



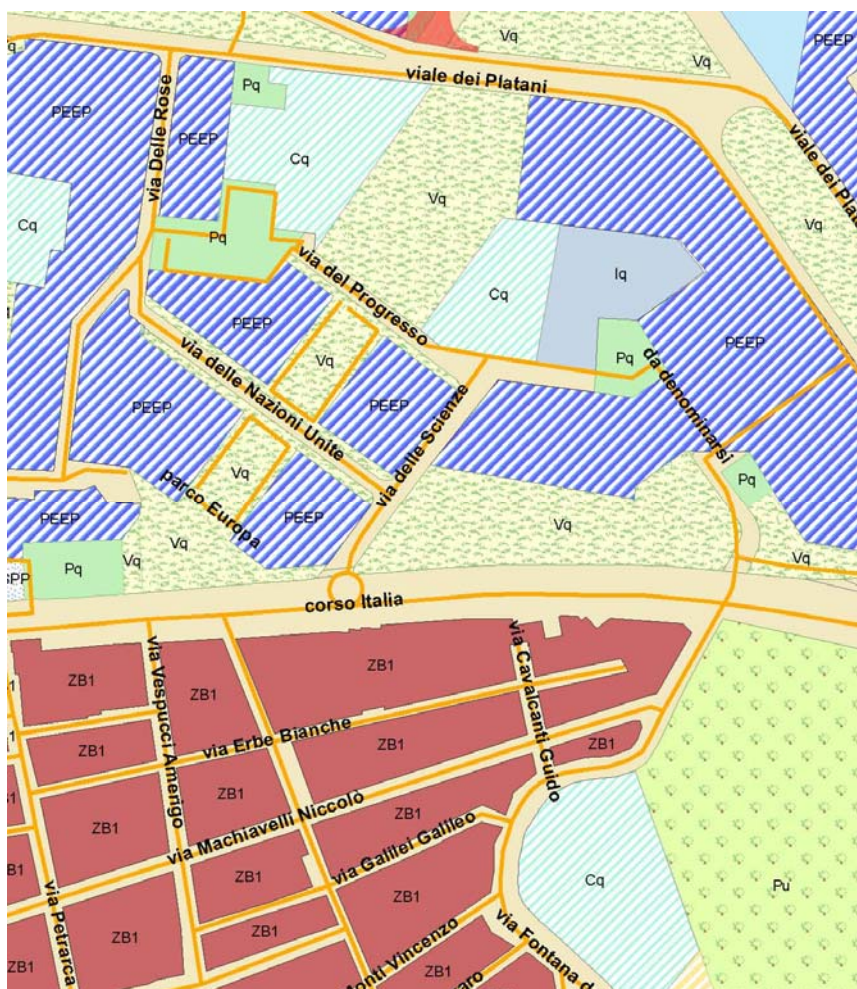
# COMUNE DI PATERNO'

Provincia di Catania

## U.O. URBANISTICA E TERRITORIO

### *DIRETTIVE GENERALI PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE*

Adottate con delibera di C.C. n. 33 dell'11/04/2011



## DIRETTIVE GENERALI

### 1. **AMBITO TERRITORIALE ED AMBIENTALE**

Con i suoi circa 50000 abitanti Paternò è il terzo comune della provincia di Catania in termini di popolazione.

Esso è contraddistinto dai seguenti elementi naturali:

- Il Monte Etna
- Il Fiume Simeto

L'area è fortemente caratterizzata dal più grande vulcano attivo europeo, costituente una unità territoriale del tutto tipica sia per la sua morfologia, che per la sua geologia, nonché per le sue condizioni climatiche.

In particolare il territorio comunale è interessato dalla fascia pedemontana, che si estende dal livello del mare fino a quota 600 m.

Ugualmente importante per la caratterizzazione del territorio è la presenza del bacino idrografico del Simeto, uno dei più grandi della Sicilia, ricco nel passato di sorgenti, oggi quasi del tutto scomparse a causa dell'intenso sfruttamento subito dalle falde, soprattutto di monte.

Per quanto riguarda la risorsa boschiva, non si rinvengono nel territorio presenze significative di boschi, essendo stati gli stessi sostituiti, vista la fertilità dei suoli, con colture più redditizie.

In proposito, per la tutela del vincolo paesaggistico, la Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania con la nota prot. 513/2009 ha segnalato l'esistenza di alcune aree boschive.

Per quanto riguarda la tutela degli habitat naturali e degli ecosistemi sono stati individuati nel territorio comunale due siti di importanza comunitaria ( ITA 060015 Contrada Valanghe, ITA 070025 tratto di Pietralunga del Fiume Simeto) ed una zona di protezione speciale (070029 Biviere di Lentini, tratto del Fiume Simeto)

L'area è inoltre interessata da alcuni vincoli di inedificabilità derivante Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Simeto (D.P. Del 20/9/2006).

Per quanto riguarda i vincoli derivanti dal Codice del Paesaggio, si precisa che sono stati individuati i seguenti beni:

- |                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| • Collina Storica     | D.M. 20/6/1956          |
| vincolo paesaggistico |                         |
| • Le Salinelle        | D.A. BB.CC.AA. 1/4/1998 |
| vincolo paesaggistico |                         |
| • Poggio Cocola       | D.A. 7540/1999          |
| vincolo archeologico  |                         |

- C.da Pietralunga  
vincolo archeologico D.A. 5144/1997
- C.da San Marco  
vincolo archeologico D.A. 8958/1996
- Chiesa San Marco  
vincolo archeologico D.A. 6436/1999

Il territorio è interessato altresì da aree classificate di interesse archeologico ex lett. m) art. 142 D.Leg.vo 42/2004 per una estensione complessiva di 33,49 Km<sup>2</sup> (circa il 23 % dell'intero territorio comunale).

Parte del territorio è interessato dal vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

## 2. AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI TRE FONTANE

L'agglomerato industriale di Tre Fontane è di recente costituzione, dista circa 22 km da Catania e, mediante una strada in corso di costruzione, sarà collegato con la superstrada SS 121. L'area, nella quale sono insediate circa 25 aziende, ha una estensione di circa 140 Ha con una superficie edificabile di 91,5 Ha. Il P.R.A.S.I. vigente prevede la seguente zoonizzazione:

<b>ZOONIZZAZIONE ASI TRE FONTANE</b>	<b>Ha</b>	<b>%</b>
Zona industriale	55	39,3
Zona artigianale	11	7,9
Zona per impianti infrastrutturali	8	5,7
Zona per attrezzature consortili	5,5	3,9
Verde pubblico attrezzato	2,5	1,8
Verde pubblico	2	1,4
Parco ferroviario	4,5	3,2
Parcheggi	3	2,1

E' importante rilevare che la maggior parte dell'area destinata alle attività produttive non è ancora occupata.

### 3. I CARATTERI E LA STRUTTURA DELL'INSEDIAMENTO URBANO

All'interno dell'insediamento urbano risiede una popolazione di 49604 abitanti (31/12/2009). La densità abitativa media è 344 ab/km<sup>2</sup>, al di sopra sia di quella provinciale, pari a 299 ab/km<sup>2</sup>, che di quella regionale, pari a 195,2 ab/km<sup>2</sup>.

All'interno del centro abitato si conservano ancora oggi tracce di un tessuto storico, prevalentemente ottocentesco, confinato dalla moderna espansione. Quest'ultima, iniziata con la ricostruzione del secondo dopoguerra, è proseguita con la formazione di nuovi nuclei abitati, dove si è trasferita la maggior parte della popolazione, con il conseguente esodo dal centro storico, oggi in notevole parte abbandonato e degradato.

Parte delle zone di espansione sono state il frutto di endemici abusi edilizi, in notevole parte oggetto dei vari condoni edilizi che si sono succeduti nel tempo e dei piani di recupero ne hanno mitigato l'impatto sul territorio.

Nelle aree periferiche possono individuarsi due agglomerati: il primo in zona Ardiszone, nella parte a nord-est del centro storico, dove hanno avuto attuazione gli interventi della l. 167/62 ed il secondo nella zona Scala Vecchia, sede di una prescrizione esecutiva del P.R.G.-

Le emergenze architettoniche, quali il Castello Normanno, il convento con la Chiesa San Francesco, la Chiesa S.Maria dell'Alto, la chiesa S.Maria di Josaphat, insieme a numerosi reperti archeologici sono localizzati sulla Collina, oltre che al di fuori della cinta abitata, come pure nella formazione naturale delle Salinelle.

Il Comune ha risentito negli ultimi venti anni delle dinamiche che hanno interessato l'area metropolitana di Catania, con la conseguente deformazione dei precedenti equilibri esistenti nel territorio.

La trasformazione ha avuto inizio con la realizzazione della tangenziale di Catania e l'adeguamento della S.S. 121. Questo ha favorito la formazione dei due grandi poli commerciali di Misterbianco e di Etnapolis, oltre l'insediamento di attività artigianali, commerciali e di logistica sia a Misterbianco che nella zona A.S.I. ed industriale di Belpasso.

Di recente i poli commerciali di Misterbianco e di Etnapolis, si sono trasformati nelle nuove agorà, costituendo sia luoghi di socializzazione, che di svago sia diurno che notturno, attirando inoltre flussi di abitanti sia dai paesi limitrofi che dalla città di Catania

Questa trasformazione ha lasciato ai margini il territorio di Paternò, causando un indebolimento della sua economia e la creazione di forti fenomeni di emarginazione sociale.

#### 4. **STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.R.G.**

Per quanto riguarda lo stato di attuazione del P.R.G. 95 si segnala che il grado di saturazione delle zone ZPA e ZPA1 è pari al 60% circa su una superficie di circa 270.000 mq.

Rimangono da attuare le previsioni in la zona ZPA di riserva (circa ha. 20), dove è in corso di definizione un PIP in fase di adozione.

Alcune delle più significative opere pubbliche realizzate sono:

Piscina Comunale;

Primo stralcio bretella ASI (collegamento tra la Sp. 77 e la Sp. 135)

Prolungamento di corso Italia fino all'incrocio con la SP 137/I (strada San Marco).

Piazza Nassirya;

Piazza N. La Russa ex mercato moscato;

Piazza Pietro Lupo;

Viale dei Platani (sistemazione a verde);

Viabilità adiacente l'area dell'ospedale;

Parcheggio Giovanni XIII lungo corso Italia

A questo bisogna aggiungere alcuni interventi di edilizia scolastica, oltre che a significativi interventi di recupero di rilevanti emergenze architettoniche.

Per quanto riguarda lo stato di attuazione degli standard si rinvia alla successiva Tab.1. Mentre nella Tab. 2 è riportato lo stato di attuazione della prescrizione esecutiva Scala-Vecchia.

**AREA A STANDARD DI P.R.G. Discendenti dal D.Dir. ARTA 483/2003**

<b>SERVIZI DI QUARTIERE</b>		mq
Verde	Vq	404.137,00
Spazi Pubblici	PSPP (piazze e spazi pedonali)	13.652,00
Attrezzature Sportive	Sq	84.498,00
<b>OO.UU. PRIMARIE</b>		<b>502.287,00</b>
Istruzione	Iq	229.851,00
Parcheggi	Pq	213.600,00
Interesse Comune	Cq	152.560,00
<b>OO.UU. SECONDARIE</b>		<b>596.011,00</b>
<b>SERVIZI TERRITORIALI</b>		mq
Parco Urbano		351.101,00
Parco Currone		989.378,00
	PU (Parco urbano)	1.340.479,00
Istruzione Superiore	Iu	97.694,00 (1)
Ospedale	Hu	48.911,00
		1487084

<b>AREE EXTRA STANDARD</b>		mq
Parco Simeto		7.252.097,00 (2)
Impianti Sportivi	Su	280.208,00 (2)

(1) detratta la Sup. di 25.806 Sentenza CGA -Sorrenti  
(2) Aree extra standard

**VERIFICA STANDARDS DI PREVISIONE**

Abitanti		55000	
aree a standard		previsione	superf. minima
		mq/ab	D.M. 1444/68
			mq/ab
Verde ( Vq + PSPP+Sq)	Vq + PSPP+Sq	9,13	9
Istruzione	Iq	4,18	4,5
Parcheggi	Pq	3,88	2,5
Interesse Comune	Cq	2,77	2
Parco Urbano		24,37	15
Istruzione Superiore	Iu	1,78	1,5
Ospedale	Hu	0,89	1
Impianti Sportivi	Su	5,09 extra standard	

**STATO DI ATTUAZIONE GENERALE**

		Area disponibile	% di Attuazione
<b>SERVIZI DI QUARTIERE</b>			
Verde ( Vq + PSPP+Sq)	Vq	250.051,41	61,87
Spazi Pubblici	PSPP	4.212,00	30,85
Istruzione	Iq	118.834,00	51,70
Parcheggi	Pq	73.752,00	34,53
Interesse Comune	Cq	66.026,00	43,28 (3)
<b>SERVIZI TERRITORIALI</b>			
Parco Urbano	PU	193.888,43	55,22
Istruzione Superiore	Iu	74.512,00	76,27
Impianti Sportivi	Su	96.252,00	34,35
Ospedale	Hu	48.911,00	100,00

(3) di cui 34736 mq sono Chiese  
N.B. per aree disponibili si intendono attrezzature realizzate o aree acquisite

TABELLA 1

**PRESCRIZIONE ESECUTIVA "SCALA VECCHIA PALAZZOLO" – STATO DI ATTUAZIONE**

	Sup. Totale mq	Sup. da realizzare mq	Sup. realizzata mq	% stato di attuazione	note
Viabilità	139.681,00	87.181,00	52.500,00	37,59 (1)	
Area a Standard all'interno della P.E.	225.864,00	199.881,00	25.983,00	11,50	
Superficie ZPC	5.398,00	5.398,00	0,00	0,00	
Comparti PEEP in ZB2	15.835,00		15.835,00	100 (2)	
Comparti PEEP in ZC1	49.011,00		49.011,00	100 (2)	
Zone ZB1 e ZB2	70.696,00	10.696,00	60.000,00	84,87 (3)	
Comparti ZC1	164.714,00	91.258,00	73.456,00	44,60 (3)	

(1) Nella superficie realizzata sono comprese anche le strade, da realizzare, oggetto di convenzione con Cooperative o imprese in convenzione  
(2) Tutte le aree PEEP all'Interno della p.e. sono state oggetto di convenzione/assegnazione  
(3) Trattasi di una stima

TABELLA 2

**5. PREVISIONI DEMOGRAFICHE**

Come già rilevato nella Relazione Generale del P.R.G. del 95 una analisi della situazione demografica nel Comune di Paternò non rappresenta una impresa semplice per le seguenti motivazioni:

- a) i censimenti decennali della popolazione forniscono dati sottodimensionati rispetto ai dati intercensuari;
- b) l'autonomia acquisita dalla frazione di Ragalna nel 1985 rappresenta nell'analisi dei dati, una perdita di natura consistente, rendendo i dati difficilmente confrontabili.

L'indagine è stata condotta utilizzando sia la serie di dati dei decenni 1961, 1971, 1981, 1991 (Tab.1) contenuta nella Relazione Generale del P.R.G. 95, sia i dati dell'Ufficio Anagnafe comunale degli anni 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 (Tav.2).

Il dato del 2001 è stato espunto dall'analisi statistica in quanto, come si evince dalle Tav. 3 e Tav. 4, fortemente influenzato dal Censimento della Popolazione.

ANNO	TOTALE GENERALE
1961	42935*
1971	43733*
1981	45457*
1991	46113*
2001	45725**

\* dati relazione P.R.G. 95

\*\* dato censimento 2001

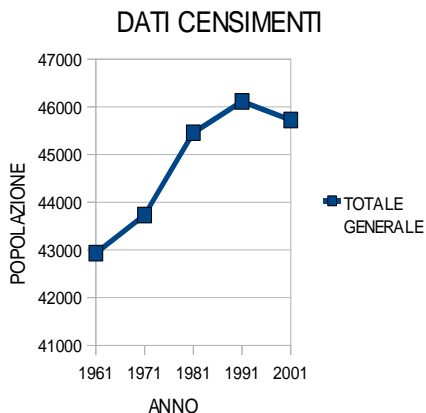


TABELLA 3

ANNO	TOTALE GENERALE
2001	45715****
2002	48393
2003	48862
2004	48997
2005	49064
2006	49131
2007	49391
2008	49498
2009	49604

\*\*\* dato non attendibile dal punto di vista statistico

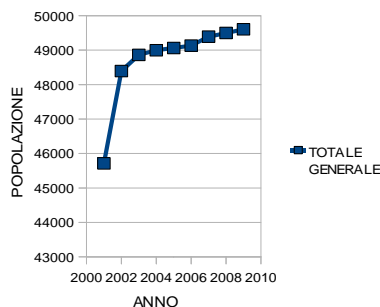


TABELLA 4

Dai dati precedenti si evince che la popolazione comunale è in aumento. Per la previsione del fabbisogno del P.R.G. nell'arco del prossimo ventennio si è operato con il metodo dei minimi quadrati, basato su una semplice estrapolazione lineare della popolazione residente.

Mentre l'interpolazione matematica deve passare per tutti i punti, l'interpolazione statistica passa attraverso i punti osservati. Ciò allo scopo di fornire un "andamento" del fenomeno.

Si ha l'interesse affinché la funzione interpolante possa passare il più vicino possibile ai valori interpolati.

Ci sono vari metodi per attuare ciò, ma il più usato è quello dei **minimi quadrati**, utilizzato per *andamenti lineari o parabolici*.

Il principio fu introdotto da C. F. Gauss, ed è regolato dalla funzione:



$$F(d) = \sum_i (y_i^* - y_i)^2$$

**da minimizzare**

In cui:

**d** è lo scarto fra punto interpolato e punto osservato

**y\*** è il punto interpolato

**y** è il punto osservato.

In pratica, la funzione F(d) vale la sommatoria degli scarti al quadrato e va minimizzata.

Per determinare la *retta dei minimi quadrati*, vanno impostate e risolte **le equazioni normali**:

$$\begin{cases} na + b \sum x = \sum y \\ a \sum x + b \sum x^2 = \sum xy \end{cases}$$

Il grado di scostamento fra i valori osservati y e quelli interpolati y' è accettabile se gli indici di scostamento non superano il valore **0,1**.

Con i precedenti criteri sono stati elaborati sia i dati storici (Tab.3) sia i dati più recenti dell'Ufficio Anagrafe (Tab.4), riscontrando in entrambi i casi indici di scostamento di molto inferiori rispetto a quello prefissato come ammissibile.

Con le due serie storiche si ottiene una previsione di popolazione al 2041 variabile nel range dei 53000-55000 abitanti, per come si evince dalle Tab. 5 e 6.

**PREVISIONE DELLA POPOLAZIONE CON IL METODO DEI MINIMI QUADRATI**

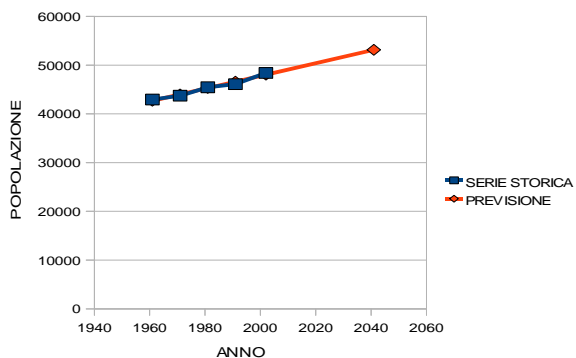
**SERIE DATI P.R.G. 95**

ANNO	N. ANNO	POP.NE	CALCOLO	CALCOLO
	$X_i$	$Y_i$	$X_i Y_i$	$(X_i)^2$
1	1961	42935	84195535	3845521
2	1971	43733	86197743	3884841
3	1981	45457	90050317	3924361
4	1991	46113	91810983	3964081
5	2002	48393	96882786	4008004
<b>5</b>	<b>9906</b>	<b>226631</b>	<b>449137364</b>	<b>19626808</b>

N= 5  
 Somma( $X_i$ )= 9906  
 Somma( $Y_i$ )= 226631  
 Somma( $X_i Y_i$ )= 449137364  
 Somma( $X_i^2$ )= 19626808  
 Retta dei minimi quadrati:  
 a= -213605,6756  
 b= 130,6945

CONFRONTO SERIE/DATI CURVA PREVISIONE			
ANNO	SERIE STORICA	PREVISIONE	SCARTI
1961	42935	42686	-0,006
1971	43733	43993	0,006
1981	45457	45300	-0,003
1991	46113	46607	0,011
2002	48393	48045	-0,007
<b>2041</b>		<b>53142</b>	<b>0,000</b>

Scarto massimo= -0,003  
 Scarto medio= 0,000



**TABELLA 5**

**PREVISIONE DELLA POPOLAZIONE CON IL METODO DEI MINIMI QUADRATI**

**SERIE DATI ANAGRAFE COMUNALE**

ANNO	N. ANNO	POP.NE	CALCOLO	CALCOLO
	$X_i$	$Y_i$	$X_i Y_i$	$(X_i)^2$
1	2002	48393	96882786	4008004
2	2003	48862	97870586	4012009
3	2004	48997	98189988	4016016
4	2005	49064	98373320	4020025
5	2006	49131	98556786	4024036
6	2007	49391	99127737	4028049
7	2008	49498	99391984	4032064
8	2009	49604	99654436	4036081
<b>SOMMA</b>				
8	16044	392940	788047623	32176284

N= 8  
 Somma( $X_i$ )= 16044  
 Somma( $Y_i$ )= 392940  
 Somma( $X_i Y_i$ )= 788047623  
 Somma( $X_i^2$ )= 32176284  
 Retta dei minimi quadrati:  
 a= -259013,2500  
 b= 153,6429

CONFRONTO SERIE/DATI CURVA PREVISIONE				
ANNO	SERIE STORICA	PREVISIONE	SCARTO	
2002	48393	48580	0,004	
2003	48862	48733	-0,003	
2004	48997	48887	-0,002	
2005	49064	49041	0,000	
2006	49131	49194	0,001	
2007	49391	49348	-0,001	
2008	49498	49502	0,000	
2009	49604	49655	0,001	
<b>2041</b>		<b>54572</b>	0,000	

Scarto massimo= 0,004  
 Scarto medio= 0,000

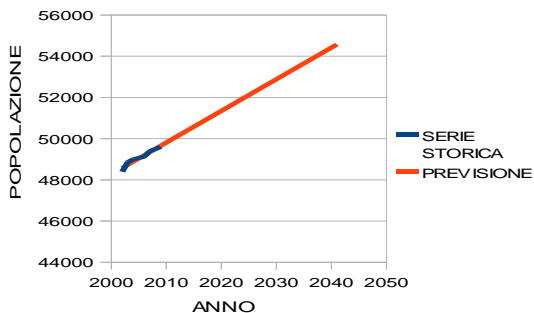


TABELLA 6

La definizione esatta della popolazione su cui dimensionare le previsioni del redigendo del P.R.G. e dei conseguenti standards urbanistici saranno oggetto di approfondimento da parte del progettista incaricato della redazione del Piano.

## **6. FENOMENI DI ABUSIVISMO EDILIZIO**

Il territorio come sopra descritto è stato interessato a partire dagli anni '60 da una forte abusivismo edilizio, sicuramente stimolato ed incentivato dai condoni edilizi che via via si sono succeduti.

L'abusivismo "storicizzato" è stato per la maggior parte sanato sia con l'approvazione e la successiva attuazione di tre piani di recupero, sia con il rilascio delle sanatorie edilizie.

Anche ora il territorio non è immune dal fenomeno dell'abusivismo edilizio. Quello che provoca maggiori danni riguarda l'utilizzo improprio delle zone agricole sia per le residenze che per le attività produttive.

Risulta pertanto necessario, oltre alla attività repressiva, attivare tutte le azioni di prevenzione a partire da una corretta pianificazione del territorio, aderente alle effettive potenzialità dello stesso.

## **7. LINEE DIRETTRICI DEL NUOVO P.R.G.**

Il Consiglio Comunale con la deliberazione n. 7 del 19/1/2010 ha già espresso il proprio indirizzo sulle "Direttive di revisione" del piano regolatore comunale.

In particolare ha impegnato l'Amministrazione comunale a:

### **A. DIRETTIVE SUL P.R.G.**

- Subordinare la previsione di nuove aree di espansione urbana alle risultanze di studi da cui si evinca in maniera inequivocabile la crescita demografica della popolazione;
- Considerare satura la potenzialità edificatoria a destinazione residenziale nel PEEP di c.da Ardizzone;
- Utilizzare la volumetria residua disponibile all'interno del predetto P.E.E.P. per interventi turistico-ricettivo e per la mobilità pubblica, da realizzare queste ultime anche mediante la finanza di progetto;
- Ridurre gli spazi destinati a standard ai valori minimi previsti dal D.M. 1444/1968 all'interno della prescrizione esecutiva Scala Vecchia, destinando le aree liberate ad interventi di edilizia economica e popolare, convenzionata, sovvenzionata ed agevolata, con l'obbligo per i soggetti attuatori di restituire urbanizzate le aree destinati a standards

- per gli stessi insediamenti;
- Individuare aree per edilizia residenziale convenzionata all'interno del perimetro del centro storico ZA1, utilizzando per la progettazione le "schede norma" e le previsioni del vigente P.R.G.;
  - Individuare aree degradate o periferiche su cui realizzare interventi di riqualificazione, o ricuciture urbane, utilizzando volumetrie ricavate da demolizioni in aree eccessivamente antropizzate, o da delocalizzazioni da aree con dissesto idrogeologico, o interessate da vincoli di inedificabilità;
  - Prevedere un progetto sistemico per le aree marginali, interne ed esterne alla città consolidata, che valorizzi le aree agricole (dismesse e in uso) e la realizzazione di orti urbani per la commercializzazione diretta dei prodotti e la tutela dei corridoi biologici;
  - Promuovere le azioni di Agenda 21, considerando la città alla luce della convenzione europea sul paesaggio;
  - Definizione di un piano di sviluppo per le aree dell'acropoli, dei mulini, delle salinelle e del fiume Simeto, con particolare attenzione alla mobilità territoriale pubblica ed al sistema integrato della ricettività e culturale;
  - Individuazione di nuove centralità caratterizzate per la presenza di mercati, spazi culturali e sociali, costituenti una rete urbana;
  - Individuazione di nuove aree da trasformare con progetti unitari mediante la creazione di S.T.U.;
  - individuare aree di espansione ricadenti al di fuori del perimetro urbano, da destinare a zone residenziali a bassa densità edilizia (da 0,40 a 0,50 mc/mq), destinate alla tipologia edilizia a villette singole;
  - Prevedere aree mercatali all'aperto nella zona sud della città, per la commercializzazione diretta dei loro prodotti da parte degli agricoltori;
  - Verificare le attuali previsioni di Z.T.O. con destinazione per le attività artigianali in relazione alle esigenze della categoria locale. Le eventuali previsioni di insediamenti terranno conto della vocazione del territorio, privilegiando ampliamenti di aree già compromesse e dotate di infrastrutture;
  - Valorizzazione e rilancio delle attività commerciali esistenti nel centro edificato e previsione, dopo averne valutato l'opportunità, di un polo commerciale da collocare preferibilmente lungo l'asse SS121 (Catania – Adrano), opportunamente dimensionato per l'utenza sovracomunale;

## **B. NORME TECNICHE ATTUAZIONE E REGOLAMENTO EDILIZIO**

Nella revisione delle N.T.A. e del R.E.C. il progettista dovrà porre particolare attenzione a:

- Le prescrizioni della ZA (centro storico) dovranno rendere possibili gli interventi edilizi sugli immobili esistenti, compatibili con le norme urbanistiche vigenti;
- Prevedere incentivi volumetrici per l'edilizia sostenibile e a basso impatto ambientale (parametri Casaclima e protocollo Itaca), nonchè per gli interventi che incrementano il verde e la permeabilità del suolo);
- Promuovere le tipologie edilizie a corte per favorire la realizzazione di spazi di giuoco, di svago e di socializzazione;
- sostituire alla densità fondiaria (mc/mq) la S.I.u. (mq/mq).

### **C. PRESCRIZIONI ESECUTIVE**

Redazione di almeno un piano particolareggiato in un comparto significativo per ampiezza e collocazione territoriale in Za (centro storico), da individuare con un confronto tra i tecnici incaricati, il consiglio comunale, l'amministrazione e le forze sociali della Città;

Stante quanto sopra si propongono al Consiglio Comunale le seguenti direttive generali.

#### **A. EDILIZIA RESIDENZIALE**

Da quanto sopra indicato ed in relazione alle attuali condizioni socio-economiche del territorio, con particolare riferimento ai processi di urbanizzazione, all'opportunità di utilizzare il sovrabbondante patrimonio edilizio esistente (storico, legale e abusivo, ove possibile in relazione alla previsione del comma 5, art. 31 del D.P.R. 380/2001) e alle problematiche della tutela ambientale, la redazione di un piano regolatore mira alla riqualificazione urbana e territoriale, basata sulla razionalizzazione degli insediamenti esistenti, in grado di assicurare la necessaria dotazione di attrezzature e servizi, senza previsioni di ulteriori espansioni residenziali non giustificate, come confermato dall'andamento delle rilevazioni anagrafiche.

L'attuale P.R.G., con le sue previsioni sovrabbondanti, sia in termini di aree di espansione che di opere di urbanizzazione ed infrastrutture, a volte di molto esuberanti rispetto allo standard del D.I. 1444/1968 ha incentivato uno scarso uso del patrimonio edilizio esistente.

Il sovradimensionamento ha comportato che in vaste superfici destinate

all'edificazione ed all'urbanizzazione, non sono state avviate le procedure attuative nè di iniziativa pubblica nè di iniziativa privata. Tali zone risultano ancora in genere prive di adeguate aree per attrezzature e servizi e sono a volte edificate in maniera non del tutto razionale, con la incentivazione dell'edilizia illegale.

Quanto sopra a causa della sottovalutazione della possibilità di soddisfare parte della domanda di residenze e servizi attraverso interventi di manutenzione, recupero edilizio, riqualificazione urbanistica e ambientale, con conseguente artificiosa creazione di domanda di nuove aree per espansioni a scopo prevalentemente residenziale.

Dalla proiezione di incremento demografico effettuata si ricava che può sostanzialmente confermare l'attuale dimensionamento del P.R.G. 95 a 55000 abitanti. Non risulta necessario pertanto prevedere aree di espansione per l'edilizia residenziale.

## **B. EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, CONVENZIONATA E SOVVENZIONATA**

Considerata satura la potenzialità residenziale del P.E.E.P. in c.da Ardizzone, per quanto riguarda i predetti interventi di edilizia economica e popolare, convenzionata e sovvenzionata, effettuata la verifica del fabbisogno, lo stesso deve essere soddisfatto mediante la previsione di programmi costruttivi da ubicare all'interno del centro edificato, oltre che nelle aree di proprietà del comune o oggi destinate ad opere di urbanizzazione sovrabbondanti rispetto allo standards.

I soggetti attuatori dovranno restituire al comune, già urbanizzate, la quota parte di opere di urbanizzazione previste all'interno del programma costruttivo, non dovendo sostenere il comune alcun onere per la realizzazione delle infrastrutture. Il rilascio delle concessioni edilizie per gli alloggi dovrà essere subordinato alla completa cessione delle opere di urbanizzazione di competenza del soggetto attuatore.

## **C. REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI IN CENTRO STORICO**

Il recupero dei centri storici è stato tradizionalmente affidato alla redazione dei piani particolareggiati o piani di recupero da redigere ai sensi della circolare n. 4 del 1979.

In linea generale, si può dire che la pianificazione attuativa all'interno dei centri storici è stata poco praticata, sia per i notevoli costi di progettazione dei piani attuativi, sia perchè il piano particolareggiato non incentiva i soggetti

attuatori pubblici e privati.

Stante quanto sopra non è realistico prevede un unico piano di recupero comprendente tutto il centro storico. Si propone pertanto di limitare i piani di recupero a zone mirate, consentendo l'attività edilizia diretta nella rimanente parte del territorio.

In proposito, sulla base della documentazione di ricognizione sui singoli immobili già in possesso del comune, il progettista del piano dovrà aggiornare la Tav. 9 del P.R.G. 95 con le modalità ed i contenuti previsti dalla Circolare A.R.T.A. n. 3/2000.

#### **D. ATTREZZATURE E SERVIZI**

Ai sensi dell'art. 9 del D. Lgs.vo 327/2001 e ss. mm.ii. ( entrato in vigore nel giugno 2003) divenuto efficace l'atto di approvazione del p.r.g., le aree previste per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio. Detto vincolo ha durata quinquennale. Entro tale termine può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità; in caso contrario il vincolo decade e trova applicazione la disciplina dettata dalla normativa di settore per le aree sprovviste di pianificazione.

La giurisprudenza recente nel quadro dei vincoli che limitano la proprietà distingue tra vincoli aventi carattere espropriativo e vincoli aventi carattere conformativo, definendo questi ultimi quelli derivanti da destinazioni realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata, e la cui realizzazione può coesistere con la proprietà privata. I secondi non decadono e non sono suscettibili di reiterazione e di relativo indennizzo.

In particolare la sentenza delle Corte Costituzionale n° 179 del 1999 precisa che sono fuori dallo schema ablatorio-espropriativo i vincoli che comportano destinazioni, anche a contenuto specifico, realizzabili ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, in quanto non comportano necessariamente l'espropriazione o la realizzazione di interventi ad esclusiva iniziativa pubblica ma sono, appunto, attuabili dal privato, sia pure mediante convenzione con il Comune ma senza la preventiva ablazione del bene.

La Regione Siciliana, pur recependo interamente il D.P.R. 327/2001 non ha riformato la legislazione urbanistica, ed ancora oggi nella revisione del P.R.G. deve individuarsi in modo prescrittivo l'intera dotazione urbanistica, in termini di aree edificabili e di aree destinate a soddisfare il carico sul territorio in termini di standard, per tutto l'orizzonte temporale dello stesso P.R.G. (venti anni).

Stante quanto sopra, ove nella progettazione delle aree a standard le previsioni di realizzazione delle stesse escludessero la possibilità dell'intervento dei



privati, il P.R.G., dimensionato per il ventennio, vedrebbe scadere i vincoli al quinto anno, poi al decimo se rinnovati, poi al quindicesimo se ulteriormente rinnovati, con la necessità di ristorare i proprietari dei terreni vincolati per la reitera del vincolo anche tre volte.

In tal senso la proposta di modifica delle N.T.A. del P.R.G. 95, in questo momento all'esame dell'Assemblea consiliare, privilegia il vincolo conformativo, rafforzando le potenzialità edificatorie delle aree destinate a standard, incentivando in tal modo l'iniziativa privata.

Il comune, nella nuova attività di pianificazione potrà prevedere per le aree interessate da vincoli solamente conformativi quali il verde pubblico, le attrezzature sportive, le aree a parcheggio, le aree ad attrezzature scolastiche, una fungibilità tra tali destinazioni nei limiti di compatibilità con gli interessi pubblici (riconoscendo ai proprietari delle aree un uso del bene più fruibile ed utile). Tale fungibilità, dovrà comunque rispettare i dimensionamenti massimi di ciascuna destinazione, con la possibilità di procedere sino ad esaurimento degli stessi, al fine di evitare che si realizzino solo alcune tipologie di attrezzature collettive. Il comune inoltre potrà modificare un vincolo di tipo espropriativo in conformativo, con la possibilità del proprietario di eseguire l'intervento in luogo dell'Amministrazione, con apposite previsioni di convenzionamento tra l'amministrazione comunale ed i privati proprietari, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, interesse generale all'efficienza ed equilibrio economico della attività amministrativa. In ogni caso gli spazi destinati a standard dovranno essere riportati ai valori minimi previsti dal D.M. 1444/1968.

Per quanto riguarda l'infrastrutturazione primaria assume valore strategico il completamento delle Bretella A.S.I. per il collegamento del nucleo industriale di Tre Fontane alla strada SS121, oltre che il completamento dell'infrastrutturazione della predetta area mediante concertazione (accordo di programma, protocollo di intesa o altri strumenti) con il Consorzio A.S.I. di Catania.

Eguale strategia è la previsione, di concerto con la Ferrovia Circumetnea delle infrastrutture di servizio della rete ferroviaria.

## **E. SODDISFACIMENTO DELLA DOMANDA DI AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

**E.1** Il P.R.A.S.I., strumento previsto dalla L.R. 1/84, è un piano territoriale di coordinamento regolamentato dagli artt. 5, 6 della L. 1150/1942. Esso esplica potestà ordinatoria nei confronti dei Comuni, ma ha efficacia nei confronti dei soggetti amministrato solo se recepito nella programmazione comunale.

Il P.R.A.S.I. deve essere adeguato nelle sue previsioni e va verificata l'attualità della previsione dei parchi ferroviari. Tali modifiche, oggetto di concertazione tra il Consorzio ed il Comune, devono essere approvate propedeuticamente al nuovo P.R.G., al fine di mettere a punto una sinergica strategia per la creazione del Polo produttivo di Tre Fontane, sulla base di un Piano Pluriennale di Attuazione, con particolare riguardo al finanzia necessaria per l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le previsioni del P.R.G. devono essere funzionali e devono incentivare la creazione dei Distretti Produttivi, nella logica della filiera.

Per quanto riguarda le attività artigianali esse trovano ubicazione all'interno dell'A.S.I. oltre che del redigendo P.I.P.-

**E.2** Per quanto riguarda le aree rurali obiettivo del P.R.G. è la incentivazione delle aziende agricole che integrano al loro intero, oltre alle tradizionali produzioni agricole, opportunamente orientate verso le produzioni di qualità, l'offerta di ricettività con le caratteristiche del turismo rurale o dell'agriturismo, oltre alla produzione di energie alternative tramite la raccolta delle biomasse, la coltivazione di piante oleaginose (colza, brassica carinata, girasole, soia) per la produzione di biodiesel o di piante zuccherine amidacee (barbabietola, sorgo, mais) per la produzione di bioetanolo.

Secondo il Dlgs 29 dicembre 2003, n. 387 biomassa è “la parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall’agricoltura (comprendente sostanze vegetali ed animali), dalla silvicoltura e dalle industrie connesse, nonché la parte biodegradabile dei rifiuti industriali ed urbani”.

Il mondo della bioenergia comprende tre filiere principali:

-- Biomasse solide: prodotti o residui forestali, agricoli, agroidustriali (cippato, ramaglie, lolla di riso...) destinati a combustione per la generazione di energia termica ed elettrica.

-- Bioliquidi: oli vegetali grezzi o raffinati (palma, colza, jatropha, ecc..) impiegati in centrali per la produzione di energia elettrica e termica (o in alternativa come biocarburanti per l'autotrazione).

-- Biogas: miscela di gas a base di metano, generata dalla fermentazione di prodotti e rifiuti organici in discariche o in appositi impianti di digestione ed utilizzabile per la produzione di energia (o immissione nella rete gas).

In Sicilia, da studi svolti presso la Facoltà di Agraria dell'Università di Palermo, è possibile produrre biodiesel partendo dall'olio di colza o da altre varietà della Brassica come la brassica carinata su cui sono in atto campagne di sperimentazione. Si tratta in ogni caso di colture non irrigue.

Il P.R.G. deve inoltre incentivare la installazione di impianti fotovoltaici posti sui manufatti edilizi, anche con riferimento alle serre, prevedendone una precisa regolamentazione urbanistica, compatibile con il rispetto del territorio.

**E.3** Ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, gli strumenti urbanistici generali ed attuativi devono individuare:

a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, le aree in cui possono essere consentiti gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;

b) le aree da destinare a mercati su aree pubbliche di tipo giornaliero, periodico o fisso;

c) i limiti cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali, ambientali e dell'arredo urbano, nonché i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;

d) i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle medie e grandi strutture di vendita.

Nella redazione del P.R.G. devono essere soddisfatti i sopra elencati requisiti, nel rispetto degli indirizzi espressi dal Consiglio Comunale con la delibera n. 7/2010. Il progettista deve raccordarsi con i professionisti già incaricati del Piano commerciale.

## **F. RICOGNIZIONE DEI VINCOLI SOVRAORDINATI E COORDINAMENTO CON LA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE**

Di concerto con le Amministrazioni responsabili della tutela dei vincoli nella revisione del P.R.G. dovrà effettuarsi una ricognizione completa degli stessi, oltre che alla loro verifica.

In particolare per quanto concerne i vincoli ope legis ex art. 142 D.Leg.vo n. 42/2006 la revisione del P.R.G., previa attività concertativa, dovrà fornire gli idonei supporti all'Autorità competente, per l'aggiornamento degli stessi.

La revisione del P.R.G. dovrà inoltre tenere conto dello stato di avanzamento della progettazione del Piano di coordinamento provinciale.

## **G. INDIRIZZI DI CARATTERE GENERALE**

- Utilizzare la volumetria residua disponibile all'interno del P.E.E.P. c.da Ardizzone per interventi turistico-ricettivo e per la mobilità pubblica, da realizzare queste ultime anche mediante la finanza di progetto;
- Individuare aree degradate o periferiche su cui realizzare interventi di riqualificazione, o ricuciture urbane, utilizzando volumetrie ricavate da demolizioni in aree eccessivamente antropizzate, o da delocalizzazioni

da aree con dissesto idrogeologico, o interessate da vincoli di inedificabilità;

- Prevedere un progetto sistemico per le aree marginali, interne ed esterne alla città consolidata, che valorizzi le aree agricole (dismesse e in uso) e la realizzazione di orti urbani per la commercializzazione diretta dei prodotti e la tutela dei corridoi biologici;
- Promuovere le azioni di Agenda 21, considerando la città alla luce della convenzione europea sul paesaggio;
- Definizione di un piano di sviluppo per le aree dell'acropoli, dei mulini, delle salinelle e del fiume Simeto, con particolare attenzione alla mobilità territoriale pubblica ed al sistema integrato della ricettività e culturale;
- Individuazione di nuove centralità caratterizzate per la presenza di mercati, spazi culturali e sociali, costituenti una rete urbana;
- Individuazione di nuove aree da trasformare con progetti unitari mediante la creazione di S.T.U.-
- Nella revisione delle N.T.A. e del R.E.C. il progettista dovrà porre particolare attenzione a:
  - prevedere incentivi volumetrici per l'edilizia sostenibile e a basso impatto ambientale (parametri Casaclima e protocollo Itaca), nonchè per gli interventi che incrementano il verde e la permeabilità del suolo);
  - Promuovere le tipologie edilizie a corte per favorire la realizzazione di spazi di giuoco, di svago e di socializzazione;
  - sostituire alla densità fondiaria (mc/mq) la S.l.u. (mq/mq).

## **H. PRESCRIZIONI ESECUTIVE**

**H.1** Per quanto riguarda gli interventi di edilizia economica e popolare, convenzionata e sovvenzionata, effettuata la verifica del fabbisogno, lo stesso deve essere soddisfatto mediante la previsione di programmi costruttivi da ubicare all'interno del centro edificato, oltre che nelle aree di proprietà del comune o oggi destinate ad opere di urbanizzazione sovrabbondanti rispetto allo standards.

I soggetti attuatori dovranno restituire al comune già urbanizzate la quota parte di opere di urbanizzazione previste all'interno del programma costruttivo, non dovendo sostenere il comune alcun onere per la realizzazione delle infrastrutture. Il rilascio delle concessioni edilizie per gli alloggi dovrà essere subordinato alla completa cessione delle opere di urbanizzazione di competenza del soggetto attuatore.

**H.2** Redazione di almeno un piano particolareggiato in un comparto significativo per ampiezza e collocazione territoriale in ZA (centro storico), da

individuare mediante un confronto tra i tecnici incaricati, il consiglio comunale, l'amministrazione e le forze sociali della Città;

**H.3** Redazione del Piano di recupero della Collina storica

**H.4** Redazione del Piano di recupero dell'agglomerato circostante il Nuovo Cimitero

Paternò, 2/2/2011

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO DEL PIANO

---

IL RESPONSABILE DELL'U.O. URBANISTICA

---

Principali fonti utilizzate:

- Piano Strategico dell'area Etnea;
- Dati Demografici forniti dall'U.O. Servizi Demografici del Comune di Paternò;
- Dati I.S.T.A.T.
- Per la ricognizione sullo stato di attuazione del P.R.G. sono stati utilizzati i dati ottenuti a seguito della digitalizzazione delle previsioni di P.R.G. e dell'aggiornamento speditivo delle informazioni cartografiche.