



COMUNE DI ESCOLCA	PROVINCIA SUD SARDEGNA
STUDIO DI FATTIBILITÀ	
PER LA “REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI NELLA VIA ROMA”	

<u>VARIANTE AL P.P.C.M.</u> RELAZIONE VARIANTE AL P.P.C.M.	Allegato N° 1
	Data Gennaio 2025

Il Sindaco
Dott. Eugenio Lai

Il Progettista
Geom. Massimo Erriu

COMUNE DI ESCOLCA
PROVINCIA DI SUD SARDEGNA

Oggetto: REALIZZAZIONE AREA PARCHEGGIO NELLA VIA ROMA

Fase Progetto di fattibilità tecnico economica -

RELAZIONE GENERALE E TECNICA

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 area parcheggio nella via Roma "*.

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. per la quale è già stata presentata la variante che occorre redigere anche per il P.P. del centro matrice.

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 ed inserito in zona A centro matrice (Fig. 1) del P.P. vigente per destinarlo ad area parcheggio. Contestualmente all'approvazione della presente fase progettuale di studio di fattibilità tecnico economica 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 A, 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.

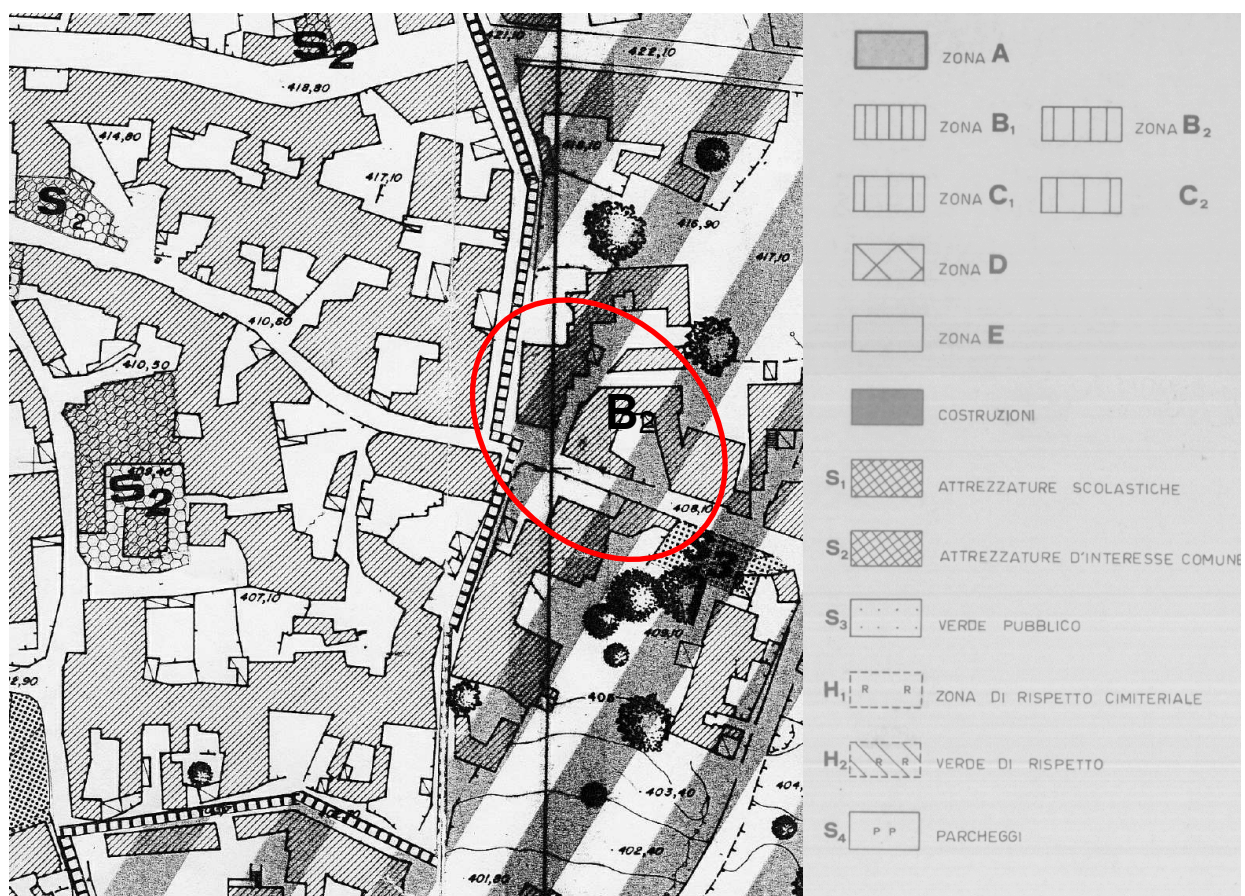


Fig.2 - Stralcio planimetria catastale, Foglio 4 mapp.li 170,171,172

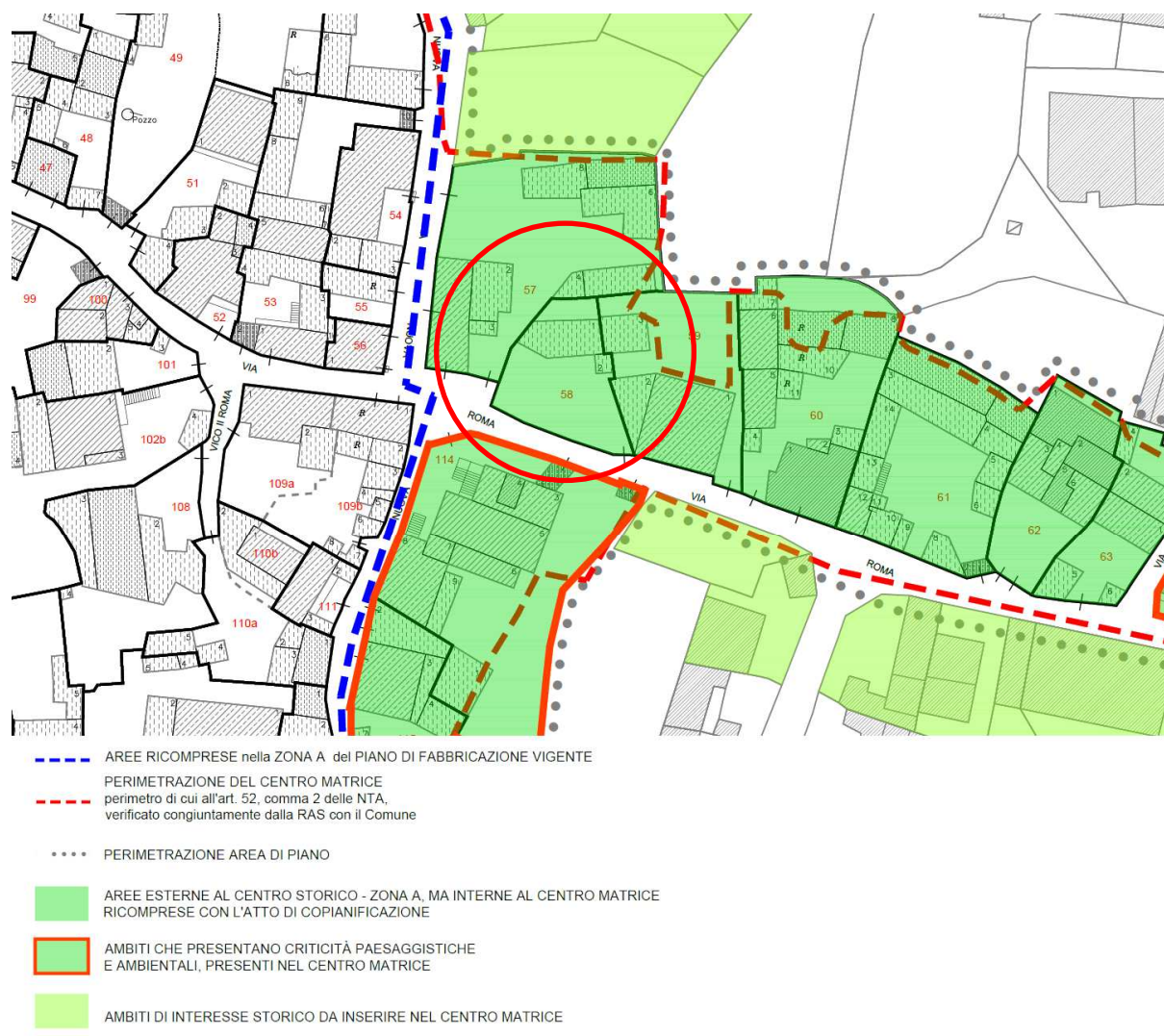


Fig.3 - Stralcio PPCM stato attuale

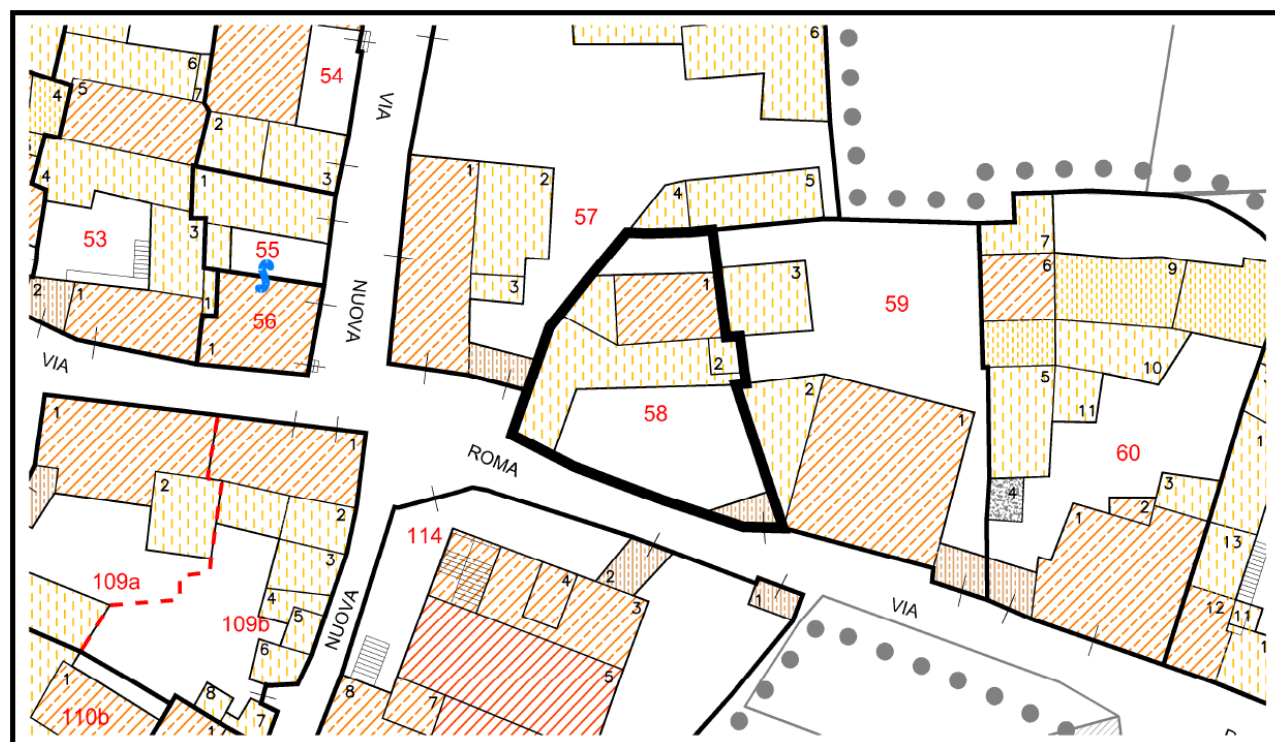


Fig.4 - Stralcio PPCM situazione di progetto

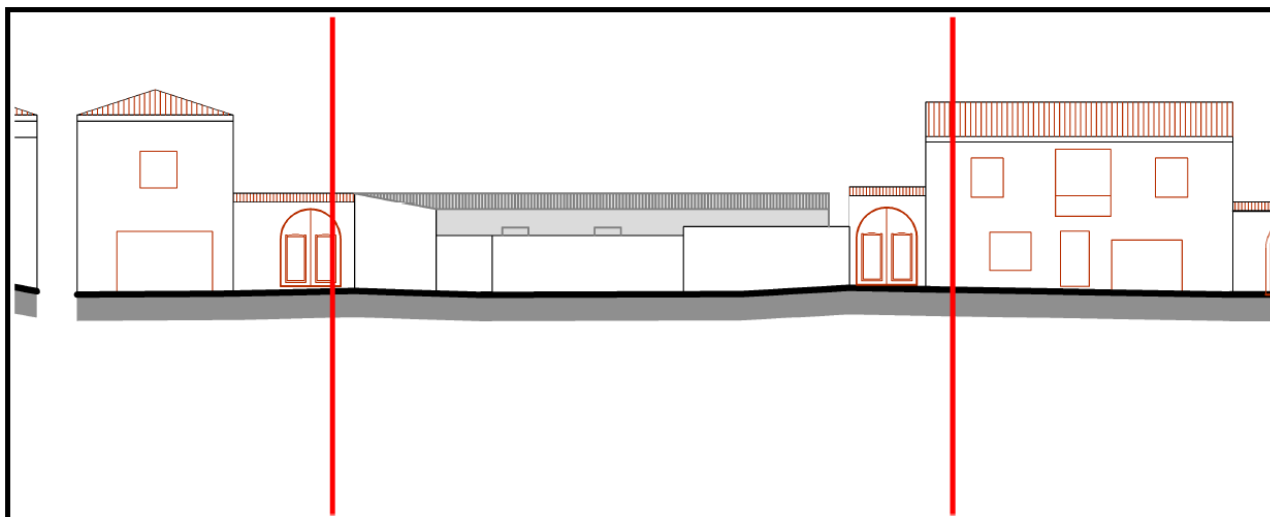


Fig.5 – Profilo viario situazione di progetto

DATI DI PROGETTO	
V.T.I.	A2 - Corte antistante
C.I.M.A.	CLASSE "4" - Ristrutturazione edilizia - R3 Integrale (v.e. 2, parte del v.e. 1) CLASSE "5" - Incremento tipologico (Ampliamento) (parte del v.e.1; nuovi volumi elementari da inserire facendo riferimento al planivolumetrico di progetto, in continuità con il v.e. 1 e 2; inserimento del portale di ingresso alla corte)
TUTELA SPECIFICA	
PRESCRIZIONI	Pa) - Adeguamento formale delle coperture. Pb) - Sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento o manti di copertura similari. Pd) - Sostituzione infissi in alluminio o altri tipi non coerenti; Pf) - Realizzazione o rifacimento d'intonaci e/o tinteggiature Pl) - Sostituzione di cancelli d'ingresso alla corte.
INDICAZIONI	Ia - Realizzazione di una copertura sul portale d'ingresso.

Fig.6 – Dati di progetto

3. VARIANTE SEMPLIFICATA AL PPCM (Piano particolareggiato Centro Matrice)

La procedura di variante semplificata al PPUM 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.

Le norme tecniche di attuazione restano invariate.

Viene modificata la scheda n. 58 come sopra mentre tutto il resto resta invariato.

STRALCIO P.P.C.M. VARIANTE

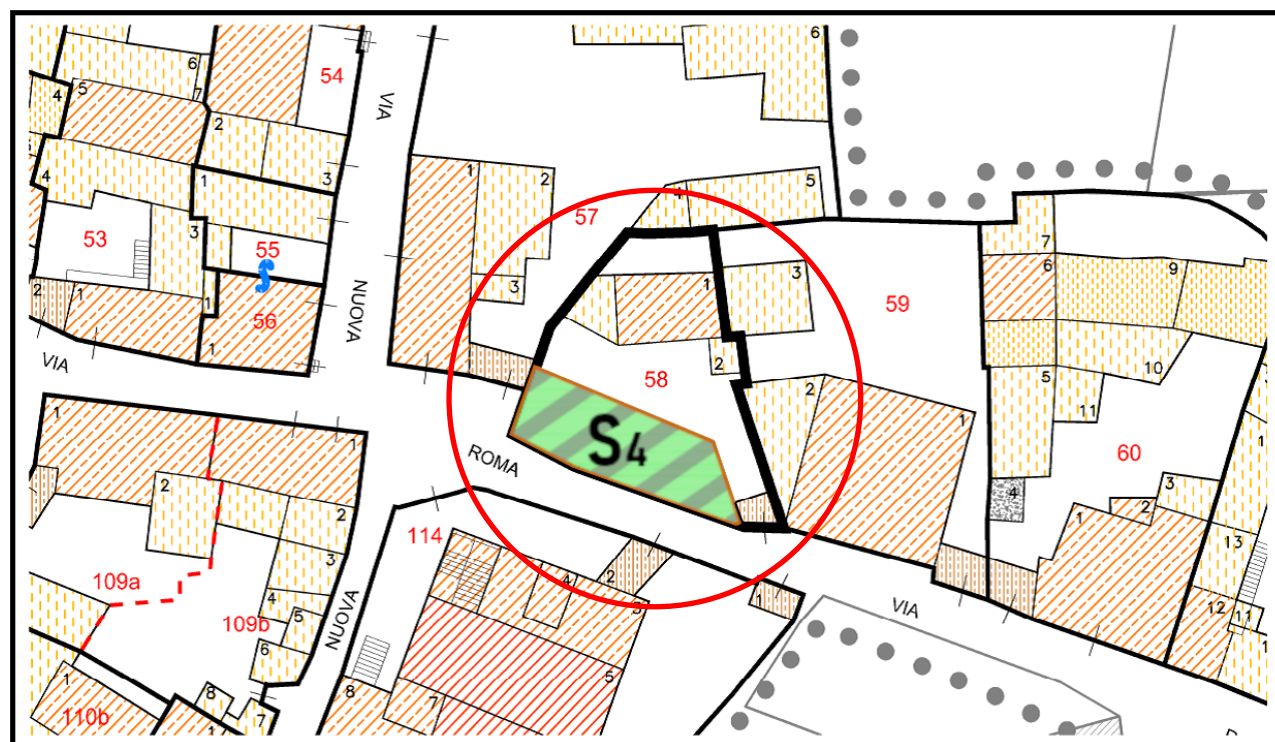


Figura 7 - Stralcio del P.P.C.M. - Planimetria di variante

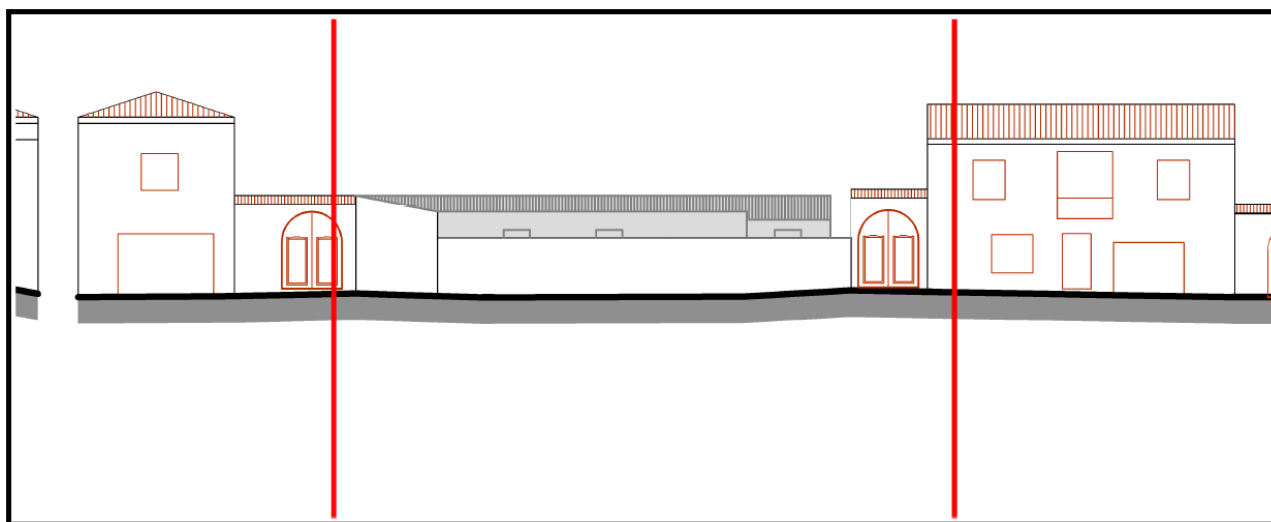


Fig. 8 – Profilo viario proposta di variante – Scheda n. 58

DATI DI VARIANTE	
V.T.I.	A2 - Corte antistante
C.I.M.A.	CLASSE "4" - Ristrutturazione edilizia - R3 Integrale (v.e. 2, parte del v.e. 1) CLASSE "5" - Incremento tipologico (Ampliamento) (parte del v.e.1; nuovi volumi elementari da inserire facendo riferimento al planivolumetrico di progetto)
TUTELA SPECIFICA	
PRESCRIZIONI	Pa) - Adeguamento formale delle coperture. Pb) - Sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento o manti di copertura similari. Pd) - Sostituzione infissi in alluminio o altri tipi non coerenti; Pf) - Realizzazione o rifacimento d'intonaci e/o tinteggiature Pl) - Sostituzione di cancelli d'ingresso alla corte.
INDICAZIONI	Ia - Realizzazione di una copertura sul portale d'ingresso.

Figura 9 - Dati proposta di variante – Scheda n. 58

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

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

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 + Centro matrice	Mq 88
Zona B	Mq 954
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 perché sono aumentate quelle del PPCM che nel complesso verificano ampiamente quelle previste dalle norme. 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 2357 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 nel "Centro di prima formazione"



Fig.10 – Vista cortile interno



Fig.11 – Muro di recinzione (vista dall'interno del cortile)



Fig.12 – 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. 13 - Aerofotogrammetrica con indicazione cerchiata dell'area oggetto di intervento

TABELLA N° 1
SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICI - SITUAZIONE PRIMA DELLA VARIANTE

ZONA	TIPO DI SERVIZIO	N°	ESISTENTE				VINCOLATO DAL P.d.F.			
			S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4
A	Scuola media	3	595							
	Chiesa Parrocchiale e Piazza	4		1610						
	Ex casa del fascio	6						85		
	Museo Comunale	7						760		
	Biblioteca Comunale	8		85						
	Piazza S. Antioco	14			1042					
	Aree esterne al centro storico ma interne al centro matrice									
	TOTALI mq		595	1695	1042			845		
B	Scuola elementare	1	1710							
	Scuola materna	2	1386							
	Ambulatorio Comunale	4		290						
	Municipio	9		752						
	Chiesa S. Antonio	10		280						
	Verde attrezzato per giochi	12			1527					
	Piazzetta Via Roma	13							220	
	Piazza Anfiteatro	15			1305					
	Parcheggi pubblici									954
	TOTALI mq		3096	1322	2832				220	954
FUORI C.A.	Verde attrezzato per lo sport	11			19000					
	Parco Via S. Satta	17			8970					
	Parco Madonna delle Grazie	18							29520	
	parcheggi pubblici Campo sportivo									900
	Parcheggi pubblici cimitero									280
	TOTALI mq				27970				29520	1180
	Verde pubblico Zona C1 già lottizzato				680					
	Verde pubblico Zona D già lottizzato								1000	
	TOTALI mq				680				1000	
SAN SIMONE	Chiesa S. Simone e Piazza			391						
	Verde attrezzato								835	
	Verde attrezzato a parco				395					
	Parcheggi pubblici									135
	TOTALI mq			391	395				835	135
	TOTALE COMPLESSIVO									2269

TABELLA N° 1
SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICI - SITUAZIONE DOPO LA VARIANTE

ZONA	TIPO DI SERVIZIO	N°	ESISTENTE				VINCOLATO DAL P.d.F.			
			S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4
A	Scuola media	3	595							
	Chiesa Parrocchiale e Piazza	4		1610						
	Ex casa del fascio	6						85		
	Museo Comunale	7						760		
	Biblioteca Comunale	8		85						
	Piazza S. Antioco	14			1042					
	Aree esterne al centro storico ma interne al centro matrice									88
	TOTALI mq		595	1695	1042			845		88
B	Scuola elementare	1	1710							
	Scuola materna	2	1386							
	Ambulatorio Comunale	4		290						
	Municipio	9		752						
	Chiesa S. Antonio	10		280						
	Verde attrezzato per giochi	12			1527					
	Piazzetta Via Roma	13							220	
	Piazza Anfiteatro	15			1305					
	Parcheggi pubblici									954
	TOTALI mq		3096	1322	2832				220	954
FUORI C.A.	Verde attrezzato per lo sport	11			19000					
	Parco Via S. Satta	17			8970					
	Parco Madonna delle Grazie	18							29520	
	parcheggi pubblici Campo sportivo									900
	Parcheggi pubblici cimitero									280
	TOTALI mq				27970				29520	1180
	Verde pubblico Zona C1 già lottizzato				680					
	Verde pubblico Zona D già lottizzato								1000	
	TOTALI mq				680				1000	
SAN SIMONE	Chiesa S. Simone e Piazza			391						
	Verde attrezzato								835	
	Verde attrezzato a parco				395					
	Parcheggi pubblici									135
	TOTALI mq			391	395				835	135
	TOTALE COMPLESSIVO									2357

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

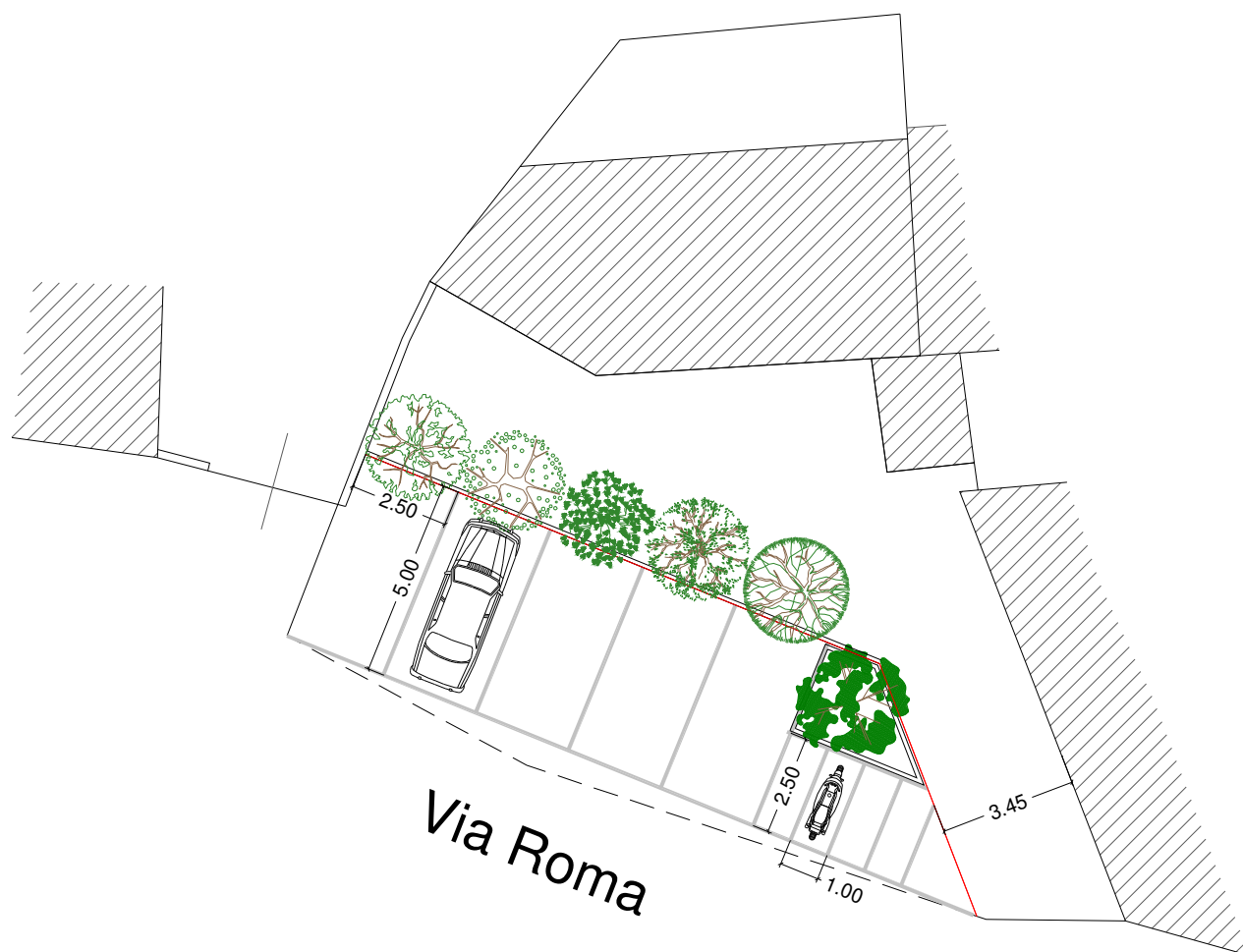


Fig. 14 – Planimetria di progetto

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AMBIENTALE

Premesso che il PPCM è stato sottoposto a Vas, viste le Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali che riportano che:

non sono da sottoporre a procedura di verifica:

- i piani attuativi dei piani urbanistici comunali già sottoposti a VAS;
- le varianti al piano urbanistico comunale contenenti precisazioni normative a chiarimento di meccanismi di attuazione delle previsioni insediative, ferma restando l'entità del carico urbanistico;
- le varianti al piano urbanistico comunale contenenti correzioni di errori cartografici del PUC (P.d.F.) stesso;
- le varianti ai piani urbanistici comunali che non determinino incrementi del carico urbanistico e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;
- i piani attuativi conformi ai relativi piani urbanistici comunali non sottoposti a VAS, purché non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa.

Trattasi di intervento che:

- *non determina incremento di carico urbanistico;*
- *non incide negativamente sulla popolazione e salute umana;*
- *non incide sulla biodiversità, con particolare attenzione alle specie e agli habitat protetti in virtù della direttiva 92/43/CEE e della direttiva 2009/147/CE in quanto non sono presenti habitat protetti;*
- *non incide sul territorio, suolo, acqua, aria e clima per la ridotta dimensione dell'intervento;*
- *non incide negativamente sui beni materiali, patrimonio culturale, paesaggio, perché li riqualifica nel loro contenuto;*
- *non c'è interazione tra i fattori sopra elencati.*