



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 PROPOSTA NUOVA CLASSIFICAZIONE

Sentenza n. 3067/2022, pronunciata dal TARS di Catania – II^ Sezione, nel giudizio promosso da **NICOLOSI Pietro – NICOLOSI Paolo – NICOLOSI Maria - NICOLOSI Casimiro**

Riclassificazione urbanistica dell'immobile sito in ACIREALE, con accesso da Via Luigi Sturzo s.n.c. e Via Provinciale per Santa Maria Ammalati s.n.c., identificato presso l'Agenzia del Territorio di Catania al Catasto Terreni, Foglio di mappa 55 part.lle 171 – 465 – 515 – 521, di proprietà della ditta : NICOLOSI Pietro – NICOLOSI Paolo – NICOLOSI Maria - NICOLOSI Casimiro.

RICHIAMATA la **Relazione Istruttoria** a firma dell'Ing. Sebastiano COSTANZO, rappresentante lo stato di fatto dell'area oggetto di Sentenza TAR Regione Sicilia n. 3067/2022, su ricorso dei Sig.ri **NICOLOSI Pietro – NICOLOSI Paolo – NICOLOSI Maria - NICOLOSI Casimiro**, per la riclassificazione urbanistica dell'immobile sito in ACIREALE, con accesso da Via Luigi Sturzo s.n.c. e Via Provinciale per Santa Maria Ammalati s.n.c., identificato presso l'Agenzia del Territorio di Catania al Catasto Terreni, Foglio di mappa 55 part.lle 171 – 465 – 515 – 521;

VISTA la documentazione grafica a corredo della Relazione Istruttoria;

VISTO il Certificato di Destinazione Urbanistica;

ESEGUITO in data 02/12/2022, sopralluogo;

Ai fini di individuare la nuova classificazione urbanistica dell'area in argomento si relaziona quanto segue.

Con Delibera di G.M. n. 173 del 24/09/2021 l'Amministrazione prendeva atto dei contenuti della relazione, redatta dall'Area Urbanistica, propedeutica all'atto di indirizzo per la redazione del PUG ai sensi della L.R. 13 agosto 2020 n. 19 datata Agosto 2021, edapprovava i contenuti dell'atto di indirizzo, datato Settembre 2021, a firma del Sindaco, di cui alla nota prot. 74963 del 21/09/2021, che avrebbero costituito le direttive per la redazione del Piano Urbanistico Generale Comunale (PUG) ai sensi dell'art. 26 comma 1 della L.R. 19/2020 e s.m.i..

Il primo paragrafo del suddetto atto di indirizzo riguarda la sostenibilità e riduzione del consumo di suolo e così recita:

“Le relazioni fra ambiente, processi di sviluppo e trasformazioni territoriali sono state da oltre un cinquantennio oggetto di un ripensamento radicale sui "limiti della crescita" a partire dall'attenzione sul problema epocale della finitezza delle risorse sottendendo la necessità di definire uno sviluppo compatibile con queste.

Il deterioramento del suolo/territorio, in tutte le sue componenti che ha interessato negli ultimi anni il territorio comunale, è stato principalmente causato dai diffusi processi di urbanizzazione con il conseguente processo di impermeabilizzazione che ha generato gravissime conseguenze sull'equilibrio idrogeologico.

Come si rileva dai dati indicati nella allegata relazione, oggi il patrimonio edilizio esistente nel territorio Comunale è ampiamente sovrabbondante rispetto alla popolazione insediata, della quale si prevede una sostanziale riduzione negli anni futuri.

In linea con i principi della legge regionale n. 19/2020 e in considerazione dei suddetti aspetti evidenziati, si ritiene tramontata la fase delle grandi espansioni e addizioni edilizie, soprattutto di tipo residenziale.

Il PUG dovrà pertanto essere prevalentemente rivolto alla riqualificazione dell'edificato esistente, al massimo contenimento delle nuove espansioni edilizie e alla tutela delle aree libere residue, con l'obiettivo primario della riduzione della impermeabilizzazione dei suoli e della alterazione dei regimi idraulici, con la finalità della riduzione del rischio idrogeologico.

Per ristabilire l'equilibrio idrogeologico, contenere i danni conseguenti al cambiamento climatico, migliorare gli standard qualitativi di vita e la fruizione del territorio il PUG, facendo prevalere l'interesse pubblico, deve pertanto tendere all'opzione zero del consumo del suolo.

Per raggiungere questo obiettivo il PUG dovrà prevedere strategie finalizzate alla rigenerazione urbana, al mantenimento delle attuali condizioni di permeabilità e al recupero del territorio agricolo abbandonato.

Si potranno così salvaguardare le aree ancora non urbanizzate e la loro vocazione agricola, nonché le aree di pregio naturalistico ed ambientale, contribuendo al rilancio dello sviluppo economico e sociale della comunità acese.”

Il paragrafo 3.4 riguarda la salvaguardia del verde agricolo e del verde urbano e nelle parti che qui più interessano così recita:

“Nell'ambito del più generale criterio della sostenibilità ambientale, il piano dovrà garantire il riequilibrio ambientale, dotando la città di un sistema di spazi verdi urbani fortemente interconnessi che possa svolgere le funzioni di una vera infrastruttura verde. Ciò consentirà, oltre allo svolgimento delle attività agricole, attività di fruizione ricreativa e didattica delle risorse

ambientali, sportive e ludiche, favorirà l'assorbimento delle acque piovane e permetterà agli abitanti di spostarsi in modo sostenibile.

In questo modo, il verde contribuirà a migliorare la dotazione degli standard, che in alcuni ambiti è deficitaria, ma anche a definire dei corridoi verdi di connessione tra il centro e le periferie, all'interno dei quali sarà possibile individuare una rete di mobilità dolce.

Il Piano non dovrà limitarsi quindi a definire il sistema degli spazi verdi urbani fornendo alla città quella dotazione di verde prevista dalla normativa, ma dovrà tutelare le zone di particolare pregio e prevedere anche azioni mirate ad ottenere:

- la riqualificazione del verde pubblico esistente e la previsione di nuovi parchi nelle aree con valenza ambientale e nelle zone con carenza di verde da standard, confermando la previsione del Parco sub – urbano di Ragogna, già previsto nel vigente PRG (TAV. 17);*
- la tutela del verde pubblico e privato attualmente esistente e l'incremento, ovunque possibile, del verde pubblico, anche in aree di piccole dimensioni, per giardini di prossimità, utili particolarmente per i bambini e gli anziani;*
- la valorizzazione della Timpa, mediante la previsione nel Piano di Utilizzo, del potenziamento degli accessi e delle infrastrutturazioni della riserva e degli ambiti limitrofi, con sistemi di mobilità dolce;*
- la salvaguardia delle aree agricole residuali lungo i confini della città. Per tali ambiti il nuovo PUG non potrà prevedere, a meno di comprovate ed ineludibili necessità, destinazioni diverse da quelle agricole;*
- la valorizzazione dei corsi d'acqua presenti nel territorio.”*

I suddetti indirizzi derivavano dalle considerazioni sulla volumetria del patrimonio edilizio esistente fatte 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 sede di relazione propedeutica all'atto di indirizzo per la redazione del PUG 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 si dirà in seguito, 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 *C.so Umberto, C.so Italia, Via John Fitzgerald Kennedy, Via G. Verga, Via Saru Spina, Via Provinciale per S. M. Ammalati, Via Matteo Floristella, Via Cervo, S.S. 114*, dove all'interno ricade l'area oggetto di riqualificazione (sezioni censuarie 39, 40, 41), il patrimonio edilizio residenziale analogamente stimato è pari a 776.967,95 mc, in grado di ospitare una popolazione potenziale di 6.474,74 abitanti a fronte di 3.185 abitanti residenti nell'area (Istat 2011).

Alla luce degli indirizzi dell'Amministrazione di cui all'atto di indirizzo approvato con delibera di G.M. n. 173 del 24/09/2021 e di quanto sopra evidenziato non sarebbe giustificabile destinare l'area a insediamenti residenziali, o atta ad edificare nuovi e consistenti volumi, in fase di riqualificazione urbanistica, al di fuori di un organico approccio che riguardi l'intero territorio comunale, come sarà la sede della redazione del PUG.

Ciò peraltro anche in considerazione del fatto che la zona limitrofa all'area in esame, fortemente edificata (quartiere di San Cosmo), con un patrimonio edilizio pari a mc 1.385.356 è in grado di ospitare una popolazione potenziale di 11.544,63 abitanti a fronte di 3.010 abitanti residenti nell'area.



Ai fini di individuare la più idonea classificazione urbanistica dell'area si ritiene, quindi, partire dalla ricognizione degli standard effettuata da questo ufficio sempre in sede di relazione propedeutica all'atto di indirizzo per la redazione del PUG ai sensi della L.R. 21 Agosto 2021 N. 19.

Da tale ricognizione 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:**

	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

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 **C.so Umberto, C.so Italia, Via John Fitzgerald Kennedy, Via G. Verga, Via Saru Spina, Via Provinciale per S. M. Ammalati, Via Matteo Floristella, Via Cervo, S.S. 114**, come evidenziata nella Tav. All. 1.

Da una ricognizione sugli usi del suolo dell'ambito urbano individuato, non è emersa la presenza di aree destinate a verde pubblico

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 3185 abitanti (dati Istat 2011), come da tabella che segue:

PRO_COM	SEZ 2011	abitanti	(*)Percentuale incidenza sezione censuaria	Abitanti nell'area di approfondimento
87004	39	878	100	878
87004	40	1257	100	1257
87004	41	1050	100	1050
	Totale	3185	Totale	3185

**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:

$$3185 \times 9,00 = 28.665 \text{ mq}$$

Emerge dunque, per l'ambito urbano considerato, un totale deficit di aree per verde pubblico.

Appare importante far rilevare che la superiore analisi tiene conto dell'ambito del centro urbano e non anche della zona esterna allo stesso, limitrofa all'area in esame, fortemente edificata (quartiere San Cosmo – Abitanti circa 3.010) e assolutamente priva di standard a verde attrezzato e che, per rispettare gli standard necessiterebbe di ulteriori 27.090 mq. di verde attrezzato, come di seguito calcolato;

$$3.010 \text{ Abitanti} \times 9,00 = 27.090 \text{ mq}$$

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

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 55 particelle 171 – 465 – 515 – 521.

La riclassificazione prevede la modifica della destinazione d'uso dell'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 55 Part.ile 171 (mq. 258), 465 (mq. 2.565), 515 (mq. 8.050), 521 (mq. 16.567), da Zona Territoriale Omogenea "I" Istruzione – Strada di P.R.G. – in minima parte: "B1" – Parcheggio – "V.P." verde pubblico – C3 Edilizia residenziale di ricucitura di P.R.G., a Zona Territoriale Omogenea "V." VERDE Attrezzato a parco e/o a gioco e/o per impianti sportivi, con destinazione "CAMPI DA GIOCO", escludendo dalla riclassificazione le piccole parti già destinate a "B1" - C3.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "V"

Verde attrezzato 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. Gli impianti sportivi e i relativi servizi devono essere realizzati secondo le norme del CONI vigenti ed i parametri di seguito riportati:

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. vibrati forati i cui vuoti saranno riempiti di terra vegetale e inerti o con soluzioni alternative.

La progettazione edilizia dovrà essere sempre estesa all'intera area individuata nei grafici del P.R.G. 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 diversi Permessi di Costruire, che dovranno però sempre essere riferiti al progetto generale, approvato con il primo Permesso di Costruire.

Nel sottosuolo possono realizzarsi parcheggi.

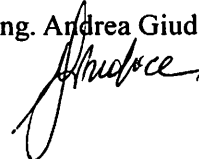
Sono ammesse residenze del personale ed attrezzature; la superficie coperta non deve superare il 40% della fondiaria, l'altezza massima è quella necessaria alla funzione.

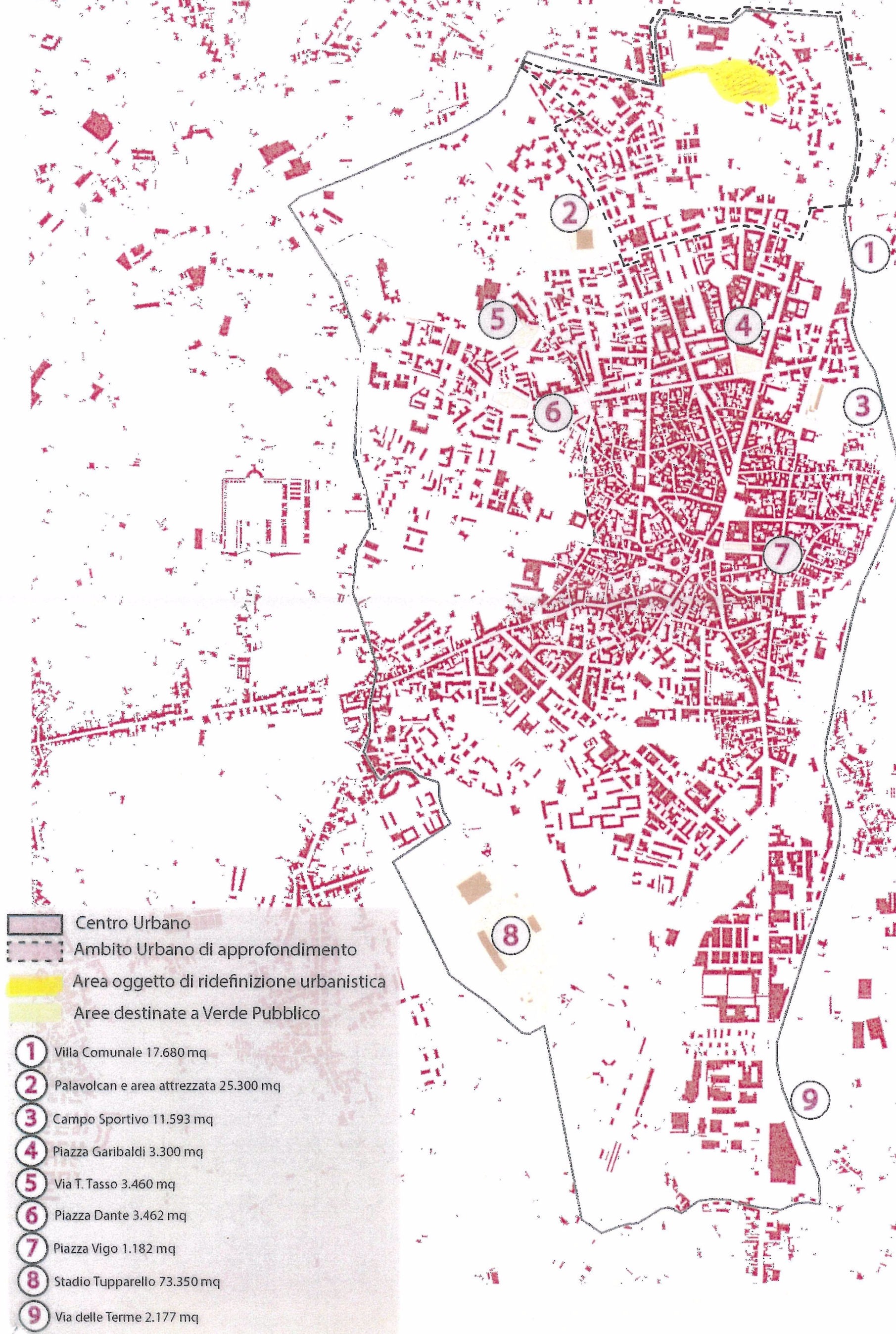
L'attuazione di questa zona territoriale omogenea può avvenire anche per iniziativa dei privati, senza la necessità di preventivi atti di assenso dell'Amministrazione e/o convenzioni con la stessa, salvo il rilascio dei titoli edilizi necessari per la realizzazione dell'intervento.

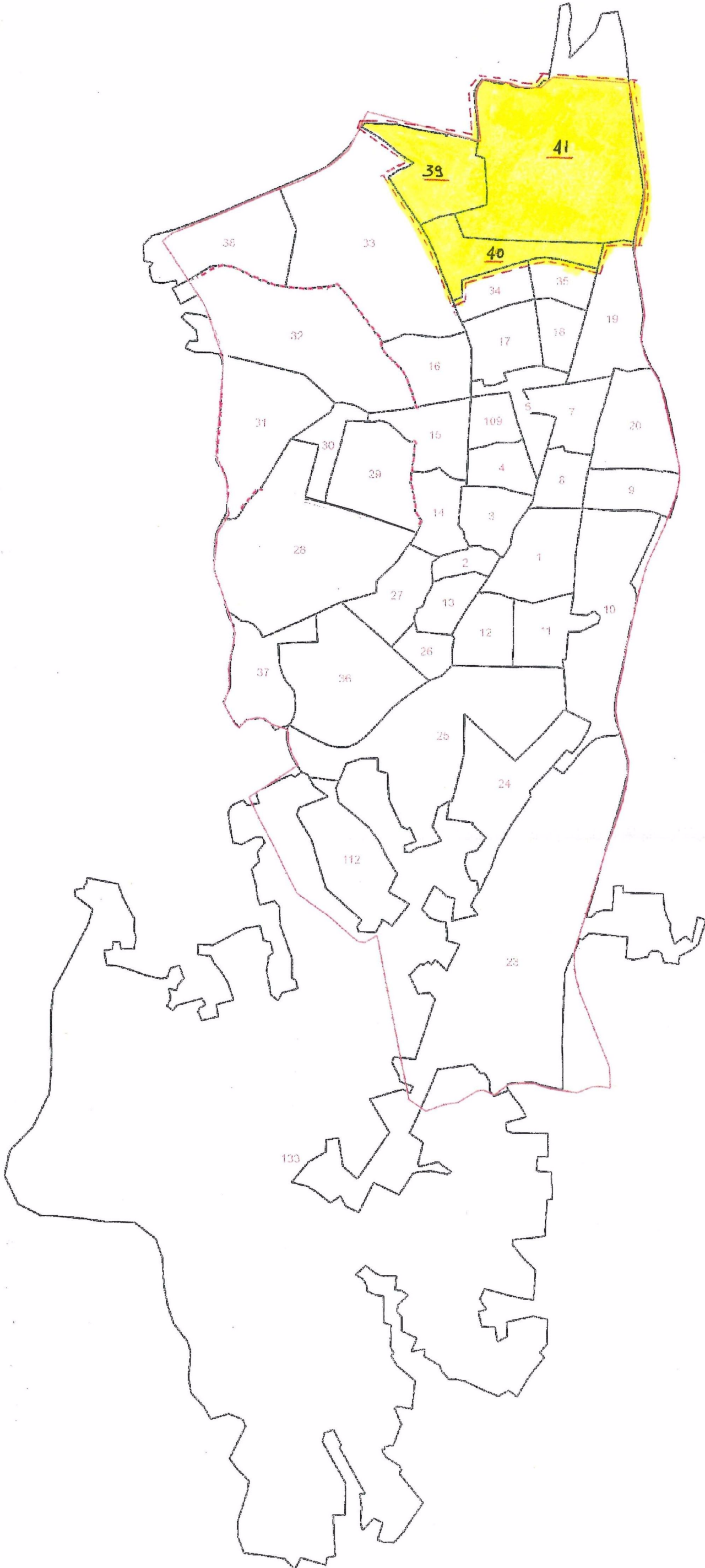
Acireale, li _____




IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Ing. Andrea Giudice)







 Centro Urbano
 Ambito Urbano di approfondimento
 Sezioni censuarie ISTAT 2011