



Città di Acireale

AREA 5 – TECNICA E PROGETTAZIONE

5.1 SETTORE PROGETTAZIONE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
5.1.2 Servizio Programmazione e Progettazione OO.PP. e Pianificazione del Territorio

RELAZIONE TECNICA

Riclassificazione urbanistica dell'immobile sito in ACIREALE, Via Luigi Sturzo, identificato presso l'Agenzia del Territorio di Catania al Catasto Terreni, Foglio di mappa 55 part.ile 171 – 465 – 515 – 521, di proprietà della ditta : NICOLOSI Pietro – NICOLOSI Paolo – NICOLOSI Maria - NICOLOSI Casimiro

Ditta Proprietaria:

- **NICOLOSI Pietro**, nato in Acireale (CT) il 05 Dicembre 1936 - C.F.: NCLPTR36T05A028E;
- **NICOLOSI Paolo**, nato in Acireale (CT) il 01 Dicembre 1931 - C.F.: NCLPLA31T01A028L;
- **NICOLOSI Maria**, nata in Acireale (CT) il 19 Gennaio 1933 - C.F.: NCLMRA33A19A028X;
- **NICOLOSI Casimiro**, nato in Acireale (CT) il 10 Agosto 1934 - C.F.: NCLCMR34M10A028M;

Tutti domiciliati per questo solo atto e per ogni adempimento all'uopo necessario presso lo Studio Legale dell'Avv. Alberto GRASSO del Foro di Catania, i quali chiedono che ogni comunicazione relativa al presente procedimento amministrativo venga inviata al seguente indirizzo di pec.: albertomaria.grasso@pec.ordineavvocaticatania.it.

Premesso:

Che i Sig.ri NICOLOSI Pietro – NICOLOSI Paolo – NICOLOSI Maria - NICOLOSI Casimiro hanno avanzato al Comune di Acireale, ATTO DI DIFFIDA E COSTITUZIONE IN MORA giusta nota prot.llo 39805 del 12/05/2022, dal quale si rileva [...] INTIMANO,DIFFIDANO E COSTITUISCONO IN MORA il COMUNE DI ACIREALE, in persona del legale rappresentante pro-tempore, a conferire all'area supra specificata una nuova e più funzionale destinazione urbanistica, avviando, all'uopo, il relativo procedimento, ed avvertendo, sin d'ora, che in difetto, perdurando l'inadempimento, verrà proposto - senza ulteriori avvisi – ricorso innanzi il competente Tribunale Amministrativo Regionale, Sezione di Catania, ai sensi e per gli effetti degli artt. 31 e 117 cod.proc.amm. Al fine di fare dichiarare il comportamento inerte eventualmente serbato dall'Amministrazione..... [...];

Che i Sig.ri NICOLOSI Pietro – NICOLOSI Paolo – NICOLOSI Maria - NICOLOSI Casimiro hanno avanzato al Tribunale Amministrativo Regionale di Catania ricorso per l'accertamento dell'illegittimità del silenzio serbato dal Comune di Acireale sull'istanza assunta al prot.llo n. 39805 del 12/05/2022, volta ad ottenere la riclassificazione dell'area, una nuova e più funzionale destinazione urbanistica; Atto, acquisito agli atti di questo Ente con prot.llo n. 0060326, del giorno 18/07/2022;

Considerato

Che il territorio comunale di Acireale è attualmente governato da un piano regolatore il cui processo di redazione è stato avviato alla fine degli anni '90 e si è concluso con il Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente del 4 novembre 2003, pubblicato nella G.U.R.S. n. 54 del 12/12/2003;

Che i vincoli espropriativi introdotti hanno dunque esaurito la propria validità nel 2008 impedendo da questa data iniziative di carattere pubblico. Ad oggi dunque ogni intervento pubblico non può essere attuato per mezzo dell'esproprio e gran parte delle attrezzature pubbliche previste dal piano non sono così attuabili.

Richiesta di riclassificazione avanzata da: *dichiaratasi comproprietari*

NICOLOSI Pietro (CF NCLPTR36T05A028E) nato a ACIREALE (CT) il 05/12/1936

Diritto di: Proprieta' per 1/4

NICOLOSI Paolo (CF NCLPLA31T01A028L) nato a ACIREALE (CT) il 01/12/1931

Diritto di: Proprieta' per 1/4

NICOLOSI Casimiro (CF NCLCMR34M10A028M) nato a ACIREALE (CT) il 10/08/1934

Diritto di: Proprieta' per 1/4

NICOLOSI Maria (CF NCLMRA33A59A028B) nata a ACIREALE (CT) il 19/01/1933

Diritto di: Proprieta' per 1/4

Ubicazione dell'immobile

Zona Nord del centro di Acireale, immobile con accesso da Via Luigi Sturzo s.n.c.

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio di Mappa 55 Part.IIa 171 mq. 258

" 55 Part.IIa 465 mq. 2.565

" 55 Part.IIa 515 mq. 8.050

" 55 Part.IIa 521 mq. 16.567



Totale superficie Catastale MQ. 27.440

Zonizzazione

Il tratto di terreno di cui alla planimetria catastale foglio n. 55 part.lla 515-171-465-521 allegata alla presente relazione e circoscritto in ROSSO tra le lettere:

A- B- C- D- E- F- G- H- I- L- M- N- O- P- Q- R- S- T- U- V-Z- Q'- A'-A

è inserito nel P.R.G. di questo Comune, con le destinazioni urbanistiche meglio appresso descritte:

- 1) Terreno circoscritto tra le lettere **U- V- Z- Q'- R'-U** ed **C'- F- G- C'** ed **L'-S- I'- H'- G'- I- L- O'- N'- M'- L'**

Destinazione: Z.T.O. "I" Scuole Superiori(Istruzione - art. 22 delle N.A);

Istruzione.

Tale zona è destinata:

- ad asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo;
- scuole medie superiori.

gli indici sono riferiti alla normativa vigente specifica.

NOTE: La localizzazione di scuole superiori in Via Cervo come da grafico scala 1:2.000 è prescrittiva, onde consentire l'uso degli impianti sportivi da parte della collettività. Nelle aree di pertinenza di ogni istituto scolastico devono essere previste parcheggi in base alla normativa vigente. I parcheggi di cui sopra debbono essere realizzati prevalentemente nei locali interrati che sfruttano il sedime degli edifici. Densità fondiaria 5.00 mc/mq rapp. di copertura 5/10 (art. 42 delle N.A. zonizzazione allegata alle norme di attuazione).

- 2) Terreno circoscritto tra le lettere **A- B- C-D- E- C'- G- F'- G'- H'- I'- S- T-U- R'- Q'- A'- A** ed **R- S- L'- S'- R**

Destinazione: **Strada di PRG**

- 3) Terreno circoscritto tra le lettere **M- N- P'-N'- O'- M**

Destinazione: Z.T.O. "B1" (art.5-6 delle N.A)|

Ai sensi dell'art. 28, punto II, della l.r. n. 21/73, l'attuazione degli interventi nelle Z.T.O. "B" può effettuarsi a mezzo di singole concessioni, quando esistano le opere di urbanizzazione primaria e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria.

Nelle rimanenti aree non urbanizzate l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione.

Indici di F.F.

Zone B1 – = 4,00 mc/mq

L'edificazione avviene nel rispetto assoluto dello I.F.F. con le seguenti norme:

1. Distacco minimo tra pareti finestrate ml. 10,00

2. Altezza e numero di piani fuori terra massimo:
2.1 Zone B1 ml 17,50 5 piani

Va comunque rispettata la disposizione di cui all'art. 8 del D.M. 2.4.68 n. 1444, che di seguito si riporta: "Zone B): l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7".

3. Distacco minimo dai confini ml. 5,00
4. Costruzione sul confine: ammessa se in aderenza o se nella proprietà di terzi vi è una fascia libera di 10,00 metri lineari.
5. Nell'ambito dei P. di L. o dei piani particolareggiati vanno reperiti gli spazi pubblici nella misura di cui al citato D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Zone B1

E' consentita la costruzione continua e discontinua lungo il fronte verso strada.

Il rapporto di copertura non deve superare il valore di 3/10 dell'area del lotto edificabile.

Sono consentiti cortili, ma non chiostrine.

- 4) Terreno circoscritto tra le lettere D' - E' - H- F' - D'

Destinazione: **Parcheggio**

- 5) Terreno circoscritto tra le lettere G- E'- D'- G

Destinazione: Z.T.O. "V.P." (Verde pubblico: aree attrezzate a parco e/o a gioco e/o per impianti sportivi - art.17 delle N.A.).

In dette aree, se destinate a verde pubblico e/o a gioco 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 dei 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.

In centro e nelle frazioni, secondo il programma attuativo comunale, sono ammessi anche realizzazioni di impianti ed attrezzature per la pratica sportiva. Le attrezzature sportive devono essere realizzate secondo le norme CONI vigenti ed i parametri di cui all'art. 21 delle presenti norme.

Il Consiglio Comunale può consentire che le attrezzature sportive siano realizzate, oltre che dal Comune, anche da Enti, Associazioni, Società sportive, costituite a norma di legge, o privati, sulla base di una concessione da stipularsi con il Comune, a condizione che sia "garantito il prevalente uso pubblico delle attrezzature realizzate."

Le altezza e le distanze sono regolate dalle norme vigenti



6) Terreno circoscritto tra le lettere L'- M'- N'- P'- O- P- Q- S'-L'

Destinazione: Z.T.O. "C3" (Ediliz. Resid. di ricucitura - art. 7.3 e 8 delle N.A):

Nelle zone territoriali omogenee C₃, che hanno già esaurito la loro potenzialità urbanistica, è consentito demolire e ricostruire l'edificio esistente nel rispetto della superficie coperta della densità edilizia e dell'altezza realizzate.

Mentre, al fine di razionalizzare, ricucire e saturare le zone parzialmente edificate di Guardia, Via Palomba (Scillichenti), Via Villapetrosa (Guardia), Via Belvedere (Mangano), Via Apollo (Piano d'Api), Via Calabria (Guardia), Via Ispica e Campobello (Timone), Via Seminara (Aciplatani), e anche per tutte le altre zone C3 (*allegato 2 alla delib. Comm n.28 del 18-05-04*), l'edificazione nelle aree ancora libere può avvenire per intervento autonomo, a condizione che ogni lotto preveda 7 mq x 100 mc da destinare a verde e parcheggio, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 41 sexies della legge n. 765 del 1967 e successive modifiche. La **densità fondiaria** deve essere non maggiore di **1.50 mc/mq**, il **rapporto di copertura** deve essere non maggiore di **3.5/10**. **L'altezza** massima degli edifici non deve essere superiore a **7,50 ml.** corrispondenti a **due elevazioni** fuori terra. In questo caso non occorre il piano particolareggiato o di lottizzazione.

ART. 8 - NORME PER LE ZONE C.

Si precisa, preliminarmente, che l'edificazione è subordinata alla approvazione di piani di lottizzazione redatti in conformità agli artt. 9 e 14 della L.R. n. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, salva la previsione di piani particolareggiati.

Le altezze massime dei nuovi edifici nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con Zone Territoriali Omogenee A, di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444, non possono superare quelle degli edifici delle Z.T.O. A, ai sensi dell'art. 8.3 del precitato decreto.

Ove uno degli edifici sia più alto di ml. 10, è prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml. 12. Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per lato per strade di larghezza compresa tra 7.00 e 15.00 ml.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche. In ogni caso, l'arretramento delle fabbriche dal ciglio stradale deve essere non minore di ml. 5.00. L'eventuale distacco di ciascun edificio dal confine di proprietà deve essere non minore di metà della sua altezza e mai minore di ml. 5.00. Sono ammesse chiostrine e cortili.

Ove siano previsti complessi con più di 10 alloggi esclusa la zona a ville, il titolare della concessione deve riservare una superficie coperta di 45 mq. e servizi per i primi 10 alloggi e 2,5 mq. per ogni alloggio successivo da adibire a servizio residenziale o nell'interno del complesso o all'esterno, il cui costo va detratto dagli oneri di costruzione e la cui cubatura non va inclusa in quella realizzabile per la zona. La concessione sarà rilasciata quando sarà perfezionato l'atto di impegno per la cessione del



servizio all'Amm.ne Comunale secondo le forme di legge. L'edificazione è subordinata alla approvazione dei piani di lottizzazione convenzionata.

Deve inoltre essere assicurata la dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio di cui al D.M. 1444/1968, secondo le previsioni dell'Amm.ne Comunale.

NOTE: Il terreno in oggetto, ricade dentro il centro abitato definito ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 30//04/1992 n. 285 s.m.i.

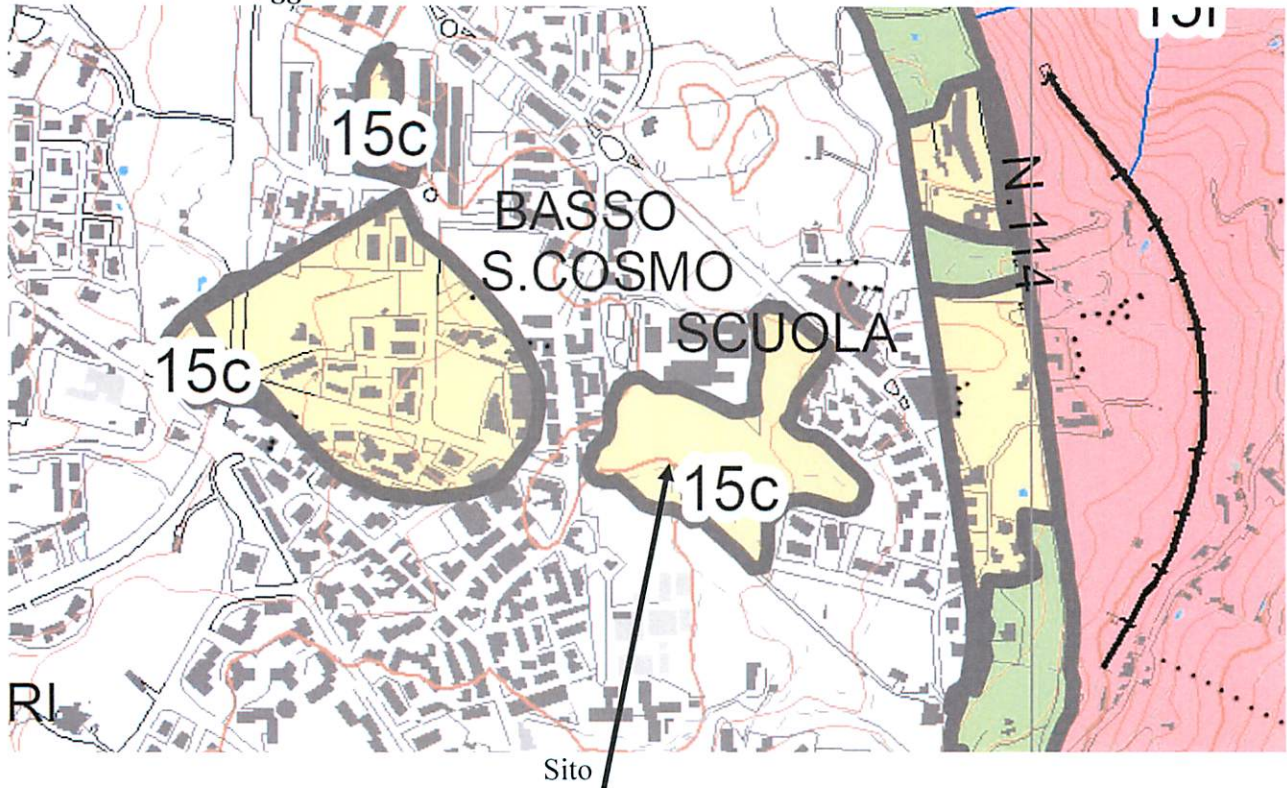
Si fa rilevare che il terreno circoscritto tra le lettere **Z'- A''- E- F- G- S'-H'-T'- Z- Q'- Z'** ed **G- H- F'- G'- G** ricade in bosco, ai sensi del Dlgs.227/01 e successive modifiche e integrazioni, riportata nella cartografia di verifica della carta dei boschi trasmessa dagli agronomi incaricati con note inviate via pec del 11/04/2022 prot.30964-30970-30975-30982;

Il terreno tra le lettere **U'-V'- E- F- G- H- I- L- M- N- O- P- Q- R- S- T- U- V- Z- U'** ricade nella fascia tra i mt 500 ed i mt 1000 dalla battigia (LL.RR. 78/76 e 15/91).

Il terreno in oggetto, ricade nel Piano Paesaggistico (D.A. n° 031/GAB del 03-10-2018, D.A. n. 053/GAB del 27-12-2018 e D.A. n° 062/GAB del 12-06-2019), Paesaggio Locale n.15c in area con livello di tutela 1) regolamentato dall'art. 20 e art.35 delle norme di attuazione.

“ AI SENSI DELL’ART. 9 DEL D.P.R. N. 327/2001 A PARTIRE DAL 13 DICEMBRE 2008 SONO DECADUTI I VINCOLI QUINQUENNALI SULLE AREE DEL P.R.G. PREORDINATE ALL’ESPROPRIO.”

Stralcio Piano Paesaggistico



**15c. Paesaggio dei territori coperti da vegetazione di interesse forestale
(vegetazione forestale in evoluzione di cui al D.Lvo 227/01)
Livello di Tutela 1**

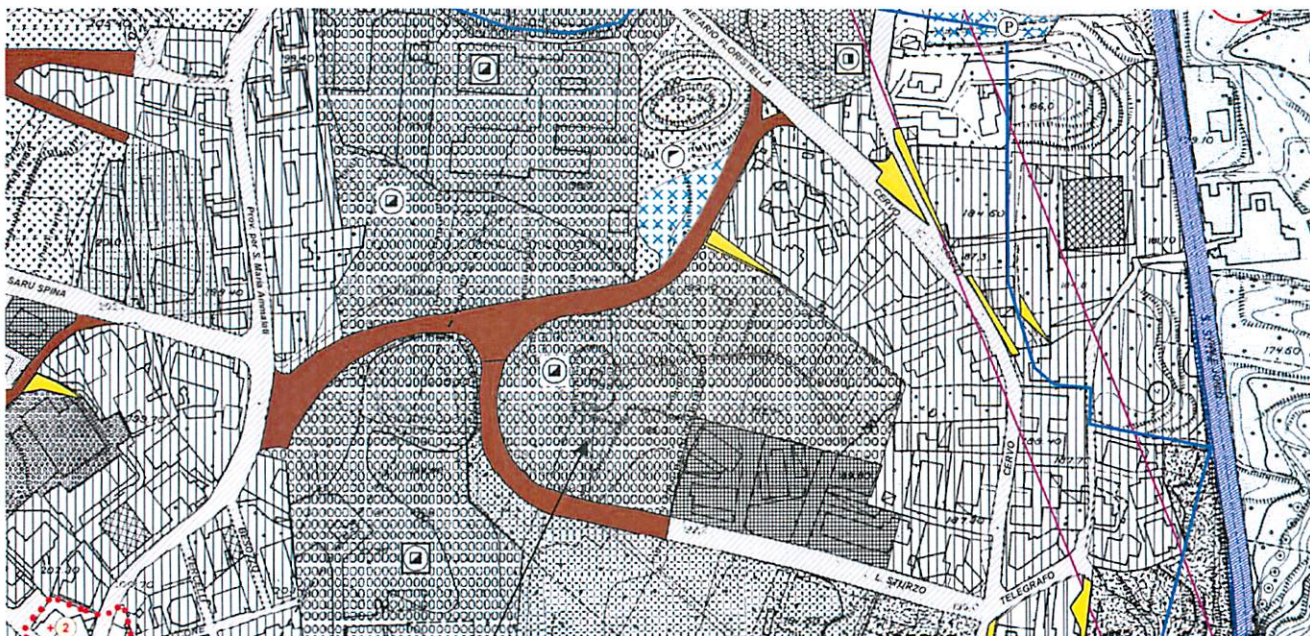
Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- mantenimento dell'attività e dei caratteri naturali del paesaggio;
- conservazione dei valori paesaggistici, contenimento dell'uso del suolo,
- salvaguardia degli elementi caratterizzanti il territorio;
- recupero paesaggistico con particolare attenzione alla qualità architettonica del costruito in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio;
- contenimento delle eventuali nuove costruzioni, che dovranno essere a bassa densità, di dimensioni tali da non incidere e alterare il contesto generale del paesaggio agricolo e i caratteri specifici del sito e tali da mantenere i caratteri dell'insediamento sparso agricolo e della tipologia edilizia tradizionale;
- tutela dei valori percettivi del paesaggio e delle emergenze geomorfologiche.

In queste aree non è consentito:

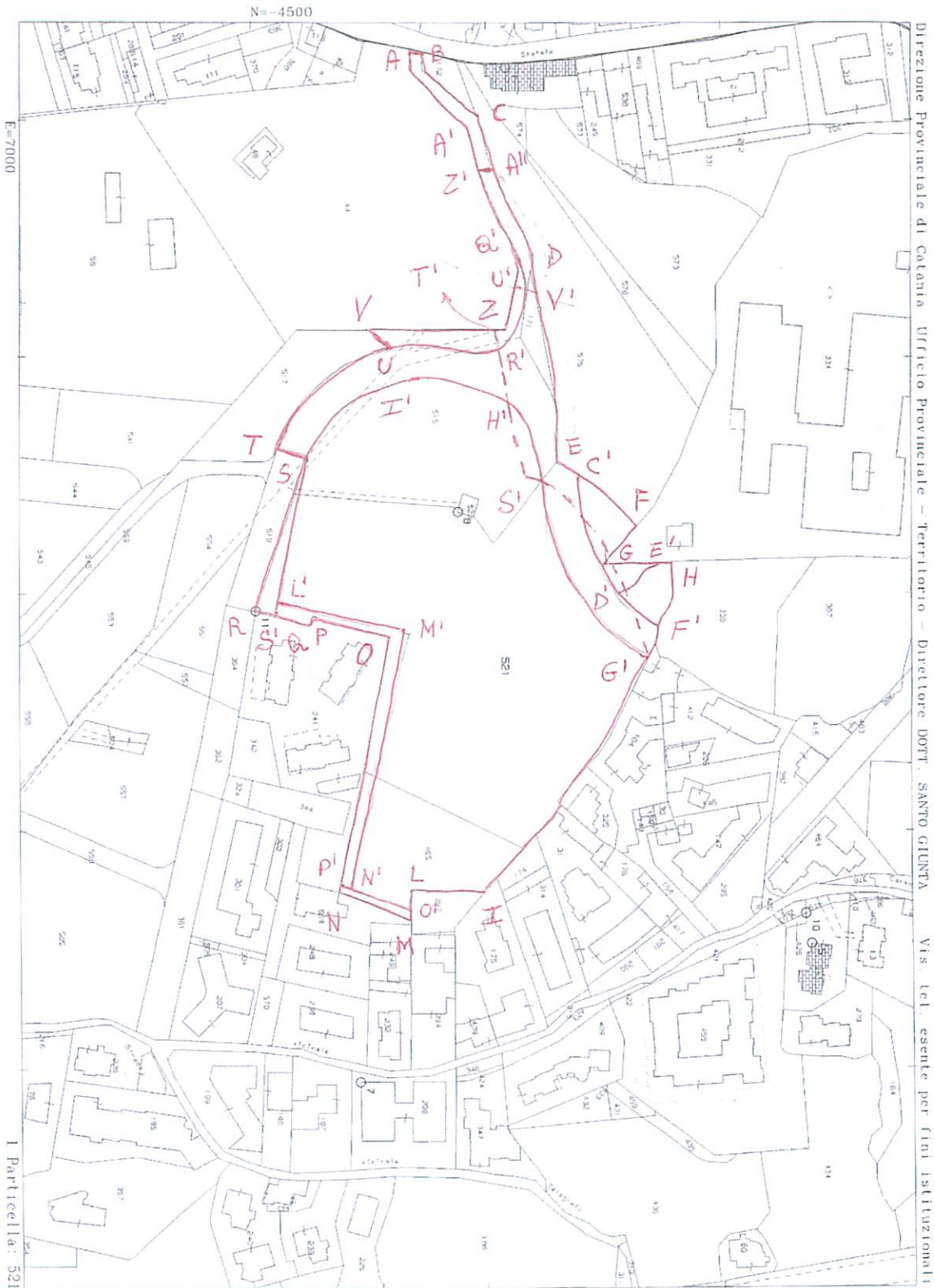
- attuare interventi che modifichino il regime, il corso o la composizione delle acque, fatte salve le esigenze di attività agricole esistenti;
- realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e di materiali di qualsiasi genere;
- realizzare cave;
- realizzare impianti eolici.

Stralcio P.R.G. - Tav. 23



Sito



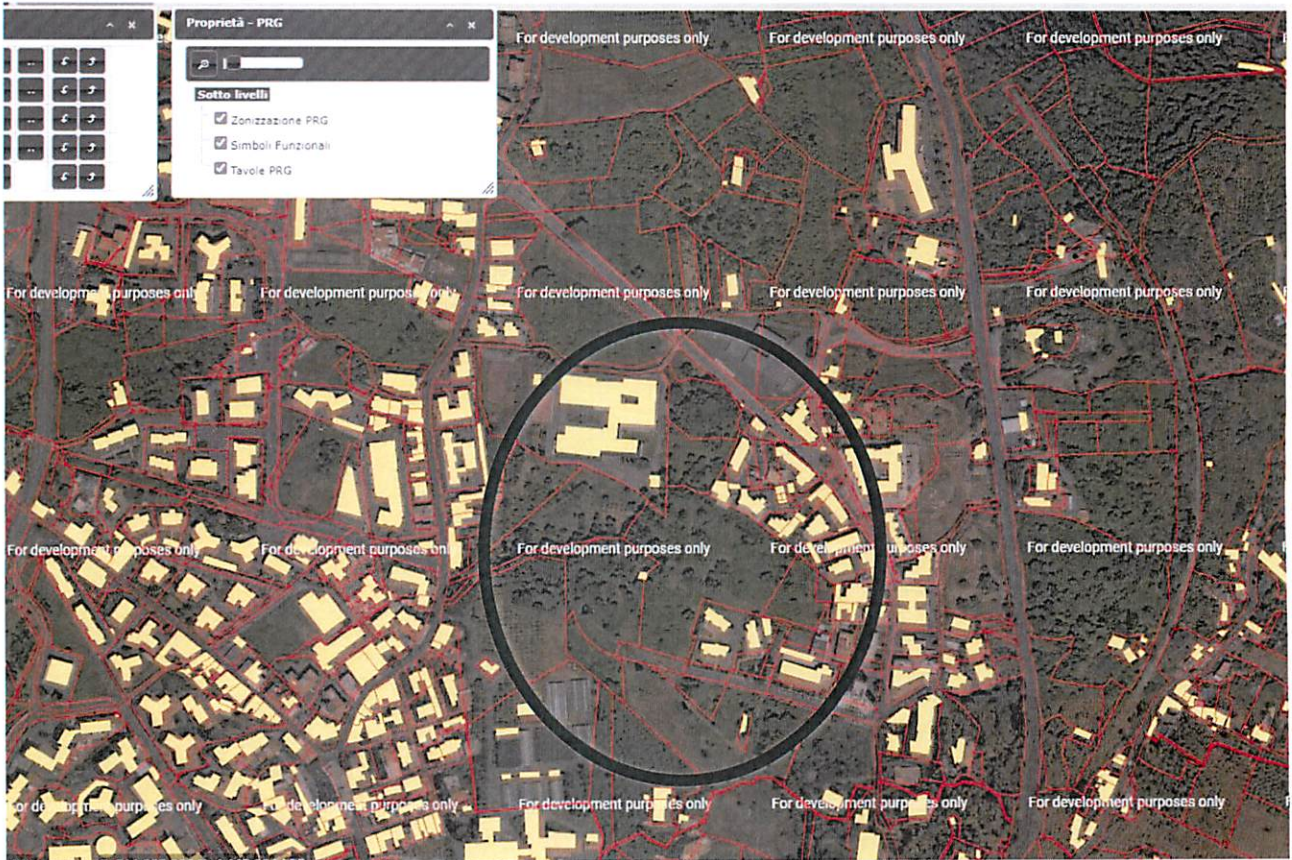
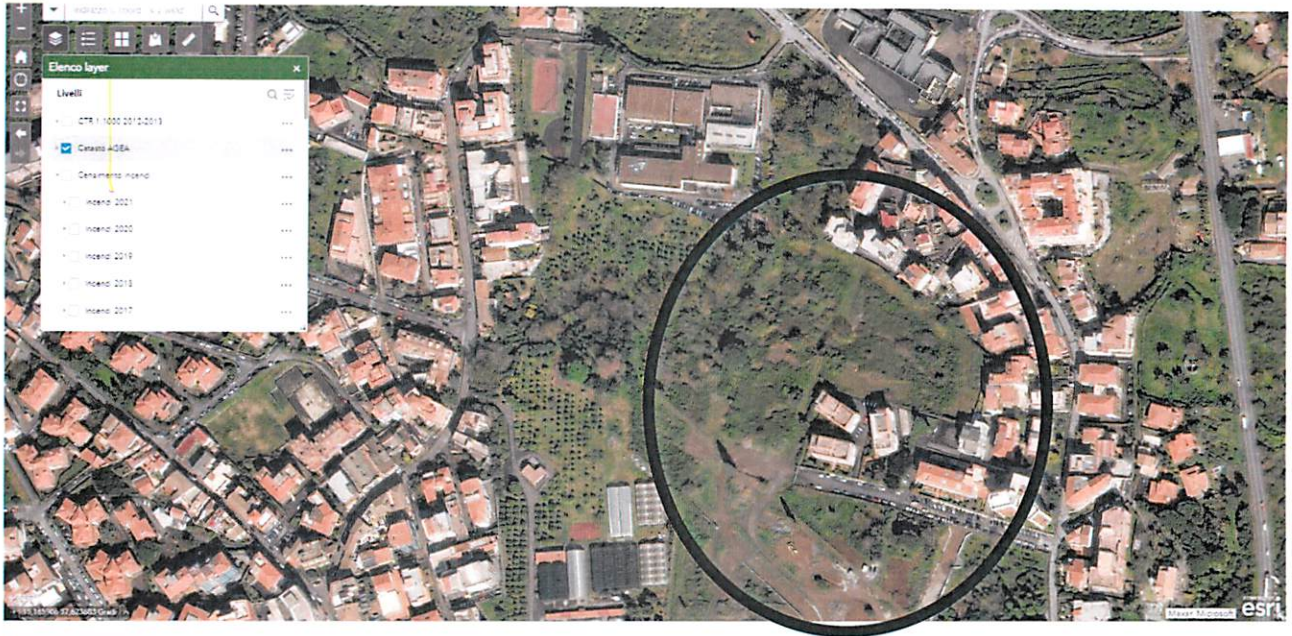


Comune: (CT) ACIREALE
Foglio: 55

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

30-Nov-2022 11:51:26
Protocollo pratica T150989/2022





Acireale, li 09 Agosto 2022

Il Responsabile
 SETTORE 5.1 - PROGETTAZIONE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Dott. Ing. Sebastiano COSTANZO