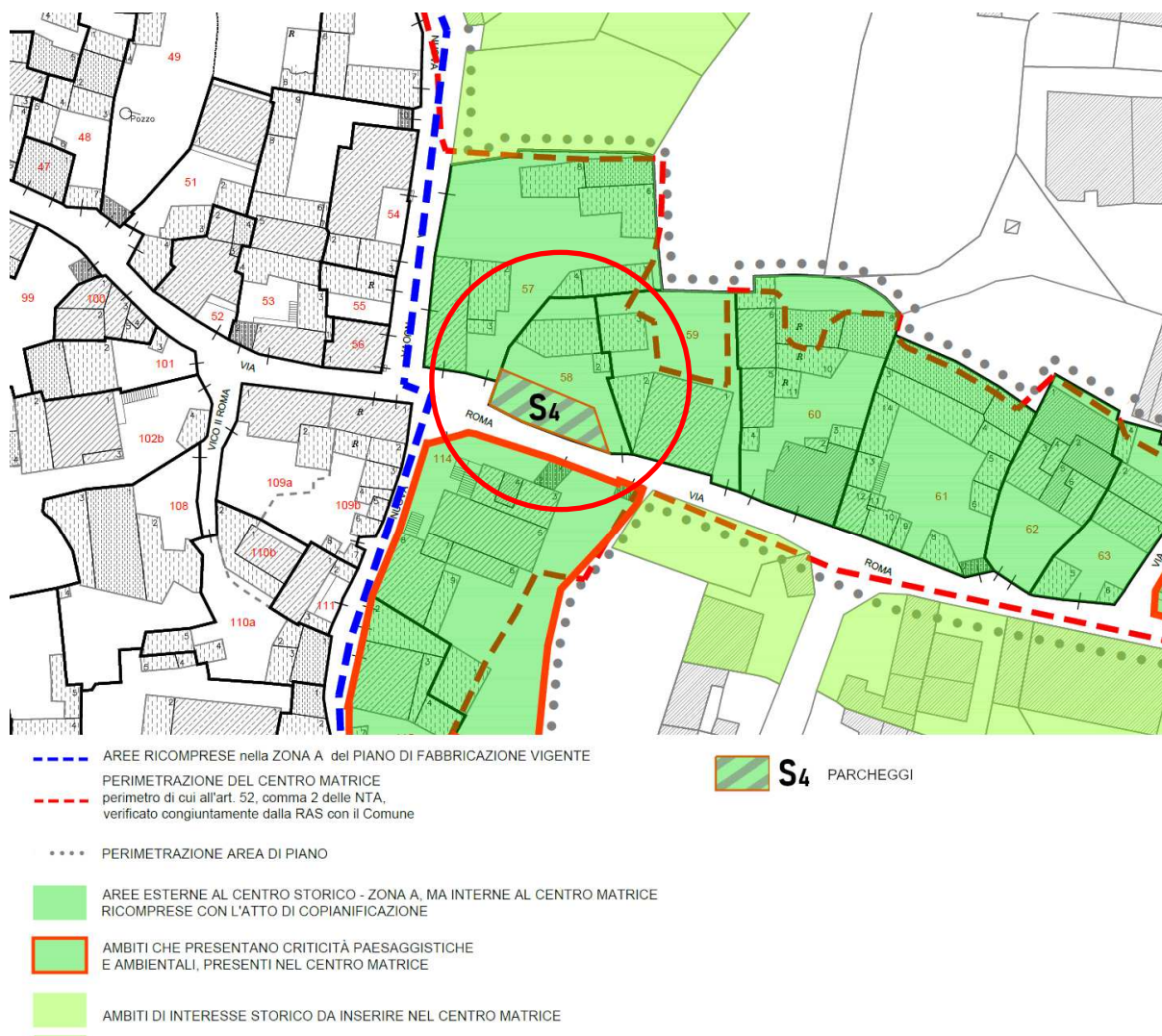


Fig.5 - Stralcio P.P. situazione di progetto

Allo stato attuale le aree destinate a spazi pubblici (S4) in relazione alla loro ripartizione nelle varie Zone omogenee nel P.d.F. risultano:

AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI (S4) stato attuale Tabella n. 1 dell'all.2 del Pdf:

ZONA URBANISTICA	Mq
Zona A + Centro matrice	Mq 0
Zona B	Mq 954
Zona F.C.A.	Mq 1.180
San Simone	Mq 135
TOTALE:	Mq 2.269

A seguito della procedura di **Variante** (variante n. 1) le aree destinate a spazi pubblici (S4) in relazione alla loro ripartizione nelle varie Zone omogenee nel P.d.F., risultano:

ZONA URBANISTICA	Mq
Zona A	Mq
Zona B	Mq 1.042
Zona F.C.A.	Mq 1.180
San Simone	Mq 135
TOTALE:	Mq 2.357

Come si evince dal prospetto allegato le superfici previste nel P.d.F. sono aumentate e quelle previste dalle norme vengono ampiamente soddisfatte.

Si ritengono pertanto congrue, le variazioni apportate alla *zonizzazione* dal presente aggiornamento (trattandosi di variazioni in aumento).

Verifica normativa D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U Art. 6 - Servizi collettivi

Classe Comune IV

Minimi richiesti da normativa (mq ad abitante – zone S4) 1 mq/ab

N° di abitanti insediabili (complessivamente Zone A e B) 1000 ab

Zone S4 - Minimi da normativa richiesti complessivamente per abitanti insediabili (1000 mq)

Zone S4 – P.d.F. più variante n. 1 2222 mq

4. ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

La procedura di esproprio per pubblica utilità avverrà con le modalità di cui al DPR n° 327/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) come modificato dal D.Lgs. n. "302/2002 e relativamente al calcolo dell'indennità di esproprio questa è determinata nella misura pari al valore venale del bene (art. 37, 1 "comma - così come sostituito dal comma 89 dell'art. 2 della L. 24 Dicembre 2007 n. 244, a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 22-24 ottobre 2007 in G.U. 31 ottobre 2007 n. 42 - Prima serie speciale).

5. RELAZIONE SINTETICA STUDIO DI FATTIBILITA'

5a. SITUAZIONE ATTUALE

L'area oggetto di intervento è distinta in catasto al Foglio 4 mappale 170, 171 e 172 e si trova in zona B (completamento) inserita nel "Centro di prima formazione"



Fig.6 – Vista cortile interno



Fig.7 – Muro di recinzione (vista dall'interno del cortile)



Fig.8 – Muro di recinzione (vista dalla strada)

L'area è privata e non è completamente libera da costruzioni ma non presenta caratteristiche ambientali di alcun genere.

La Via che fruirebbe del servizio di parcheggio è la Via Roma, la Via dove ha sede una concentrazione di cittadini molto importante rispetto al resto del paese.

L'area da destinare a parcheggio ha una superficie di **mq 88**.

L'orografia è pianeggiante con un dislivello rispetto alla Via Roma di circa 20 cm. La recinzione è rappresentata da un muro in blocchetti.

6. OBIETTIVI

Garantire alla Via Roma e alle abitazioni presenti un'area attrezzata per parcheggio pubblico necessario per eliminare l'ingolfamento ed il disagio che si crea lungo la strada.



Fig. 9 - Aerofotogrammetrica con indicazione cerchiata dell'area oggetto di intervento

SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICI - SITUAZIONE PRIMA DELLA VARIANTE come da P.d.F.

[illegible]

7. PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale consiste nella riqualificazione dell'area previa acquisizione. Lo studio verte, innanzi tutto a riqualificare l'area dal punto di vista ambientale dotandola di piante e di piccole aiuole sempre verdi.

Realizzazione delle aree di parcheggio;

Realizzazione della pavimentazione di tutta l'area con lastre di cubetti lapidei di materiale chiaro simile a quello esistente sia per forma, dimensioni e disegno tecnico

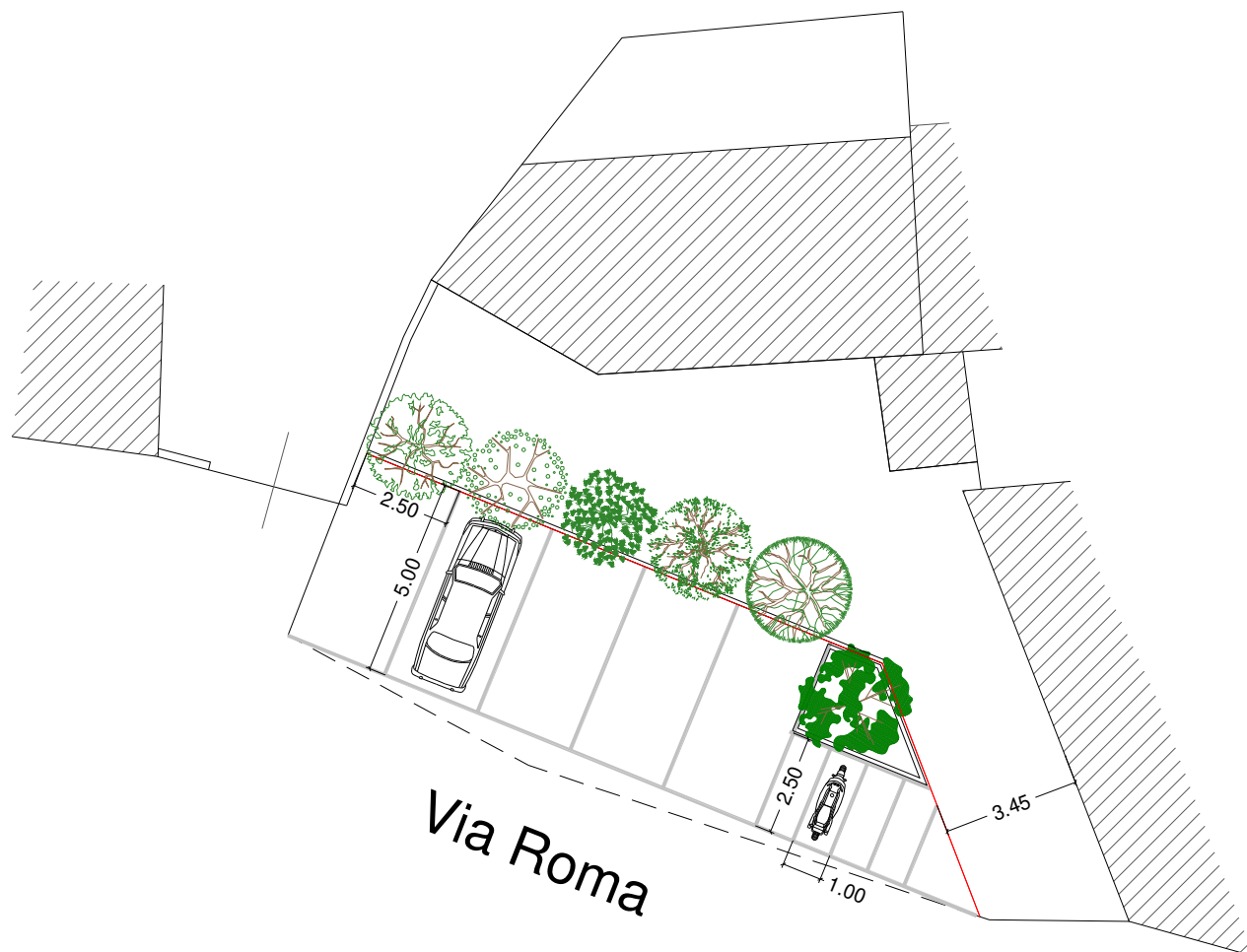


Fig. 10 – Planimetria Studio di fattibilità