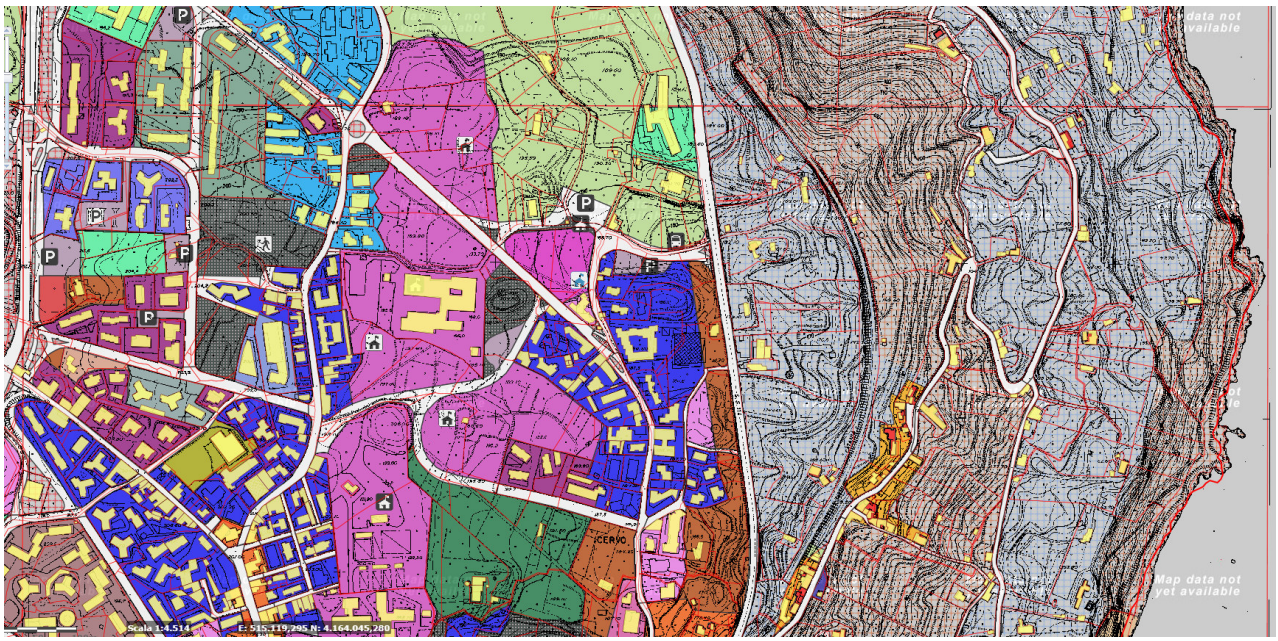
COMUNE DI ACIREALE

Provincia di Catania

SINTESI NON TECNICA



RELAZIONE PROPOSTA VARIANTE – REVISIONE DELL'ART. 10.3 DELLE N.T.A., Z.T.O. "D3" COMMERCIALE DEL VIGENTE P.R.G.

Atto di Indirizzo n. 1 del 16 Gennaio 2024 – Prot.llo n. 5057/2024 del 16 Gennaio 2024

IL TECNICO
Dott. Ing. Sebastiano COSTANZO

Sebastiano Costanzo
26.02.2025 11:57:48 GMT+02:00

Premesso:

Che la procedura di revisione dell'Art. 10.3 delle Norme Tecniche di Attuazione relativa alla Zona Territoriale Omogenea "D3" Commerciale, del vigente P.R.G. già era stata avviata nell'anno 2014, giusta nota prot.llo n. 14952 del 03/03/2014; Nota restituita dal DRU con dirigenziale prot.llo n. 10894 del 19/05/2014 per carenza dei *"requisiti di completezza in materia di Valutazione Ambientale Strategica";*

Che con D.A. n. 450 del 15/11/2017 a firma dell'Ass.re Maurizio Croce dell'Ass.to Territorio e Ambiente, la procedura di Variante dell'Art. 10.3 delle Norme Tecniche di Attuazione relativa alla Zona Territoriale Omogenea "D3" Commerciale, del vigente P.R.G. è stata esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006;

Che questo Ufficio, con nota prot.llo n. 41620 del 09/05/2023, tenendo conto del D.A. n. 450 del 15/11/2017 di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006, chiedeva all'Ass.to Territorio e Ambiente – Dipartimento Urbanistica l'approvazione della Variante; Nota respinta dal Dirigente Generale dell'Ass.to Territorio e Ambiente – Dipartimento Urbanistica a mezzo nota prot.llo n. 10412 del 05/07/2023 adducendo come motivazione, l'eccessivo lasso di tempo intercorso e le significative modifiche normativo-procedimentali nel frattempo intervenute dopo l'anno 2014 in materia di Pianificazione e governo del territorio (es. ll.rr. nn. 3/2016, 16/2016, 19/2020, ecc.);

Che con atto di indirizzo n. 1 del 16 Gennaio 2024 acquisito da questo Ufficio in pari data con prot.llo n. 5057/2024, l'Amministrazione Comunale nelle persone del Sindaco e Ass.re all'Urbanistica, disponevano Atto di indirizzo *[...] ...considerata l'importanza della revisione dell'Art. 10.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, relativa alla Zona Territoriale Omogenea "D3" Commerciale, del vigente P.R.G. per il territorio Acese, al fine di garantire coerenza con gli obiettivi politici e alle Normative vigenti in materia di pianificazione, si dà atto di indirizzo per avviare ai sensi della Normativa vigente per il governo del Territorio L.R. 19/2020, la procedura di revisione dell'Art. 10.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, relativa alla Zona Territoriale Omogenea "D3" Commerciale, del vigente P.R.G. della Città di Acireale. [...];*

Vista la **LEGGE 13 agosto 2020, n. 19** ***Norme per il governo del territorio***;

Considerato

Che il territorio comunale di Acireale è attualmente governato da un piano regolatore il cui processo di redazione è stato avviato alla fine degli anni '90 e si è concluso con il Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente del 4 novembre 2003, pubblicato nella G.U.R.S. n. 54 del 12/12/2003 e successivo Decreto integrativo n. 20 del 18/01/2005;

Che le aree libere presenti nel vigente strumento urbanistico della Città di Acireale destinate a ***Zona Territoriale Omogenea "D3" Commerciale*** **sono limitate e di limitata estensione e dislocate nel territorio in modo parcellizzato;**

Che pertanto, gli attuali parametri edilizi limitano le progettazioni di un edificio commerciale per i seguenti motivi:

- Riguardo all'altezza prevista nelle N.T.A., altezza massima consentita mt. 7,50, la stessa non consente di prevedere strutture portanti particolari, quali quelle lamellari, a traliccio e a

cupola, che in funzione della luce da coprire necessitano di altezze considerevoli (da 1 a 3 metri e oltre); Ciò non permette di realizzare ampi spazzi coperti con impatto visivo più gradevole derivante da un equilibrato rapporto tra ampiezza e altezza, certamente più confacente per organizzare strutture commerciali integrati o direzionali dove sono presenti al suo interno anche attività collettive, civili, sociali e con centri di aggregazione pluriuso (sale di proiezione ecc.);

- Non permette la realizzazione di impalcati di grande luce con relativi impianti tecnologici;
- Gli attuali parametri relativi alla superficie coperta e ritiro dai confini *(Indice di utilizzazione fondiaria 40% - Distanza minima dai confini: m 10,00 - Distanza minima dalle strade: m 15,00)* in relazione alla limitata estensione e parcellizzazione delle aree commerciali e dei lotti residui non consentono la realizzazione di strutture funzionali alla destinazione, in quanto troppo restrittivi
- Il mantenimento di tali parametri, specie i ritiri e il rapporto di copertura previsto, pone le aree site in questo Comune su un piano di inferiorità rispetto ad altre poste in altri Comuni dell'area metropolitana, in quanto queste, posso usufruire di parametri meno limitativi che agevolano un migliore sviluppo progettuale e architettonico del manufatto;

Tale adeguamento porrà le nostre aree sullo stesso piano di appetibilità delle aree commerciali degli altri Comuni agevolando gli investimenti degli operatori del settore anche nel nostro Comune;

Per quanto premesso e considerato questo ufficio ritiene opportuno proporre di modificare l'art. 10.3 delle Norme di Attuazione che regolamenta le Z.T.O. "D3";

ARTICOLO DELLE N.T.A. ATTUALMENTE VIGENTE

10.3 Zona Territoriale Omogenea D_3 – Commerciale

Indice di utilizzazione fondiaria 40%
Densità edilizia fondiaria massima 3mc/mq Altezza massima mt 7.50.
Numero massimo elevazioni fuori terra: 2.
Distanza minima dai confini: m 10,00.
Distanza minima tra fabbricati: m20,00.
Distanza minima dalle strade: m 15,00.

Le attività commerciali si uniformeranno in ogni caso, alle disposizioni contenute nella L.R.22/12/1999 n.28 e alle successive direttive di cui al DPRS11/07/2000.

Nella zona è consentita la costruzione di complessi per attività commerciale, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione, tranne quelli per i conduttori o titolari dell'azienda, custodi, uffici e simili. L'edificazione è consentita previa formazione e approvazione di piani di lottizzazione convenzionata o di piani per insediamenti produttivi. In tali piani èd'obbligo prevedere, per ogni 100 mq. di superficie coperta, una quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la meta destinate a parcheggio ea verde.

In dette zone si ritengono conformi alle destinazioni d'uso previste, le aree interessate da insediamenti artigianali già operanti e precedentemente autorizzati e relative pertinenze (Osservazione n.155).

ATTIVITACOMMERCIALI- Definizioni generali:
Spazio commerciale.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per spazio commerciale si intende qualsiasi ambito spaziale adibito allo svolgimento:

- Delle attività commerciali disciplinate dalla legge 11 giugno1971,n.426;
- Delle attività commerciali ambulanti di cui alla legge 19 maggio1976,n.398;
- Delle attività commerciali all'ingrosso di cui alla legge 25 marzo1959,n.125;
- Delle attività di somministrazione di cui alla legge 14 ottobre1974,n. 524;
- Delle attività previste dall'art.45 delle legge 11 giugno1971,n.426 e di cui alle disposizioni relative a delle norme richiamate;
- Delle attività di cui alla legge 23 dicembre 1970, n. 1142;
- Delle attività di vendita di beni di produzione artigianale da parte del produttore esercente l'attività di cui al D.P.R. 23 ottobre 1956, n. 1202 negli stessi locali in cui avviene la produzione, e comunque di ogni attività continuativamente svolta e organizzata al fine dello scambio di beni e di servizi.

Centro Commerciale
Per centro commerciale si intende un' insieme di spazi commerciali (come già definiti) costituenti un unico sistema di gravitazione commerciale, nel quale sia assicurata, attraverso la pluralità dei punti distributivi,una vasta possibilità di scelta per la generalità dei beni di consumo.Il centro commerciale si definisce integrato quando sono presenti al suo interno anche attività collettive, civili, sociali. I centri commerciali sono ii prodotto di insediamenti realizzatisi spontaneamente nel tempo nel tessuto urbano, o di strutture appositamente create per sopperire a deficienze della rete distributiva esistente ed in tale ultimo caso i centri commerciali si definiscono pianificati.

Centro Commerciale Direzionale - CCD
Si definisce: Centro commerciale e direzionale: l'insieme organizzato di attrezzature commerciali, direzionali, uffici pubblici e privati, para-commerciali e di attrezzature sociali complementari al commercio e al territorio, gestite come unica unita economica e amministrativa.
Superficie commerciale lorda.-SCL.
Per superficie commerciale lorda si intende l'insieme delle superfici destinate alla vendita, ai servizi ed ad altri usi inerenti le attività dell'esercizio commerciale che avvengono su aree private o pubbliche.

Superfici di vendita.
Per superficie di vendita si intende la somma della:
- Superficie utilizzata dal personale addetto alle operazioni di vendita;
- Superficie destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico;
- Superficie occupata da banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.

Si definiscono inoltre:
UF=indice di utilizzazione fondiaria è il rapporto fra superficie utile lorda e superficie fondiaria
SLA= superficie totale lorda affittabile

CENTRO COMMERCIALE- Caratteristiche:
Un centro commerciale è caratterizzato dai seguenti spazi:
- Di vendita per ogni categoria merceologica (come chiostri,negozi,magazzini,ecc.);
- una Superficie connessa alla vendita comprendente: locali di servizio, locali di riserva, locali per ii personale, spazi riservati ai collegamenti verticali, spazi destinati agli impianti, locali depositi, servizi igienici, uffici amministrativi;
- una Superficie Complementare alla Superficie lorda ripartita in:

1. una superficie riservata alla percorrenza veicolare comprendente strade a traffico rallentato, stazioni di servizio, aree di parcheggio e di manovra, banchine di sosta;
2. una superficie riservata alla percorrenza e alla sosta pedonale comprendente strade e corridoi, galleria ad una o più direttrici, porticato, piazze a slarghi, rampe e scalinate;
3. una superficie riservata alle attività acarattere ricreativo e culturale comprendentearee di verde di rispetto e di verde attrezzato per ii gioco dei bambini, elementi di arredo urbano quali fontane, sculture, scivoli e aree per manifestazioni all'aperto quali attività

promozionali di vendita;
4. una superficie riservata a studi professionali di consulenze comprendenti uffici privati, studi medici e legali, studi di progettazione tecnica;
5. una superficie riservata ad attività di servizio sociale comprendente asilo nido, attrezzature sportive, attrezzature direzionali quali banche, uffici postali, sedi circoscrizionali di Enti o Associazioni, auditori, musei, sale di esposizione, attrezzature di servizio urbano quali stazioni di polizia e ambulanza.

SUP FONDIARIA	>= 30.000 mq.
SUL	= 40%
SL	= 60%
SUPERFICIE LIBERA	> 50% della SCL
SUPERFICIE PARCHEGGIO	>100% SCL
(Adogni 100mq. di SC devono corrispondere *5* posti auto)	
SPAZIO PER AUTO VETTURA	Mediamente 25 mq

SPAZIO DI CIRCOLAZIONE E SOSTA INTERNA DEI CLIENTI Dal 15% al 25% della SLA

PERCORSI PEDONALI	>= M. 4 di larghezza e comunque non superiore ai 9 m < di m 200 di lunghezza
SPAZIO IMPIANTI TECNOLOGICI	dal 5% al 8% della SLA
ALTEZZE UTILI	da 3,2 a 4 mt. ovunque nella galleria o piazze 4 ml

Nel rispetto della normativa vigente in materia igienico sanitaria e di sicurezza.

ARTICOLO DELLE N.T.A. PROPOSTO IN VARIANTE

10.3 ZonaTerritorialeOmogenea D_3–Commerciale

Indice di utilizzazione fondiaria 60%
Densitàediliziafondiaria massima 3mc/mq
Altezza massima mt 12,00
Numero massimoelevazioni fuoriterra: 3 con interpiano non inferiore a metri 3,50
Distanza minima dai confini: m 5,00
Distanza minima trafabbricati: m10,00
Distanza minima dalle strade: m 7,50
Le attività commerciali dovranno essere conformi alle disposizioni contenute nella L.R.22/12/1999 n.28 e smi e alle successive direttive di cui al DPRS 11/07/2000.
Nella zona è consentita la costruzione di complessi per attività commerciale, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione, tranne quelli per i conduttori o titolari dell'azienda, custodi, uffici e simili.
L'edificazione è consentita previa formazione e approvazione di piani di lottizzazione convenzionata o di piani per insediamenti produttivi. In tali piani è d'obbligo ai sensi del 2° comma dell'art. 5 del D.M. 1444/1968 prevedere, per ogni 100 mq. di superficie coperta, una quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la meta destinate a parcheggio e a verde.
In dette zone si ritengono conformi alle destinazioni d'uso previste le aree interessate da insediamenti artigianali già operanti al momento dell'approvazione del Decreto D. 1270/2003.

ATTIVITA COMMERCIALI – Definizioni generali:
Spazio commerciale.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per spazio commerciale si intende qualsiasi ambito spaziale adibito allo svolgimento:

- Delle attività commerciali disciplinate dalla legge 11 giugno1971,n.426;
- Delle attività commerciali ambulanti di cui alla legge 19 maggio1976,n.398;
- Delle attività commerciali all'ingrosso di cui alla legge 25 marzo1959,n.125;
- Delle attività di somministrazione di cui alla legge 14ottobre1974,n. 524;
- Delle attività previste dall'art.45 delle legge 11giugno1971,n.426 e di cui alle disposizioni relative a delle norme richiamate;
- Delle attività di cui alla legge 23 dicembre 1970,n. 1142;
- Delle attività di vendita di beni di produzione artigianale da parte del produttore esercente l'attività di cui al D.P.R. 23 ottobre 1956, n. 1202 negli stessi locali in cui avviene la produzione, e comunque di ogni attività continuativamente svolta e organizzata al fine dello scambio di beni e di servizi.

Centro Commerciale
Per centro commerciale si intende un' insieme di spazi commerciali (come gia definiti) costituenti un unico sistema di gravitazione commerciale,nel quale sia assicurata, attraversola pluralità dei punti distributivi,una vasta possibilità di scelta per la generalità dei beni di consumo.II centro commerciale si definisce integrato quando sono presenti al suo interno anche attività collettive, civili, sociali. I centri commerciali sono ii prodotto di insediamenti realizzatisi spontaneamente nel tempo nel tessuto urbano, o di strutture appositamente create per sopperire a deficienze della rete distributiva esistente ed in tale ultimo caso i centri commerciali si definiscono pianificati.

Centro Commerciale Direzionale - CCD
Si definisce: Centro commerciale e direzionale: l'insieme organizzato di attrezzature commerciali, direzionali, uffici pubblici e privati, para-commerciali e di attrezzature sociali complementari al commercio e al territorio, gestite come unica unita economica e amministrativa.
Superficie commerciale lorda.-SCL.
Per superficie commerciale lorda si intende l'insieme delle superfici destinate alla vendita, ai servizi ed ad altri usi inerenti le attività dell'esercizio commerciale che avvengono su aree private o pubbliche.

Superfici di vendita.
Per superficie di vendita si intende la somma della:

- Superficie utilizzata dal personale addetto alle operazioni di vendita;
- Superficie destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico;
- Superficie occupata da banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.

Si definiscono inoltre:
UF= indice di utilizzazione fondiaria è il rapporto fra superficie utile lorda e superficie fondiaria
SLA= superficie totale lorda affittabile

CENTRO COMMERCIALE- Caratteristiche:
Un centro commerciale è caratterizzato dai seguenti spazi:

- Di vendita per ogni categoria merceologica (come chiostri,negozi,magazzini,ecc.);
- Una superficie connessa alla vendita comprendente: locali di servizio, locali di riserva, locali per ii personale, spazi riservati ai collegamenti verticali, spazi destinati agli impianti, locali depositi, servizi igienici, uffici amministrativi;
- Una Superficie Complementare alla Superficie lorda ripartita in:

6. una superficie riservata alla percorrenza veicolare comprendente strade a traffico rallentato, stazioni di servizio, aree di parcheggio e di manovra, banchine di sosta;

7. una superficie riservata alla percorrenza e alla sosta pedonale comprendente strade e corridoi, galleria ad una o più direttrici, porticato, piazze a slarghi, rampe e scalinate;
8. una superficie riservata alle attività acarattere ricreativo e culturale comprendentearee di verde di rispetto e di verde attrezzato per ii gioco dei bambini, elementi di arredo urbano quali fontane, sculture, scivoli e aree per manifestazioni all'aperto quali attività promozionali di vendita;
9. una superficie riservata a studi professionali di consulenze comprendenti uffici privati, studi medici e legali, studi di progettazione tecnica;
10. una superficie riservata ad attività di servizio sociale comprendente asilo nido, attrezzature sportive, attrezzature direzionali quali banche, uffici postali, sedi circoscrizionali di Enti o Associazioni, auditori, musei, sale di esposizione, attrezzature di servizio urbano quali stazioni di polizia e ambulanza.

SUP FONDIARIA	>= 30.000 mq.
SUL	= 40%
SL	= 60%
SUPERFICIE LIBERA	> 50% della SCL
SUPERFICIE PARCHEGGIO	>100% SCL
(Adogni 100 mq. di SC devono corrispondere *5* posti auto)	
SPAZIO PER AUTO VETTURA	Mediamente 25 mq

SPAZIO DI CIRCOLAZIONE E SOSTA INTERNA DEI CLIENTI Dal 15% al 25% della SLA

PERCORSI PEDONALI	>= M. 4 di larghezza e comunque non superiore ai 9 m < di m 200 di lunghezza
SPAZIO IMPIANTI TECNOLOGICI	dal 5% al 8% della SLA
ALTEZZE UTILI	da 3,2 a 4 mt. ovunque nella galleria o piazze 4 ml

Nel rispetto della normativa vigente in materia igienico sanitaria e di sicurezza.

La variante non comporta nessun ampliamento o variazione delle aree già individuate nel PRG. come Z.T.O. "D3".
La revisione dell'art. 10.3 delle N.T.A. della Z.T.O. "D3", interesserà solo:

Indice di utilizzazione fondiaria	60%
Altezza massima	mt 12,00
Numero massimo elevazioni fuori terra: 3 con interpiano non inferiore a metri 3,50	
Distanza minima dai confini:	m 5,00
Distanza minima tra fabbricati:	m10,00
Distanza minima dalle strade:	m 7,50

Si ritiene nullo qualsiasi impatto, sia dal punto di vista ambientale, strategico e pianificatorio.

La revisione proposta, rappresenta un tassello importante per lo sviluppo del territorio Acese, al fine di garantire l'attuazione di queste zone, che ad oggi con le N.T.A. vigenti non risultano competitive e pertanto non rivestono un interesse all'edificazione, perdendo possibilità di investimenti che portano vantaggi a tutto il territorio.

La revisione dell'Art. 10.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. relativo alla regolamentazione delle Zone Territoriali Omogenee "D3" commerciale non comporta nessuna variazione al carico urbanistico e si ritiene nullo qualsiasi impatto sia dal punto di vista Ambientale, strategico e pianificatorio.

Acireale, lì _____

Il Capo Settore 5.1 Progettazione e Pianificazione territoriale
(Ing. Sebastiano COSTANZO)