



COMUNE DI ACIREALE

Riqualificazione Urbanistica del terreno sito nel Comune di Acireale, censito all'Agenzia del Territorio nel Foglio 64 alle particelle 699,696,694, di proprietà della ditta Lanzafame Alessandro. In ottemperanza della Sentenza definitiva del TAR di Catania n. 445/2024 e 2776/2025.

SINTESI NON TECNICA

Nuova Proposta di Riclassificazione Urbanistica

Autorità Competente: Assessorato Regionale Territorio Ambiente – Dipartimento Urbanistica

Autorità Procedente: Comune di Acireale -

Il Capo Settore Arch. Pietro Garfi

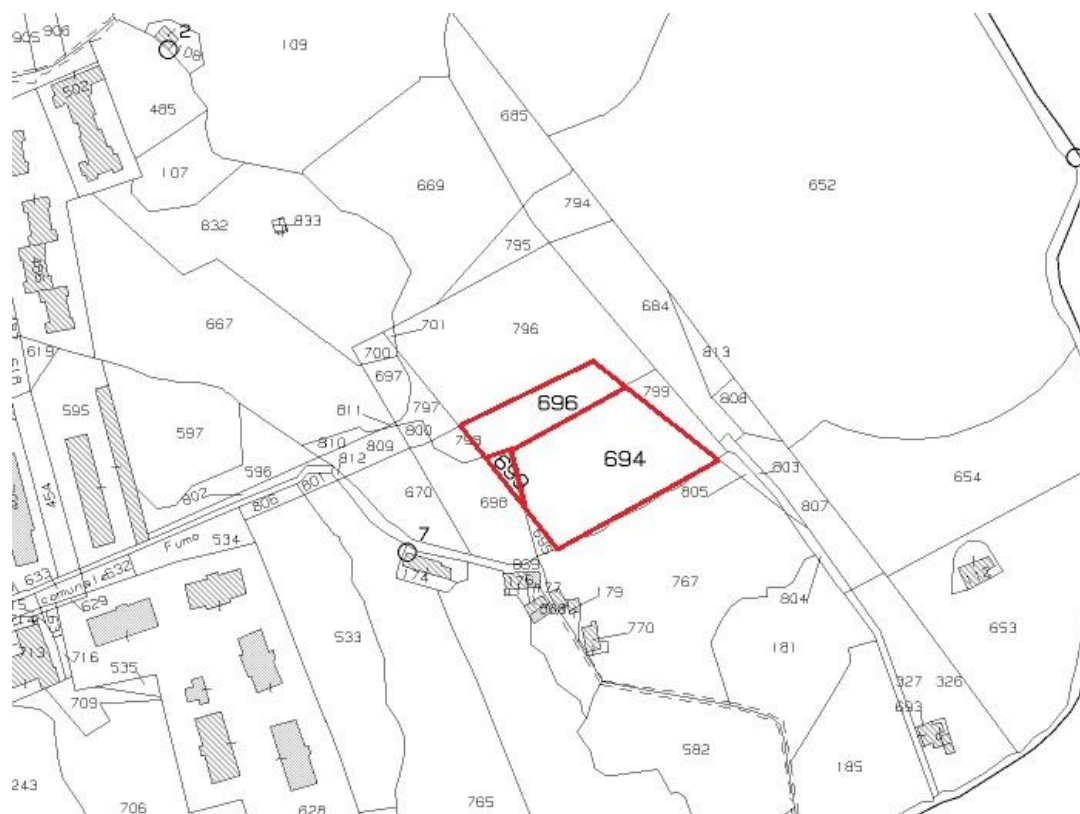
e-mail: pietro.garfi@comune.acireale.ct.it

— Perimetro del lotto in oggetto



PREMESSA

- L'area risulta censita presso l'agenzia del territorio di Catania al foglio 64, particelle 694,696,699 con un'estensione catastale di 4.848,00 mq;



1 - INTRODUZIONE:

L'area in oggetto si trova all'interno del perimetro del centro abitato del comune di Acireale, si estende per una superficie di 4848,00 mq e ricade all'interno della tavola n. 26 del PRG vigente con destinazione urbanistica "VP", regolarizzato dall'art. 17 delle Norme Tecniche d'Attuazione che definiscono l'attività edificatoria possibile da svolgere al suo interno, cioè la realizzazione di "aree attrezzate a parco e/o gioco e/o impianti sportivi" da realizzarsi attraverso i parametri urbanistici dettati dall'art. 21 della N.T.A.

La ditta proprietaria ha avanzato richiesta di riclassificazione urbanistica in seguito alla decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, in quanto ha considerato che l'immobile oggetto della richiesta sia gravato da un vincolo di natura espropriativo, nonostante, l'art. 17, consenta al privato l'edificazione per la realizzazione di impianti sportivi. In seguito al ricorso presentato dalla ditta, Il T.A.R. con sentenza n. 445 del 2024 e con sentenza TAR n. 2776/2025 ha sancito che l'immobile registrato al catasto terreni al foglio 64 part.lla 699,696 e 694 è gravato da vincolo espropriativo in quanto l'art. 17 delle Norme Tecniche d'Attuazione, si che consente l'edificazione, quindi lo sfruttamento del bene anche al privato, ma la limita all'autorizzazione del Consiglio Comunale, ai programmi attuativi comunali e al prevalente uso pubblico del bene. Alla luce di quanto detto nelle Sentenze già citate il comune è costretto a riclassificare l'area. L'analisi Urbanistica fatta sull'area ha portato l'ufficio a proporre di non modificare la destinazione attuale, in modo da rimanere un contributo al raggiungimento degli standard definiti dall D.lgs 1444/68, ma modificare semplicemente il contenuto dell'art. 17 e dell'art. 21 nelle parti in cui si configura il vincolo espropriativo limitatamente all'area oggetto della riclassificazione.

2 – STATO DEI LUOGHI:

Il lotto ha una superficie catastale di 4.848, 00 mq, non presenta coltivazioni di alcun tipo e confina a sud con altra ditta di uguale destinazione urbanistica, il l'area è raggiungibile attraverso la realizzazione tra il 2007 e il 2008 di via Antonio Bonaccorsi e il parcheggio relativo allo Stadio Galatea.

La morfologia dell'area è pressoché pianeggiante.

L'area è servita dalle opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica ed elettrica ed è inserita in un contesto pienamente conforme alla destinazione d'uso per impianti sportivi.

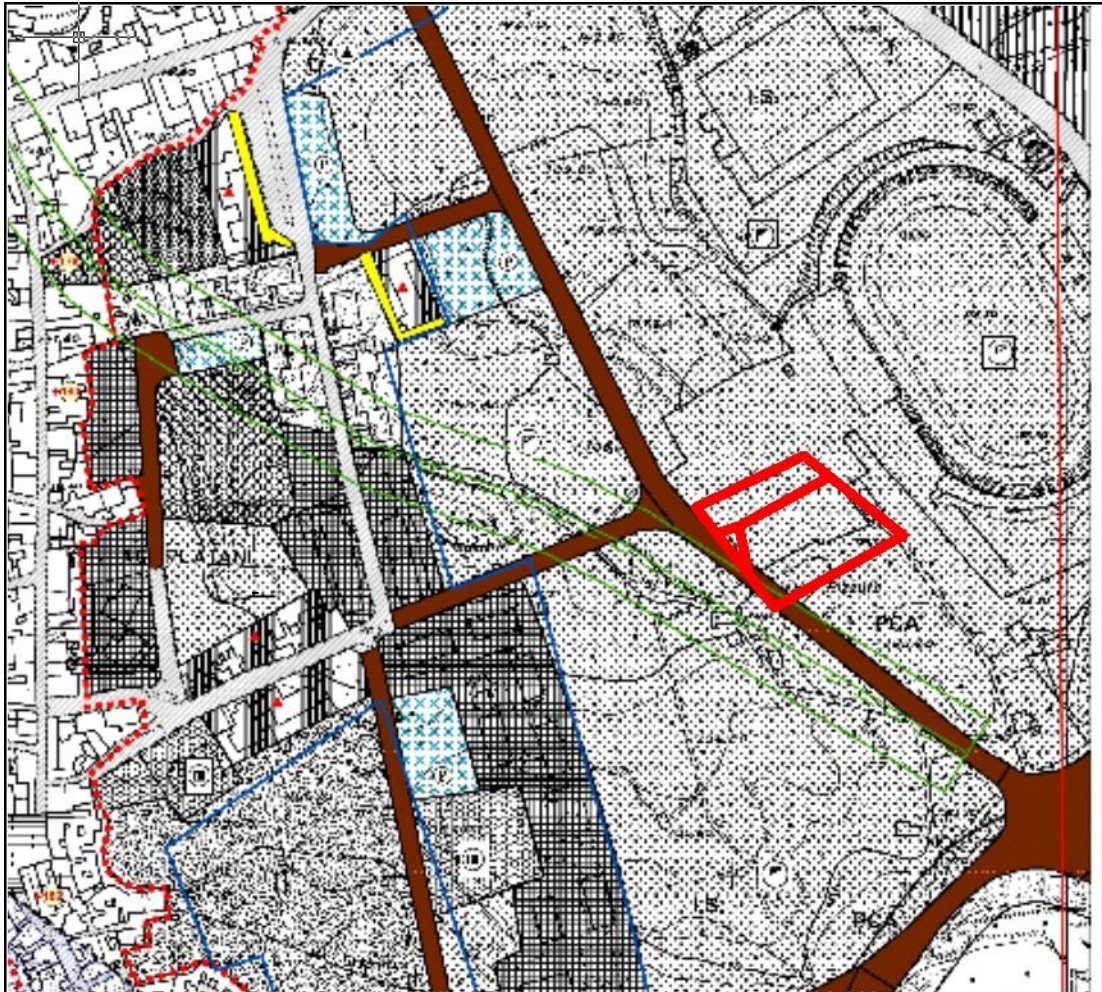
3 – PRG VIGENTE:

Il territorio di Acireale è regolato dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del 04/11/2003, pubblicato nella G.U.R.S. n. 54 del 12/12/2003 e successivo Decreto integrativo del 18/01/2005 pubblicato nella G.U.R.S. n. 8 del 25/02/2005.

L'area oggetto dell'istanza di valutazione di esclusione assoggettabilità VAS e di riclassificazione urbanistica, dal certificato di destinazione urbanistica si evince che ricade in maggior parte (4316,00 mq) in ZTO "VP" verde pubblico e in minima parte in "Strada di Piano" (532,00 mq).

Nella zona in oggetto non sono previsti opere pubbliche inserite nel Programma triennale delle opere Pubbliche ed inoltre i vincoli preordinati all'esproprio imposti con l'entrata in vigore del PRG, sono decaduti 12/12/2003.

Perimetro del lotto in oggetto tavola 26 Aci Platani



4 - PROPOSTA

Premettendo che l'art. 17 (P.R.G. vigente D.Dir. 1270/03) delle norme d'attuazione recita: *"Verde pubblico; aree attrezzate a parco e/o gioco e/o impianti sportivi. In dette aree, se destinate a verde pubblico e/o 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 del P.R.G., determinata al suo perimetro da*

strade, o edifici, o aree aventi diverse destinazioni. 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 e 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 concessione da stipularsi con il Comune, a condizione che sia garantito il prevalente uso pubblico delle attrezzature realizzate. Le altezze e le distanze sono regolate dalla norma vigente”.

Considerando che dall'analisi urbanistica del contesto di riferimento si evidenzia che l'area in oggetto vede la presenza dello Stadio Comunale, del Pala Tupparello e del Pattinodromo Comunale e quindi un'area in pieno sviluppo delle attività sportive, sviluppo che viene limitato dalle restrizioni dell'attività edificatoria date dall'art. 17 delle N.T.A. che la subordina a decisioni discrezionali del Consiglio Comunale e la condiziona al prevalente uso pubblico degli impianti sportivi da realizzare. Quindi si ritiene opportuno proporre di assorbire all'interno della Z.T.O. “VP” l'area ricadente in “Strada di Piano” e modificare l'art. 17 delle N.T.A. per le sole part. 699,696,694 del foglio 64.

Le modifiche proposte, oltre a tener conto della mancata realizzazione della “Strada di Piano”, sono in linea con le esigenze espresse dalla sentenza del TAR e hanno l'obiettivo di eliminare la discrezionalità di approvazione del Consiglio Comunale e sopprimere la clausola del prevalente uso pubblico.

- Di seguito il testo dell'art. 17 modificato per la proposta di riqualificazione dell'area in oggetto: *“Verde pubblico; aree attrezzate a parco e/o gioco e/o impianti sportivi. In dette aree, se destinate a verde pubblico e/o 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 del P.R.G., determinata al suo perimetro da strade, o edifici, o aree aventi diverse destinazioni.~~ 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 e i parametri di cui all'art. 21 delle presenti norme. ~~Il Consiglio Comunale può consentire che le attrezzature sportive siano realizzate~~ **Gli impianti sportivi possono essere realizzate**, oltre che dal comune, anche da Enti, Associazioni, Società sportive, costituite a norma di legge, o privati, ~~sulla base di concessione da stipularsi con il Comune, a condizione che sia garantito il prevalente uso pubblico delle attrezzature realizzate.~~ Le altezze e le distanze sono regolate dalla norma vigente”.*

Dalla lettura dell'art. 17 di cui si chiede la modifica si evince che i parametri urbanistici che regolano l'attività edilizia dell'area oggetto della riclassificazione sono da reperire nell'articolo 21 delle N.T.A. e nello specifico sarà modificato come segue:

- ~~Art. 21 modificato: "Nelle zone a verde pubblico, se destinate ad attrezzature sportive dai programmi dell'Amm.ne Comunale, sono ammesse realizzazioni di impianti sportivi e i relativi servizi. In ogni caso la superficie coperta e/o pavimentata non può superare il 40% della superficie totale, l'altezza è quella necessaria alla funzione.~~

~~L'area scoperta deve essere sistemata a verde per almeno il 30% della sua superficie. Le pavimentazioni impermeabili devono essere ridotte al minimo indispensabile ed in particolare le zone di sosta e di parcheggio, pedonale e riservate a mezzi leggeri devono essere pavimentate utilizzando blocchi di cls. vibrato forati i cui vuoti saranno riempiti di terra vegetale e inerti o con soluzioni alternative.~~

~~L'edificazione potrà anche essere ammessa ad iniziativa dei privati soltanto previo parere dell'U.T.C. ed apposita convenzione, con la quale vengono stabiliti precisi impegni circa il mantenimento della destinazione d'uso e dell'esercizio del servizio, la sua apertura al pubblico, le tariffe praticabili e la possibilità di acquisizione al demanio comunale nei casi di inadempienza.~~

L'edificazione è ammessa ad iniziativa dei privati, previo rilascio di regolare permesso di costruire con il quale vengono stabiliti precisi impegni circa il mantenimento della destinazione d'uso e dell'esercizio dei servizi.

~~La progettazione edilizia dovrà essere sempre estesa all'intera area individuata nei grafici del P.R.G. esecutivo e dovrà essere sempre accompagnata da uno studio planovolumetrico in scala adeguata, che definisca anche le interconnessioni con le eventuali aree per servizi e per verde limitrofe ed il rapporto con la struttura edilizia e viaria esistente.~~

~~La realizzazione potrà anche avvenire per stralci successivi con diverse concessioni edilizie, che dovranno però sempre essere riferite al progetto generale, approvato con la prima concessione. In caso di realizzazione per stralci successivi, quando non si disponga ancora della intera area individuata nel progetto generale, è necessario che vengano rispettati nell'ambito dell'area disponibile le distanze minime dai confini ed il rapporto massimo di copertura e che vengano soddisfatte le esigenze minime di parcheggi interni. Nel sottosuolo possono realizzarsi parcheggi privati in concessione o in diritto di superficie purché con la convenzione sia garantito l'uso pubblico del suolo. Sono ammesse residenze del personale ed attrezzature; la superficie coperta non deve superare il 40% della fondiaria, l'altezza massima è quella necessaria alla funzione".~~

Quindi la potenzialità edilizia dell'area si può riassumere con i seguenti parametri:

- "superficie coperta e/o pavimentata non può superare il 40% della superficie totale";
- "l'altezza è quella necessaria alla funzione";
- "L'area scoperta deve essere sistemata a verde per almeno il 30% della sua superficie"

- *“Le pavimentazioni impermeabili devono essere ridotte al minimo indispensabile ed in particolare le zone di sosta e di parcheggio, pedonale e riservate a mezzi leggeri devono essere pavimentate utilizzando blocchi di cls. vibrato forati i cui vuoti saranno riempiti di terra vegetale e inerti o con soluzioni alternative”.*

Da questi parametri è possibile ricavare i dati massimi potenziali di capacità edificatoria che il terreno oggetto della riclassificazione ha:

- Sup. lotto = 4.848,00 mq
- Sup. cop. max = 1.932,20 mq
- Sup. verde min = 872,64 mq
- Sup. pav.dren. max = 2.036,16 mq

H max è determinata dalla funzione, ipotizzabile non superiori i 12,50 m.

5 – REGIME VINCOLISTICO

L'immobile oggetto della proposta di riclassificazione non risulta essere soggetto a vincolo idrogeologico né sono presenti prescrizioni derivanti dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Siciliana (PAI). L'area non ricade all'interno di SIC. Infine si precisa che l'area non è sottoposta a vincoli di natura archeologico.

L'area in oggetto in minima parte della particella 694 è soggetta a vincolo denominato “Vincolo Faglia priva di attività” art. 40.3 comma 1 delle N.T.A. del PRG vigente, così come riportato nel CDU : *“Il tratto di terreno in oggetto ricade nel perimetro di 25 m dell'asse della faglia priva di evidenti manifestazioni di attività recente o storica; sono ammesse nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni degli edifici esistenti, adeguamento, miglioramento e ristrutturazione con gli accorgimenti e le limitazioni ai fini dell'edificabilità, delle contromisure possibili per evitare futuri problemi di stabilità e delle opere di manutenzione della superficie del terreno interessato alle costruzione e per una fasce di 50 m in asse alla lineazione l'edificazione è subordinata comunque a preventive verifiche geologo-strutturali e geotecniche di dettaglio (prescrizioni nota del Genio Civile prot. 27059/4027 del 02/04/99 Restano in ogni caso ammesse le previsioni delle infrastrutture a rete nazionale, regionali, provinciali, comunali delle strade private, di parchi pubblici, di parcheggi, di aree a verde pubblico o privato, di aree di rispetto e/o libere in genere. Le aree interessate dalle faglie concorrono alla formazione delle superficie fondiaria”*

6 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

In fase di approvazione dell'eventuale Permesso di Costruire, relativo alla realizzazione di un potenziale impianto sportivo realizzato ai sensi delle norme CONI e nel rispetto dei parametri prescritti dall'art. 17 e 21 delle N.T.A. del PRG vigente, e nell'area oggetto di

variante, qualora i relativi progetti non ne contenessero già la previsione, si provvederà a prescrivere le seguenti condizioni:

- L'utilizzo di pavimentazione drenante per le aree esterne;
- Utilizzo di sistemi che contengano l'impatto acustico nel rispetto dei limiti di legge;
- sistema di raccolta delle acque meteoriche con grondaie, pluviali, caditoie e quant'altro necessario, con recapito finale in opportuno serbatoio interrato di accumulo con sistemi di filtraggio e sistema di riutilizzo delle acque per scarichi WC, irrigazione prati e zone verdi; nel rispetto del principio di invarianza idraulica;
- piantumazione delle aree a verde;
- previsione dell'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento nei valori di potenza ai sensi del D.lgs 28/2011.

Il Capo Settore 6.2 Pianificazione Urbanistica
(Arch. Pietro Garfi)