

CAPITOLO III: l'impostazione metodologica del Prg

Nel nuovo Prg di Paternò la trasformazione urbanistica é tutta affidata alle "aree di intervento", sia all'interno che all'esterno del Centro storico. Si tratta di aree individuate nelle tavole n. 8 in scala 1:2000 "disciplina d'uso del suolo: Prg ambito urbano" ; ad ognuna di queste aree è stato assegnato un indice di edificabilità connesso, in generale, ad un "mix" di funzioni: destinazioni d'uso privato (residenziale, terziario, commerciale, servizi privati, ...) e di uso pubblico (verde di quartiere, parcheggi pubblici, scuole, servizi di interesse comune, impianti sportivi).

Uno degli aspetti che maggiormente caratterizza il Prg di Paternò è la particolare metodologia che è stata utilizzata nell'operare << la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservarsi in ciascuna zona >> (art. 7 - n. 2 della Legge 17.8.1942, n. 1150).

L'impostazione metodologica adottata ha visto seguire ad una prima fase di analisi e di interpretazione della morfologia del tessuto costruito e del sistema degli spazi aperti, una seconda fase di elaborazione dei progetti in scala 1:1000 ed 1:500 (per il centro storico) su ciascuna delle aree di intervento individuate. I progetti hanno costituito un momento di verifica delle potenzialità dei luoghi, e sono serviti per la costruzione della normativa specifica delle singole aree di intervento.

Conseguenza diretta di questa impostazione metodologica, é la sostanziale assenza di riferimento alle zone omogenee così come definite dal D.M. 1444 del 2.4.1968. Il Prg, infatti, ha un'articolazione dello zoning

assai complessa, tale da superare di fatto la rigida griglia delle zone omogenee attraverso una loro maggiore specificazione. La zona A, ad esempio, comprende tutto il tessuto urbano di più antica formazione, quello rappresentato nelle mappe catastali del 1887, ma al suo interno la catalogazione accurata degli edifici ha permesso di distinguere gli stessi in diverse categorie in funzione del loro valore storico architettonico.

1. IL RAPPORTO PUBBLICO-PRIVATO

Il livello di definizione in termini quantitativi, funzionali e fisico-morfologici delle aree di intervento, contenuto in apposite "schede norma" facenti parte del complesso normativo del Prg di Paternò, è tale da consentire una procedura di approvazione rapida degli strumenti attuativi. Tale rapidità potrebbe addirittura configurarsi come una semplice deliberazione di Giunta comunale. Infatti gli strumenti urbanistici previsti per l'attuazione delle aree di intervento, in considerazione dell'elevato grado di approfondimento e di definizione a cui è giunto il Prg nelle stesse, assumono i caratteri dei cosiddetti "Piani di terzo livello", secondo la definizione fornita dall'Adunanza Generale del Consiglio di Stato (1), e come tali potrebbero essere approvati mediante la sola determinazione di Giunta Comunale.

Va detto che questa interpretazione potrebbe essere contraddetta dalla Legge n. 109/1994 (Legge Merloni) che al suo art. 15, Competenze dei Consigli comunali e provinciali, attribuisce al Consiglio l'approvazione dei Piani Particolareggiati (2). In considerazione di ciò (come in seguito meglio specificato), si prefigura che l'attuazione delle aree di intervento possa avvenire:

- sulla base di uno strumento urbanistico attuativo, di approvazione del Consiglio comunale, accompagnato dalla relativa convenzione urbanistica, che prevede le modalità di attuazione dell'a.i. ponendo a carico dei soggetti interessati la esecuzione parziale o integrale di infrastrutture e servizi;
- sulla base di concessioni edilizie condizionate all'esistenza di un atto unilaterale di impegno da parte del privato a cedere le aree ed (eventualmente) ad eseguire le opere

di urbanizzazione primaria che la relativa scheda-norma del Prg collega all'intervento edificatorio.

Uno dei profili più significativi dell'impostazione adottata risulta costituito dalla necessaria contemporaneità di esecuzione delle previsioni edilizie e delle corrispondenti aree per servizi ed infrastrutture. Tale legame consegue all'attribuzione, per ciascuna area di intervento, di un indice di fabbricabilità territoriale (espresso in superficie) esteso sia alle aree oggetto di edificazione, sia a quelle in cui si prevede la realizzazione di infrastrutture e servizi. In altre parole ogni metro quadro di terreno, all'interno di un'area di intervento, contiene la stessa quota proporzionale di tutte le destinazioni d'uso previste sull'intera area di intervento. Ciò fa sì che il privato interessato alla realizzazione dell'intervento non possa procedere alla stessa senza cedere le aree destinate ai servizi, e senza convenire con l'Amministrazione comunale l'attuazione anche delle previsioni relative a queste ultime. Nel contempo il necessario collegamento tra edificazione, servizi ed infrastrutture, soddisfa esigenze perequative, ripartendo in maniera equilibrata i vantaggi dell'edificazione tra i proprietari delle aree di intervento: coloro cui appartengono i terreni dove si concentreranno i volumi, e coloro che contribuiscono alla realizzazione delle previsioni sulle aree di intervento ponendo a disposizione le aree da cedere al Comune.

Questo presuppone un accordo tra i diversi proprietari dell'area di intervento; condizione che nonostante gli obiettivi di perequazione perseguiti attraverso l'utilizzo dell'indice "diffuso", può rappresentare, in assenza di unità di intenti tra tutti i pro-

prietari, un ostacolo all'attuazione delle previsioni di Prg. In considerazione di ciò è prevista l'attuazione "parziale" delle aree di intervento, di dimensioni più contenute per realizzare una o più zone di concentrazione volumetrica. L'attuazione parziale è ritenuta ammissibile a condizione che sia garantito l'equilibrio nell'esecuzione delle urbanizzazioni e la compiutezza di un episodio urbano comunque significativo (vedremo di sviluppare meglio in seguito questo concetto). In tal caso, la previsione progettuale del P.R.G. dovrà essere osservata, ed il singolo operatore sarà tenuto a sottoscrivere una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo per cedere la quota parte di servizi ed infrastrutture che gli compete. Un'altra innovazione che il Piano prevede su talune aree di intervento, individuate dal P.R.G., è costituita dalla possibilità concessa agli operatori privati di proporre soluzioni progettuali diverse rispetto a quelle prefigurate nel Prg. In relazione a tale aspetto il Piano, pur definendo a livello planivolumetrico gli interventi ammissibili, consente che, sulla base di uno strumento urbanistico attuativo, tali previsioni possano essere modificate senza che ciò costituisca ragione di "Variante". Quanto descritto può avvenire a condizione che tali modificazioni siano approfonditamente motivate sotto il profilo del "pubblico interesse" e che non comportino variazioni dei "pesi" e dei "principi insediativi" espressi dalle schede-norma (cfr. p.to 3.4.). In tal caso, il nuovo piano attuativo dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

2. IL MODELLO NORMATIVO

Passiamo ora alla descrizione del modello normativo posto in essere per l'attuazione delle aree di intervento. Il modello normativo verrà descritto attraverso i singoli elementi che lo compongono.

2.1. Le aree di intervento (a.i.)

Come si è detto un siffatto modello comporta che la trasformazione urbanistica sia affidata alle cosiddette "aree di intervento". Tralasciando, per il momento, i metodi attraverso i quali si giunge alla localizzazione delle suddette aree (3) passiamo a descrivere le operazioni che il modello prevede su di esse.

In funzione della metodologia sopra descritta si vuole giungere ad un livello di conoscenza e di definizione delle aree di intervento particolarmente approfondito, tale da consentire di utilizzare procedure di approvazione "rapide" (cfr. p.to. 3.3). Allo scopo l'analisi dei caratteri morfo-tipologici dell'area rappresenta uno strumento assai efficace per giungere alla determinazione degli elementi di conoscenza indispensabili allo sviluppo dell'analisi progettuale.

Conviene a questo punto soffermarsi sulla definizione "analisi progettuale", che vuol mettere in evidenza l'uso del progetto come strumento di analisi. Su ciascuna delle aree di intervento vengono infatti elaborati dei progetti (veri e propri progetti di architettura in scala 1:500 nel centro urbano ed 1:1000 per il resto del territorio) con l'obiettivo di indagare le capacità e nel contempo le necessità dell'area in oggetto, in ordine alle previsioni di trasformazioni volumetriche, funzionali, socio-economiche. Una volta che la simulazione progettuale ha

raggiunto un livello di maturazione giudicata "convincente" se ne fissano le quantità (superfici volumi, altezze, indici) e le destinazioni d'uso (le diverse funzioni pubbliche e private), che poi saranno verificate sulla base di un bilancio globale delle previsioni su tutto il territorio comunale. E' chiaro che il concetto di "livello di maturazione convincente" applicato ad un progetto di architettura o ad una scelta urbanistica, può risultare quantomeno ambiguo.

La difficoltà del momento della progettazione, ma soprattutto del momento in cui i risultati della fase di simulazione progettuale si traducono in norme ed in vincoli, consiste proprio nel cercare di stabilire la soglia superata la quale scelte oggettive ed inequivocabili si trasformano in scelte soggettive. Senza contare che possono presentarsi scenari diversificati ed alternativi di scelte, tutti egualmente validi. Vi sono, in tal senso, posizioni secondo le quali si ritiene possibile l'elaborazione di una teoria della scelta che tenga conto dei diversi tipi di incertezze cui vanno incontro i decisori nell'ambito dei processi di pianificazione (4). Per converso sono evidenti i limiti di un approccio che pretenda di fornire, di fronte al pluralismo della società contemporanea, soluzioni definitive e univoche ai problemi, e che tenti di controllare piuttosto che indirizzare lo sviluppo urbano.

Il trattamento ad hoc di ciascuna area di intervento, e la conseguente determinazione dei parametri urbanistici specifici, ha come conseguenza diretta la diversificazione degli indici di fabbricabilità e delle percentuali di cessione nelle diverse aree. Si è accennato prima che i parametri urbanistici (destinazioni d'uso e quantità relative)

desunti dalla fase di simulazione progettuale, sono stati verificati sulla base di un bilancio globale effettuato su tutto il complesso delle previsioni. Uno dei principali motivi di verifica è rappresentato proprio dalla messa a regime del meccanismo delle cessioni che ha implicato, in talune situazioni, la modifica del perimetro delle a.i. oppure, se le condizioni morfo-tipologiche lo hanno consentito, l'aumento o la diminuzione delle superfici edificabili.

Onde evitare oscillazioni eccessive tra le diverse a.i., si è ritenuto opportuno stabilire delle soglie, minime e massime, che leghino capacità edificatoria e cessioni obbligatorie. La soglia minima è individuata in 18 metri quadri ad abitante insediabile, mentre la determinazione della soglia massima è stabilita in funzione diretta del mercato immobiliare locale in 25 mq/ab. L'obiettivo che ci si pone è di utilizzare le cessioni connesse con l'attuazione delle aree di intervento per contribuire a sanare il fabbisogno regresso di standard su tutto il territorio comunale; è evidente quindi che le consuetudini locali, in termini di quantità di aree da cedere, sono in generale superate. Si tratta allora di stabilire un punto di equilibrio tra le esigenze pubbliche di acquisizione di nuove aree a standard, e le esigenze degli operatori privati di avere margini adeguati che rendano l'operazione remunerativa e quindi fattibile; punto di equilibrio capace di garantire il raggiungimento di significativi obiettivi sia del settore pubblico che del settore privato. La realtà locale paternese, sondata attraverso l'analisi del mercato immobiliare, ha portato a stabilire che la quantità delle aree oggetto di cessione gratuita, nell'ambito di ciascuna area di intervento, è stabilita in

una misura variabile tra i 18 e i 25. metri quadri ad abitante insediabile (in rapporto alle caratteristiche, alle necessità e alle potenzialità della singola area, indagate attraverso la fase di analisi e di simulazione progettuale) Qualora, nell'ambito di talune aree di intervento, si renda impossibile reperire aree da cedere nella misura minima indicata, è ammessa una riduzione della quantità di aree oggetto di cessione fino ad un minimo imprescindibile di 5 mq/ab; in tal caso la differenza di aree non cedute (sino alla misura di 18 mq/ab) sarà monetizzata e posta a carico dell'operatore privato, in misura pari alla corrispondente indennità di esproprio. Qualora, invece, nell'ambito di talune aree di intervento, la quantità delle aree da cedere superasse il rapporto di 25 mq/ab, in relazione alle aree eccedenti sarà l'Amministrazione comunale a corrispondere agli operatori privati un importo in moneta pari alla corrispondente indennità di esproprio. E' possibile immaginare, inoltre, che attraverso l'uso della convenzione urbanistica, su ciascuna area di intervento si possano ulteriormente affinare i rapporti che legano l'Amministrazione comunale con gli operatori privati, introducendo meccanismi attuativo-gestionali ad hoc che prevedano, ad esempio, la gestione privata di impianti sportivi ad uso pubblico, o l'acquisizione da parte del Comune di opere pubbliche realizzate dal privato.

2.2. le schede-norma sulle aree di intervento

L'individuazione delle aree d'intervento sulle tavole di Prg relative alla disciplina d'uso del suolo, rimanda ad apposite sche-

de-norma che contengono, oltre ai parametri dimensionali urbanistici relativi sia all'intera area di intervento che alle singole zone di concentrazione volumetrica, gli obiettivi, le prescrizioni, e le indicazioni di progetto. Per obiettivi generali di progetto si intende la descrizione delle finalità e del ruolo assegnati all'area sottoposta a progetto di trasformazione, nei suoi rapporti con il contesto urbano. Per prescrizioni di progetto si intende la descrizione di tutte le componenti progettuali di previsione ritenute "irrinunciabili" per il raggiungimento degli obiettivi generali, nonché degli specifici obiettivi fisico-morfologici d'area. Per indicazioni di progetto si intendono le componenti progettuali messe a punto dal Prg, che si ritengono modificabili ma che individuano problemi dei quali comunque si deve tener conto nella realizzazione degli interventi.

L'introduzione nelle schede-norma di tali articolate descrizioni (obiettivi, prescrizioni, indicazioni, principi progettuali, etc.), sono motivate dalla ricerca graduale e progressiva dei differenti livelli di vincolo che si vogliono imporre ai progetti realizzativi delle previsioni di Prg, in funzione di modalità accelerate di attuazione, di attuazioni parziali o addirittura di proposte alternative a quelle prefigurate, sempre nell'ottica del raggiungimento di obiettivi di operatività e di flessibilità che il Prg si pone.

Oltre alle descrizioni di cui sopra le schede-norma contengono gli schemi grafici in scala 1:1000 e 1:500 che esprimono i "principi insediativi" del progetto, ossia le previsioni di viabilità pubblica, i perimetri delle zone di concentrazione volumetrica (ZCV), gli allineamenti obbligatori, i per-

corsi pedonali di uso pubblico, la localizzazione delle aree di cessione. La scheda è inoltre corredata da un estratto della tavola di Prg in scala 1:2000 sulla disciplina d'uso del suolo, dal progetto morfologico esemplificativo dell'area in scala 1:500, da eventuali ulteriori grafici di definizione tipologica.

La discussione in merito alla necessità e all'opportunità di imporre vincoli fisico-morfologici ai progetti attuativi delle a.i., è controversa. Ci sono posizioni di critica espresse da coloro che ritengono arbitrario fissare delle regole sulla base di simulazioni progettuali che necessariamente esprimono un'idea soggettiva (del progettista di Piano) della città, e come tale criticabile. Altri invece invocano l'irrigidimento dei progetti guida contenuti nel Piano come unico strumento che possa garantire la tenuta del Piano sotto il profilo fisico-morfologico. E' parere di chi scrive che molto dipenda dalla specificità locale che di volta in volta è in grado di suggerire metodologie comportamentali anche differenziate. Credo non si possa mettere in discussione l'uso del progetto all'interno del processo di pianificazione, se non altro per i contenuti analitici che tale metodologia comporta, come si è cercato di dimostrare al p.to 2.1.; così come credo che l'utilizzo del progetto all'interno del Piano possa essere importante ai fini del raggiungimento di quei necessari "approfondimenti" che sono alla base delle procedure agevolate di approvazione. Si tratta di stabilire fino a che punto i progetti siano vincolanti; quali elementi siano negoziabili e quali invece no. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi (indici e destinazioni d'uso), fin tanto che si opera all'interno del vigente quadro legi-

slativo, appare improbabile riuscire ad introdurre meccanismi di negoziazione dopo l'approvazione del Prg. Si può tutt'al più fare ricorso a griglie non rigide di destinazioni d'uso, che consentano fasce di oscillazione controllata. Possono invece essere intesi come elementi negoziabili quelli riferiti agli aspetti morfo-tipologici; anche qui però dipenderà dalla specificità della realtà locale in cui si opera e dalla peculiarità delle aree di intervento. Il riferimento alla peculiarità delle aree di intervento è ovvio. In generale può essere giusto ritenere flessibile l'indicazione di fili fissi, giaciture, tipologie degli edifici; ci possono essere, però, situazioni in cui sia preferibile eliminare ogni possibilità di variazione. Frequente è il caso in cui si debba ritenere imprescindibile la localizzazione in una determinata posizione di un servizio pubblico, o di una zona di concentrazione volumetrica. Il riferimento alla specificità della realtà locale è meno facilmente definibile. In talune situazioni non rendere negoziabili alcune delle indicazioni morfo-tipologiche può rappresentare un'ancora di salvezza per la produzione architettonica locale.

Il modello introdotto nel Prg di Paternò prevede diversi gradi di flessibilità e distingue due categorie di aree di intervento: le aree di intervento di prescrizione esecutiva, dove più rigorose sono le prescrizioni che derivano dal progetto che a tutti gli effetti assume le valenze di Piano Particolareggiato Esecutivo (sono aree strategiche all'interno del processo di trasformazione fisico morfologica della città), e le aree di intervento di tipo B, dove maggiori sono i gradi di libertà rispetto alla soluzione progettuale prefigurata nella scheda norma.

2.3. Le modalità di attuazione delle aree di intervento

L'attuazione delle aree di intervento, come è stato accennato, può avvenire sulla base dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, oppure (in ragione dell'elevato livello di definizione raggiunto dal Prg) attraverso il rilascio diretto di concessioni edilizie con atto unilaterale d'obbligo. Ambedue le modalità consentono all'Amministrazione di conseguire la cessione gratuita, da parte dei privati, delle aree per le infrastrutture ed i servizi, utilizzando a tale scopo:

- la Convenzione urbanistica, attuativa degli strumenti esecutivi, che consente di chiedere al privato la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quote di quella secondaria, nonché la cessione gratuita delle aree per realizzare dette opere;
- l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal titolare della Concessione edilizia, nel quale sia previsto l'impegno del privato operatore ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria di pertinenza del proprio intervento, nonché a cedere le relative aree (5).

Spetta all'Amministrazione pubblica scegliere di volta in volta, a seconda delle specificità del caso, la procedura da seguire per l'approvazione delle singole aree di intervento, fermo restando il principio secondo il quale si ricorre alla concessione edilizia quando si è nelle condizioni di garantire che l'esecuzione delle previsioni del Prg sia rispettata tanto (ovviamente) nei suoi aspetti prescrittivi, quanto in quelli indicativi. I differenti livelli di vincolo, cui si faceva riferimento nel paragrafo precedente, sono utili per stabilire quale pro-

cedura può essere attivata: nel caso in cui il progetto attuativo di un'area di intervento sia conforme a tutti i livelli descrittivi della simulazione progettuale effettuata in sede di Prg, la sua attuazione può avvenire sulla base del rilascio di una semplice concessione edilizia dato che la riflessione progettuale è già stata compiuta, e già stata verificata la sua coerenza agli obiettivi generali del Piano ed è stata oggetto di discussione ed approvazione da parte di tutte le istituzioni aventi causa. Infatti, il Consiglio comunale si sarà di fatto già espresso in merito alla trasformazione dell'a.i. in sede di adozione del Prg.

In relazione a quanto detto, non sarà ammissibile procedere con concessioni edilizie per approvare progetti attuativi che propongano soluzioni alternative a quelle prefigurate dal Prg.

2.4. L'attuazione parziale delle aree di intervento

Le aree di intervento possono essere attuate parzialmente sulla base di strumenti attuativi di dimensioni più contenute, relativi ad esempio ad una o più zone di concentrazione volumetrica (ZCV). Con riferimento a talune aree di intervento, infatti, può ritenersi non solo ammissibile, ma anche opportuno consentire di separare gli interventi previsti, frazionando i diversi impegni urbanizzativi tra le diverse zcv, a condizione, ovviamente, che l'attuazione delle iniziative consenta di garantire l'equilibrio nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la correttezza del disegno urbanistico. Questa scelta si giustifica anche in relazione al fatto che, secondo taluna giurisprudenza amministrativa, il vincolo di subordinare tutte le ini-

ziative edificatorie di una determinata area di intervento ad uno strumento attuativo unitario, costituisce (in presenza di un consistente frazionamento proprietario) un vincolo procedimentale suscettibile di determinare l'inedificabilità dell'area e, conseguentemente, soggetto a decadenza, una volta che sia decorso il termine quinquennale dalla data di approvazione del Prg (6). L'attuazione parziale è subordinata all'osservanza delle seguenti condizioni:

- sia garantito il rapporto medio di cessione fissato per l'intera area di intervento. Qualora non siano già di sua proprietà l'operatore privato dovrà quindi acquisire, per poi cederle al Comune, la quota di aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi;
- l'attuazione sia coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non è quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un lotto che non sia collegato agli impianti a rete esistenti;
- il sistema delle urbanizzazioni sia dimensionato sull'intera area di intervento. Questo per evitare che gli impianti a rete possano essere sottodimensionati (ancorché sufficienti alle esigenze del primo lotto in attuazione) rispetto al carico insediativo totale, una volta che tutte le previsioni sull'area di intervento siano attuate;
- si realizzi un "episodio urbano organico ed autosufficiente". Anche se difficile da definire, il concetto è importante in quanto vuol significare che l'attuazione parziale deve avvenire solo se, al di là del soddisfacimento delle quantità richieste di aree a standard da cedere, esse siano tali da garantire un reale beneficio pubblico. Il giudizio in merito spetta alla pubblica Amministrazione.

2.5 la possibilità di soluzioni progettuali alternative

Sulla base di giustificate motivazioni di pubblico interesse, gli assetti fisico-morfologici dei progetti sulle aree di intervento possono essere modificati senza che ciò costituisca ragione di "Variante" alle previsioni di Prg. I privati possono proporre soluzioni progettuali diverse da quelle indicate nella scheda-norma, ancorché sempre rispettose degli indici e dei rapporti con gli spazi da destinare a servizi, sottoponendo in tal caso il giudizio sul progetto alternativo ad una valutazione dell'Amministrazione comunale, da compiersi nell'ambito del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico attuativo di competenza consiliare. Le proposte alternative possono modificare esclusivamente gli aspetti morfo-tipologici del progetto, nonché la localizzazione delle zone di concentrazione volumetrica, ove non diversamente specificato. Rimane invece obbligatoria l'osservanza degli obiettivi generali di progetto e delle prescrizioni di progetto, oltreché dei parametri urbanistici definiti dalla scheda-norma.

2.6. potere sostitutivo del Comune in caso di inerzia dei privati

L'attuazione delle aree di intervento è programmata in sede di PPA. Se allo scadere dello stesso talune a.i. non risultino essere state fatte oggetto di proposta di Piano attuativo da parte dei privati proprietari, è facoltà del Comune, previo diffida formale, procedere a Piano attuativo d'ufficio. Questo si configura come Piano Particolareggiato, con dichiarazione di pubblica uti-

lità e conseguenti adempimenti, ai sensi dell'art. 23 della LUN.

La facoltà del Comune di sostituirsi al privato per l'attuazione delle previsioni sulle aree di intervento può risultare efficace:

- nei casi di inerzia di tutti i proprietari dell'area di intervento. A questo punto l'Amministrazione può decidere (sulla base delle sue disponibilità economico-finanziarie) di procedere per suo conto all'esproprio e alla realizzazione delle opere, oppure di procedere all'esproprio per poi concordare l'attuazione con un privato esterno.
- nei casi di inerzia parziale dei proprietari dell'area di intervento. Può infatti verificarsi il caso in cui, pur in presenza di un privato intenzionato a dar luogo all'attuazione di una parte dell'a.i., egli non sia in grado di avere a disposizione la quota necessaria di aree di cessione (non avendone la proprietà e non riuscendo a giungere ad un accordo con gli altri proprietari per acquisirle). In questo caso l'Amministrazione può intervenire d'ufficio, espropriare le aree per poi ricederle al privato affinché possa dar luogo all'intervento.

3. STRATEGIE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO URBANO

Dalle comparazioni fra i dati del censimento 1981 e 1991 si deducono alcuni fenomeni in atto alquanto significativi:

- nel Centro Urbano si ha un incremento di abitazioni non occupate del 36%, confermato da un decremento di popolazione insediata del 19%;

- nel Centro Urbano si hanno aree ad alto ed altissimo grado di sottoutilizzazione, spesso coincidente a zone di alto degrado edilizio.

Si pongono a confronto i dati generali del censimento 1991:

popolazione:	44.266
ab. occupate:	13.675 (sup.tot. 1.233.570 mq) pari a mq/ab. 27,86
stanze occupate	55.968
ab. non occupate	7.540
stanze non occ.	22.119 (6.132 abitazioni, pari a 17.198 stanze, non util.) (6.421 ab. non dispo- nibili per vendita o affitto)

da cui si deduce una consistente dotazione di alloggi, senza la disponibilità all'uso.

Il fenomeno è determinato da alcune condizioni:

1) la presenza di una pianificazione familiare del sistema abitativo, con edificazioni incomplete in attesa che si configuri il reale futuro fabbisogno (a cui assolvere con il completamento dei vani attualmente al rustico);

2) la disponibilità generalizzata a considerare l'abitazione come forma di investimento in bene-rifugio ancora credibile, sostenuta dalla sovrautilizzazione fondiaria mediante l'autocostruzione e l'autourbanizzazione delle aree ex agricole o comunque

nel circuito di dipendenza urbana;

3) l'assenza di una economia credibile della riutilizzazione di immobili in zone centrali, in quanto aree poste in condizioni di economia marginale.

L'assetto urbano previsto dal P.R.G. vigente è caratterizzato da due consistenti aree d'espansione: a nord il PEEP di contrada Ardizzone, già avviato e parzialmente saturo, prevede un insediamento definitivo di circa 12.000 abitanti; a sud una zona d'espansione prevede l'insediamento di circa 6.500 abitanti.

Considerata l'attuale fase di stasi demografica e la concreta offerta di insediamenti abitativi più dotati di servizi a standard, in quanto aree pianificate, è ipotizzabile l'incremento del processo di migrazione interna, dal centro alla periferia, alla ricerca di modelli residenziali più adeguati.

Se osserviamo però quanto in questi anni è avvenuto nei quartieri centrali, bloccati nella edificazione dall'esigenza di piani attuativi mai definiti, possiamo notare che l'effettiva riutilizzazione delle risorse fondiarie ha prodotto fenomeni di sostituzione e di adeguamento del patrimonio edilizio (anche se prevalentemente in forme abusive), che testimoniano come le aree centrali abbiano conservato per una quota di popolazione un modello insediativo ancora credibile, sia sul piano sociale che sul piano economico.

Il Piano prevede di consolidare queste attese, proponendo una trasformazione edilizia ed urbanistica controllata, nei limiti di quanto l'assetto del Centro Urbano e le sue risorse interne possano credibilmente offrire, per i modi e nei tempi di efficacia del Piano stesso.

A tali previsioni progettate si aggiunge

quota di rinnovo del patrimonio edilizio, per effetto dell'apparato normativo del Piano che regola gli auspicabili interventi sulle singole unità abitative ricadenti nel Centro Urbano.

Tale ipotizzabile rinnovamento regolato del patrimonio esistente, sebbene consente di avviare in modi diversi un processo di riqualificazione edilizia, deve essere affiancato da una politica concreta di ridislocazione di funzioni nelle aree centrali, prevalentemente rivolta a ricreare un circuito di attività significative che ritorni a rappresentare quella sedimentazione di significati e, quindi di usi, che la città storica ha sempre avuto.

Il segno più tangibile potrebbe essere dato con la ricollocazione della Delegazione Comunale nei locali del vecchio Municipio, riportando al centro della città la sede della rappresentanza più significativa della collettività.

L'avvenuto spostamento della sede municipale dal centro-città al Parco del Sole - in Zona 167 - può essere letto, ora per allora, come la volontà di avviare quel processo insediativo che tale espansione significava per la città, oltre che per le questioni di praticità operativa che i maggiori spazi consentivano.

Oggi è necessario attivare una inversione di tendenza, con il ritorno in centro di tale funzione amministrativa; gli eventuali ipotizzabili disagi possono apparire esigui rispetto al grande significato che avrebbe tale rilocalizzazione, e soprattutto il forte ruolo di richiamo ad un consapevole riconoscimento della qualità del Centro Urbano.

L'avvio di una concreta azione di riqualificazione dei Borghi della città storica può ruotare attorno alla riutilizzazione della fabbrica dell'ex Ospedale S. Salvatore,

attualmente in disuso ed in condizioni di progressivo degrado. Ad esso può affidarsi una funzione pubblica (Anagrafe, Ambulatori U.S.L., etc.) che richiami utenze in modo continuativo, tale da smorzare l'attuale effetto di periferia interna. Il conseguente intervento pubblico, abbinato a significativi piani di recupero, dovrebbe configurarsi anche quale volano economico, elemento di rivalutazione dei luoghi per riportare nel circuito abitativo tale area marginale: una auspicabile inversione di tendenza del senso di marginalità interna che assumono aree urbane che, ancorché centrali e/o ancora abitate, sono prive di credibilità economica.

Tale indirizzo può essere applicato a tutti gli edifici, oggi non utilizzati presenti nel centro urbano, sottoponendo gli stessi ad azione di riqualificazione edilizia ed adeguamento funzionale, compatibilmente ai caratteri specifici delle stesse fabbriche, con azioni di qualità che siano anche di esempio per l'applicazione di criteri progettuali ed esecutivi, dando alla comunità "indirizzi" e "tecniche" validi per il recupero.

Per l'attivazione di tale processo vengono segnalati alcuni isolati ed edifici compatibili alla rilocalizzazione di funzioni centrali:

- Vecchio Municipio
- ex caserma (isolato chiesa del Carmine)
- Palazzo Cutore-Recupero (attualm. adibito a scuola privata)
- Edificio ex GIL ed adiacenze (isolato chiesa S. Antonio Abate)
- Complesso S. Domenico
- Complesso Benedettine
- Chiesa. SS. Annunziata
- Palazzo Moncada.
- Ex Ospedale S. Salvatore.

NOTE

(1) parere del 21 novembre 1991, n. 142

(2) legge n. 109/1994; articolo 15 - Competenze dei Consigli comunali e provinciali - Al comma 2, lettera b) dell'art. 32 della legge 8 giugno 1990, n. 142, le parole << i piani finanziari ed i programmi >> sono sostituite dalle seguenti: << i piani finanziari, i programmi ed i progetti >> e dopo le parole << i Piani territoriali ed urbanistici >> sono inserite le seguenti << i Piani Particolareggiati ed i Piani di recupero >>.

(3) Le aree di intervento sono state individuate sulla base dell'incrocio tra le potenzialità dei luoghi, indagate attraverso l'analisi morfologica dei tessuti urbanizzati e degli spazi aperti, e le possibilità date dallo stato d'uso e di degrado delle singole aree.

(4) La più nota è quella rappresentata dalla scuola del Centre for organizational and operational research di Londra che si è sviluppata a partire dalla sperimentazione effettuata alla fine degli anni sessanta a Coventry. Il libro pubblicato da Fried e Hickling nel 1987, "Planning under pressure" ne riassume i contenuti.

(5) in tal caso si possono applicare gli istituti previsti dall'art. 31, 5° comma, della Legge 17.8.1942, n. 1150 e dell'art. 11 della Legge 28.1.1977, n. 10 i quali consentono di condizionare il rilascio della Concessione edilizia, all'impegno dell'operatore privato ad eseguire opere di urbanizzazione primaria, eventualmente scomputandone il relativo costo dai contributi di urbanizzazione dovuti.

(6) secondo quanto previsto dall'art. 2 della Legge 19.11.1968 n. 1187.

Allegato A

PROGRAMMA E FASI D'ATTUAZIONE

Il Piano per Paternò è pensato per dare risposta al non finito generato dai processi di attuazione fino ad oggi perseguiti o subiti. E' costruito come progetto rivolto all'avvio di processi di riqualificazione complessiva, urbana e territoriale.

Quale strumento di transizione, è pensato per operare una inversione di tendenza nel modello gestionale, sia con la canalizzazione delle poche risorse pubbliche verso obiettivi mirati e strategici, sia sfruttando tutte le occasioni possibili di interventi proposti da altri enti e dal settore privato. Il territorio comunale, viene interessato oggi da un processo di ristrutturazione della mobilità in conseguenza del potenziamento della linea del ferro della Circumetnea, in direzione del capoluogo come asta metropolitana, in direzione del restante territorio etneo come potenziamento e miglioramento del tracciato.

Altri due Enti intendono operare nel territorio paternese e le cui occasioni non possono essere perdute: l'A.S.I. con la istituenda zona di Trefontane, nuovo futuro polo per attività industriali ed artigianali, e la Provincia regionale di Catania, con progetti di potenziamento della viabilità territoriale.

Le attività di questi Enti nel territorio comunale sono parte integrante del progetto di piano, che a queste si aggancia proprio per l'ottimizzazione, per quanto possibile, degli esiti indotti da investimenti di risorse pubbliche.

In questo caso i tempi dell'azione comunale sono condizionati da quelli delle altre attività amministrative; se non sarà possibile un coordinamento fra i vari enti l'attuazione di tali programmi non potrà essere definita in tempi certi.

Per quanto concerne l'attività amministrativa diretta, questa può essere suddivisa a grandi linee in due fasi quinquennali.

A livello della infrastrutturazione viaria principale è necessario procedere all'attuazione, nella prima fase, del collegamento viario fra la Zona ASI e la superstrada CT-Adrano, così da favorire l'avvio delle attività produttive in tale zona, l'opportuna incentivazione delle attività nella zona artigianale connessa, svincolando il centro abitato dal flusso della mobilità delle merci. Nella seconda fase, supponendo l'attuazione dell'intervento provinciale di potenziamento della SP 137/II (parte integrante dell'anello di viabilità di cintura), si potranno realizzare i tratti di completamento di pertinenza comunale.

Nell'ambito della prima fase si potranno attivare le procedure per la richiesta di istituzione a livello regionale del Parco del Simeto.

Per quanto concerne l'area urbana si ritiene imprescindibile attivare nella prima fase tutti gli interventi possibili di riqualificazione del centro urbano (comprese le procedure di rilievo architettonico ed il perfezionamento dei piani attuativi proposti nelle schede-norma); ciò sia per frenare la riduzione della quota di popolazione insediata, il cui processo di decentramento è già in corso da lungo tempo, sia per attivare i processi di riqualificazione del patrimonio edilizio, e quindi, anche sociale.

A tal fine, sempre nella prima fase, l'Amministrazione rimane obbligata al recupero dell'antica Casa Municipale ed al trasferimento almeno delle attività di rappresentanza nel centro-città, ed attivando le azioni di conversione dei complessi edilizi ed architettonici propri o acquisiti, per quel-

le funzioni centrali di richiamo demografico.

In questa fase dovrà concludersi l'attività progettuale volta alla riqualificazione della Collina Storica. Nella seconda fase potrà darsi attuazione a quanto previsto, unitamente all'avvio di interventi di recupero nei borghi storici e di riqualificazione degli edifici pubblici destinati ad ospitare attività a funzione centrale (ad es. Ex Ospedale).

Altra questione è l'avvio delle attività insediative nella zona di espansione a sud-est (Zona C1) e di riqualificazione delle porzioni di abitato fra questa e l'abitato consolidato (zona B). Ciò in quanto in queste aree trovano luogo servizi ed attrezzature volte al riequilibrio del deficit di dotazioni a standard esistenti .

Sempre nella prima fase sarà necessario dare avvio alle infrastrutturazioni principali di tali aree.

Di valore strategico può considerarsi la localizzazione in tali zone di interventi di edilizia convenzionata, vista la richiesta di altra zona PEEP, dando così avvio alle principali urbanizzazioni (viale di spina, servizi ed attrezzature nelle aree di sutura, prime dotazioni a rete, etc.).

Solo in questi termini potrà darsi avvio al già richiamato processo di riqualificazione urbana e territoriale, tema di fondo del PRG, proiettando così il comune di Paternò in una nuova dimensione in cui la qualità della città possa essere confrontabile con standards di vita più moderna e civile.

Sulla base dei dati si può verificare quanto siano numerose le famiglie che abitano in condizioni sottostandard. Si ritiene di dover assumere i seguenti standard di corrispondenza tra famiglie (con componenti) ed abitazioni (con stanze):

Famiglie con componenti	Abitazioni con stanze
1	2
2	3
3	4
4	5
5	6
6	7
> 6	8

Risulterebbe pertanto, per le abitazioni sotto standard, il seguente calcolo di fabbisogno:

abitazioni (con numero di stanze) necessarie per lo standard prescelto		
2 stanze		102
3 stanze	24+257 =	284
4 stanze	15+123+696 =	834
5 stanze	5+126+803+1236 =	2170
6 stanze	0+53+368+648+482 =	1557
7 stanze	2+17+81+192+17353 =	518
8 stanze	1+7+32+77+80+25+11 =	233

Abitazioni (con numero di stanze) che si renderebbero disponibili			
149	1 stanza		
257	2 stanze	+123+126+53+17+7 =	583
696	3 stanze	+803+368+81+32+ =	1980
1236	4 stanze	+648+192+77 =	2153
482	5 stanze	+173+80	
53	6 stanze	+25	
11	7 stanze		

Si può pertanto ipotizzare il seguente bilancio per quanto concerne il numero delle stanze:

abitazioni con stanze	Necessarie	Avanzano	Bilancio	Stanze occorrenti	
1	-	149	+149	-149	-11975
2	102	583	+487	-962	
3	284	1980	+1696	-5088	
4	834	2153	+1319	-5276	
5	2170	735	-1434	+7175	+21967
6	1557	78	-1479	+8879	
7	518	11	-507	+3549	
8	233	-	-233	+1869	

In conclusione si avrebbero 3651 abitazioni disponibili con un taglio da 1 a 4 stanze, ed un'insieme di stanze pari a 11975. Per contro sarebbero necessarie 3654 abitazioni da 5 a 8 stanze ed un'insieme di stanze pari a 21967. Ci conviene a questo punto fermare l'analisi per poi riprenderla nel calcolo finale del fabbisogno.

- **FABBISOGNO INSORGENTE 1991-2011**

Tale fabbisogno può essere diviso in due parti: quello che deriva dal bilancio 1991-1997 e quello previsionale 1997-2011

- *fabbisogno 1991-1997*

La popolazione risulterebbe aumentata, fra il 1991 ed il 1997, da 44266 abitanti a 46743 abitanti (dato presunto, al momento non accertabile), con un aumento pari a 2477 abitanti, e perciò $2477 \times 1,26$ (standard medio 1991) = 3121 stanze necessarie.

Nello stesso periodo l'attività edilizia è stata la seguente:

	Abitazioni	Stanze
1992	93	362
1993	10	43
1994	141	604
1995	167	566
1996	202	821
	613	2396

Possiamo dunque prender nota, per il periodo 1991-1997 di un deficit pari a $3121 - 2396 = 725$ stanze

- *fabbisogno 1997-2011*

Come è noto, le previsioni demografiche a livello comunale sono estremamente aleatorie. Nella relazione al Prg si è delineato il quadro complessivo entro il quale la previsione può essere ragionevolmente svolta.

Si opera applicando ai decenni passati per valutare il suo grado di affidabilità:

calcolo di previsione statistica riferito al 1951-1991							
1	2	3 (anagrafe)	4 (3-a)	5 (2*2)	6 (2*4)	7 (a+b*xl)	8 (7-3)
Anno (xi)	Scarto (x ^{xi})	Abitanti (yi)	y ^{xi} = yi-M(y)	(x ^{xi}) ²	x ^{xi} *y ^{xi}	Previsione	Differenza
1951	-2	35723	-5739,80	4	11479,60	37761	-2038
1961	-1	41835	372,20	1	-372,20	39612	2223
1971	0	42233	770,20	0	0,00	41463	770
1981	1	43257	1794,20	1	1794,20	43314	-57
1991	2	44266	2803,20	4	5606,40	45164	-898
		207314		10	18508,00		

il dato 1991 risulta affidabile e perciò:

$$a = M(y) = \sum yi/n = 41462,80$$

$$b = \frac{\sum(x^{xi}y^{xi})}{\sum(x^{xi})^2} = 1850,80$$

2001	3					47015	
2011	4					48866	
2016	4,5					49791	

Se si opera applicando il metodo all'ultimo decennio si ottiene:

calcolo di previsione statistica riferito al 1987-1993							
1	2	3 (anagrafe)	4 (3-a)	5 (2*2)	6 (2*4)	7 (a+b*x)	8 (7-3)
Anno (xi)	Scarto (x^i)	Abitanti (yi)	y^i = yi-M(y)	(x^i)^2	x^i*y^i	Previsione	Differenza
1987	-3	45513	-549,14	9	1647,43	45631	-118
1988	-2	45846	-216,14	4	432,29	45775	71
1989	-1	45979	-83,14	1	83,14	45919	60
1990	0	46113	50,86	0	0,00	46062	51
1991	1	46206	143,86	1	143,86	46206	0
1992	2	46309	246,86	4	493,71	46349	-40
1993	3	46469	406,86	9	1220,57	46493	-24
		322435		28	4021,00		

$$a=M(y)=\sum y_i/n=46062,14$$

$$b=\frac{\sum(x^i*y^i)}{\sum(x^i)^2}=143,61$$

2001	11					47642	
2003	16					48360	
2011	21					49078	
2016	26					49796	

I dati previsionali così ottenuti non sono molto dissimili per cui si assume la media tra i due calcoli e cioè 48613 abitanti al 2011.

L'aumento rispetto al 1997 sarebbe dunque pari a $(48613-46743)=1870$ abitanti con un fabbisogno pari a $1870 \times 1,50$ (standard presunto al 2011)=2805 stanze.

In conclusione per il periodo 1991-2011 si può calcolare un fabbisogno stanze di $725+2805=3530$ stanze.

Possiamo, per altra via, formulare una seconda previsione, fondata sul numero delle famiglie, che al 2011 si può presumere essere pari a $48613/2,7$ (media presunta delle famiglie al 2011)=18000 abitazioni. Con un numero medio di stanze pari a 3,5 per abitazione si avrebbe un fabbisogno di 63000 stanze. Essendo le stanze al 1997 pari a $55968(1991) + 2396(1991-1997) = 58364$ si avrebbe un fabbisogno di nuove stanze al 2011 pari a $63000-58364=4636$ stanze.

Si può pertanto giungere alle seguenti conclusioni:

- le nuove stanze occorrenti per fabbisogni nuovi insorgenti 1991-2011, dato che si tratterà di una necessità di abitazioni di piccole dimensioni, costituiscono uno stock che può essere soddisfatto da una parte delle disponibilità di abitazioni che derivano dal bilancio al 1991, e cioè $11975-4636=7339$ stanze ancora disponibili;
- si può ritenere che, ricomponendo tali piccole abitazioni in abitazioni più grandi, si può avere uno scarto pari al 25% e perciò si può considerare che $7339-(7339 \times 0,25)=5504$ stanze sono ottenibili in abitazioni di maggior dimensione. Tale parte dello stock va a compensare parzialmente le necessità occorrenti derivanti dal calcolo del fabbisogno arretrato al 1991, e cioè $21967-5504=16463$ stanze in abitazioni con taglio ≤ 5 stanze;
- il patrimonio non occupato al 1991 era di 7540 abitazioni per un totale di 22119 stanze. Si può assumere che il Prg riesca non solo a frenare l'abbandono, ma, almeno in parte, a recuperare all'uso abitativo una parte del patrimonio non occupato che per prudenza si stima non superiore ad 1/3 la quota recuperabile. Si avrebbe perciò $22119 \times 0,33=7372$ stanze;
- in conclusione il fabbisogno al 2011 risulterebbe pari a $16463-7372=9091$ stanze.

3. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il dimensionamento del Piano, in rapporto al fabbisogno abitativo calcolato in + 9000 stanze, risulterebbe, ai sensi della LR pari a 9000 nuovi abitanti: un dato che deve essere considerato come "capacità insediativa" aldilà delle ragionevoli previsioni demografiche e che va comunque assunto ai fini del calcolo degli standard. Pertanto si ha: 46000 abitanti (presunti ed arrotondati al 1997) + 9000 = **55000 abitanti.**

Allegato C.

**CONFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI
DELLO STUDIO AGRICOLO-FORESTALE
INTEGRATIVO ED IL PRG '95**

Dall'analisi degli elaborati relativi all'adeguamento dello Studio agricolo-forestale ai sensi della LR 6/4/96 n. 16 si rileva quanto segue:

1. Per quanto concerne il "Parco urbano contrada Cesarea" si ribadisce l'attinenza dell'area in oggetto ad un'azione di rimboschimento artificiale di una precedente discarica comunale. Tale area è stata classificata dal Prg '95 come Parco Urbano, in analogia con la classificazione del Prg vigente. In forza di ciò si richiama l'art. 4 comma 3 della LR 16/96 secondo il quale "(...) non si considerano in ogni caso boschi i giardini pubblici e i parchi urbani (...)" e come tali non necessitano delle fasce di rispetto a perimetro;
2. Anche per quanto concerne l'area boscata della Collina Storica già individuata nel primo Studio agricolo-forestale si constata trattarsi di rimboschimento artificiale a ridosso della città storica, per cui risulta non applicabile la fascia di rispetto di mt. 200 che andrebbe ad interessare una zona già completamente edificata. Si ricorda inoltre che l'intera area della Collina Storica è sottoposta a diversi vincoli ambientali e che specificamente la normativa del Prg '95 la individua come "area di particolare pregio paesaggistico-ambientale" da sottoporre a normativa speciale e ad uno specifico Concorso Internazionale di idee (mi risulta per altro che l'Amministrazione Comunale stia già provvedendo alla organizzazione del concorso stesso);
3. Per quanto concerne il tema generale della salvaguardia delle sorgenti idriche (lo Studio agricolo-forestale non le individua singolarmente, ma si limita ad intro-

durre il tema generale) non si può che fare riferimento alle disposizioni legislative vigenti in materia, sia a livello regionale che nazionale;

4. Per quanto infine concerne l'eventualità di una parziale utilizzazione di alcune zone agricole individuate come agrumeti nello Studio agricolo-forestale, si sottolinea come sia stato necessario utilizzare le stesse al fine di razionalizzare situazioni già compromesse da edilizia spontanea (capannoni industriali in località Trefontane) e/o di confermare situazioni già sancite dal Piano vigente.

Con le precisazioni fornite si può concludere che non esistono difformità o elementi di contraddizione tra lo Studio agricolo-forestale ed il Prg '95.

VERIFICA DOTAZIONE SERVIZI E STANDARDS COMPLESSIVI

Considerato l'andamento e la struttura della popolazione comunale non è prevedibile alcun consistente incremento demografico.

La verifica sulla dotazione dei servizi e dello standard complessivo viene eseguita tenendo in considerazione sia il territorio urbano già destinato ai fini residenziali e parzialmente compromesso dal P.R.G. vigente sia la relativa previsione della popolazione insediabile pari a 56.200 abitanti all'anno 2000.

In considerazione delle riduzioni dell'edificabilità apportate in alcune aree, delle aree già edificabili non confermate per questioni specifiche e della riduzione della popolazione insediabile nel Piano di Zona 167, già in atto con la Variante adottata dal C.C., si determina la popolazione insediabile pari a 55.000 abitanti, per il prossimo ventennio.

Le dotazioni a standard di quartiere e di scala urbana-territoriale risultano nel complesso verificate, computando le effettive superfici, con mq/ab. 18,89 per le prime e mq/ab 106,67 per le seconde, come da tabella allegata.

Si specifica che un'area di mq 4000, di pertinenza dell'Ospedale S.Salvatore, ad uso di un eventuale futuro ampliamento, a ridosso del confine ovest dell'ospedale stesso, è identificata nelle tavole di Piano come area di verde attrezzato, ma non computata nelle superfici a standard di quartiere. Ciò in quanto non è possibile prevedere l'effettiva esigenza di espansione della struttura ospedaliera, anche perchè il centro urbano di Paternò, ancorchè inserito nell'ambito metropolitano catanese,

usufruisce di fatto delle dotazioni ospedaliere specialistiche del capoluogo.

Si suggerisce quindi di sistemare l'area quale verde di quartiere, con sistemazioni leggere, in estensione al parco previsto, così da eliminare aree di verde ex agricolo residuali; rimane sempre intatta la possibilità di espansione, in quella direzione, dell'area ospedaliera.

Comune di Paternò - PRG '95

VERIFICA DOTAZIONE SERVIZI

revisione ottobre '99

SERVIZI DI QUARTIERE

		a.i. centro urbano	TOTALE
verde	439.680 mq	2020 mq	441.700 mq
spazi pubblici	16.800 mq		
attrezzature sportive	36.800 mq		
totale area verde			495.300 mq
istruzione	247.750 mq	2100 mq	249.850 mq
parcheggi	147.430 mq	300 mq	147.730 mq
interesse comune	145.060 mq	1120 mq	146.180 mq
TOTALE			1.039.060 mq

SERVIZI URBANO - TERRITORIALI

parco urbano	616.880 mq		
parco del Simeto	4.760.000 mq		
totale area parco	5.376.880 mq		
istruzione superiore	168.660 mq		
ospedale	55.000 mq		
impianti sportivi	266.060 mq		
TOTALE			11.243.480 mq

VERIFICA STANDARDS

Abitanti	55.000 ab
verde	9,01 mq/ab
istruzione	4,54 mq/ab
parcheggi	2,69 mq/ab
interesse comune	2,66 mq/ab
complessivo	18,89 mq/ab
parco urbano	11,22 mq/ab
parco del Simeto	86,55 mq/ab
totale area parco	97,76 mq/ab
istruzione superiore	3,07 mq/ab
ospedale	1,00 mq/ab
impianti sportivi	4,84 mq/ab
complessivo	106,67 mq/ab