

Allegato alla delibera commissariale n. 130 del 20.09.1999

Il segretario (dott. Mario Dollo)

Il commissario ad acta (ing. Sergio Lucia)

118/95

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO GENIO CIVILE - CATANIA

comune di Paternò

Visto ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47 del 28.02.94 e con riferimenti alla nota di pari data e numero.

progettista incaricato
coordinamento
co-progettazione
gruppo operativo

- prof. arch. Bruno Gabrielli
- arch. Paolo Fusero
- arch. Fausto Messina
- arch. Salvatore Borzi
- arch. Antonella Chisari
- arch. Elena Ciravolo
- arch. Francesco Finocchiaro
- ing. Augusto Ortoleva
- arch. Paola Spampinato
- arch. Orazio Truglio
- arch. Federica Alcozer
- arch. Carola Gattorna
- arch. Elena Ricciardi
- Enzo Nicosia
- Giuseppe Cavallaro

NO. 0208 Catania, li 06 FEB. 1997
01177-

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE
CONSIGLIO REGIONALE DELL'URBANISTICA

Dirigente Tecnico (Dr. Giuseppe Filetti)

gruppo di lavoro
CON RIFERIMENTO AL PROPRIO VOTO
638 del 06-06-02

IL DIRIGENTE SUPERIORE TECNICO
CAP. UFFICIO
(Ing. Ignazio Sciortino)



26 FEB. 1997

favorevole con
le modifiche riportate in rosso agli art.
14-1 e 76 delle norme di Attuazione
vanti all'art. 52 del R.E.

"COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
ADOTTATO CON LA DELIBERA
COMMISSARIO AD ACTA N° 130 DEL
20-9-1999 E SUCCESSIVA DELIBERA
C. AD ACTA DI PRESA D'ATTO N° 3 DEL
12-1-2000 E ALLEGATO E PARTE
INTEGRANTE DELL'ATTO"

IL PRESIDENTE
judigh

IL SEGRETARIO
Luigi

DIRIG. UFF. URBANISTICA
(Arch. F. All)

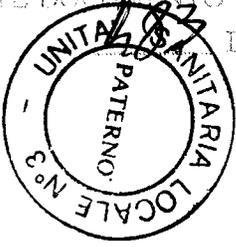


Zona di espansione C1

REGIONE SICILIANA
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO
DEL 05-05-2003

*Parere favorevole -
Assessorato Territorio*



26 FEB. 1997

COADIUTORE SANITARIO DEL SERVIZIO
IGIENE PUBBLICA E DEL TERRITORIO
DI EPIDEMIOLOGIA E DI PREVENZIONE,
(Dr. Valerio De Grandi)

Zona d'espansione ZC1

relazione descrittiva

Il Prg individua nella zona C1 la principale zona di espansione residenziale, seguendo le indicazioni del Piano Regolatore del 1983. L'atteggiamento che il nuovo Prg ha adottato nel riconfermarla come area di espansione, si basa su alcuni principi di fondo:

- prendere atto dell'edilizia abusiva esistente riconducendola all'interno di un disegno urbano razionale;
- tenere conto degli assetti infrastrutturali e funzionali del vecchio Piano Particolareggiato, sulla base dei quali, peraltro, in questi ultimi anni sono stati presentati diversi progetti che hanno ricevuto il parere favorevole dagli organi tecnici competenti del Comune;
- ridisegnare il sistema infrastrutturale non tanto per quanto riguarda la localizzazione degli assi di percorrenza (in base a quanto detto al punto precedente), quanto piuttosto nella progettazione di dettaglio delle sedi stradali talune delle quali si sono arricchite di controviali alberati, talune altre di spazi per la sosta, etc.
- ridisegnare il sistema degli spazi pubblici gerarchizzandolo intorno ad un grande "polmone" verde centrale sul quale si affacciano gli edifici residenziali ed il sistema dei servizi coperti (asili, scuole, centri per attività legate al tempo libero).

Ciò ha comportato, rispetto al vecchio Piano Particolareggiato, alcune modificazioni. In particolare sono stati soppressi alcuni lotti edificabili a causa delle impervie condizioni morfologiche dei terreni che in quei lotti raggiungevano pendenze anche dell'ordine del 50%.

Lo studio condotto dai geologi sull'area ha supportato tali decisioni, ed ha reso necessarie alcune prescrizioni attuative per alcuni altri lotti. I lotti posti a sud, hanno visto una riduzione della capacità edificatoria, in funzione della volontà, espressa in sede di Progetto di Massima, di ampliare la gamma delle offerte tipologiche.

Le tipologie edilizie sono:

- tipologia A: villette unifamiliari. Sono 74 unità edilizie poste a sud est con una superficie lorda utile di 150 mq ciascuna più la possibilità di utilizzare il sottotetto come mansarda abitabile (seguendo le prescrizioni riportate nel Regolamento edilizio). Il lotto medio è di circa 750 mq
- tipologia B: case a schiera unifamiliari. Sono 356 unità edilizie con una superficie lorda utile di 200 mq distribuita su due livelli. Il lotto medio è di circa 350 mq.
- tipologia D: case a blocco. Sono quattro edifici condominiali di tre livelli posti al margine sud est
- in ultimo il Piano prevede la "ricucitura" di molti episodi urbani incompleti presenti nella zona a confine con il Piano di recupero degli insediamenti abusivi. Per essi sono state individuate le sagome degli edifici a volumetria definita, con gli allineamenti e le altezze prescritte.

La stima degli abitanti insediabili in zona C1, comprensiva degli abitanti già insediati, si aggira intorno alle 6000 unità. Lo standard complessivo è di 24,6 mq/ab. Per non aggravare l'incidenza degli oneri sui costi di realizzazione a carico dei lottizzanti, bisognerà elaborare un modello di rapporto pubblico-privato, che governi il processo di gestione del Piano Particolareggiato, garantendo al tempo stesso i diritti della comunità e quelli dei proprietari dei lotti di terreno. Il comune potrebbe per esempio farsi carico dell'infrastrutturazione primaria della zona e della costruzione delle principali strutture a servizio. Bisognerà calibrare gli oneri in modo che le opere di urbanizzazione possano essere realizzate, sia quelle pertinenti alla zona abusiva, che quelle relative ai nuovi insediamenti; bisognerà poi studiare le opportune compensazioni per non penalizzare coloro che non si sono visti confermare la capacità edificatoria del terreno che hanno comperato.

SCHEDA RIASSUNTIVA

PARAMETRI URBANISTICI ZONA C1

tipologia abitativa	dim. unità abitativa mq s.l.u.	n° piani	n° unità abitative	indice di edif. fond. mq/mq	abitanti insediabili
villette	150	1	74	0,20	333
case a schiera	200	2	356	0,55	2136
case a blocco	2400	3	4	0,80	288

abitanti insediati nell'area al 1985	800
abitanti insediati nell'area dopo il 1985	500
abitanti insediabili nei lotti di espansione	2760
abitanti insediabili nel completamento del tessuto esistente	1940
totale abitanti	6000

NOTA: per la valutazione degli abitanti insediabili è stato considerato un indice di 100 mc/ab

CALCOLO STANDARD ZONA C1

		6000 ab.
a livello di quartiere verde attrezzato	49500 mq	8,3 mq/ab
istruzione	49500 mq	8,3 mq/ab
interesse comune	28500 mq	4,8 mq/ab
parcheggi	20000 mq	3,3 mq/ab
totale	147500 mq	24,6 mq/ab
a livello urbano - territoriale		
parco urbano	85000 mq	14,2 mq/ab
istruzione superiore	17500 mq	2,9 mq/ab
totale complessivo	250000 mq	41,7 mq/ab

A. PARAMETRI URBANISTICI.

(dati riferiti all'intera area di intervento: ° indicativi; * prescrittivi)

sup. complessiva dell'a.i.	773000 mq °	100 %
<i>di cui</i>		
aree pubbliche	360000 mq °	46.5 % *
aree private residenziali e commerciali	360000 mq °	46.5 % *
aree private agricole	53000 mq °	7 % *
aree pubbliche	360000 mq °	100 %
<i>di cui</i>		
aree a standard	250000 mq °	69 % *
aree per viabilità e spazi aperti	110000 mq °	31 % *
aree a standard	250000 mq °	100 %
<i>di cui</i>		
verde attrezzato a livello di quartiere	49500 mq °	20 % *
istruzione a livello di quartiere	49500 mq °	20 % *
interesse comune a livello di quartiere	28500 mq °	11 % *
parcheggi a livello di quartiere	20000 mq °	8 % *
parco urbano	85000 mq °	34 % *
istruzione superiore	17500 mq °	7 % *
superficie lorda utile max (slu)	91900 mq °	100 %
<i>distinta per tipologia insediativa</i>		
	slu per unità edilizia	slu complessiva
tipologia A - villette unifamiliari	150 mq °	x 74 unità edilizie= 11100 mq 12 % °
tipologia B - case a schiera unifamiliari	200 mq °	x 356 unità edilizie= 71200 mq 77 % °
tipologia D - case a blocco	2400 mq °	x 4 unità edilizie= 9600 mq 11 % °

B. PARAMETRI URBANISTICI

(dati riferiti ai singoli comparti: ° indicativi; * prescrittivi)

COMPARTO A1 - tipologia: villette unifamiliari

superficie complessiva del comparto	21680 mq °
slu complessiva del comparto	4950 mq °
slu max per singola unità edilizia	150 mq *
numero piani	1 *
altezza massima	5 mt *
distanza dai confini	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	

COMPARTO A2 - tipologia: villette unifamiliari

superficie complessiva del comparto	34610 mq °
slu complessiva del comparto	6150 mq °
slu max per singola unità edilizia	150 mq *
numero piani	1 *
altezza massima	5 mt *
distanza dai confini	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	

COMPARTO B1 - tipologia: case a schiera unifamiliari

superficie complessiva del comparto	7340 mq °
slu complessiva del comparto	4000 mq °
slu max per singola unità edilizia	200 mq *
numero piani	2 *
altezza massima	7 mt *
ritiro dal fronte stradale	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	

COMPARTO B2 - tipologia: case a schiera unifamiliari

superficie complessiva del comparto	12510 mq °
slu complessiva del comparto	7200 mq °
slu max per singola unità edilizia	200 mq *
numero piani	2 *
altezza massima	7 mt *
ritiro dal fronte stradale	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	

COMPARTO B3 - tipologia: case a schiera unifamiliari

superficie complessiva del comparto	6920 mq °
slu complessiva del comparto	2400 mq °
slu max per singola unità edilizia	200 mq *
numero piani	2 *
altezza massima	7 mt *
ritiro dal fronte stradale	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	

COMPARTO B4 - tipologia: case a schiera unifamiliari

superficie complessiva del comparto	10730 mq °
slu complessiva del comparto	7600 mq °
slu max per singola unità edilizia	200 mq *
numero piani	2 *
altezza massima	7 mt *
ritiro dal fronte stradale	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	

COMPARTO B5 - tipologia: case a schiera unifamiliari

superficie complessiva del comparto	1150 mq °
slu complessiva del comparto	600 mq °
slu max per singola unità edilizia	200 mq *
numero piani	2 *
altezza massima	7 mt *
ritiro dal fronte stradale	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	

COMPARTO B6 - tipologia: case a schiera unifamiliari

superficie complessiva del comparto	8580 mq °
slu complessiva del comparto	6000 mq °
slu max per singola unità edilizia	200 mq *
numero piani	2 *
altezza massima	7 mt *
ritiro dal fronte stradale	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	

COMPARTO B7 - tipologia: case a schiera unifamiliari

superficie complessiva del comparto	6800 mq °
slu complessiva del comparto	4800 mq °
slu max per singola unità edilizia	200 mq *
numero piani	2 *
altezza massima	7 mt *
ritiro dal fronte stradale	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	

COMPARTO B8 - tipologia: case a schiera unifamiliari

superficie complessiva del comparto	24570 mq °
slu complessiva del comparto	10000 mq °
slu max per singola unità edilizia	200 mq *
numero piani	2 *
altezza massima	7 mt *
ritiro dal fronte stradale	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	

COMPARTO B9 - tipologia: case a schiera unifamiliari

superficie complessiva del comparto	6610 mq °
slu complessiva del comparto	3600 mq °
slu max per singola unità edilizia	200 mq *
numero piani	2 *
altezza massima	7 mt *
ritiro dal fronte stradale	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	

COMPARTO B10 - tipologia: case a schiera unifamiliari

superficie complessiva del comparto	20640 mq °
slu complessiva del comparto	11200 mq °
slu max per singola unità edilizia	200 mq *
numero piani	2 *
altezza massima	7 mt *
ritiro dal fronte stradale	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	

COMPARTO B11 - tipologia: case a schiera unifamiliari

superficie complessiva del comparto	3100 mq °
slu complessiva del comparto	1600 mq °
slu max per singola unità edilizia	200 mq *
numero piani	2 *
altezza massima	7 mt *
ritiro dal fronte stradale	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	

COMPARTO B12 - tipologia: case a schiera unifamiliari

superficie complessiva del comparto	14830 mq °
slu complessiva del comparto	9200 mq °
slu max per singola unità edilizia	200 mq *
numero piani	2 *
altezza massima	7 mt *
ritiro dal fronte stradale	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	

COMPARTO B13 - tipologia: case a schiera unifamiliari

superficie complessiva del comparto	1980 mq °
slu complessiva del comparto	1200 mq °
slu max per singola unità edilizia	200 mq *
numero piani	2 *
altezza massima	7 mt *
ritiro dal fronte stradale	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	

COMPARTO B14 - tipologia: case a schiera unifamiliari

superficie complessiva del comparto	1940 mq °
slu complessiva del comparto	800 mq °
slu max per singola unità edilizia	200 mq *
numero piani	2 *
altezza massima	7 mt *
ritiro dal fronte stradale	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	

COMPARTO B15 - tipologia: case a schiera unifamiliari

superficie complessiva del comparto	2080 mq °
slu complessiva del comparto	1000 mq °
slu max per singola unità edilizia	200 mq *
numero piani	2 *
altezza massima	7 mt *
ritiro dal fronte stradale	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	

COMPARTO D1 - tipologia: case a blocco

superficie complessiva del comparto	11700 mq °
slu complessiva del comparto	9600 mq °
slu max per singolo blocco	2400 mq *
numero piani	3 *
altezza massima	11 mt *
ritiro dal fronte stradale	non minore di 5 mt *
destinazione d'uso *	
- residenziale	
- commerciale (al solo piano terra)	