

COMUNE DI PANTELLERIA

PROVINCIA DI TRAPANI

Progettista:
Dott. Ing. V. Ugo Roccatelli

PIANO REGOLATORE GENERALE

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

COSTO AREE DA ESPROPRIARE PER OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il Progettista

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

REGIONE SICILIANA

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO

AL D.D.N. 30h DEL 17-05-05

Per copia conforme
all'originale



17 DIC. 2003
IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Riccardo CERASOLA)

REGIONE SICILIANA

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

VISTO: CON RIFERIMENTO AL PROPRIO VOTO

Il Commissario Straordinario
(Dott. Vittorio Vagues)

IL SEGRETARIO
(Dott. Giuseppe Palermo)



PIANO REGOLATORE DI PANTELLERIA

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

**COSTO AREE DA ESPROPRIARE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA E SECONDARIA**

RELAZIONE

Premessa

La presente relazione accompagna gli elaborati relativi al Piano Regolatore Generale del Comune di Pantelleria e definisce nelle tabelle allegate il Piano Particellare di esproprio e nella presente relazione il costo delle opere di urbanizzazione primaria, il costo delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

I riferimenti di legge vengono individuati:

- Legge 847/1964 art.4 che definisce le:

opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;





- b) scuole dell'obbligo;
 - c) mercati di quartiere;
 - d) delegazioni comunali;
 - e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - f) impianti sportivi di quartiere;
 - g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
 - h) aree verdi di quartiere.
- Legge Regionale 27 dicembre 1978 n° 71;
 - Legge Regionale 30 aprile 1991 n° 15 art. 4 comma 1.

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria è quindi riferito alle sole prescrizioni esecutive, come altresì sono determinati i costi delle aree da espropriare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Piano Particellare di esproprio con il calcolo automatico delle aree soggette, è riferito a tutto il Piano Regolatore.

Il dimensionamento delle aree da espropriare è calcolato con metodo automatico sulla cartografia di Piano Regolatore Generale redatto su base aerofotogrammetrica e non catastale; pertanto i valori delle aree debbono considerarsi puramente indicativi.

1 - PROGRAMMAZIONE

La realizzazione del Piano e dei Piani Particolareggiati relativi sono definiti da un sistema complesso di opere che necessitano di una attenta attuazione in relazione alle possibilità di spesa.





Nella realizzazione delle opere pubbliche avranno priorità quelle relative al verde attrezzato ed ai parcheggi e alla viabilità all'interno ed a ridosso dei centri abitati.

2 - METODO DI STIMA

La determinazione del valore delle aree soggette ad esproprio, indipendentemente dalla naturale vocazione edificatoria viene calcolato in funzione delle reali possibilità edificatorie, non solo quindi quelle teorico-legali, ma in base alle indicazioni di PRG in quanto risulta essere la più probabile utilizzazione edificatoria. Nei casi in cui le aree da espropriare risultino avere caratteristiche di ubicazione prossima ad uno sviluppo edilizio immediatamente adiacente a queste si deve tenere conto di considerare queste, come zone C di possibile espansione.

Pertanto, in relazione ai Piani Particolareggiati si farà riferimento per la valutazione delle aree fabbricabili alle zone B1 e C.

L'attuale costo di costruzione ottenuto da indagini di mercato può essere considerato circa pari a €/mc. 248,00

A questo costo si debbono sommare gli oneri per la progettazione e direzione lavori, gli oneri concessori, pari al 20% per cui si ottiene un costo di €/mc.297,00.

Da tale costo, con il metodo di trasformazione, cioè valutando l'area come differenza tra il valore commerciale dell'immobile ad edificazione avvenuta ed il costo complessivo dell'operazione e considerando per l'area



l'indice di fabbricabilità ad essa riferito si ottiene il valore per metro/quadro dell'area.

3 - VALUTAZIONE DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA

Piano Particolareggiato "A"

Questo piano non comporta alcun impegno economico per l'amministrazione comunale in quanto è stato redatto per la trasformazione di una zona centrale di Pantelleria capoluogo, da zona industriale a zona residenziale. Le attività industriali ed i magazzini dovranno trasferirsi nella zona industriale ed artigianale di P.R.G. destinata per tali funzioni.

Piano Particolareggiato "B"

Il piano riguarda l'area per attività culturali (Teatro all'aperto); attività sportive (campo Polivalente, Pallacanestro, Calcetto); verde attrezzato e chiosco di ristoro compresi i relativi servizi e parcheggi.

Il costo complessivo per l'esproprio delle aree risulta di circa:

€ 299.641,00;

Il costo complessivo delle urbanizzazioni primarie risulta di circa:

€ 882.791,66;

Il costo complessivo delle urbanizzazioni secondarie risulta di circa:

€ 1.003.907,93;



Totale Piano "B" € 2.186.340,59.

Piano Particolareggiato "C"

Il piano prevede la sistemazione urbanistica di tutta l'area a ridosso del castello ed in modo particolare quella parte ancora fatiscente che si affaccia su Corso Italia.

Sullo stesso Corso Italia si prevedono, in sintonia con la parte esistente attività commerciali.

Risulta previsto un tratto di strada che collega P.zza Almanza con Corso Vittorio Emanuele, la sistemazione di un terrazzamento a verde attrezzato prospiciente Corso Italia e la demolizione di un edificio di civile abitazione fino al primo livello, per aumentare lo spazio di rispetto del Castello Barbacane.

Le urbanizzazioni relative a fognatura ed acquedotto sono già esistenti.

Il costo complessivo degli espropri, (aree ed edifici) risulta di circa:

€ 841.284,81;



Il costo complessivo delle urbanizzazioni primarie risulta circa:

€ 447.730,20;

Totale Piano "C" € 1.289.015,01.

Piano particolareggiato "D-E"

Il piano riguarda l'area che comprende la parte antica di Pantelleria e che secondo il piano oltre alla ristrutturazione ed il recupero degli edifici prevede una

sistemazione a terra di tutta la viabilità, sia pedonale, che veicolare. In essa sono previsti elementi di arredo urbano.

I servizi di fognatura, acquedotto e rete elettrica di illuminazione già sono esistenti. Per questa ultima viene previsto un incremento di apparecchi illuminanti.

Lo stesso piano, comprende altresì la parte adiacente il palazzo comunale; nell'area viene predisposta la realizzazione di un edificio per uffici che risulta necessario all'ampliamento degli uffici comunali. E' previsto un parcheggio pubblico su tre livelli.

Il costo complessivo per l'esproprio delle aree risulta di circa:

€. 746.674,00;

Il costo complessivo delle urbanizzazioni primarie risulta di circa:

€ 2.279.993,51;

Il costo complessivo delle urbanizzazioni secondarie risulta di circa:

€ 2.571.426,00;

Totale Piano "D-E" € 5.598.093,51.

Piano Particolareggiato della "zona industriale"

Il piano di detta zona crea una pianificazione a carattere industriale nelle aree che risultano adiacenti al Piano di patto territoriale zona artigianale già approvato dalla Regione, ma che sono avulse da questo.



è studiata la viabilità con le relative aree di sosta e verde attrezzato e con opere di urbanizzazione primaria così come si evince dalla relazione al piano stesso.

Il costo complessivo per l'esproprio delle aree risulta di circa:

€ 1.385.851,00;

Il costo complessivo delle urbanizzazioni primarie risulta di circa:

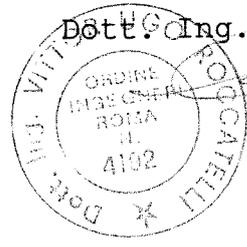
€ 7.040.610,91;

Totale Piano "zona industriale" € 8.426.461,91.

I valori dei costi delle opere di urbanizzazione sono stati desunti con riferimento al Tariffario Regione Sicilia 2002 (Supplemento Ordinario alla G.U.R.S. n°24 del 24/05/2002, Decreto Presidenziale 03/04/2002).

Il Progettista

Dott. Ing. Vittor Ugo Roccatelli



Vittor Ugo Roccatelli



UG

PNL centro Piano particellare di esproprio

		PNL CENTRO			pag.1	
F.MAP.	Particella	Sup. in mq.	Dest.PRG	Totali mq.	NOTE	
1	339	662,15	strada			
1	118	245,8	strada			
1	119	712,9	strada			
1	325	301,1	strada			
1	120	327,13	strada			
		2249,08		2249,08		
3	77	663,34	strada			
3	52	239,41	strada			
3	75	394,54	strada			
3	447	209,7	strada			
3	88	152,5	strada			
3	100	155,72	strada			
3	99	340,09	strada			
3	95	66,15	strada			
3	99	798,89	strada			
		3020,34		3020,34		
3	65	236,87	strada			
3	66	400,36	strada			
3	67	165,82	strada			
3	547	639,16	strada			
3	69	77,78	strada			
3	488	637,03	strada			
		2157,02		2157,02		
3	41	135,42	strada			
3	74	332,32	strada			
3	17	197,29	strada			
3	506	146,97	strada			
3	17	284,22	strada			
3	15	576,88	strada			
3	11	173,71	strada			
3	14	383,33	strada			
3	11	170,35	strada			
3	10	266,98	strada			
3	393	146,89	strada			
3	9	313,59	strada			
3	101	56,06	strada			
3	8	21,87	strada			
3	448	366,12	strada			
3	494	55,25	strada			
3	2	316,68	strada			
3	362	873,56	strada			
		4817,46		4817,46		

49

PNL centro Piano particellare di esproprio

		PNL CENTRO			pag.2	
F.MAP.	Particella	Sup. in mq.	Dest.PRG	Totali mq.	NOTE	
5	142	354,44	strada			
5	152	161,57	strada			
5	147	296,71	strada			
5	221	52,1	strada			
5	104	188,97	strada			
5	150	87,85	strada			
5	105	117,61	strada			
		1259,25		1259,25		
5	104	1120,89	strada			
5	105	492,33				
5	109	153,46				
5	111	516,02				
		2282,7		2282,7		
5	195	21,16	strada			
5	510	519,85				
	**	133,03				
5	105	100,66				
5	108	457,96				
5	55	125,95				
5	552	321				
		1679,59		1679,59		
5	92	361,06	strada			
5	93	176,8				
5	135	157,41				
5	95	77,48				
5	136	1072,98				
		1845,73		1845,73		
6	98	619,4	strada			
6	83	560,11				
6	97	710,55				
6	96	798,66				
6	322	386,46				
		3075,15		3075,15		
6	208	514,9	strada			
6	209	773,79				
6	210	129,62				
6	211	170,17				
6	84	548,41				
		2136,95		2136,95		

PNL centro Piano particellare di esproprio

		PNL CENTRO					pag.3	
F.MAP.	Particella	Sup. in mq.	Dest.PRG	Totali mq.			NOTE	
6	74	2239,48	strada					
6	90	79,53						
6	41	177,93						
6	507	706,33						
6	461	315,34						
6	23	269,96						
		3788,57		3788,57				
6	74	284,95	strada					
6	489	165,94						
6	71	88,45						
6	70	266,96						
6	44	132,86						
6	45	304,16						
6	46	288,93						
6	65	770,03						
6	64	524,36						
		2826,64		2826,64				
3	500	395,41	strada	395,41				
3	***	997,71	strada	997,71				
		ZONA INDUSTRIALE						
4	346	588,4	strada					
4	345	620,5						
4	270	870,25						
4	271	1180						
4	140	307,74						
4	197	451,34						
		4018,23		4018,23				
4	270	1279	strada					
4	207	577,25						
4	206	504,4						
4	204	840,74						
4	205	56,2						
		3257,59		3257,59				

117

PNL centro Piano particellare di esproprio

ZONA INDUSTRIALE					pag.4	
F:MAP.	Particella	Sup. in mq.	Dest.PRG	Totali mq.		NOTE
4	93	545,26	strada			
4	136	306,1				
4	155	528,29				
4	187	329,49				
4	188	4755,32				
4	190	1994,64				
		8439,1		8439,1		
4	400	304	strada			
4	233	527,5				
4	235	210				
		1041,5		1041,5		
9	73	630,5	strada			
9	78	686,25				
		1316,75		1316,75		
9	32	735	strada			
9 **		840,3				
		1575,3		1575,3		
ZONE A SERVIZI						
1	180	902,57	F 6			
1	184	1421,68				
1	273	2373,96				
1	280	6746,81				
1	315	77,96				
		11445,02		11445,02		
1	135	845,96	F3			
1	129	2441,13				
1	430	467,76				
		3765,84		3765,84		
1	175	3177,11	F5			
1	120	645,17				
1	123	4516,59				
		8338,82		8338,82		

PNL centro Piano particellare di esproprio

ZONE A SERVIZI					pag.5	
F.MAP.	Particella	Sup. in mq.	Dest.PRG	Totali mq.		NOTE
1	216	3059,58	F5	3059,58		
1	****	2596,42	F3	2596,42		
1	****	14173	F5	14173		
1	****	1330,77	F4	1330,77		
4	107	1377,71	F5			
4	108	228,62				
4	310	162,21				
4	313	349,75				
4	65	204,61				
4	398	103,49				
		2426,39		2426,39		
3	114	1245,54	F2	1245,54		
5	490	1012,11	F2	1012,11		
3	362	179,39	F4	179,39		
3	362	40,11	F4			
3	401	120,21				
3	460	65,21				
		225,53		225,53		
6	90	295,8	F4.			
6	74	250,16				
		545,96		545,96		
3	558	1013,76	F4	1013,76		
4	165	3765,05	F6	3765,05		
3	104	595,78	F5			
3	105	4553,6				
		5149,38		5149,38		

u4

PNL centro Piano particellare di esproprio

ZONE A SERVIZI						pag.6	
F.MAP.	Particella	Sup. in mq.	Dest.PRG	Totali mq.			NOTE
3	66	1082,96	F3				
3	47	115,29					
3	49	171,76					
		1369,81		1369,81			
3	67	216	F4				
3	120	120,45					
3	49	44,25					
		380,7		380,7			
3	9	2548,45	F3	2548,45			
3	***	2289,71	F5	2289,71			
3	***	1490,21	F4	1490,21			
3	500	780,22	F3				
3	502	81,07	F3				edificio
		861,29		861,29			
3	994	264,55		264,55			edificio
3	563	196,41	F5				
3	562	464,45	F5				
3	565	272,35	F5				
		1794,21		1794,21			
3	566	236,73	F4				
3	559	112,88	F4				
3	556	128,25	F4				
3	558	48,31	F4				
3	555	64,29	F4				
3	560	168,23	F4				
3	656	88,37	F4				
3	658	104,39	F4				
3	661	88,43	F4				
3	660	164,51	F4				
3	662	272,42	F4				
3	644	48,73	F4				
3	664	72,81	F4				
3	718	84,92	F4				
3	717	136,24	F4				
3	715	60,32	F4				
		3573,18		3573,18			
3	626	48,19		48,19			edificio

Handwritten signature

PNL centro Piano particellare di esproprio

						pag.7	
ZONA INDUSTRIALE SERVIZI ZONA IMPIANTI SPORTIVI							
F.MAP.	Particella	Sup. in mq.	Dest.PRG	Totali mq.			NOTE
4	31	1772,78	F4				
4	304	119,04					
		1891,82		1891,82			
4	31	1604,69	F3				
4	47	3992,92					
4	46	1414,9					
4	***	715,38					
		7727,89		7727,89			
4	88	534,77	F5				
4	132	134,37					
		659,17		659,17			
4	88	127,1	F5				
4	90	1610,85					
4	91	1433,4					
4	284	733,32					
4	285	497,48					
4	93	495,89					
4	94	242,51					
		6140,61		6140,61			
4	85	5249,63	F5				
4	84	381,45					
4	***	207,82					
		5838,9		5838,9			
4	271	2448	F4	2448			
4	188	1390,62	F4	1390,62			
4	206	286,35	F4	286,35			
4	204	143,15	F4				
4	205	142,45					
		285,6		285,6			

Kamma-Tracino Piano particellare di esproprio

						pag.2	
KAMMA		TRACINO					
F.MAP.	Particella	Sup. in mq.	Dest.PRG	Totali mq.			NOTE
52	76	1257,49	F4				
		1653,13		1653,13			
52	62	1229,93	F6				
52	63	1366,61	F6				
52	64	673,24	F6				
52	65	359,87	F6				
52	66	447,58	F6				
52	67	385,67	F6				
52	70	484,61	F6				
52	71	428,78	F6				
52	72	53,08	F6				
52	73	44,65	F6				
52	74	78,03	F6				
52	75	85,17	F6				
52	466	635,37	F6				
		6252,59		6252,59			
52	455	295,49	F5				
52	41	339,87	F5				
52	86	740,35	F5				
		1375,71		1375,71			
52	65	470,25	F2				
52	87	813,39	F2				
52	434	149,45	F2				
		1433,09		1433,09			
52	130	403,47	F5	403,47			
53	167	700,3	F4				
53	166	148,83	F4				
53	168	202,12	F4				
53	236	1669,35	F4				
		2720,6		2720,6			
53	400	284,22	G				
	70	281,01	G				
		565,87		565,87			
54	321	952,86	F4	952,86			
55	255	132,5	edificio	132,5			

Handwritten signature

Scauri piano particellare di esproprio

						pag.1
	SCAURI					
F.MAP.	Particella	Sup.in mq.	Dest. PRG	Totali mq.		NOTE
73	71	1432	F3			
73	68	2749,34	F3			
73	67	640,43	F3			
73	103	324,94	F3			
73	424	953,59	F3			
73	104	1366,27	F3			
73	392	82,58	F3			
73	391	52,82	F3			
73	425	1086,11	F3	1086,11		
73	69	2058,08	F5			
73	189	1437,45	F5			
73	158	659,29	F5			
		4154,82		4154,82		
73	216	220,42	G			
73	217	925,56	G			
		1145,98		1145,98		
73	217	1068,36	F4			
73	218	1288,45	F4			
73	604	128,35	F4			
		2485,16		2485,16		
73	416	1139,15	F4			
73	***	131,31	F4			
		1270,46		1270,46		
74	444	192,34	F5			
74	457	472,63	F5			
74	458	1695,53	F5			
		2360,5		2360,5		

Scauri piano particellare di esproprio

						pag.2
	SCAURI					
F.MAP.	Particella	Sup.in mq.	Dest. PRG	Totali mq.		NOTE
74	446	1397,59	F4	1397,59		
74	329	138,77	strada			
74	245	176,91	strada			
74	242	60,67	strada			
74	243	72,52	strada			
74	244	242,34	strada			
74	234	749,07	strada			
74	231	88,77	strada			
74	229	694,56	strada			
74	228	1199,37	strada			
		3852,87		3852,87		
84	321	1540,36	F4			
84	33	302,73	F4			
		1843,09		1843,09		
84	274	2816,11	F5F4F3			
84	275	855,99	F5F4F3			
84	276	816,8	F5F4F3			
84	277	1314,48	F5F4F3			
84	278	1798,75	F5F4F3			
		7602,13		7602,13		
84	***	789,59	F4			
84	***	728,34	F5			
		1517,93		1517,93		

WY

Scauri piano particellare di esproprio

						pag.3
	SCAURI					
F.MAP.	Particella	Sup.in mq.	Dest. PRG	Totali mq.		NOTE
91	79	685,37	F2			
91	80	468,96	F2			
		1154,33		1154,33		
91	173	425,94	F6			
91	174	888,86	F6			
91	563	1626,87	F6			
		2941,67		2941,67		
91	500	1175,24	F1			
91	***	828,84	F1			
		2004,08		2004,08		
92	137	280,86	F1			
92	138	890,48	F1			
92	139	42,81	F1			
92	147	61,29	F1			
		1275,44		1275,44		
92	451	482,04	F4			
92	452	440,98	F4			
92	453	694,18	F4			
		1617,2		1617,2		
92	797	504,69	F5			
92	301	258,88	F5			
		763,57		763,57		

M

Scauri piano particellare di esproprio

						pag.4
	SCAURI					
F.MAP.	Particella	Sup.in mq.	Dest. PRG	Totali mq.		NOTE
92	319	238,44	F4			
92	320	156,48	F4			
92	330	353,19	F4			
		748,19		748,19		

Handwritten signature