



Città di Acireale

Area Pianificazione Urbanistica e Ambiente
Mobilità sostenibile, Smartcities, Politiche Comunitarie

Settore Pianificazione Urbanistica – Edilizia Privata
SUE – Mobilità Sostenibile

RELAZIONE INTEGRATIVA PROPOSTA NUOVA CLASSIFICAZIONE

Sentenza CGA Regione Sicilia n. 168/2021, su ricorso in appello di Nicolosi Francesca + 5 Riclassificazione urbanistica degli immobili siti in Acireale, contrada Pizzone, identificati presso l'Agenzia del Territorio di Catania al Catasto Terreni, foglio di mappa 57 particelle 751 – 754.

PREMESSO

CHE in data 04Agosto 2021 si svolgeva la prima seduta della **Conferenza di Pianificazione** ai sensi del combinato disposto degli articoli 10, 26 e 48 della L.R. 13/08/2020, N. 19 e s.m.i., finalizzata all'acquisizione dei pareri degli Enti competenti sulla proposta di **riclassificazione** urbanistica degli immobili siti in Acireale, contrada Pizzone, identificati presso l'Agenzia del Territorio di Catania al Catasto Terreni, foglio di mappa 57 particelle 751 – 754, a seguito della **Sentenza CGA Regione Sicilia n. 168/2021, su ricorso in appello Dei Sig.ri NICOLOSI Francesca, NICOLOSI Graziella, NICOLOSI Carmela, NICOLOSI Giuseppe, NICOLOSI Pietro e ACE S.n.c. Leg. Rapp. NICOLOSI Pietro.**

CHE in sede di conferenza si dava atto che erano pervenuti i seguenti pareri:

- **Parere del Genio Civile di Catania**, Prot.llo 075907 del 08/05/2021, trasmesso a questo Ente giusta nota del 24/05/2021 prot.llo 43262, che si allega alla presente e che così recita: *“Tutto ciò premesso e considerato, questo Ufficio esprime parere favorevole di fattibilità in relazione alle condizioni geomorfologiche del territorio, alla seguente condizione: 1) che vengano garantite, coerentemente con il D.P.C.M. 07/03/2019 (Decreto di approvazione del Piano Gestione Rischio Alluvioni per la Sicilia), in sede di progettazione definitiva e/o esecutiva, le opere di drenaggio e smaltimento controllato in assorbimento delle acque meteoriche nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica.”*;
- **Parere favorevole dell'ASP Catania – Distretto di Acireale**, Prot.llo 263104 del 04/08/2021, assunto al prot.llo n 63052 del 04/08/2021, che si allega alla presente.

Si dava atto, altresì, che ai sensi dell' Art. 19 comma 6 della L.R. 7/2019 si considerava acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni assenti, sebbene regolarmente convocati.

CHE in sede di conferenza venivano acquisiti inoltre i seguenti pareri:

• Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Catania : *Esprime parere favorevole alla nuova destinazione proposta in quanto la stessa consente di attuare meglio l'indirizzo del Piano Paesaggistico e delle sue Norme di Attuazione, con particolare riferimento al mantenimento dell'attività e dei caratteri del paesaggio e il contenimento dell'uso del suolo, alla luce anche del fatto che dalle nostre carte risulta che l'area ricade all'interno dell'area classificata in area di livello di tutela 1, paesaggio locale 15, contesto 15C, il quale dovrà essere interamente rispettato nelle sue Norme di Attuazione.*

• Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Urbanistica – nella qualità di Autorità competente in materia ambientale : *Esprime parere di non assoggettabilità a VAS, conformemente al parere n. 230/2021 del 03/08/2021 reso dalla Commissione Tecnica Specialistica Ambientale;*

CHE il rappresentante dell' **Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente - Dipartimento Regionale dell'Urbanistica** sempre in sede di conferenza faceva rilevare, tra l'altro, quanto segue:

[...] *Nel merito della variante, in via preliminare rileva che dagli elaborati regolarmente posti alla visione di tutti gli Enti convocati ed in particolare dalla Relazione Urbanistica e relativo Stralcio del P.R.G., non si evincono le effettive motivazioni nella scelta della nuova destinazione dell'area, né risulta effettuata la verifica degli standard urbanistici presenti nell'area oggetto dell'intervento, che tenga conto di una significativa superficie in ambito chiuso. Per quanto sopra rilevato, pur prendendo atto di tutti i pareri favorevolmente resi e/o acquisiti in questa sede, in assenza di chiarimenti e di dettagliata relazione sullo stato della pianificazione dell'ambito in cui ricade l'intervento, ritiene l'Arch. Liggio non poter rendere alcun parere.*

CHE pertanto il sottoscritto nella qualità di Responsabile del Procedimento, prendendo atto di quanto evidenziato dal rappresentante dell' Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente - Dipartimento Regionale dell'Urbanistica dichiarava che avrebbe proceduto, tra l'altro, a fornire i chiarimenti e le integrazioni richieste.

CONSIDERATO che lo scrivente con relazione del 1/4/2021 proponeva per gli immobili in argomento la destinazione a **Zona Territoriale Omogenea “V.P.” Verde Pubblico, con destinazione “campi da gioco”** regolamentata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. rappresentando quanto segue:

“Che l'area interessata da riclassificazione è sita in un contesto edilizio fortemente edificato con alta percentuale abitativa e in via di nuove edificazioni, in quanto confinante con la Zona Territoriale Omogenea “C5” con estensione di circa mq. 22.800;

Chel'area interessata risulta priva di servizi per la collettività;

Chel'area si trova nelle strette vicinanze degli edifici scolastici : VI Istituto Comprensivo “Galileo Galilei” di Acireale - Istituto Istruzione Superiore, Liceo Classico “Gulli e Pennisi” - Istituto Istruzione Superiore, Liceo Scientifico, Linguistico, Scienze Applicate, Sportivo “Archimede” - Istituto Istruzione Superiore, Liceo Artistico “F. Brunelleschi” - Scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I grado IV Circolo plesso “Ferretti”;

[...] *che la nuova destinazione avrà una funzione:*

1. **funzione ecologico/ambientale:** *aumentando l'equipaggiamento arboreo complessivo sarà possibile mitigare gli effetti di degrado e gli impatti prodotti dalla presenza delle edificazioni e dalle attività antropiche.*
2. **funzione sociale e ricreativa:** *la realizzazione di un parco, dalla spiccata e predominante componente naturale, strutturato con la presenza di percorsi alberati e la dotazione di*

arredo consentirà di soddisfare un'importante esigenza ricreativa e sociale e di fornire un fondamentale servizio alla collettività.

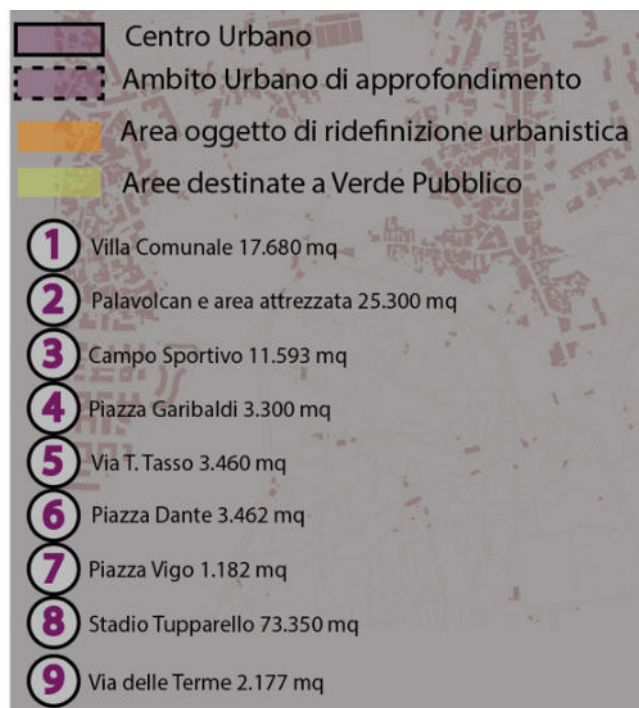
3. **funzione estetico/paesaggistica:** *la presenza del verde migliorerà il paesaggio urbano e extraurbano di transizione con il paesaggio agricolo, rendendo più gradevole la permanenza in città.*”

Ciò premesso e considerato, al fine di fornire riscontro alla richiesta di chiarimenti sullo stato della pianificazione dell'ambito in cui ricade l'intervento, da parte del rappresentante dell' Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente - Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, si relaziona quanto segue.

Da una ricognizione degli standard effettuata da questo ufficio in sede di relazione propedeutica all'atto di indirizzo per la redazione del PUG ai sensi della L.R. 21 AGOSTO 2021 N. 19, in corso di presentazione all'Amministrazione, è emersa una dotazione di Verde Pubblico, nell'intero territorio comunale, calcolata sulla base della popolazione residente al 2020 pari a 50711 abitanti, fortemente deficitaria, pari cioè a circa 3 mq/ab a fronte dei 9 mq/ab previsti dal D.I. n. 1444/1968 (deficit percentuale circa 66 %).

L'area oggetto di riqualificazione è interna al centro urbano della città.

Restringendo la ricognizione sul centro urbano (si intende per centro urbano la città consolidata - **vedasi Tav. All. 1**), nell'ambito del quale ricade l'area oggetto di ridefinizione urbanistica, emerge la presenza di standard di verde (spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) pari a circa 141.504 mq **come dal seguente elenco:**



La presenza di standard di verde, anche in questo caso è al di sotto delle quantità minime previste dal D.I. 1444/1968, che impone una dotazione minima di 9 mq/per abitante.

Difatti, dalla ricognizione effettuata sulle 41 sezioni censuarie ricadenti all'interno della città consolidata (**vedasi Tav. All. 2**), emerge la presenza di una popolazione residente di 26.177 abitanti (dati Istat 2011), come da tabella che segue:

PRO_COM	SEZ2011	Abitanti	(*)Percentuale incidenza sezione censuaria	Abitanti nella centro urbano
87004	31	1418	100	1418
87004	15	490	100	490
87004	18	600	100	600
87004	26	512	100	512
87004	1	456	100	456
87004	13	539	100	539
87004	23	969	70	678
87004	30	381	100	381
87004	17	868	100	868
87004	5	218	100	218
87004	7	336	100	336
87004	24	998	100	998
87004	32	1184	95	1125
87004	10	951	100	951
87004	4	258	100	258
87004	38	3	85	3
87004	27	715	100	715
87004	28	1174	100	1174
87004	8	181	100	181
87004	109	267	100	267
87004	29	775	100	775
87004	9	349	100	349
87004	12	429	100	429
87004	35	494	100	494
87004	34	477	100	477
87004	33	918	100	918
87004	40	1257	100	1257
87004	39	878	100	878
87004	19	579	100	579
87004	25	2193	100	2193
87004	2	103	100	103
87004	3	263	100	263
87004	20	313	100	313
87004	41	1050	85	893
87004	16	532	100	532
87004	11	379	100	379
87004	14	360	100	360
87004	36	1972	100	1972
87004	37	822	100	822
87004	112	19	100	19
87004	133	44	10	4
	Totale	26724	Totale	26177

**La colonna Percentuale incidenza sezione censuaria indica la percentuale di incidenza di ogni sezione censuaria all'interno del perimetro del centro urbano*

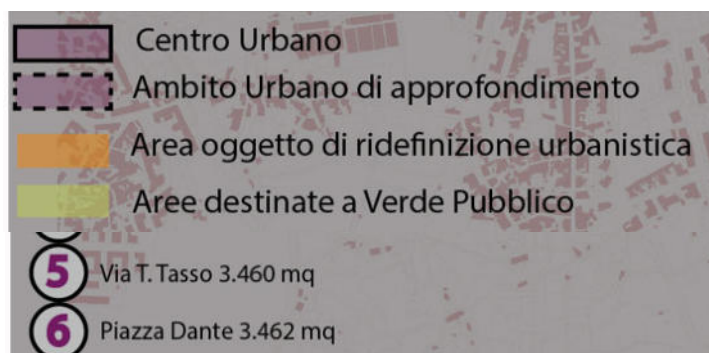
Considerando il dato censuario di popolazione residente nel centro della città, lo standard minimo per il verde pubblico risulta pari a:

$$26177 \times 9,00 = 235.593 \text{ mq}$$

Emerge dunque, per l'intero centro urbano, un deficit complessivo di verde pubblico pari a 94.089 mq (deficit percentuale circa 40 %).

Per rendere la ricognizione ancora più puntuale all'area oggetto di ridefinizione urbanistica, si è ritenuto verificare lo standard del verde effettuando le operazioni di ricognizione in un intorno più contenuto dell'area stessa, selezionato secondo una logica di definizione del quartiere, cui lo standard urbanistico si riferisce. Si è pertanto analizzata un'area compresa tra le vie Lazzaretto, Corso Italia, Verga, Capuana, Gozzano, Jacopone da Todi, come evidenziata nella **Tav. All. 1**.

Da una ricognizione sugli usi del suolo dell'ambito urbano individuato, è emersa la presenza di aree destinate a verde pubblico estese 6922 mq come dal seguente elenco:



Dall'analisi delle sezioni censuarie ricadenti nell'area in esame (ambito urbano di approfondimento – vedasi **Tav. All. 2**), emerge la presenza di una popolazione residente di 3963 abitanti (dati Istat 2011), come da tabella che segue:

PRO_COM	SEZ2011	abitanti	(*)Percentuale incidenza sezione censuaria	Abitanti nell'area di approfondimento
87004	15	490	20	147
87004	28	1174	10	117
87004	29	775	100	775
87004	30	381	100	381
87004	31	1418	100	1418
87004	32	1184	95	1125
	Totale	5422	Totale	3963

**La colonna Percentuale incidenza sezione censuaria indica la percentuale di incidenza di ogni sezione censuaria all'interno del perimetro dell'ambito urbano di approfondimento*

Considerando il dato censuario di popolazione residente, lo standard minimo per il verde pubblico risulta pari a:

$$3963 \times 9,00 = 35667 \text{ mq}$$

Emerge dunque, per l'ambito urbano considerato, un deficit complessivo di verde pubblico pari a 28745 mq (deficit percentuale circa 80 %).

I superiori dati motivano sufficientemente la scelta di destinare l'area a **Zona Territoriale Omogenea "V.P." Verde Pubblico**.

Per altro verso non si ritiene, alla luce di quanto si dirà in seguito, giustificato destinare l'areaa insediamenti residenziali in fase di riqualificazione, al di fuori di un organico approccio che riguardi l'intero territorio comunale, come sarà la sede della redazione del PUG, per il quale si è prossimi all'adozione dell'atto di indirizzo da parte della Giunta Comunale.

Nella relazione propedeutica all'atto di indirizzo per la redazione del PUG ai sensi della L.R. 21 AGOSTO 2021 N. 19, come si è anzidetto, in corso di presentazione all'Amministrazione, una prima valutazione volumetrica del patrimonio edilizio esistente, (da ampliare e perfezionare in occasione della stesura del Documento Preliminare del PUG) è stata condotta a partire dai dati cartografici disponibili, e da rilievi puntuali compiuti con l'ausilio di Google Earth. Nel dettaglio, per il calcolo del volume residenziale esistente è stato utilizzato il dato volumetrico della cartografia digitale del Comune di Acireale (volo fotogrammetrico del 2008). Il dato cartografico è stato aggiornato con l'ausilio della Carta Tecnica Regionale ATA 2012/2013, e delle immagini satellitari disponibili sulla piattaforma "Google", per registrare le urbanizzazioni avvenute nel periodo 2008 – 2020. Il dato volumetrico delle urbanizzazioni presenti al 2008, è stato desunto dalla cartografia numerica che riporta il volume dei singoli edifici residenziali. Il dato delle nuove urbanizzazioni è stato stimato, a seguito di un'analisi puntuale di consistenza edilizia.

Al fine di registrare il volume realmente residenziale, con ricognizioni di dettaglio compiute mediante l'utilizzo delle immagini satellitari disponibili sulla piattaforma "Google", e con misurazioni volumetriche compiute con sistemi GIS, sono stati scorporati gli elementi accessori del patrimonio edilizio (garages, corpi scala, annessi, verande etc).

Il dato volumetrico complessivo emerso da questa prima ricognizione è pari a 19.071.227 mc.

Per affinare ulteriormente il dato volumetrico residenziale, si è compiuta un'ulteriore ricognizione sugli isolati a vocazione commerciale o con presenza apprezzabile di funzioni diverse dalla residenza ai piani terra degli edifici. La ricognizione è stata limitata, in questa fase iniziale, al centro urbano e alle frazioni di Capomulini, Aci Platani e S. Maria delle Grazie. A seguito di tale indagine si è stimata la presenza di volumi non residenziali per oltre 750.000 mc.

In definitiva, è possibile affermare, con limitato margine di errore, che il patrimonio edilizio residenziale di Acireale è pari a oltre 18 milioni di metri cubi. Un patrimonio edilizio che qualora fosse interamente disponibile, sarebbe in grado di ospitare (considerando uno standard abitativo di 120 mc/abitante), oltre 150.000 abitanti, a fronte di una popolazione anagrafica attuale pari a 50.771 abitanti (al 31 marzo 2021, fonte: demo.istat.it).

Di seguito si riporta la ripartizione della consistenza volumetrica per frazioni.

Frazione	Volume Complessivo (mc)	Vol. non residenziale stimato	Volume Residenziale (mc)	abitanti insediabili (120 mc/ab)
Centro	9.561.725	539.325,00	9.022.400	75.186,67
Capomulini	177.000	46.379,25	130.621	1.088,51
S. Maria delle Grazie	384.568	39.237,75	345.330	2.877,75
Aci Platani	927.369	138.726,00	788.643	6.572,03
S. Caterina	95.480	-	95.480	795,67
S. M. La Scala	415.625	-	415.625	3.463,54
S. Tecla	649.759	-	649.759	5.414,66
S. Cosmo	1.385.356	-	1.385.356	11.544,63
Stazzo	600.452	-	600.452	5.003,77
Scillichenti	458.394	-	458.394	3.819,95
Mangano	150.620	-	150.620	1.255,17
Guardia	1.035.032	-	1.035.032	8.625,27
S. M. Ammalati	667.832	-	667.832	5.565,27
Pennisi	475.648	-	475.648	3.963,73
Balatelle	508.567	-	508.567	4.238,06
S. M. La Stella	239.642	-	239.642	1.997,02
Piano d'Api	421.278	-	421.278	3.510,65
Loreto	145.273	-	145.273	1.210,61
Pozzillo	771.607	-	771.607	6.430,06
TOTALE	19.071.227	763.668,00	18.307.559	152.562,99

Nell'ambito del centro urbano, dove come anzidetto, la presenza di popolazione residente e di 26177 abitanti (Istat 2011), il patrimonio edilizio residenziale stimato e di 9.022.400 mc, in grado di ospitare una popolazione potenziale di 75.186 abitanti, ben oltre dunque le attuali presenze di cittadini residenti.

Spingendo il ragionamento all'ambito ristretto (ambito urbano di approfondimento) individuato tra le vie Lazzaretto, Corso Italia, Verga, Capuana, Gozzano, Jacopone da Todi, dove ricade l'area oggetto di riqualificazione, il patrimonio edilizio residenziale analogamente stimato è pari a 1.135.000 mc, in grado di ospitare una popolazione potenziale di 9.450 abitanti a fronte di 3963 abitanti residenti nell'area (Istat 2011).

Alla luce di quanto sopra, tenendo comunque conto delle aspettative dei privati e quindi al fine di non sottrarre i terreni al regime privatistico, si ritiene proporre per l'area in oggetto la seguente norma di attuazione:

Norma per l'attuazione dell'area identificata presso l'Agenzia del Territorio di Catania al Catasto Terreni, foglio di mappa 57 particelle 751 – 754.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA VP

Verde Pubblico; Area attrezzate a parco e/o a gioco e/o per impianti sportivi.

In detta area sono ammesse modeste opere infrastrutturali di arredo quali servizi igienici, chioschi, sistemazione a verde ed aree elementari di gioco.

I progetti di sistemazione dovranno in tutti i casi essere unitari ed estesi a tutta l'area individuata nei grafici del P.R.G., delimitata al suo perimetro da strade, o edifici, o aree aventi diversa destinazione. Sono ammessi servizi igienici pubblici, locali necessari alla manutenzione e chioschi di vendita.

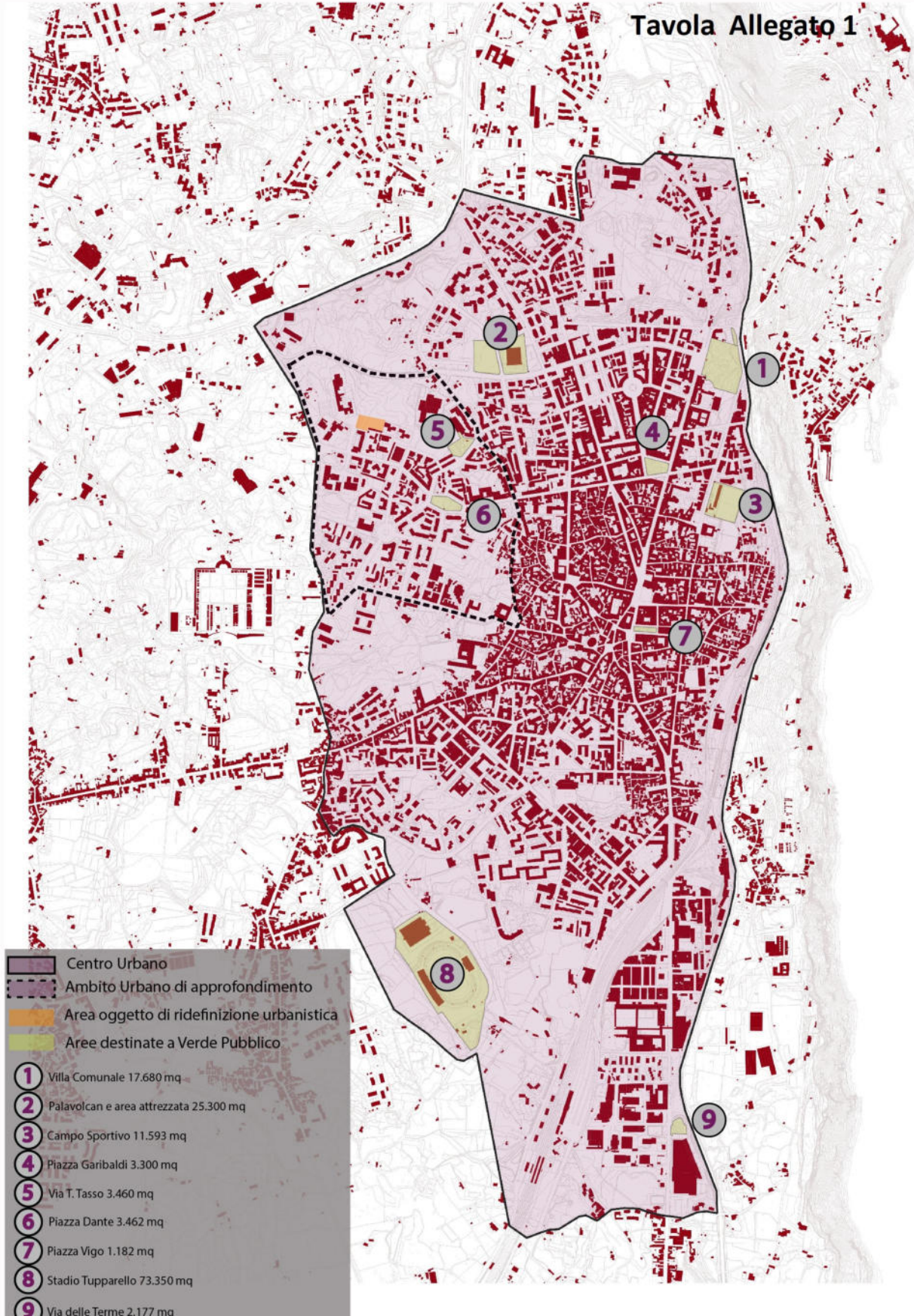
Sono ammessi anche realizzazioni di impianti ed attrezzature per la pratica sportiva. Le attrezzature sportive devono essere realizzate secondo le norme del CONI vigenti ed i parametri di cui all'art. 21 delle norme di attuazione del PRG approvato con D.A. n. 1270 del 04/11/2003 pubblicato nella GURS n. 54 del 12/12/2003.

L'attuazione di questa zona territoriale omogenea può avvenire anche per iniziativa dei privati, senza la necessità di preventivi atti di assenso dell'Amministrazione e/o convenzioni con la stessa, salvo il rilascio dei titoli edilizi necessari per la realizzazione dell'intervento.

Acireale 10/08/2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Ing. Andrea Giudice)
















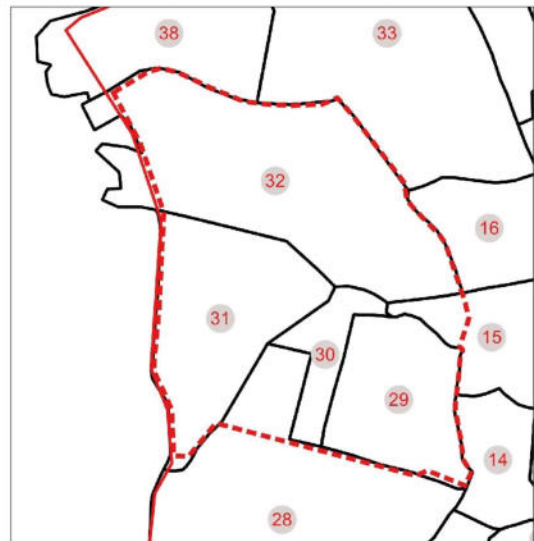
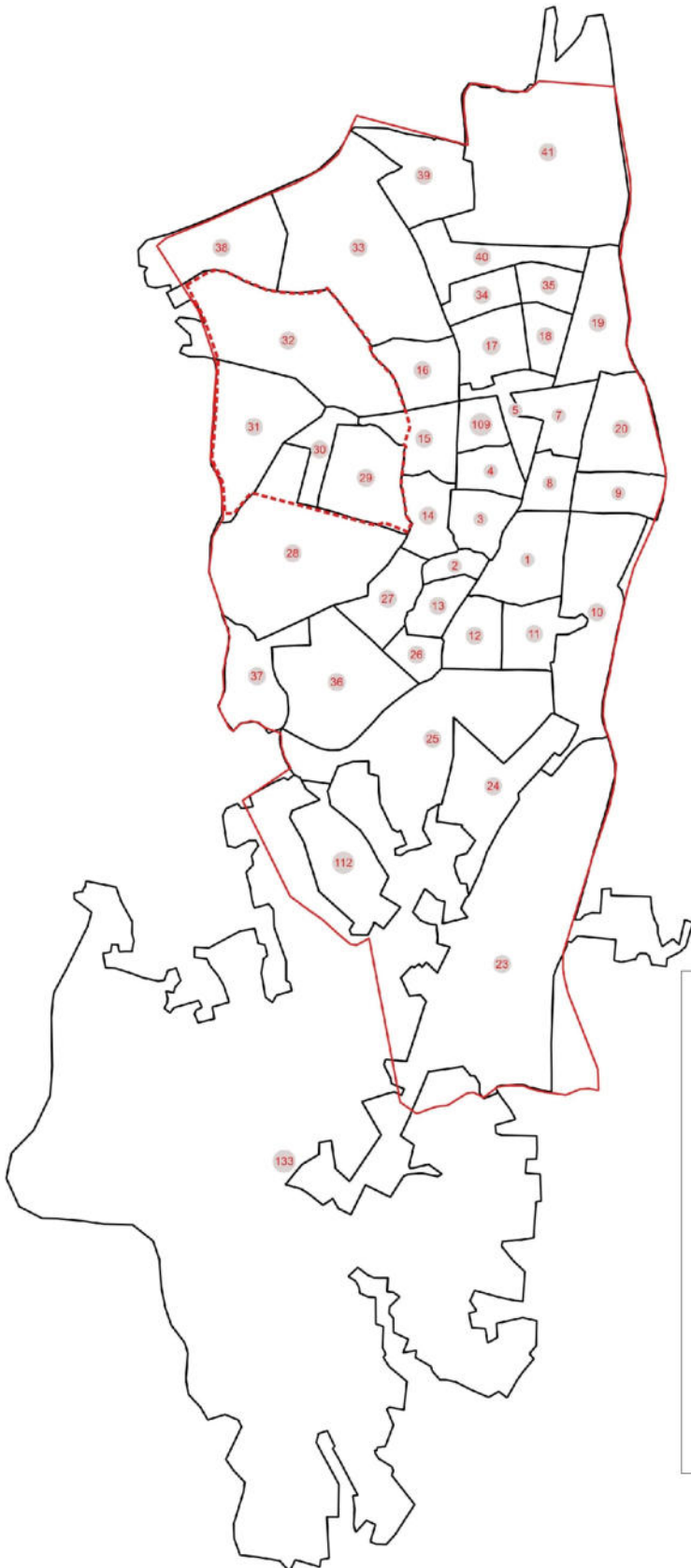



-  Centro Urbano
 -  Ambito Urbano di approfondimento
 -  Area oggetto di ridefinizione urbanistica
 -  Aree destinate a Verde Pubblico
-  1 Villa Comunale 17.680 mq
 -  2 Palavolcan e area attrezzata 25.300 mq
 -  3 Campo Sportivo 11.593 mq
 -  4 Piazza Garibaldi 3.300 mq
 -  5 Via T. Tasso 3.460 mq
 -  6 Piazza Dante 3.462 mq
 -  7 Piazza Vigo 1.182 mq
 -  8 Stadio Tupparello 73.350 mq
 -  9 Via delle Terme 2.177 mq

Tavola Allegato 2



 Centro Urbano
 Ambito Urbano di approfondimento
 Sezioni censuarie ISTAT 2011