

RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE URBANISTICA

Adempimenti Sentenza TAR Catania n. 2498/2022

Variante al P.R.G. vigente per la riclassificazione urbanistica di un lotto di terreno in Belpasso, frazione di Piano Tavola, via Pio La Torre, divenuto “zona bianca” per la decadenza dei vincoli espropriativi dello strumento urbanistico generale (Fg. n. 76 part.lla n. 104).

IL COMMISSARIO AD ACTA

Arch. Massimo Aleo

Arch. Massimo
G. Aleo

Firmato digitalmente da
Arch. Massimo G. Aleo
Data: 2025.05.27
09:43:03 +02'00'

INDICE

PREMESSA.....	2
1. DESCRIZIONE DELL'AREA INTERESSATA.....	3
2. CONCLUSIONI DELLO STUDIO GEOLOGICO	4
3. QUADRO DI RIFERIMENTO DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE.....	4
4. QUADRO DI RIFERIMENTO VINCOLISTICO-AMBIENTALE.....	5
5. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA.....	6
6. ALLEGATI.....	8

E

COMUNE DI BELPASSO
Comune di Belpasso

Protocollo N.0022946/2025 del 27/05/2025

PREMESSA

Il procedimento di variante urbanistica oggetto della presente relazione si rende necessario al fine di ottemperare alla Sentenza n. 2498/2022 con la quale il TAR Catania, accogliendo il ricorso proposto dal proprietario sig. Scaravilli Basilio, provato il silenzio e il perdurante inadempimento comunale, ha condannato il Comune di Belpasso a pronunciarsi espressamente - anche a mezzo di intervento sostitutivo - sull'istanza presentata nel 2021 dal ricorrente per la riqualificazione urbanistica dei propri fondi (quello trattato nella presente relazione nonché altro distinto appezzamento oggetto di separato procedimento urbanistico) a seguito della decadenza del vincolo espropriativo dello strumento urbanistico generale.

In particolare si tratta di due piccoli lotti (circa 500 mq ciascuno) ubicati nella frazione Piano tavola di Belpasso a circa 100 mt l'uno dall'altro, identificati in catasto al fg. n. 76, rispettivamente part.lla n. 104 e n. 667.

Nel contesto delle operazioni commissariali, a seguito di adeguata negoziazione tra le parti, al fine di contemperare le richieste del privato tenendo conto delle esigenze dell'amministrazione in termini di aree da destinare ad attività collettive e servizi nell'ambito territoriale interessato, si è pervenuti a verbalizzare tra le stesse il seguente accordo:

- la particella n. 104, già destinata a “*verde pubblico attrezzato*”, assumerà destinazione edificabile C (vedi *infra*). In tal senso il ricorrente si è assunto l'onere di fare redigere a propria cura e spese i cd. “*elaborati prodromici*” (studio geologico e rapporto preliminare ambientale VAS), nonostante il TAR avesse condannato il comune alle relative spese e incombenze;
- la particella n. 667, prossima ad una importante struttura scolastica, verrà confermata come “*parcheggio pubblico*” reiterando l'attuale destinazione urbanistica, stante il fabbisogno di aree per la sosta delle autovetture della zona, caratterizzata da elevato traffico automobilistico, e restando a carico del comune la redazione dello studio geologico mentre non dovrà redigersi il Rapporto preliminare ambientale VAS in quanto non è necessario ai sensi del D.A. n. 271/2021 e s.m.i. trattandosi di mera reitera del vincolo.

In questa sede viene pertanto considerata la proposta di variante al P.R.G. vigente nel Comune di Belpasso, finalizzata alla riclassificazione urbanistica del terreno identificato in Catasto al Fg. n. 76 part.lla n. 104, sito in via Pio La Torre, frazione Piano Tavola di Belpasso, divenuto “*zona bianca*” per la decadenza del vincoli espropriativo imposto sullo stesso dallo strumento urbanistico generale.

1. DESCRIZIONE DELL'AREA INTERESSATA

L'area interessata, si estende per una superficie di circa 500 mq ed è ubicata in via P. La Torre angolo via C. Terranova, nella zona occidentale dell'abitato di Piano Tavola, popolosa frazione del comune di Belpasso da cui dista circa una decina di km, ad una quota sul livello del mare di 253 mt. Il terreno oggetto di variante, di forma rettangolare (circa mt 20x25), giacitura pressoché pianeggiante, in atto incolto e libero da manufatti, risulta come detto confinante su due lati con la viabilità locale dalla quale è quindi facilmente accessibile (v. tavola dell'inquadramento territoriale e descrizione fotografica - cfr. all. 1-2-3).

Esso costituisce parte di un isolato rimasto libero da costruzioni all'interno di un consolidato contesto urbano parzialmente edificato per lo più costituito da edilizia classificata "C3-edilizia da recuperare" all'interno del Piano di Recupero ex l.r. n. 37/1985 approvato nel 1991.

Il comparto territoriale non risulta caratterizzato da evidenze storico architettoniche di alcun rilievo ma, piuttosto, da un modello insediativo costituito per lo più da palazzine destinate ad abitazione a due-tre piani f.t., privo di particolare pregio ed anche caratterizzato da diffuso abusivismo e disordine edilizio. La zona, comunque, sviluppatasi a partire dagli anni '50 del secolo scorso per effetto di dinamiche cd. "spontanee" a seguito della nascita del vicino importante agglomerato industriale, è fornita delle principali opere urbanizzazione primaria (rete stradale con relativi spazi di sosta e parcheggio, rete di distribuzione acqua potabile, reti di illuminazione pubblica e a servizio degli edifici) e dispone di alcune attrezzature collettive e urbanizzazioni secondarie (scuola dell'obbligo) come pure del servizio di ritiro e smaltimento dei rifiuti solidi urbani. In mancanza della rete fognaria i reflui prodotti dalle abitazioni devono essere smaltiti mediante fosse Imhoff.

Gli isolati circostanti risultano in buona parte edificati e vanno considerati ricompresi oggettivamente nel centro abitato della frazione di Piano Tavola, a ridosso del nucleo abitativo meno recente sorto lungo i vecchi tracciati della SS 121 e della SP 14 (per Belpasso-Etna) dove si trovano la maggior parte delle attività commerciali, secondo un modello insediativo caratterizzato tipologicamente da fabbricati di edilizia residenziale mono e plurifamiliari, in genere a 2-3 elevazioni.

I collegamenti principali tra la viabilità locale con la viabilità extraurbana provinciale e statale sono assicurati dalle citate SS 121 (in direzione est-ovest Catania-Paternò-Adrano) e SP 14 (in direzione nord-sud per Belpasso-Etna).

Nell'ambito territoriale oggetto della variante il complessivo carico urbanistico esistente appare sostenibile e non vi è evidenza di problematiche esistenti o potenziali assolutamente ostative alla

E

COMUNE DI BELPASSO
Comune di Belpasso

Protocollo N. 0022946/2025 del 27/05/2025

realizzazione di nuovi insediamenti di piccola dimensione e/o ai relativi allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti.

2. CONCLUSIONI DELLO STUDIO GEOLOGICO

Lo studio geologico prodromico alla variante urbanistica, commissionato al dott. Geologo Giuseppe Maugeri, perviene alle seguenti conclusioni:

“Le indagini geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geomeccaniche hanno permesso di verificare la idoneità geologica del sito in relazione all’ “Istanza di qualificazione urbanistica di terreni a vincolo di destinazione urbanistica scaduti per il lotto di terreno sito in Belpasso – Frazione Piano Tavola – via Pio La Torre in Catasto al Foglio 76 – part.lla 104”.

I risultati dell’indagini possono essere riassunti come segue:

- *dal punto di vista geomorfologico, la quota altimetrica è di circa 253 m. s.l.m., l’area in generale non risulta soggetta a fenomeni di instabilità in atto;*
- *dal punto di vista geologico risulta interamente costituita dalle lave relative all’attività dell’edificio vulcanico Etno - Colate laviche del 1669. I sopralluoghi effettuati, gli scavi di sbancamento eseguiti nelle vicinanze della zona di studio e precedenti studi geologici effettuati sull’area, hanno permesso di precisare che sul sito di progetto, al di sotto di una coltre di terreno vegetale, dello spessore variabile da circa 0,20 mt. a 0,40 mt., sono presenti esclusivamente prodotti vulcanici ascrivibili alle lave fratturate ed alterate, passanti a circa 2,00 mt., alle lave mediamente compatte grigie ...*
- *Condizioni topografiche: “T1”, superficie pianeggiante con inclinazione media < 15°;*
- *la falda freatica si trova ad una profondità dal piano campagna, tale da non poter interessare i terreni di fondazione;*
- *dal punto di vista geotecnico le caratteristiche elastiche e di portanza sono complessivamente buone, dato lo spessore del livello considerato;*
- *gli interventi non compromettono in alcun modo la stabilità dell’area”.*

Da tali conclusioni, pertanto, non emergono evidenze dal punto di vista geologico ostative all’edificabilità delle aree oggetto della proposta di variante urbanistica risultano.

3. QUADRO DI RIFERIMENTO DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Rispetto al Piano Paesistico Regionale il Comune di Belpasso ricade nell’Ambito territoriale 17 “Area Metropolitana: territori occidentali della conurbazione” con i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- Conservazione dei valori paesistici, ambientali, morfologici e percettivi del paesaggio agrario;
- tutela delle aree naturali;
- riassetto dei versanti e salvaguardia idrogeologica del territorio;
- salvaguardia e recupero degli alvei fluviali;
- conservazione del rapporto tra l'intorno naturale ed i sistemi urbani storici;
- conservazione e valorizzazione degli insediamenti archeologici;
- conservazione e recupero del patrimonio storico e culturale (architetture, percorsi storici, aree archeologiche);
- conservazione della fruizione visiva degli scenari e dei panorami.

In base allo strumento urbanistico vigente (Piano di Recupero ex l.r. n. 37/1985 approvato nel 1991 recepito nel P.R.G. approvato con D.A. n. 997/DRU/1993 - cfr. stralcio all. 8) sul terreno oggetto della presente relazione insiste per l'intera estensione la destinazione Verde Pubblico Attrezzato per la quale, tuttavia, non sono mai state avviate le procedure di esproprio da parte del comune di Belpasso.

Inoltre, in base alle verifiche effettuate dal Responsabile del Procedimento, la proposta di variante non ha refluenze su alcun piano o programma settoriale di competenza comunale (programmi oo.pp., programmazione commerciale, piano traffico, ecc.).

La variante urbanistica, pertanto, non interferisce con altri strumenti di pianificazione sovraordinati né con zone o manufatti di particolare interesse storico-ambientale-paesaggistico.

4. QUADRO DI RIFERIMENTO VINCOLISTICO-AMBIENTALE

In base a quanto dichiarato dal Comune in apposita Certificazione e tenuto conto delle suddette verifiche del Responsabile del Procedimento nonché della Carta dei Vincoli ex art. 28 l.r. n. 19/2020 (all. 6), l'area oggetto della variante urbanistica **non è interessata e non incide** in relazione a:

- vincoli o limitazioni condizionanti l'attività edilizia ed urbanistica di alcun genere, con la sola esclusione del vincolo sismico, ex legge n. 64/1974. Ai sensi dell'art. 13 di detta fonte normativa, l'intervento dovrà pertanto acquisire il parere favorevole del competente Ufficio del Genio Civile in ordine alla compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio;
- zone SIC-ZPS né zone oggetto di vincoli (pericolosità e rischio geomorfologico e idraulico) derivanti dal P.A.I. (Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Siciliana approvato con D.P.R.S. 20 Settembre 2006 con valore di Piano Territoriale di Settore);

- colture specializzate.

5. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica, come precedentemente accennato, è finalizzata alla riclassificazione dell'area distinta nel N.C.T. al fg. 76 part.IIa n. 104 di estensione circa mq 500.

Divenuta “zona bianca” per effetto della decadenza dei vincoli espropriativi dello strumento urbanistico che la destinava a “Verde Pubblico Attrezzato” (cfr. Certificato di destinazione urbanistica - all. 4), se ne propone la riclassificazione in zona edificabile “C3 - Edilizia da recuperare” per come regolata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e con gli specifici vincoli e limitazioni d'utilizzo dettate ai punti 21.3, 21.4 e 21.5 delle stesse N.T.A. che così si possono sintetizzare (cfr. all. 5):

- Edificazione con singolo titolo abilitativo edilizio
- If 2 mq/mq
- Hmax mt 7,50

La nuova destinazione proposta deriva, oltre che dalla legittima richiesta dei ricorrenti, dalle risultanze dello studio geologico, da attente valutazioni di ordine urbanistico, tenuto conto dello stato dei luoghi e delle caratteristiche peculiari dell'ambito territoriale in cui il terreno ricade.

In tal senso si evidenzia che non si riscontra alcun presupposto logico per l'eventuale riclassificazione dell'area in zona di “Verde Agricolo” né per la reitera della destinazione di “Verde pubblico attrezzato”, peraltro implicante maggiori costi per la P.A. Di contro, l'edificabilità del lotto comporterà immediate maggiori entrate fiscali/imu per le casse comunali e, nel caso di presentazione di istanza di P. di C., anche l'incasso degli oneri di urbanizzazione. Inoltre, sotto il profilo della verifica della complessiva dotazione territoriale di servizi collettivi e standard urbanistici, a distanza di oltre 30 anni dall'approvazione dello strumento urbanistico di riferimento, è di tutta evidenza che il compito di tale verifica non può essere affidato al procedimento relativo ad una singola variante puntuale di una piccola area, sostanzialmente trascurabile dal punto di vista territoriale, ma deve invece demandarsi alla più opportuna sede del procedimento di formazione del nuovo P.U.G., il cui iter risulta già avviato dal comune di Belpasso.

In relazione poi alla questione del “carico urbanistico”, ossia gli effetti in termini di fabbisogno di dotazioni collettive in funzione degli abitanti insediabili (invero trascurabili nel caso in specie stante la modestia dell'intervento) va detto in primo luogo che in generale, negli ambiti contraddistinti da diffuso abusivismo edilizio, evidenti motivi di equità e ragionevolezza dovrebbero suggerire di non penalizzare ulteriormente ed eccessivamente coloro che hanno

E

COMUNE DI BELPASSO
Comune di Belpasso
Protocollo N. 0022946/2025 del 27/05/2025

rispettato la legge (astenedosi dal costruire abusivamente) per l'unico motivo di solo "prevedere" (quindi senza alcuna certezza di realizzazione) pubblici servizi a favore di chi invece ha trasgredito.

In ogni caso, tenuto conto delle verifiche condotte dal R. del P., si evidenzia che:

- le previsioni di standard urbanistici del P.R.G. vigente eccedevano i minimi di legge di 18 mq/abitante insediabile di progetto;
- il comune ha avuto un incremento demografico inferiore a quello ipotizzato nel P.R.G., con conseguente riduzione dei fabbisogni;
- l'Amministrazione comunale ha nel tempo comunque provveduto alla realizzazione di previsioni di "Verde Pubblico Attrezzato" in misura che si ritiene sostanzialmente sufficiente, in base ai fabbisogni attuali, anche nella zona in cui ricade la proposta di variante (parco giochi sulla via Mattarella, bambinopoli e piazza S. Pertini, bambinopoli via Li Causi, oratorio pubblico via C. Montalto, cfr. Carta dei Servizi all. 7);
- così come previsto dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla l.r. n. 16/2016, il carico urbanistico aggiuntivo comunque viene compensato dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Si ritiene infine opportuno un breve accenno alla questione della limitazione del consumo di suolo, quest'ultimo definito dalla legge come "saldo [differenza] tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica attuativa prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato ... e quelle per le quali la medesima pianificazione preveda interventi di rimozione della impermeabilizzazione del suolo" (art. 34, co. 4, l.r. n. 19/2020).

In primo luogo deve premettersi che - e sempre fermo restando che la piccola area oggetto della presente comunque ricade all'interno dell'attuale perimetro del territorio urbanizzato - anche per tale questione qualsiasi ragionamento appare ultroneo in questa sede dovendo trovare più idoneo approfondimento nel contesto del procedimento di formazione del nuovo PRG ancora lungi dalla conclusione nonostante il lungo tempo trascorso. Inoltre non può sottacersi che la decaduta destinazione "verde pubblico attrezzato" (F5) del vigente strumento urbanistico già consentiva la trasformazione territoriale con un indice di fabbricabilità fondiaria di 1,00 mc/mq e r.c. 0,20 per la realizzazione di costruzioni quali servizi igienici, bar, cabine elettriche, ecc.

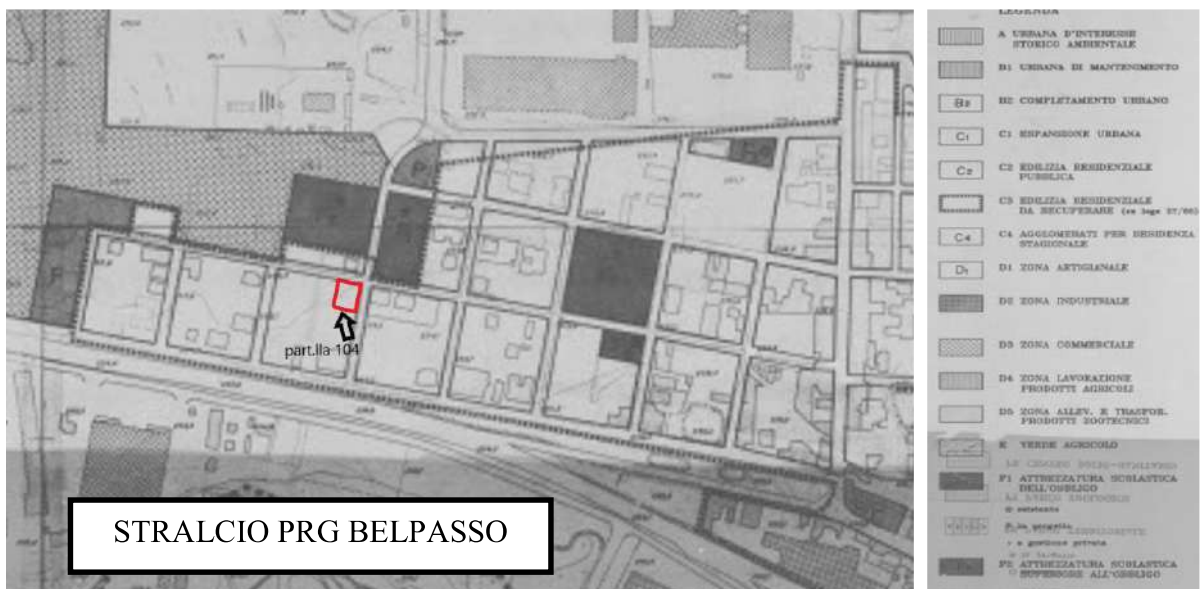
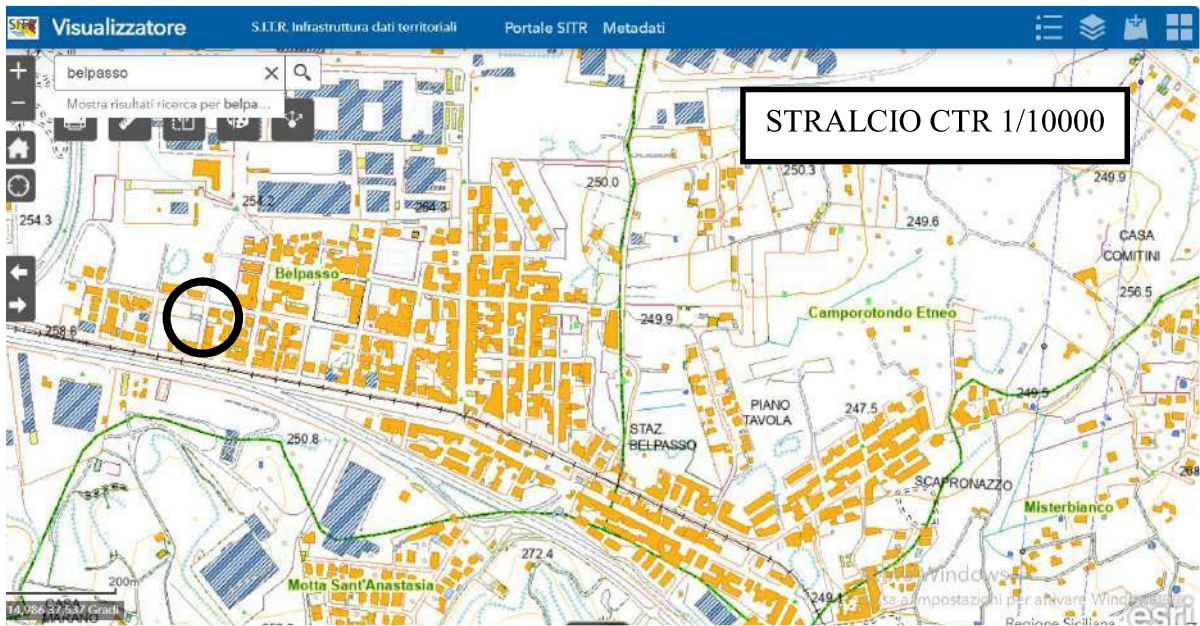
In conclusione, si ritiene che l'iniziativa proposta comporterà un complessivo impatto territoriale trascurabile e comunque controllato dalle specifiche prescrizioni poste dalle N.T.A. dello strumento urbanistico (potenzialità edificatoria assentibile circa 1.000 mc). Permetterà inoltre la qualificazione di un'area interna al centro abitato di Piano Tavola, contribuendo alla riduzione del disordine e del degrado urbano.

Quanto sopra sinteticamente riferito deve intendersi funzionale unicamente alle finalità descrittive del presente documento restando confermate, relativamente alla destinazione urbanistica proposta, tutte le prescrizioni, limitazioni e indicazioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico e nel Regolamento Edilizio comunale.

6. ALLEGATI

1. Inquadramento territoriale
2. Rilievo fotografico
3. Visura e stralcio mappa catastale
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. Stralcio Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico
6. Carta dei vincoli (ex art. 28 della l.r. n. 19/2020)
7. Carta dei servizi pubblici
8. Stralcio strumento urbanistico e relativa legenda - STATO VIGENTE
9. Stralcio strumento urbanistico - STATO DI VARIANTE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



E

COMUNE DI BELPASSO
Comune di Belpasso

Protocollo N. 0022946/2025 del 27/05/2025

DESCRIZIONE FOTOGRAFICA



E
COMUNE DI BELPASSO
Comune di Belpasso
Protocollo N. 0022946/2025 del 27/05/2025

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/10/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/10/2024

Dati identificativi: Comune di Belpasso (A766) (CT)

Foglio 76 Particella 104

Partita: 14144

Classamento:

Particella con qualità: INCOLT STER

Superficie: 500 m²

> Intestati catastali

➤ 1. SCARAVILLI Basilio (CF SCRBSL49B14C568K)

nato a CESARO' (ME) il 14/02/1949

Diritto di: Proprieta' per 4/6

➤ 2. SCARAVILLI Concetta Stefania (CF SCRCCT75T66C351P)

nata a CATANIA (CT) il 26/12/1975

Diritto di: Proprieta' per 1/6

➤ 3. SCARAVILLI Maurizio Toni (CF SCRMZT80B01C351F)

nato a CATANIA (CT) il 01/02/1980

Diritto di: Proprieta' per 1/6

> Dati identificativi

☐ dall'impianto

Impianto meccanografico del 26/05/1984

Immobile attuale

Comune di Belpasso (A766) (CT)

Foglio 76 Particella 104

> Dati di classamento

E

COMUNE DI Belpasso
Comune di Belpasso
Protocollo N. 0022946/2025 del 27/05/2025

↳ dall'impianto

Impianto meccanografico del 26/05/1984

Immobile attuale

Comune di **BELPASSO (A766) (CT)**

Foglio **76** Particella **104**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **INCOLT STER** Superficie:
500 m²

Partita: **14144**

E

COMUNE DI BELPASSO
Comune di Belpasso
Protocollo N. 0022946/2025 del 27/05/2025

↳ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **BELPASSO (A766) (CT)** Foglio **76** Particella **104**

↳ **1. CARUSO Grazia ; Mar Pellegrino**
(CF CRSGRZ40C68F781M)
nata a **MOTTA SANT'ANASTASIA (CT)** il
28/03/1940

1. Impianto meccanografico del 26/05/1984

↳ dall'impianto al 24/11/1987
Diritto di: Livellario (deriva dall'atto 1)

↳ **2. COMUNE DI CAMPOROTONDO ETNEO**
↳ dall'impianto al 24/11/1987
Diritto di: Diritto del concedente (deriva dall'atto 1)

↳ **3. PELLEGRINO Mario**
(CF PLLMRA35B25F781R)
nato a **MOTTA SANT'ANASTASIA (CT)** il
25/03/1935

↳ dall'impianto al 24/11/1987
Diritto di: Livellario (deriva dall'atto 1)

↳ **1. COMUNE DI CAMPOROTONDO ETNEO.**
↳ dal 24/11/1987 al 02/04/2022
Diritto di: Diritto del concedente (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 24/11/1987 Pubblico ufficiale LA CASAS ANTONIO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 148706 - UR Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 5762 registrato in data 07/12/1987 - Voltura n. 511588 in atti dal 12/03/1991

↳ **2. SCARAVILLI Basilio**
(CF SCRBSL49B14C568K)
nato a **CESARO' (ME)** il 14/02/1949
↳ dal 24/11/1987 al 02/04/2022
Diritto di: Livellario (deriva dall'atto 2)

↳ **1. SCARAVILLI Basilio**
(CF SCRBSL49B14C568K)
nato a **CESARO' (ME)** il 14/02/1949
↳ dal 02/04/2022
Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 3)

3. VOLTURA D'UFFICIO del 02/04/2022 Pubblico ufficiale CATANIA ATTI PUBBL.SUCC.R Sede CATANIA (CT) Sede TYJ Registrazione Volume 88888 n. 206266 registrato in data 03/05/2023 - - Voltura n. 31748.1/2023 - Pratica n. CT0245681 in atti dal 18/10/2023

↳ **2. SCARAVILLI Concetta Stefania**
(CF SCRCCT75T66C351P)
nata a **CATANIA (CT)** il 26/12/1975

Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/10/2024
Ora: 08:52:13
Numero Pratica: T20379/2024
Pag: 3 - Fine

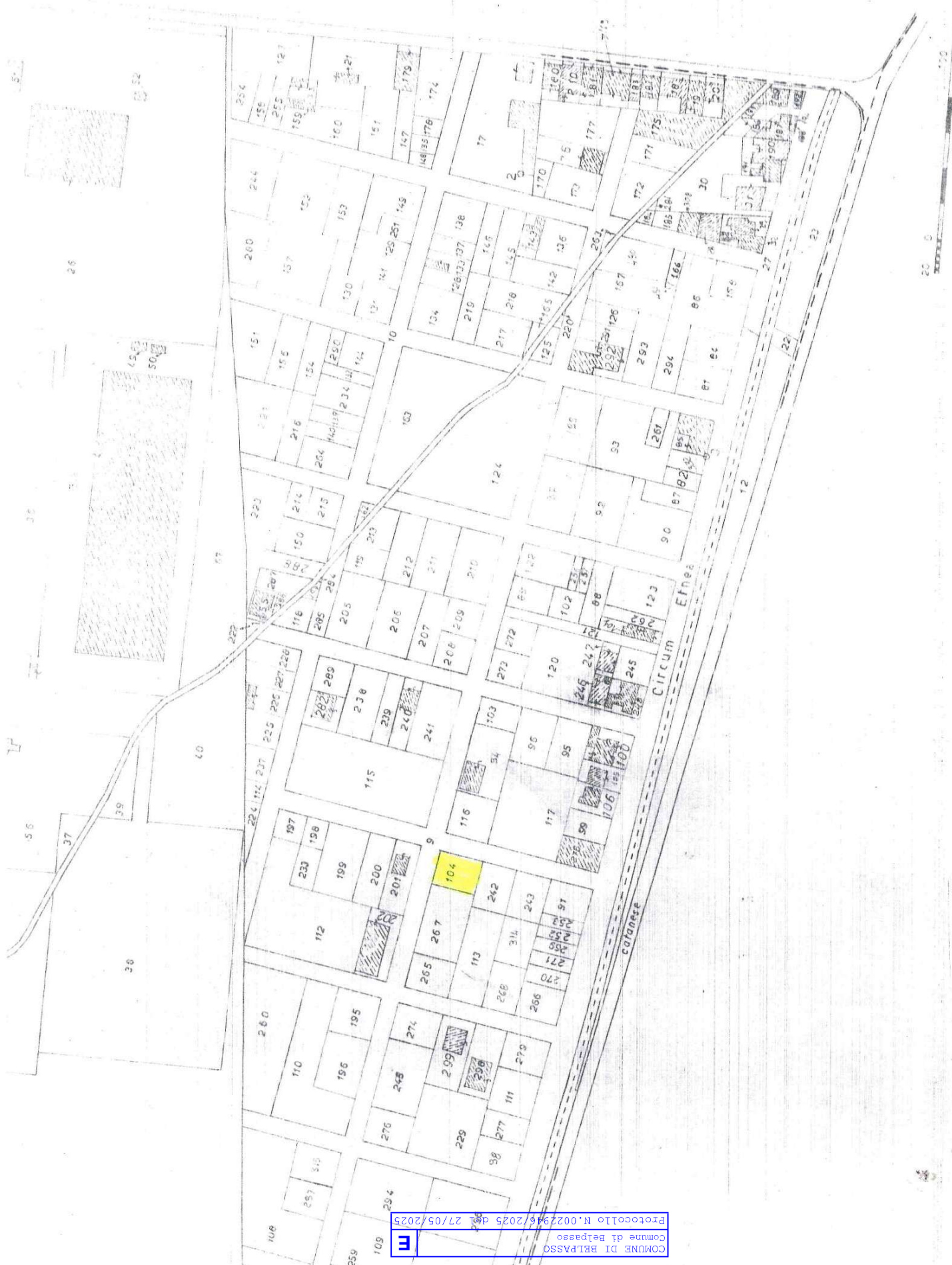
- ↳ dal 02/04/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 3)
 - ↳ 3. SCARAVILLI Maurizio Toni
(CF SCRMZT80B01C351F)
nato a CATANIA (CT) il 01/02/1980
 - ↳ dal 02/04/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 3)
-

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

E
COMUNE DI BELPASSO Comune di Belpasso
Protocollo N. 0022946/2025 del 27/05/2025

COMUNE DI BELPASSO Comune di Belpasso	E
Protocollo N.0022946/2025 del 27/05/2025	





COMUNE DI BELPASSO
Città Metropolitana di Catania

IV SETTORE
Edilizia Privata – Condono e Sanatoria

Via Carmelo Magri sn c/ Centro C.O.M.



VISTA l'istanza prot. N° 44074 del 24/11/2021;
VISTA la Determinazione Sindacale n° 38 del 30/09/2021;
VISTO il DPR 380 del 06/06/2001;
VISTA la Legge Regione Sicilia del 10 agosto 2016 n° 16 e ss.mm.ii.;
VISTO il vigente P.R.G., approvato con D.A. 997/DRU/93 del 22/12/1993;
VISTI gli atti d'ufficio;

SI CERTIFICA

- Che l'immobile sito in Belpasso (CT) riportato in catasto al **foglio 76, particella 104**, ricade all'interno della delimitazione del **P.P. di Recupero di Piano Tavola - zona "C/3"** (Edilizia Residenziale da Recuperare ex legge 37/85), con destinazione a Verde Pubblico Attrezzato.

- Che l'immobile sito in Belpasso (CT) riportato in catasto al **foglio 76, particella 667**, ricade all'interno della delimitazione del **P.P. di Recupero di Piano Tavola - zona "C/3"** (Edilizia Residenziale da Recuperare ex legge 37/85), con destinazione a Parcheggi.

Tutto ciò secondo le prescrizioni del **P.R.G.** e del **P.P. di Recupero di Piano Tavola** approvati con D.A. 997/DRU del 22/12/93.

Essendo trascorso il termine decennale dall'approvazione dello strumento urbanistico generale, avvenuta con **DARTA n° 997/DRU del 22/12/1993**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 1, della **P.R. 38/73**, le indicazioni di Piano Regolatore "risultano inefficaci" nella parte in cui incidono su beni determinati e li assoggettano a vincoli preordinati all'espropriazione e conseguentemente a vincoli che comportano inedificabilità.

In adempimento a quanto previsto dalla L. 190/2012 si dà atto:

- che, ai sensi degli artt. 4 e segg. della L. 241/1990 e dell'art. 31, co. 1, del D.Lgs. 50/2016, Responsabile del Procedimento è il dott. geom. Di Stefano Vincenzo;
 - che in capo al responsabile del presente procedimento e al sottoscrittore della presente, non sussiste alcun conflitto di interessi, anche potenziale, nei confronti del soggetto interessato;
- In adempimento a quanto previsto dalla L. 190/2012, relativamente alla presente certificazione sono state rispettate tutte le misure previste nel Piano Anticorruzione vigente.
- sono stati rispettate i tempi del procedimento amministrativo.

E perché consti si rilascia il presente a richiesta del Sig. **SCARAVILLI BASILIO**, per gli usi consentiti dalla legge sul bollo, da servire ai sensi del 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii..

Riscossi € 20,00 per diritti di segreteria, bollettino n. 544024 del 22/11/2021

Riscossi € 20,00 per diritti di segreteria, bollettino n. del

Il Collaboratore Tecnico
geom. Marco Mangani

Il Responsabile del Procedimento
dott. geom. Vincenzo Di Stefano



Il Responsabile del Settore
arch. Santo Caruso

COMUNE DI BELPASSO
Comune di Belpasso
P.R. 38/73
D.A. 997/DRU del 22/12/1993
P.P. di Recupero di Piano Tavola - zona "C/3"

E
27/12/2021

UFFICIO RIORDINO URBANISTICO
IL TECNICO INCARICATO
(Dott. arch. Carmelo Russo)

COMUNE DI BELPASSO

arch. Daniela Lima

P.R.G.

3

E

Protocollo N. 0022946/2025 del 27/05/2025

A.R.C.A. PROGETTI

PALERMO-via imp. federico 71-tel.091/546072
CATANIA-largo Bordighera 52-tel.095/387030

At. Graf.  *Luzi*

REGIONE SICILIANA
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
NORME DI ATTUAZIONE
ALLEGATO 2
DEL 22 DIC. 1993
L'ASSESSORE

DATA:	ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE CONSIGLIO REGIONALE DELL'URBANISTICA
IL SINDACO:	VISTO: CON RIFERIMENTO AL PROPRIO VOTO N. 843 del 23-6-93 IL SEGRETARIO

edificazione dovranno essere attrezzate con alberature di essenze tradizionali della zona. La copertura degli edifici, in questa zona, dovrà essere eseguita a tetto con una pendenza massima del 30% con sovrastante manto di tegole.

Zone C2 di edilizia economica e popolare

20.1 - Definizione - Si tratta delle zone destinate all'edilizia economica e popolare individuate nel P.R.G. nelle aree di espansione con Simbologia C2.

20.2 - Destinazione di zona - Insediamenti residenziali.

20.3 - Strumento di attuazione - Piano Particolareggiato esteso ad ogni singola zona individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

20.4 - Indice di fabbricabilità fondiaria:

3.00 mc/mq.

Altezza massima consentita:

- Per insediamenti a schiera ml. 7,50.

- Per insediamenti in linea ml. 10,50.

1 - Zone C3 di edilizia da recuperare

21.1 - Definizione - Trattasi delle aree

delimitate a norma della Legge Regionale nr.37/85. In particolare la delimitazione si riferisce all'agglomerato urbano di Piano Tavola costruito a ridosso dell'area industriale e di una piccola zona in contrada Giaconia.

21.2 - Destinazione di zona - Residenziale

21.3 - Strumento di attuazione - Piano di recupero redatto a norma della L.R. 37/85.

Le aree non edificate, all'interno degli isolati, definite dal Piano di recupero quali zone di completamento, potranno essere costruite mediante rilascio di concessione edilizia che potra' essere rilasciata dopo l'approvazione del Piano di recupero e nel rispetto dei parametri dimensionali di cui all'art. 21.4.

21.4 - Indice di fabbricabilita' fondiaria

2.00 mc/mq., corrispondente alla densita' media fondiaria di Piano Tavola.

Altezza massima consentita: 7.50 mt.

21.5 - Prescrizioni particolari

Sono consentite costruzioni in aderenza.

Nel caso in cui le costruzioni non sono in aderenza le distanze minime assolute tra

pareti finestrate e pareti edifici antistanti sono quelle dettate dall'art.9 del D.M. 2.4.1968.

Le tipologie consentite sono: in linea, a schiera, a corte. Le aree non coperte da edificazione dovranno essere attrezzate con alberature di essenze tradizionali della zona. La copertura degli edifici, in questa zona, dovrà essere eseguita a tetto con una pendenza massima del 30% con soprastante manto di tegole, o piana.

RT 22 - Zone C4 di edilizia da adibire a seconda residenza

22.1 - Definizione - Si tratta di zone interessate da edilizia utilizzata per residenza stagionale. In generale trattasi di lottizzazione abusive che presentano un minimo di viabilità senza tuttavia avere caratteristiche dimensionali tali da essere considerati quali insediamenti abusivi.

Nelle tavole grafiche sono state indicate con simbologia C4.

22.2 - Destinazione di zona - Insediamenti residenziali.

22.3 - Strumento di attuazione - Piano di lottizzazione o, a giudizio dell'Amministra-

ATA - PRG

ITOLO IV - ZONE DESTINATE A SERVIZI

RT. 25 - Zone F - Aree destinate a servizi pubblici

25.1 - Definizione - Trattasi delle aree destinate dal P.R.G. alle attivita' collettive, ai servizi urbani. Le stesse sono suddivise nelle seguenti categorie giusta D.M. 2 aprile 1968.

F.1 - aree per l'istruzione; asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;

F.2 - aree per l'istruzione: scuole secondarie;

F.3 - aree per attrezzature di interesse collettivo; religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, biblioteche pubbliche, caserme, macello, campo fiera;

F4 - verde attrezzato per lo sport;

F5 - verde pubblico attrezzato a livello urbano;

F6 - parco territoriale;

F10 - parco sub-urbano;

25.2 - Aree riservate ai servizi - L'indicazione nelle tavole P.R.G. delle aree riservate ai servizi deve essere intesa in

E

COMUNE DI BELPASSO
Comune di Belpasso

Protocollo N. 0022946/2025 del 27/05/2025

modo vincolante per ogni categoria di servizio.

In attesa del definitivo utilizzo di dette aree, le stesse possono essere provvisoriamente destinate a verde o parcheggio, qualora acquisite al patrimonio del demanio comunale.

25.3 - Rapporti tra spazi - Ove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le aree per servizi sono così definiti, ai sensi dell'art.3 del D.M. 2 aprile 1968.

- 1) aree per l'istruzione - mq. 4,5 per abitante
- 2) aree per attrezzature di interesse collettivo - mq. 2 per abitante
- 3) aree per verde attrezzato ed attrezzature sportive - mq. 9 per abitante
- 4) aree per parcheggi - mq. 2,5 per abitante.

25.4 - Parcheggi

P) - Aree per parcheggi (in aggiunta a quelli previsti dall'art.18 della legge 765).

25.5 - Strumenti di attuazione - Nell'ambito di tali zone l'Amministrazione Comunale

E

individuera' le aree per le quali l'attuazione e la progettazione della definitiva sistemazione dovra' essere effettuata in modo unitario attraverso strumenti esecutivi estesi all'intera zona individuata nelle tavole di zonizzazione o a parte di esse.

25.6 - Indici di zona e prescrizioni particolari F1-F2-F3

- Indice di fabbricabilita' fondiario: 3 mc/mq.
- Rapporto di copertura: 0,30 mq/mq.
- Altezza massima consentita: ml. 10,50.
- almeno meta' dell'area sara' destinata a verde o campi di gioco;
- distacchi tra corpi di edifici: mt. 10,00
- distanza minima dal confine: mt. 5,00 .
- Le attrezzature esistenti potranno essere ampliate fino al raggiungimento dell'indice fondiario sopra indicato o nel caso che l'area sia gia' satura rispetto all'indice massimo ammesso e' consentito un aumento di volume fino al 10%; salvo il rispetto dei distacchi tra edifici a confine;
- Sono svincolate dal rispetto della volumetria consentita e dall'altezza massima gli edifici con caratteristiche specifiche

E

(chiese, teatri, ecc.) restando tuttavia fermo il rispetto del rapporto di copertura 0,30 mq/mq.

25.7 - Indice di zona e prescrizioni particolari F4 e F5 - Indice di fabbricabilita' fondiario F4: 2 mc/mq.

F5: 1 mc/mq.

- Rapporto di copertura F4 : 0,30 mq/mq.

F5 : 0,20 mq/mq.

- Altezza massima consentita: non indicata;

- Parcheggi da prevedere anche all'esterno dell'area nella misura di mq.7 per ogni spettatore previsto.

Gli stessi saranno serviti dal doppio accesso di entrata e di uscita e saranno alberati con una media di una pianta ad alto fusto ogni mq.30 di superficie.

Sono consentite in zone F5 edificazioni di manufatti per servizi igienico-sanitari, bar, ristoro, biblioteca, musica, cabine elettriche ed idriche, ripostigli e depositi, nonche' alloggio per il custode.

In generale sono ammesse costruzioni ed impianti polifunzionali per gli sport di base e attivita' culturali e sociali.

Sono soggetti a vincolo di conservazione tutti gli edifici rustici che potranno essere

E

COMUNE DI BELPASSO
Comune di Belpasso
Protocollo N.0022946/2025 del 27/05/2025

restaurati e utilizzati come attrezzature.

25.8 - Indici di zone e prescrizioni particolari F6 - Trattasi del Parco dell'Etnea recentemente formato con Decreto Presidenziale del 17 marzo 1987.

Nessuno intervento urbanistico o edilizio in questa zona e' consentito se non dopo l'approvazione di apposito strumento esecutivo.

"delete"


Nelle tavole grafiche di zonizzazione sono state riportate le seguenti zone corrispondenti alla classificazione fatta dal Decreto Presidenziale sopracitato.

- Zona F6a - corrispondente alla zona "A"
- zona F6b - corrispondente alla zona "B"
- zona F6c - corrispondente alla zona "C" Pied
- zona F6c2- corrispondente alla zona "C"
- zona F6d - corrispondente alla zona "D"

Ogni prescrizione e' demandata allo strumento esecutivo.

"delete"


(1)

25.9 - Indice di zona e prescrizioni particolari F10 (

- Indice di fabbricabilita' fondiario: non indicato.
- Rapporto di copertura: non indicato.
- Altezza massima consentita: non indicata.

I parcheggi a servizio del parco da prevedere

E

È copia conforme per uso

COMUNE ~~Belpasso~~ B E L P A S S O
(Prov. di Catania)

Il Segretario Comunale

PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RECUPERO
L.R. n. 37/85.-
AGGLOMERATI DI PIANO TAVOLA E GIACONIA

TAV.N.13

NORME DI ATTUAZIONE

DATA 4 GIU. 1991	ARCHIVIO 1/91	RIELABORATO IL
---------------------	------------------	----------------

I PROGETTISTI:

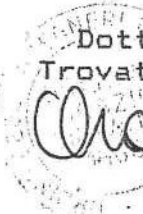
Dott. Ing.
Ferlito Giuseppe



Dott. Ing.
Valastro Filippo



Dott. Ing.
Trovato Orazio



Dott. Arch.
Areddia Maria Luisa



Dott. Ing.
Mauvo Giuseppe



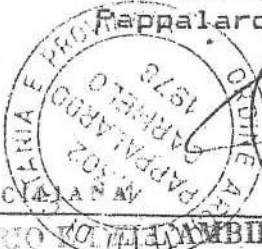
Dott. Arch.
Sciuto Alfio Riccardo



Dott. Ing.
Nicolosi Francesco



Dott. Arch.
Rappalardo Carmelo



REGIONE SICILIANA

V. ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE
CONSIGLIO REGIONALE DELL'URBANISTICA

VISTO: CON RIFERIMENTO AL PROPRIO VOTO

N. 843 del 23-6-'91

Il Segretario

COMUNE DI BELPASSO
Comune di Belpasso
Protocollo N. 0022946/2025 del 27/05/2025

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - I Piani Particolareggiati di Recupero relativi agli agglomerati di Piano Tavola e Giaconia si attuano nel rispetto delle seguenti norme.

Art.2 - DEFINIZIONE

Si tratta di aree parzialmente edificate, non incluse nel perimetro del P.R.G. aventi le caratteristiche di cui alla L.R. 37/85 e L.R. 26/86.

Art. 3 - DESTINAZIONE D'USO - RESIDENZIALE

La destinazione residenziale si intende comprensiva delle attività commerciali, di vendita al dettaglio e delle attività artigianali non nocive e moleste, nel rispetto della normativa sanitaria vigente, purchè inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali.

E' anche compatibile con le seguenti attività:

- studi professionali;
- uffici privati;
- attività culturali ed associative;

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive ed i servizi di interesse collettivo anche se gestiti da privati.

Art. 4 - ATTIVITA' EDILIZIA CONSENTITA

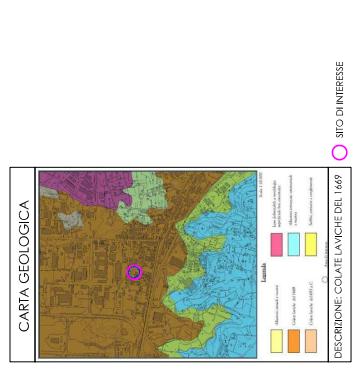
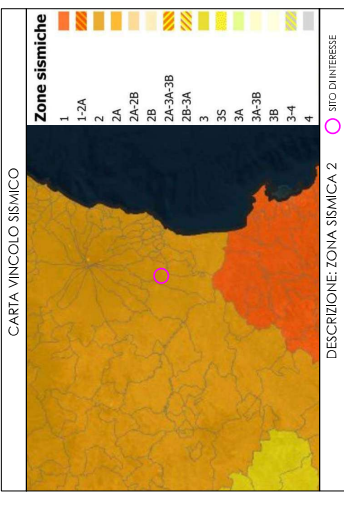
Possono essere completate le costruzioni abusive non ancora definite nella distribuzione interna, nei prospetti, nella copertura e nella sistemazione degli spazi di pertinenza, nel rispetto delle norme vigenti, dopo il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria.

Art. 5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per tutto quanto non previsto nelle presenti norme valgono le disposizioni di cui al P.R.G.

E

COMUNE DI BELPASSO
Comune di Belpasso
Protocollo N. 0022946/2025 del 27/05/2025



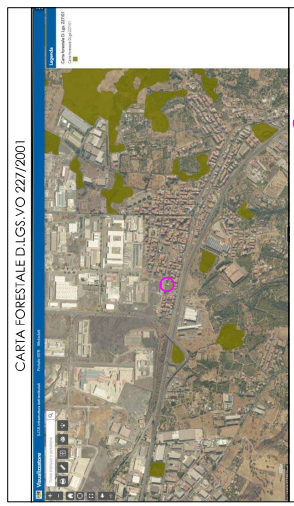
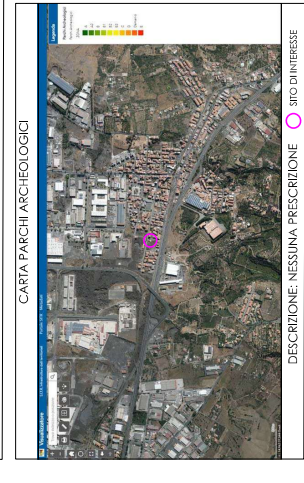
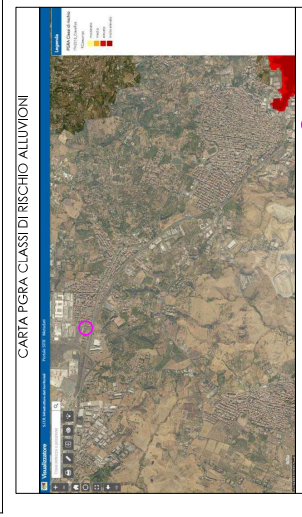
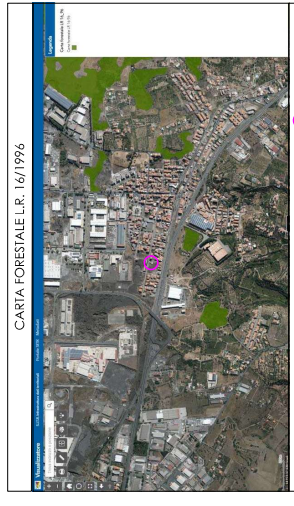
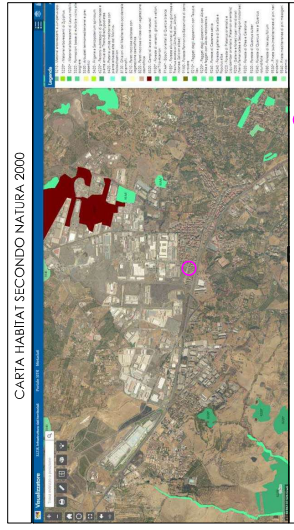
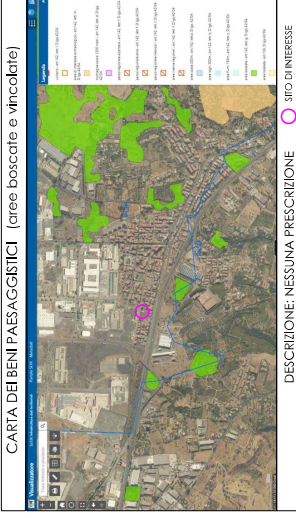
COMUNE DI BELPASSO
PROVINCIA DI CATANIA

ADEMPIMENTI SENTENZA TAR CATANIA N. 2498/2022
VARIANTE AL P.R.G. - VIGENTE PER LA RICLASSIFICAZIONE
URBANISTICA DI UN LOTTO DI TERRENO IN BELPASSO.
FRAZIONE DI PIANO TAVOLA, VIA PIO LA TORRE. DIVENUTO
"ZONA BIANCA" PER LA DECADENZA DEI VINCOLI
ESPROPRIATIVI DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE
(FOGLIO 76 - PART. ILLA N. 104)

CARTA
DEI
VINCOLI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA
(ARCH. CARMELO RUSSO)

IL COMMISSARIO AD ACTA
(ARCH. MASSIMO ALEO)



□ LOTTO OGGETTO DI RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA

- ① CAMPO SPORTIVO IN RISTRUTTURAZIONE
- ② PISTA CICLABILE VIA NAZIONALE
- ③ PARCHEGGIO ED AREA A VERDE VIA NAZIONALE
- ④ PIAZZA SERAFINO FAMA' (STAZIONE FCE)
- ⑤ CENTRO DI AGGREGAZIONE EX CASE LA ROSA
- ⑥ ISTITUTO COMPRESIVO GIOVANNI PAOLO II (SCUOLA MATERNA - ELEMENTARE E MEDIA)
- ⑦ PIAZZA SANDRO PERTINI (VERDE PUBBLICO - BAMBINOPIOLI - PARCHEGGIO)
- ⑧ COSTRUIENDO ASILO NIDO PIAZZA PERTINI
- ⑨ DELEGAZIONE COMUNALE VIA MONGIBELLO
- ⑩ PARCHEGGIO VIA G. LI CAUSI
- ⑪ VILLETTA BAMBINOPIOLI VIA G. LI CAUSI
- ⑫ ORATORIO PUBBLICO VIA CIACCIO MONTALTO



COMUNE DI BELPASSO
PROVINCIA DI CATANIA

ADEMPIMENTI SENTENZA TAR CATANIA N. 2498/2022
VARIANTI AL P.R.G. VIGENTE PER LA RICLASSIFICAZIONE
URBANISTICA DI UN LOTTO DI TERRENO IN BELPASSO,
FRAZIONE DI PIANO TAVOLA, VIA PIO LA TORRE, DIVENUTO
"TONA BIANCA" PER LA DECADENZA DEI VINCOLI
ESPROPRIATIVI DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE
(FOGLIO 76 - PART. ILLA N. 104)

CARTA DEI SERVIZI PUBBLICI FRAZIONE PIANO TAVOLA

UBICAZIONE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IL COMMISSARIO AD ACTA
(ARCH. MASSIMO ALEO)

IL RESP. LE DEL SERVIZIO URBANISTICA
(ARCH. CARMELO RUSSO)



109

COMUNE DI BELPASSO
(Prov. di Catania)

PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RECUPERO
L.R. n. 37/85.-
AGGLOMERATO DI PIANO TAVOLA

TAV. N. 3/A

PLANIMETRIA DI PROGETTO 1:2000

DATA

ARCHIVIO
1/91

RIELABORATO IL

I PROGETTISTI:

Dott. Ing.
Ferlito Giuseppe

Dott. Ing.
Valastro Filippo

Dott. Ing.
Trovato Orazio

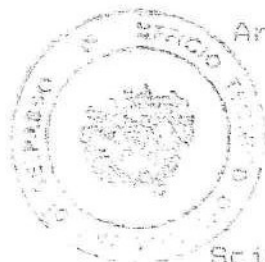
Dott. Arch.
Aredia Maria Luisa

Dott. Ing.
Mauro Giuseppe

Dott. Arch.
Sciuto Alfio Riccardo

Dott. Ing.
Nicolosi Francesco

Dott. Arch.
Nappalardo Carmelo



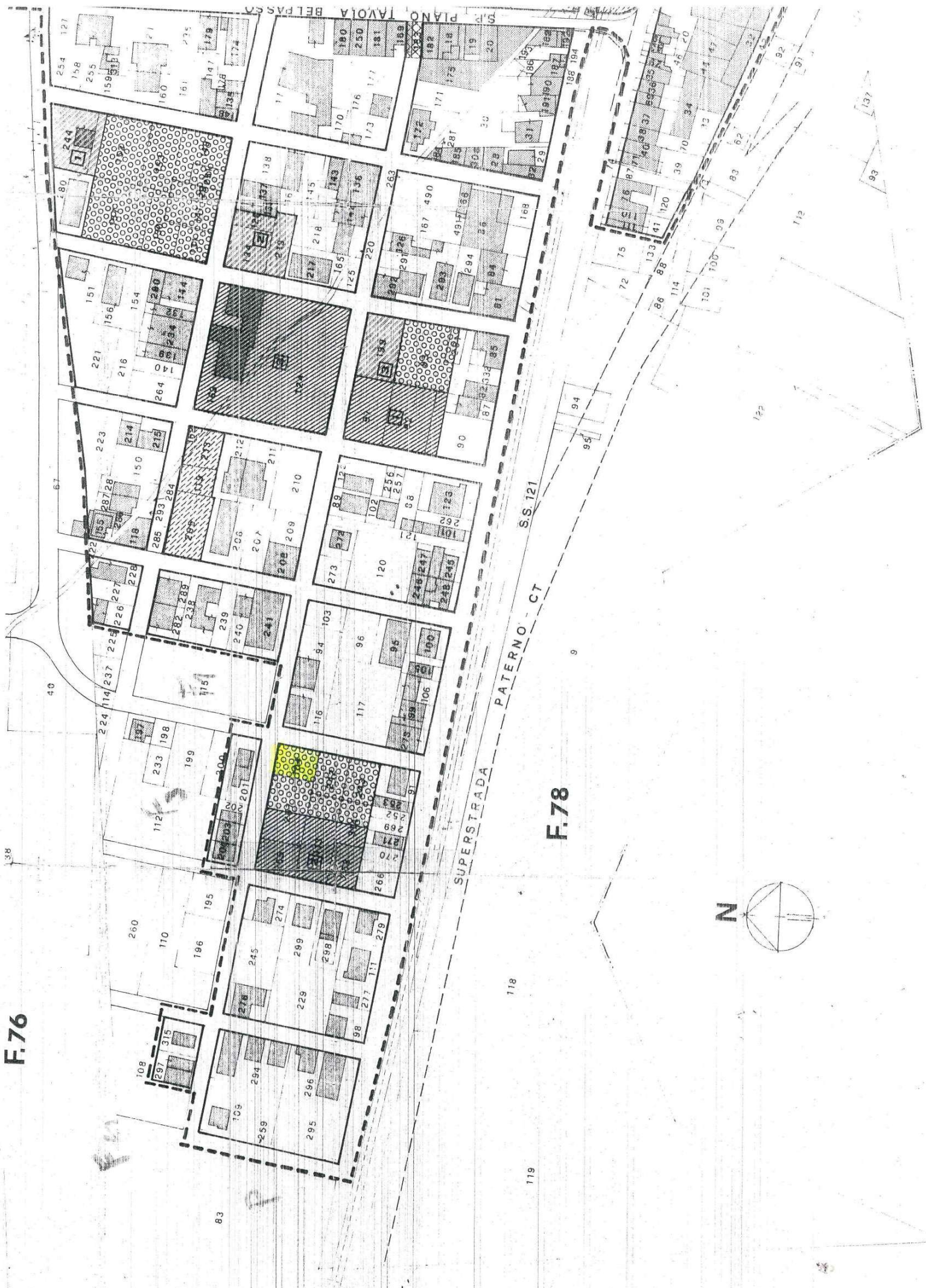
V.to Il Sindaco

E

COMUNE DI BELPASSO
Comune di Belpasso

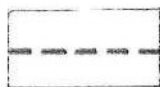
Protocollo N. 0022946/2025 del 27/05/2025

F.76

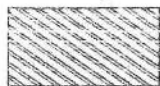


F.78

LEGENDA



DELIMITAZIONE DI PIANO



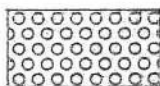
ATTREZZATURE COLLETTIVE

1 DELEGAZIONE 2 CASERMA 3 S.I.P. 4 F.C.E.



ATTREZZATURE SCOLASTICHE

1 NIDO 2 MATERNA 3 ELEMENTARE 4 MEDIA



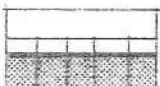
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO



PARCHEGGI



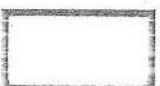
STRADE CARRABILI



ALLINEAMENTO FABBRICATI



EDIFICI DA DEMOLIRE



ISOLATO

E

COMUNE DI BELPASSO
Comune di Belpasso

Protocollo N. 0022946/2025 del 27/05/2025

