"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"

Prg '95

comune di Paternò

DIRIG. UFF. URBANISTICA (Arch. [illegible])

COMUNE DI PATERNO' - UFF. URBANISTICA

progettista incaricato prof. arch. Bruno Gabrielli
coordinamento arch. Paolo Fusero
co-progettazione arch. Fausto Messina
gruppo operativo arch. Salvatore Borzì
arch. Antonella Chisari
arch. Elena Ciravolo
arch. Francesco Finocchiaro
ing. Augusto Ortoleva
arch. Paola Spampinato
arch. Orazio Truglio
elaborazioni grafiche arch. Federica Alcozer
arch. Carola Gattorna
arch. Elena Ricciardi
collaborazioni Enzo Nicosia
Giuseppe Cavallaro

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO GENIO CIVILE - CATANIA

Visto ai sensi dell'art. 13 della Legge 2-2-74, n. 64 e con riferimento alla nota di pari data e numero.
N. 25662 Catania, li 13 GEN. 1996
58125

Il Dirigente Tecnico Geologo
(Dr. Giuseppe Rilletti).

ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE
CONSIGLIO REGIONALE DELL'URBANISTICA
PARERE CON RIFERIMENTO AL PROPRIO VOTO
N. 638 del 06-06-02

IL DIRIGENTE SUPERIORE TECNICO
CAPO DELL'UFFICIO
(Ing. Ignazio Sciortino)

UFFICIO GENIO CIVILE CATANIA

Zona Stazione

relazione

relazione finanziaria

REGIONE SICILIANA
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO 72
A D. N. 483 DEL 05-05-2003
IL DIRIGENTE COORDINATORE
(Arch. G. Trapanese)

Area di intervento

STAZIONE FCE - ARDIZZONE

In funzione del servizio di collegamento metropolitano che verrà ad assolvere la ferrovia circumetnea, e della relativa concentrazione a Paternò degli impianti di servizio e delle officine della stessa, l'area in oggetto viene ad assumere l'importante ruolo di nodo di interscambio a livello metropolitano, come d'altrode già previsto dalla variante al Prg approvata con Decreto assessoriale n. 1260/'89. Il progetto si basa su alcuni criteri guida:

- la redistribuzione delle aree in funzione dello stato di fatto e dei vincoli esistenti quali l'edificio di edilizia economica e popolare e l'edificio per servizi ai portatori di handicap.

Altri vincoli sono costituiti dall'assetto altimetrico dei terreni, dalla quota del piano del ferro e delle strade esistenti, ed infine dalla posizione obbligata dell'edificio stazione

- la creazione di una "porta di ingresso" alla città, che nel contempo venga a costituirsi come fondale per il percorso pedonale attrezzato che collega la nuova stazione con il centro urbano
- la possibilità di fruire pedonalmente della piazza antistante la stazione, nonostante la presenza di flussi veicolari anche sostenuti dovuti ai traffici indotti dall'area di servizio ferroviaria.

Il progetto prevede la realizzazione di una piastra a quota del piano del ferro, che consenta di separare i flussi pedonali da quelli veicolari; questi ultimi si svolgono al piano interrato dove é organizzato anche l'interscambio con la stazione delle autocorriere. I due lati della piazza della stazione sono rispettivamente composti da un edificio commerciale pluripiano e da un parcheggio in struttura che si compone di due edifici distinti collegati al piano interrato. La parte ad ovest dell'area di intervento é occupata dall'ampia dotazione dei parcheggi a raso che garantisce il soddisfacimento delle esigenze relative alla funzione ferroviaria, e da un sistema di edifici residenziali in linea. Nella parte a sud ovest l'area di intervento é contigua con un'area di verde attrezzato sistemata a giardino ed attraversta dal percorso pedonale citato.

A. PARAMETRI URBANISTICI

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

sup. complessiva dell'a.i.	61.800 mq °	100 %
di cui		
aree pubbliche	39.710 mq °	64 % *
aree private	22.090 mq °	36 % *
aree pubbliche	39.710 mq °	100 %
di cui		
aree a standard	20.240 mq °	51 % *
aree per viabilità e spazi aperti	10.650 mq °	27 % *
area speciale per stazione F.C.E.	6.210 mq °	22 % *
aree a standard	20.240 mq °	100 %
di cui		
verde attrezzato	7.380 mq °	36 % *
parcheggi	12.860 mq °	64 % *
superficie lorda utile max (slu)	11.340 mq °	100 %
di cui		
residenziale	4.350 mq °	38 % °
commerciale	6.990 mq °	62 % °

B. PARAMETRI URBANISTICI

(dati riferiti alle singole zone di concentrazione volumetrica: ° indicativi; * prescrittivi)
Il numero dei piani dei singoli edifici é indicato sulla Planimetria allegata

ZCV 1	
area di subcomparto	4.100 mq °
slu max	5.340 mq °
i.e.f.	1,30 mq/mq °
h max	13,00 mt *
destinazione d'uso	
- residenziale	
- commerciale (al solo piano terra)	
ZCV 2	
area di subcomparto	11.970 mq °
slu max (f.t.)	8.920 mq °
i.e.f.	0,75 mq/mq *
h max (f.t.)	14,00 mt *
destinazione d'uso	
- parcheggi a raso	3.000 mq °
- parcheggi in strttura (f.t.)	4.920 mq °
- parcheggi in struttura (interrati)	4.920 mq °
- commerciale (al piano terra e primo)	4.000 mq °
ZCV 3	
area di subcomparto	5.570 mq °
slu max	4.400 mq °
i.e.f.	0,79 mq/mq *
h max	17,00 mt *
destinazione d'uso	
- commerciale	4.400 mq °
- parcheggi a raso	4.400 mq °
ZCV 4	
area di subcomparto	12.860 mq °
slu max (f.t.)	12.300 mq °
i.e.f.	0,96 mq/mq *
h max (f.t.)	17,00 mt *
destinazione d'uso	
- parcheggi in strttura (f.t.)	12.300 mq °
- parcheggi in struttura (interrati)	4.920 mq °
- parcheggi a raso	10.300 mq °
ZCV 5	
area di subcomparto	13.590 mq *
sup. coperta max	3.600 mq *
h max	12,00 mt *
destinazione d'uso	
- area speciale per stazione F.C.E.	6.210 mq *
- verde attrezzato.	7.380 mq *

RELAZIONE FINANZIARIA

Premessa

L'area interessata é quella classificata dal nuovo P.R.G. come area di prescrizioni esecutive "A.e Nuova Stazione - Zona Ardizzone" ed interessa una superficie complessiva pari a Ha 6,20, pressocchè corrispondente alla superficie destinata a servizi per la F.C.E. perimetrata in variante al P.R.G., con D.A. n°1260/'89, e redistribuita nella localizzazione per salvaguardare le aree già impegnate e gli edifici realizzati.

Il piano economico finanziario individua i costi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che rientrano nel perimetro della zona.

Le opere stimate sono definite ai sensi della L.n°847/'64, art.4, come di seguito:

a) opere di urbanizzazione primaria:
- strade residenziali, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

b) opere di urbanizzazione secondaria:
- asili nidi e scuole materne; scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, impianti sportivi ed aree verdi di quartiere.

Secondo le disposizioni di cui alla L.R. n°15 art.4 sono a totale carico dei titolari di concessione edilizia per costruzioni da realizzare, il costo di realizzazione delle opere per le urbanizzazioni primarie, il costo di acquisizione per le aree di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre agli altri oneri di cui alla L. n°10/77 in relazione alla cubatura da realizzare.

Valutazione dei costi

a) Costi per l'acquisizione delle aree

Il valore medio assunto, in via preliminare, per acquisizione delle aree, è pari a £ 45.000 al mq.

Tale valore é stato desunto dal valore venale mediato con il reddito dominicale rivalutato ed incrementato dell'indennità di occupazione di urgenza che per tali aree è pari all'interesse legale sulle somme dovute come indennità di espropriazione per un periodo di cinque anni.

b) Valutazione dei costi unitari delle urbanizzazioni

Sulla base di apposite analisi dei prezzi e da comparazioni dei costi di opere di recente costruzione; é stato valutato il costo di realizzazione delle attrezzature e degli impianti.

Relativamente alle parti nelle quali é prevista la realizzazione di nuove strade, poiché gli impianti tecnologici a rete sono stati previsti in apposito cunicolo di servizio, il relativo onere risulta incluso nei costi relativi alla realizzazione delle strade

I costi medi risultanti sono i seguenti:

1 - Strade e reti tecnologiche:

1a - Strade con livellette sistemate a buona finitura, fornite di marciapiedi con aiuole e piantumazione di alberi, della formazione dei cunicoli sottomarciapiede per i servizi tecnologici (fognaria, del gas, idrica, elettrica, di illuminazione pubblica):

£ 140.000 al mq

1b - Impianto di distribuzione idrica, comprendente la posa in opera negli appositi cunicoli predisposti delle tubazioni e dei pezzi comprese le camere di manovra, i torrini piezometrici e le opere di protezione:

£ 280.000 al ml

1c - Impianto fognario per lo smaltimento delle acque bianche e nere, per la parte relative alla posa in opera delle canalizzazioni e relativo letto di posa, rete secondaria di raccolta e di allacciamento, pozzi di ispezione e dissipatori, caditoie, camere di lavaggio e di prelievo:

£ 900.000 al ml

1d - Impianto di pubblica illuminazione con linea di alimentazione, apparecchi illuminanti e diffusori, incidenza delle cabine di trasformazione:

£ 220.000 al ml

1e - Impianto della rete di distribuzione elettrica con linea di alimentazione e dell'incidenza delle cabine di trasformazione:

£ 260.000 al ml

2- Parcheggi:

2a - Parcheggi a raso finiti in conglomerato bituminoso, o in pavimentazione autobloccante, previo sbancamento e idonea preparazione e stabilizzazione del terreno e la realizzazione di eventuali muretti di contenimento nonché la messa a dimora di alberatura nella misura di un albero a medio fusto ogni 40 mq e di un albero ad alto fusto ogni 200 mq

£ 130.000 al mq

2b - Parcheggi in struttura: da una comparazione dei costi di recenti realizzazioni é stata desunta una incidenza del costo dell'intera opera rispetto alla superficie complessiva impegnata pari a:

£ 900.000 al mq

3- Verde

3a - Verde pubblico attrezzato pavimentato per 1/4 della superficie, attuato per sistemazione e stabilizzazione del terreno, compresi canali di drenaggio, muretti di contenimento e bordi paraterra, panchine aree attrezzate per il gioco e lo sport all'aperto, messa a dimora di alberi nella misura di un albero a medio fusto ogni 40 mq e di un albero ad alto fusto ogni 200 mq, impianto di irrigazione:

£ 80.000 al mq

Sulla base di tali prezzi unitari e del conteggio analitico dei costi riportato nella pagina successiva, il costo complessivo delle opere di urbanizzazione relative alla attuazione della zona Stazione é pari a £ 12.830.750.000.

Il piano particolareggiato esecutivo fornisce la normativa urbanistica per l'assetto dell'intera area, la cui attuazione viene delegata all'ente F.C.E. mediante convenzioni. L'importo è quindi indicativo dell'impegno di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nell'area.

L'intervento, da attuarsi mediante altro ente, può quindi prefigurarsi a costo zero per la pubblica amministrazione.

TABELLA ANALITICA DEI COSTI

	U.M.	Quantità	U.M.	Costo unit.	U.M.	Importo
1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA						
a Strade e reti tecnologiche						
Strade e spazi aperti	mq	10.650	L.	140.000	L.	1.491.000.000
Rete idrica	ml	500	L.	280.000	L.	140.000.000
Rete fognaria	ml	650	L.	900.000	L.	585.000.000
Pubblica illuminazione	ml	650	L.	220.000	L.	143.000.000
Rete elettrica	ml	500	L.	260.000	L.	130.000.000
TOTALE A1					L.	2.489.000.000
b Opere a Standard						
Parcheggi a raso	mq	9.840	L.	130.000	L.	1.279.200.000
Parcheggi in struttura	mq	8.000	L.	900.000	L.	7.200.000.000
Verde pubblico attrezzato	mq	3.690	L.	80.000	L.	295.200.000
TOTALE B1					L.	8.774.400.000
2 AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA						
Strade e spazi aperti	mq	10.650	L.	45.000	L.	479.250.000
Parcheggi	mq	10.240	L.	45.000	L.	460.800.000
Verde pubblico attrezzato	mq	3.690	L.	45.000	L.	166.050.000
TOTALE C1					L.	1.106.100.000
TOTALE 1 (A1+B1+C1)					L.	12.369.500.000
3 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA						
Verde pubblico attrezzato	mq	3.690	L.	80.000	L.	295.200.000
TOTALE A2						295.200.000
4 AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA						
Verde pubblico attrezzato	mq	3.690	L.	45.000	L.	166.050.000
TOTALE B2					L.	166.050.000
TOTALE 2 (A2+B2)					L.	461.250.000
TOTALE (TOT1 +TOT2)					L.	**12.830.750.000**