

COMUNE DI ACIREALE

Riqualificazione Urbanistica del terreno sito nel Comune di Acireale, censito all'Agenzia del Territorio nel Foglio 57 alle particelle 694, di proprietà della ditta Nicolosi Maria, Carmela, Graziella, Giuseppe e Francesca. In ottemperanza della Sentenza definitiva del TAR di Catania n. 1136/2024.

RELAZIONE TECNICA

Nuova Proposta di Riclassificazione Urbanistica

Autorità Competente: Assessorato Regionale Territorio Ambiente – UNITA' di staff 4 Procedure VAS per pianificazione territoriale e strumenti urbanistici

Autorità Procedente: Comune di Acireale -

Il Capo Settore Arch. Pietro Garfì

_____

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 57, particella 694, con un’ estensione catastale di 4.434,00 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 4.434,00 mq e ricade all'interno della tavola n. 22 del PRG vigente con destinazione urbanistica "VP", regolarizzato dal'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".

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. 1136 del 2024 e con sentenza TAR n. 3229/2025 ha sancito che l'immobile registrato al catasto terreni al foglio 57 part. 694 è gravato da vincolo espropriativo in quanto l'art. 17 delle Norme Tecniche d'Attuazione, consente l'edificazione e quindi lo sfruttamento del bene anche al privato ma limitandola e assoggettandola 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 nelle parti in cui si configura il vincolo espropriativo.

2 – STATO DEI LUOGHI:

Il lotto ha una superficie catastale di 4.434, 00 mq, non presenta coltivazioni di alcun tipo e confina ad sud con via Gucciardini, dalla quale si ha accesso diretto al lotto, mentre a ovest con un parcheggio pubblico e a est con proprietà private già edificate.

La morfologia dell'area è pressoché pianeggiante, solo al confine a nord il terreno vicino è interessato da un declivo di circa mt. 6,00 m.

L'area è servita dalle opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica ed elettrica ed è inserita in un contesto abitativo consolidato.

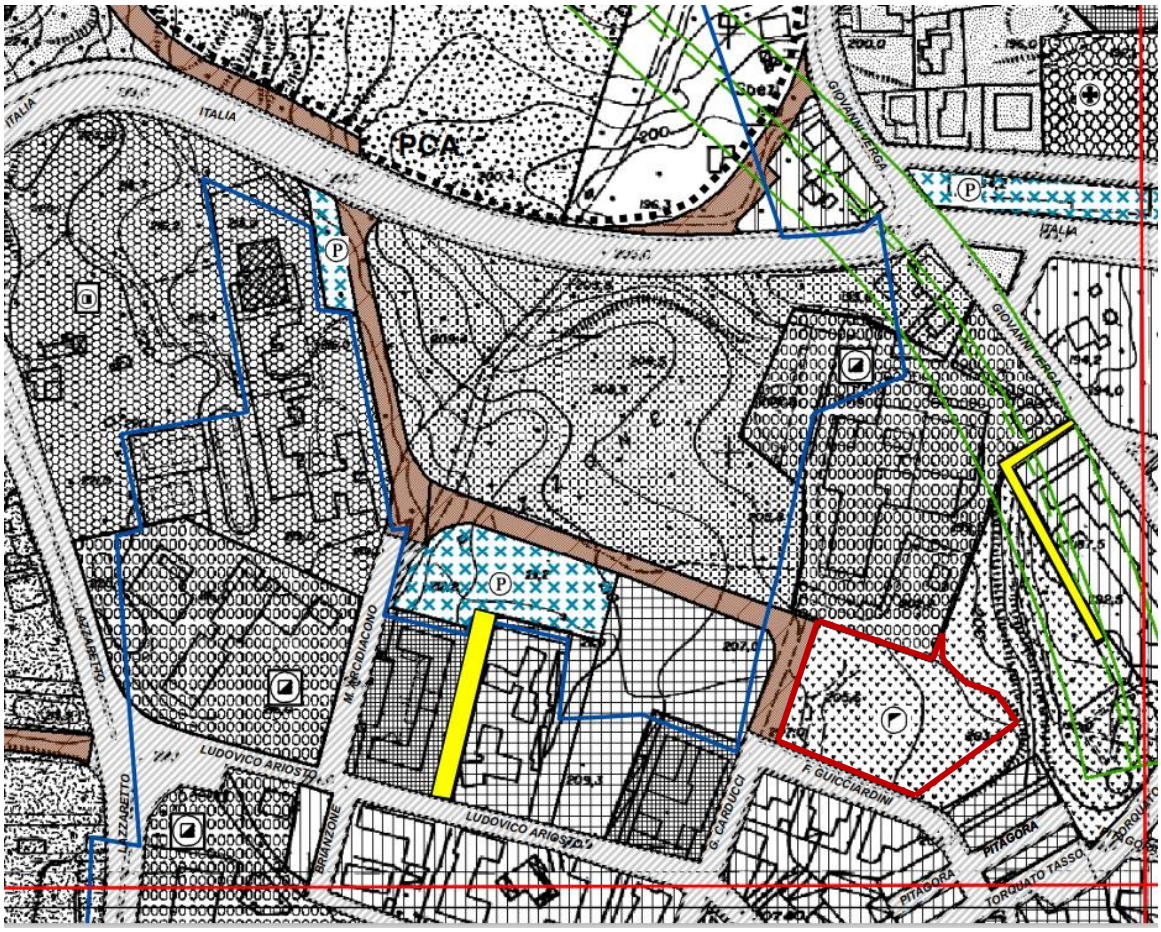
3 – PRG VIGENTE:

Il territorio di Acireale e 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 interamente (4434,00 mq) in ZTO “VP” verde pubblico.

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 viglore del PRG, sono decaduti 12/12/2003.

Perimetro del lotto in oggetto tavola 22 Piano Api Sud



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, sonno 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 rifermento si evidenzia l'assenza di impianti o attrezzature sportive (pubbliche e private), nonostante il vincolo in essere e considerando che dall'analisi dello stesso art. 17 delle N.T.A. si evince un carattere limitativo dell'attività edificatoria, subordinata a decisioni discrezionali del Consiglio Comunale e condizionata al prevalente uso pubblico, si ritiene opportuno proporre la modifica del solo art. 17 delle N.T.A. per la sola part. 694 del foglio 57.

Le modifiche proposte, in linea con le esigenze espresse dalla sentenza del TAR, hanno l'obbiettivo 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~~* ***Le attrezzature sportive 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 della particela 694 è da reperire nell'articolo 21 delle N.T.A. e nello specifico: Art. 21: "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'use 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.
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".*

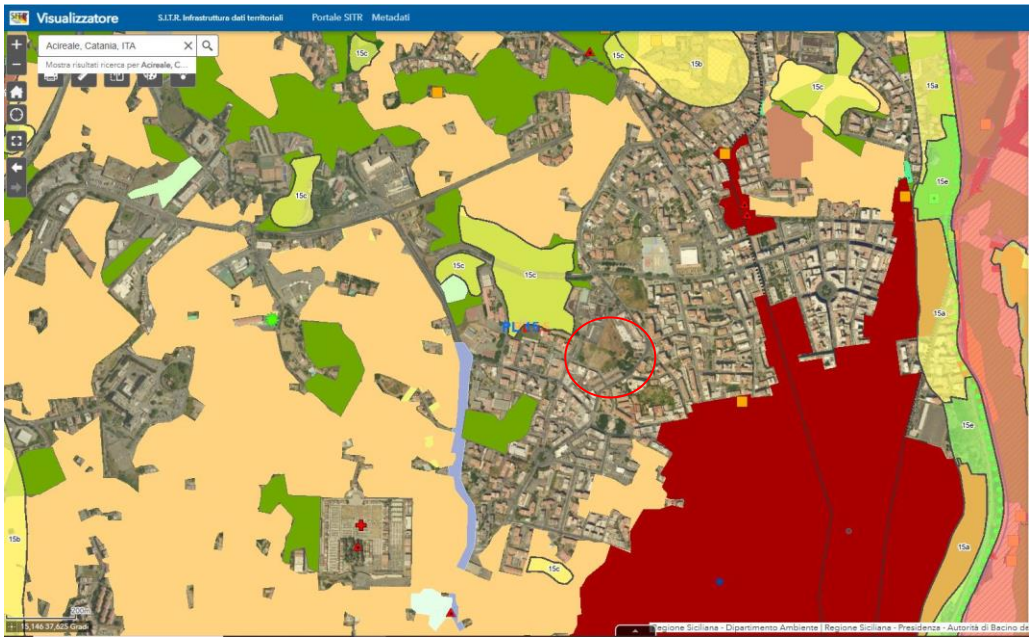
Da questi parametri è possibile ricavare i dati massimi potenziali di capacità edificatoria che il terreno oggetto della riclassificazione ha:

- Sup. lotto = 434,00 mq
- Sup. cop. max = 1773,60 mq
- Sup. verde min = 798,12 mq
- Sup. pav.dren. max = 862,28 mq

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

5 – REGIME VINCOLISTICO

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



6 – VERIFICA ASSOGGETTABILITA' VAS ART. 12 D.LGS 152/2006

In fase di approvazione dell'eventuale Permesso di Costruire, relativo alla realizzazione di un potenziale impianto sportivo realizzato ai senti 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 Garfì)

Pietro Garfi'
27.05.2026
10:27:14
GMT+01:00