

COMUNE DI MOTTA S. ANASTASIA

PROVINCIA DI CATANIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "C"

CON INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI EDIFICATORI

PROGETTAZIONE :

AREA TECNICA COMUNALE

PARTICOLARE :

RELAZIONE TECNICA

IL PROGETTISTA :

F.TO

IL SINDACO:

F.TO

SCALA:

IL SEGRETARIO COMUNALE:

F.TO

ALLEGATO:

00

Relazione tecnica

Il Piano Regolatore Generale, approvato con decreto dirigenziale n. 1010/D.R.U. del 12/09/06, prevede un'unica zona edificabile di espansione classificata zona "C".

Essa sviluppa una superficie di 198.014 mq e prevede l'insediamento complessivo di 1700 abitanti.

Nella relazione del piano regolatore, allorquando viene fatta la verifica degli standards urbanistici, il progettista prescrive, per la zona C, le seguenti superfici di aree da destinare ad opere di urbanizzazione:

1) Attrezzature scolastiche	S = 8.550 mq
2) Attrezzature interesse collettivo	I.C. = 5.360 mq
3) Parcheggi	P. = 4.950 mq
4) Verde pubblico	<u>V.P. = 15.710 mq</u>
Totale aree pubbliche	34.570 mq

Nel decreto di approvazione viene cassata la percentuale prevista per la zona residenziale pubblica e viene rimandato al rispetto di quanto previsto dall'art. 16 della L.R. n. 71/78.

Per rendere quindi esecutivo il piano regolatore nella zona omogenea "C", si è predisposto il piano particolareggiato che interessa tutta l'area di espansione per l'edificazione dell'edilizia abitativa.

Nel P.P. si è individuata una rete stradale pubblica che sviluppa una superficie di 22.862 mq circa che si aggiunge ai 6.015 mq circa di strade pubbliche esistenti. Il totale delle aree da sottoporre ad esproprio sarebbero 35.156 mq circa per la verifica degli standards urbanistici da D.M. 1444/68 e 22.862 mq circa per le sedi stradali.

Il complessivo delle aree da espropriare sarebbero 58.018 mq.

Per ovviare, almeno nella zona "C", all'onere espropriativo si è deciso di rendere esecutiva la zona "C" attraverso l'istituto del comparto. Si è, infatti, considerata l'intera zona "C" come un unico comparto con indice di fabbricabilità territoriale pari a 1 mc/mq e determinando un rapporto di cessione pari al 33,2899% per garantire quindi sia la realizzazione delle strade previste nel P.P. sia la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree relative alle opere di urbanizzazione.

Quindi tutte le aree ricadenti all'interno della zona "C" hanno uno stesso diritto edificatorio, indice territoriale, pari a 1 mc/mq. Il Piano Particolareggiato prevede l'individuazione di una viabilità lungo il perimetro della zona "C" con l'innesto alla viabilità esistente ed una "bretella" che si dirige verso il centro del paese. Questa viabilità forma sette aree fondiarie dove concentrare il diritto edificatorio di tutti i proprietari delle aree ricadenti all'interno del comparto anche di quelli le cui aree sono totalmente o parzialmente destinate alle opere di urbanizzazione. Le aree fondiarie C8, C9, C10, C11, C12, C13 sono depurate dal rapporto di cessione, destinato a parcheggio e/o allargamento stradale per cui possono andare a concessione diretta. I parcheggi pubblici individuata all'imbocco di detta "bretella viaria" costituiscono la "porta d'ingresso" al quartiere. Gli edifici, contraddistinti con un asterisco nella tavola del piano volumetrico (allegato n.5) presentano, al piano terra, gli esercizi commerciali di vicinato che permettono di garantire un certo numero di servizi per il quartiere ed, essendo a ridosso del centro abitato, possono essere usufruiti dagli abitanti esistenti. Al centro del quartiere sono stati individuati il verde pubblico, l'interesse collettivo, l'area per l'istruzione il tutto servito da parcheggi pubblici.

Le norme tecniche allegate al P.P. evidenziano le modalità esecutive dei comparti edificatori.

Il Tecnico

Ing. Antonio Di Rosa
