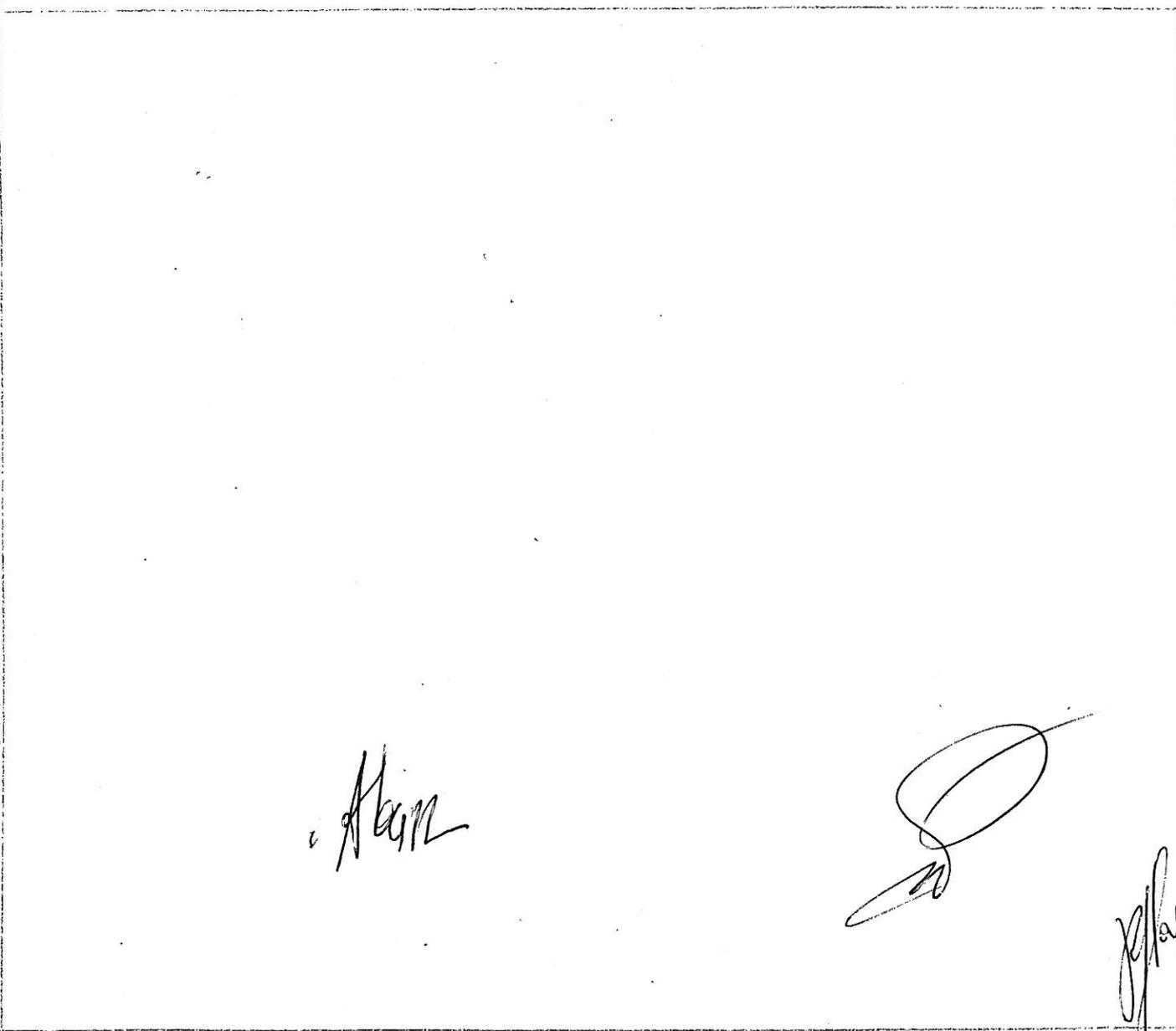


COMUNE DI CATANIA

2° PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN CONTRADA S. BARBARA



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

IL TECNICO REDATTORE <i>Geom Vincenzo Fi Giugio</i>	IL DIRETTORE DELL'U.T.C. <i>[Signature]</i>	V.TO IL SINDACO <i>[Signature]</i>
--	--	---------------------------------------

DATA 16/7/1982	SCALA	TAVOLA
OGGETTO: RELAZIONE TECNICA E PREVISIONI DI SPESA		7

1. PREMESSA

Il Comune di Cefalù è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n°199 del 18/12/1974.-

Dal decreto di approvazione del Piano Regolatore Generale risulta che le aree più idonee per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica sono quelle a monte del parco ferroviario contrassegnate con il simbolo "E 1".-

Di tale aree, buona parte e cioè, tutte quelle comprese tra la provinciale per Gibilmanna a SUD e il parco ferroviario a NORD, sono state utilizzate per il primo Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare.-

La rimanente, particolarmente accidentata e interessata da movimenti franosi, risulta estremamente frastagliata per la presenza di numerosi fabbricati di recente costruzione ed ubicata in massima parte entro il raggio di m.200 dal Ciritero.-

Le altre zone residenziali "E 3" - "E 4" - "E 5", ubicate quasi interamente a monte dell'attuale SS.113, nella zona di S. Lucia-Gallizza, consentono una edilizia estensiva e, tenuto conto della particolare orografia, qualsiasi intervento di edilizia a carattere intensivo, in variante al Piano Regolatore Generale, arrecherebbe sicuramente notevoli danni al paesaggio.-

Nè è pensabile di realizzare alloggi di edilizia economica e popolare con gli indici previsti dal Piano Regolatore Generale.-

Il Comune di Cefalù è dotato di un piano di edilizia economica e popolare approvato con D.A. n°13 del 20/1/1976 e successivamente con decreto n°128/82 del 31/3/1982; l'Assessorato al Territorio ha approvato una variante generale di detto piano.-

Le aree residenziali del predetto piano di edilizia economica e popolare risultano quasi interamente esaurite per le localizzazioni fatte all'I.A.C.P. (Legge 166/75 - 492/75 - 166/75 - 457/78) e a due Cooperative Edilizie; rimane soltan

*Man*  
*[Signature]*

tanto un piccolo comparto, destinato dal Programma Pluriennale di Attuazione vigente ad essere ceduto in proprietà, dove è possibile la realizzazione di circa 60 vani.-

Da qui nasce la necessità di dover predisporre per tempo un secondo Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.-

Le considerazioni precedentemente fatte hanno condizionato la scelta dell'area per la realizzazione del nuovo piano di Edilizia Economica e Popolare che consenta, insieme ai vani in fase di realizzazione e programmati nel primo piano, di raggiungere quel minimo del 40% di edilizia pubblica richiesto dalla Legge per il prossimo decennio.-

## 2. L'AREA DI PIANO

L'area individuata per la redazione del secondo Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare è ubicata a SUD-EST rispetto al Centro Storico di Cefalù, a monte del Cimitero Comunale, sulla scarpata sinistra del Vallone S. Maria.-

L'Assenza di edifici e la particolare orografia dell'area scelta rendono la stessa più idonea per la realizzazione di una edilizia a carattere semintensivo rispetto a quella delle altre zone residenziali previste dal Piano Regolatore Generale; infatti un intervento di edilizia nella zona scelta con altezze compatibili con l'edilizia residenziale pubblica non arrecherà sicuramente guasti al paesaggio.-

Questa scelta nasce anche dall'esigenza di equilibrare lo sviluppo della città che attualmente gravita sulla SS.113 nel tratto compreso tra il Centro Storico e la zona di S. Lucia.-

L'area individuata è stata delimitata tenendo conto del fabbisogno di vani per il prossimo decennio.-

L'estensione complessiva dell'area di piano è pari a mq. 22.078.-

L'area in questione ricade in varie zone di Piano Regolatore Generale con le seguenti destinazioni:

- ZONA "F 4" - per mq. 13.450 con destinazione d'uso residenziali e ricettiva turistica;

- ZONA "E 1" - per mq.3.160 con destinazione d'uso residenziale e servizi relativi;
- ZONA "L 2" - per mq.3.230 con destinazione d'uso verde attrezzato per servizi;
- Aree destinate a strada e spazi pubblici per mq.2.240.-

### 3. IL DIMENSIONAMENTO

L'area compresa entro i limiti del Piano di Zona ammonta a mq.22.078.-

L'utilizzazione di quest'area è stata fatta tenendo conto delle destinazioni d'uso previste dal Piano Regolatore Generale per le singole zone comprese entro il perimetro del P.Z., come meglio sarà specificato in seguito.-

Il dimensionamento dei vani necessari è stato desunto dall'analisi dello sviluppo demografico di Cefalù nell'ultimo decennio, nonché tenendo conto dello sviluppo edilizio avutosi sempre nello stesso periodo.-

Da questa analisi emerge che nel prossimo decennio occorre reperire circa 4.410 vani di cui 1.660 sono necessari per la eliminazione delle abitazioni malsane del Centro Storico il cui Piano Particolareggiato è stato approvato con D.A. n° 53/82 del 18/2/1982, 1.650 vani sono necessari per sopperire alla naturale crescita della popolazione passata nel periodo 71/81 da 12.782 a 13.868 e 1.100 vani per sovrappollamento.-

A riguardo è doveroso precisare che dai dati dell'ultimo censimento risultano a Cefalù ben 500 famiglie in coabitazione su un totale di 4.773 e cioè oltre il 10%.--

Di questo fabbisogno di nuovi vani almeno il 40% dovrà essere soddisfatto dall'edilizia pubblica e cioè almeno 1.765 vani.-

A questo fabbisogno di vani si sopperirà per l'80% circa con gli interventi in fase di attuazione o programmati nel

primo Piano di Zona e con quelli programmati con le localizzazioni di cui all'art. 51/865 per un totale di circa 1.560 nuovi vani.-

Il nuovo piano prevede la realizzazione di circa 2.60 vani di cui n°25 in alloggi unifamiliari pari al 10% del totale.-

Con i vani previsti dal nuovo Piano il totale dei vani di edilizia residenziale pubblica è pari a 2;025 e cioè il 46% del fabbisogno totale previsto nel decennio 81/91.-

#### 4. IL PIANO

La zona interessata dal Piano è ubicata a SUD-EST rispetto al Centro Storico di Cefalù in un'area con poca edificazione tranne alcune vecchie costruzioni rurali.-

Un aspetto che si è rivelato determinante in fase di progettazione e che ha determinato le tipologie edilizie previste è stato l'andamento naturale del terreno il quale degrada verso il fondo valle del Torrente S. Elia con una pendenza media del 20% circa.-

Per l'accesso all'area di piano è stata prevista una strada di m.10 di larghezza comprensiva di marciapiede che dipartendosi dall'attuale 113 di fronte al Cimitero, si sviluppa prima verso SUD-EST con una pendenza del 7%, e poi verso SUD con una pendenza del 10%.--

Lungo il tracciato la strada incrocia la variante 113 di Piano Regolatore Generale.-

Questa soluzione si è resa possibile per le indicazioni fornite dal progettista del P.P. delle Zone Collinari Prof. R.CALANDRA che nella redazione del piano commessogli ha previsto lo spostamento della variante 113 leggermente più a valle ed il superamento della sella in corrispondenza del Cimitero con un tratto in galleria.-

## 5. INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Le infrastrutture previste dal piano sono state dimensionate tenendo conto degli standards minimi previsti dal D.M.2/4/1968.--

In particolare prevedendo una capacità insediativa di n°254 nuovi abitanti calcolati tenendo conto di 80 mc/ab. sono stati previsti le seguenti infrastrutture e servizi:

- parcheggio pubblico per mq.690 (minimo prescritto mq.635);
- verde pubblico per mq.3.660 (minimo prescritto mq.2.286);
- scuole per mq.1.740 (45x254=mq.1143);
- attrezzature secondarie per mq.1130 (mq.2x254=508).--

Tali infrastrutture e servizi sono stati ubicati tenendo conto delle destinazioni specifiche delle zone di Piano Regolatore Generale incluse nel Piano e più precisamente la scuola e il mercato sono stati ubicati nella Sottozona "L 2" con destinazione verde attrezzato per servizi dove è possibile la edificazione di piccoli mercati, asili, edifici scolastici, mentre il verde è stato ubicato nell'area inclusa entro la fascia di rispetto del vincolo cimiteriale.--

Nel dimensionamento non si è tenuto conto dell'area occupata dalla strada di Piano Regolatore Generale (variante SS.113) in quanto fino a che il P.P. delle zone collinari non è operativo non può cambiarsi la destinazione.--

## 6. NORMATIVA

Per quanto attiene la normativa di attuazione restano confermate e qui si intendono espressamente richiamate le norme di carattere generale del Piano Regolatore Generale (Art.2) e quelle del R.E., mentre per quanto attiene la normativa specifica della Sottozona "F 4", limitatamente alla parte ricadente nel piano viene modificata come appresso:

- 1) destinazione d'uso: residenziale
- 2) Tipologia: a) costruzioni in linea con 5 elevazioni al mas

simo; b) costruzioni a schiera e isolate a due elevazioni di tipo duplex per alloggi unifamiliari.-

- 3) Altezza massima: per la tipologia a): non può superare di m.1 la quota della strada a monte; per la tipologia b): m.7,00 come media delle fronti a monte ed a valle.-
- 4) Densità fondiaria: 2,50 mc/mq.-
- 5) Esecuzione: secondo lo schema planimetrico allegato al piano (tavola 5).
- 6) Per quanto concerne le attrezzature collettive (asilo e mercato) l'altezza massima sarà di m. 7,00, la cubatura massima per lo asilo mc.1.500, per il mercato mc 800.-

### 7. URBANIZZAZIONI

A servizio della zona sono stati previsti, oltre la strada, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- 4 parcheggi pubblici, ubicati lungo la strada di servizio, rispettivamente 3 di mq.180 cadauno e 1 di mq.150, per complessivi mq 690;
- verde pubblico per mq 3.660, oltre l'area interessata attualmente dalla variante SS.113 di P.R.G..
- rete fognante, rete idrica, rete di distribuzione di energia elettrica e pubblica illuminazione;
- un asilo nido su un'area di mq 1.740 ubicata nella sottozona L2;
- un mercato su una area di mq1.130 ubicata anch'essa nella sottozona L2 di P.R.G..

### 8. CARATTERISTICHE METRICHE DEL PIANO

a. Superficie territoriale	mq	22.078
b. Superficie occupata dalla strada	mq	3.700
c. Superficie strada di P.R.G. (variante SS.113)	mq	1.683
d. Superficie destinata a parcheggi pubblici	mq	690
e. Superficie destinata a scuole (asilo)	mq	1.740
f. Superficie destinata ad attrezzature comunitarie	mq	1.130
g. Superficie destinata a verde pubblico	mq	3.660
h. Superficie destinata alle residenze.....	mq	9.475

così distinta:

*Abau*

*[Signature]*

- n°5 lotti di mq 210 cadauno per la costruzione di alloggi unifamiliari;
- lotto E1 di mq 1.245
- lotto E2 di mq 1.500
- lotto E3 di mq 1.740
- lotto E4 di mq 3.940

i. Volumi realizzabili per mc.20.275, così distinti:

- lotto E1 mc.1.725
- lotto E2 mc. 3.000
- lotto E3 mc. 4.125
- lotto E4 mc. 9.375 con due edifici rispettivamente di mc. 4.575 e di mc. 4.800;
- n. 5 alloggi unifamiliari di mc.410 cadauno per complessivi mc. 2.050.

l. Abitanti insediabili (20275/80): n.254

### 9. PREVISIONI DI SPESA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Per l'attuazione del piano di edilizia popolare di che tratta-  
si si prevede una spesa di L. 7.600.000.000, così distinta:

- Per indennità di espropriazione.....£	100.000.000
- Costruzione della strada di m 10 di larghezza...£	500.000.000
- Costruzione di parcheggi pubblici per mq 690.....£	100.000.000
- Collettore fognante per acque bianche e nere....£	300.000.000
- Rete idrica.....£	200.000.000
- Rete di distribuzione di energia elettrica.....£	100.000.000
- Impianto di pubblica illuminazione.....£	100.000.000
- Verde pubblico attrezzato.....£	100.000.000
- Per la costruzione dell'asilo nido.....£	300.000.000
- Per la costruzione del mercato.....£	300.000.000
- Opere varie di sistemazione ed allacciamenti ai pubblici servizi.....£	500.000.000
- Per la costruzione degli edifici residenziali....£	5.000.000.000

L'intervento pubblico, tolti gli edifici residenziali e le re-  
lative espropriazioni, ammonta acirca £ 2.550.000.000 di cui £  
1.425.000.000 circa per opere di urbanizzazione primaria e dire

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

625.000.000 per opere di urbanizzazione secondaria.

Cefalù 16.7.1982

Il Tecnico  
geom. Vincenzo Di Giorgio

Il Direttore dell'U.T.C.  
Ing. Matteo Crisà

