



# COMUNE DI CATANIA

Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio  
Servizio PRG - Pianificazione Urbanistica

## PUA VCS

### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO VARIANTE CATANIA SUD

**VARIANTE COMPARTI**  
**"C" - ZONA TURISTICA RICREATIVA**  
**"G-G1-G2" - ZONA TURISTICA RICETTIVA**  
**A BASSA DENSITÀ**

Il direttore  
arch. Gabriella Sardella

Il dirigente  
responsabile del progetto  
arch. Rosanna Pelleriti

# 15

# V

NORME DI  
ATTUAZIONE



# PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “CATANIA SUD - P.U.A. V.C.S”

## VARIANTE COMPARTI “C” – ZONA TURISTICO RICREATIVA “G-G1-G2” – ZONA TURISTICA RICETTIVA A BASSA DENSITA’

### NORME DI ATTUAZIONE

Le norme di attuazione approvate con Decreto dell’Assessorato del Territorio ed Ambiente n. 468 del 07.06.2005, vengono modificate come di seguito:

*in corsivo le nuove parti inserite*

~~in barrato le eliminazioni~~





**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD**

---

**NORME DI ATTUAZIONE**

**PREMESSE**

Le presenti norme d'attuazione definiscono le regole generali da rispettare per un corretto inserimento degli interventi previsti nel P.U.A. - Catania Sud e sostituiscono le norme di attuazione approvate con la variante: Patto Territoriale "Catania Sud".

Nella **parte prima** verranno indicate le norme di carattere generale e le modalità di attuazione, nella **parte seconda**, per ciascuna zona, verranno indicati gli usi consentiti, le prescrizioni di carattere generale, gli indici ed i parametri.

Le norme generali sono, comunque, applicabili a tutte le ipotesi contemplate nella parte seconda, a meno di specifiche disposizione di area o zona.

**PARTE I**

**NORME DI CARATTERE GENERALE E MODALITA' D'ATTUAZIONE**

Il P.U.A. conferisce, anche in relazione alle finalità primarie dello sviluppo e dell'unitarietà del progetto, l'effetto di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità di tutte le opere pubbliche e degli interventi privati in esso previsti.

L'efficacia delle previsioni urbanistiche contenute nel P.U.A. è di 10 anni a partire dalla sua definitiva approvazione ed oltre tale termine decadranno i vincoli espropriativi, salva l'eventuale proroga nei limiti e secondo le vigenti norme.

Le previsioni urbanistiche verranno direttamente realizzate mediante concessioni edilizie o convenzioni di comparto o altri strumenti amministrativi previsti da norme e regolamenti.



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

### **COMPARTI**

Tutte le zone che hanno valenza strategica nell'attuazione del P.U.A. sono state individuate attraverso la loro delimitazione a comparto, relativamente alle parti di proprietà di privati.

Nelle zone: **Turistico-ricreative, Turistico-ricettive a bassa densità, Turistico-ricreativa-ricettiva, Parco del mare, Campo da golf** si deve prevedere la redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso almeno ad un intero comparto, per il quale vanno comunque osservate le procedure di legge per l'adozione e l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, così come disciplinati dalla vigente legislazione urbanistica (piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionato). Se di iniziativa privata, il piano esecutivo va accompagnato da una convenzione che definisca ~~le aree~~ *le opere di urbanizzazione (parcheggi, verde ...)* e *le infrastrutture da realizzare a parcheggio ed a verde che vanno realizzate cedute e cedere e la realizzazione delle infrastrutture,* compreso il sistema di smaltimento senza il quale non può essere *rilasciato certificato di agibilità/abitabilità rilasciata alcuna concessione edilizia.* Tra le infrastrutture da realizzare a carico del comparto vanno inclusi gli impianti di smaltimento relativi al comparto.

*Nelle Zone: Turistico-ricreativa, Turistico-ricettiva a bassa densità, Turistico-ricreativa-ricettiva, Parco del mare, Campo da golf, in riferimento al progetto di Piano, dovranno essere cedute al Comune tutte le aree, calcolate in riferimento al rapporto di cessione previsto, comprendenti gli standard urbanistici nonché le altre aree di cessione perequativa, e dovranno essere realizzate e cedute tutte le opere di urbanizzazione e le infrastrutture previste dagli elaborati di piano all'interno di ogni singolo comparto.*

La perequazione è applicata secondo rapporti di cessione delle aree, per le previsioni pubbliche e/o per destinazioni assimilabili, così come previsti per ciascun comparto in relazione alla tipologia urbanistica di appartenenza, e secondo le modalità finanziarie e tecniche previste, indicate singolarmente dalle presenti ~~Prescrizioni esecutive~~ *Norme e nelle Tabelle I e II*, indipendentemente dagli oneri concessori tabellari di legge che se inferiori si ritengono comunque compensati. Gli oneri da versare, da calcolarsi come previsto dalle presenti Norme, *se superiori, dovranno essere versati per la quota parte eccedente i costi delle opere da realizzarsi a scomputo.*



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

L'obbligo della cessione ~~di tale~~ delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione permane *a carico dei privati* anche quando le aree da cedere e le opere da realizzare a scomputo importino un onere complessivo superiore a quello tabellare vigente, fissato da apposita deliberazione consiliare o derivante da altre normative.

Tale realizzazione a scomputo è da considerare obbligatoria per i comparti ~~di seguito~~ come indicati *nelle Tabelle I e II* ~~separatamente oggetto di elaborazione planimetrica allegata alle tavole generali del piano attuativo.~~

*Le opere di urbanizzazione interne alla superficie fondiaria restano di proprietà privata e pertanto non concorrono né alla quantificazione dei costi di urbanizzazione né alla formazione di standard urbanistico.*

*Il Comune potrà prevedere, nel rispetto delle normative nazionali e comunitarie, la gestione convenzionata delle opere pubbliche da parte di privati o di altri Enti.*

~~Il Comune, ai fini della progettazione e della realizzazione dei comparti relativi alla zona "Zona" ed alla "Zona turistico-ricreativa a bassa densità", deve procedere come segue: .....~~

~~Entro centoventi giorni, previo apposito invito, il Comune deve ricevere dai proprietari interessati l'impegno a partecipare alla realizzazione del comparto a fronte di adeguata fidejussione assicurativa o bancaria a garanzia di detto impegno e di una precisa descrizione tecnica e finanziaria delle proprie intenzioni imprenditoriali. I proprietari singoli o riuniti in consorzio, che già possiedono più del 50% del comparto, possono immediatamente e direttamente presentare una propria progettazione comprensiva di planivolumetrico riferito a tutto il comparto e schema di convenzione. I proponenti potranno, quindi, procedere alla realizzazione dell'intervento ricadente nell'area di proprietà. Resta comunque l'obbligo di realizzare in consorzio con gli altri aderenti al Comparto le previsioni pubbliche.~~

- ~~• Nei successivi centoventi giorni il Comune seleziona attraverso apposito bando gli imprenditori interessati a completare il comparto, dando preferenza agli interventi di maggiore dimensione. Assume le necessarie garanzie anche attraverso adeguata~~



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

~~fideiussione assicurativa o bancaria, e si riceve la descrizione tecnica e finanziaria delle intenzioni imprenditoriali degli aggiudicatari delle aree del comparto, da attribuire previa procedura di espropriazione.~~

- ~~• Nei successivi centoventi giorni il Comune procede alla espropriazione e riunisce in consorzio ai fini della realizzazione delle previsioni pubbliche i proprietari di tutte le aree del comparto, come sopra selezionati.~~
- ~~• Contemporaneamente seleziona, previa indizione di apposito bando di progettazione, il disegno urbanistico, organizzativo ed architettonico planivolumetrico dell'intero comparto o di quanto resta da realizzare, che, coerente con le intenzioni imprenditoriali raccolte dal Comune, consente di raggiungere i seguenti obiettivi generali e particolari di qualità ed economica: 1) l'integrazione organizzativa, economica e spaziale delle diverse intenzioni imprenditoriali; 2) la qualità architettonica e planivolumetrica dell'insieme delle costruzioni; 3) la flessibilità gestionale del singolo intervento imprenditoriale, per il fatto che la progettazione interna è affidata alla scelta e responsabilità diretta dell'interessato; 4) la partecipazione aperta, salva la prelazione a vantaggio dei proprietari del comparto per le opere non sottoposte a loro carico, con criteri economici dichiarati alla realizzazione e gestione delle opere pubbliche secondo il project financing e definite convenzioni.~~

~~Per le strutture ricettive ed alberghiere nonché per quelle destinate alle funzioni di ricettività e turismo sociale esistenti, muniti di nulla osta edilizio, che insistono sul lato est di viale Kennedy, è consentito il mantenimento dell'edificato a condizione che le modalità di fruizione delle aree stesse vengano rese compatibili con le finalità di uso unitario e integrato del litorale; le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con sistemi a giorno (cancellate in ferro); potrà essere consentita tale realizzazione su di un muretto in pietra lavica a spacco di cava di altezza max di em. 40. L'altezza complessiva non dovrà essere superiore a 2 m.~~





## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

### COMPENSORIO SUD

Area comparto mq	Costo oneri per mq	Costo oneri €	Rapporto di cessione	Superficie da cedere mq	Valore esproprio €/mq	Valore area da cedere €	Oneri residui €	
Turistico - Ricreativa - Ricettiva								
<b>U</b>	<b>1.243.234</b>	<b>14,50</b>	<b>18.026.893,00</b>	<b>0,41</b>	<b>513.083</b>	<b>14,50</b>	<b>7.439.698,74</b>	<b>10.587.194,26</b>
Turistico - Ricreativa								
<b>C</b>	<b>16.127</b>	<b>19,00</b>	<b>306.413,00</b>	<b>0,40</b>	<b>6.420</b>	<b>19,00</b>	<b>121.989,08</b>	<b>184.423,92</b>
Turistico - Ricettiva a Bassa densità								
<b>G3</b>	<b>406.862</b>	<b>12,00</b>	<b>4.882.344,00</b>	<b>0,52</b>	<b>213.531</b>	<b>12,00</b>	<b>2.562.372,00</b>	<b>2.319.972,00</b>
Campo da golf								
<b>H</b>	<b>853.520</b>	<b>12,00</b>		<b>0,13</b>	<b>108.414</b>	<b>12,00</b>	<b>1.300.968,00</b>	
Parco del mare								
<b>I*</b>	<b>219.778</b>	<b>12,00</b>	<b>2.637.336,00</b>	<b>0,19</b>	<b>41.820</b>	<b>12,00</b>	<b>501.840,00</b>	<b>2.135.496,00</b>
		<b>25.852.986,00</b>				<b>11.926.867,82</b>	<b>15.227.086,18</b>	

n.b. \* solo nel caso che l'iniziativa sia dei privati

### COMPENSORIO NORD

Area comparto mq	Costo oneri per mq	Costo oneri €	Rapporto di cessione	Superficie da cedere mq	Valore esproprio €/mq	Valore area da cedere €	Oneri residui €	
Zona Culturale - Ricreativa								
<b>B</b>	<b>74.429</b>	<b>19,00</b>	<b>1.414.151,00</b>	<b>0,36</b>	<b>26.688</b>	<b>19,00</b>	<b>507.072,00</b>	<b>907.079,00</b>
Zona Turistico - Ricettiva costiera								
<b>#</b>	<b>13.333</b>	<b>19,00</b>	<b>253.327,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19,00</b>	<b>0,00</b>	<b>253.327,00</b>
Zona Turistico - Commerciale								
	<b>6.203</b>	<b>19,00</b>	<b>117.857,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19,00</b>	<b>0,00</b>	<b>117.857,00</b>
		<b>1.785.335,00</b>				<b>507.072,00</b>	<b>1.278.263,00</b>	



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

### **ONERI CONCESSORI**

*Nelle zone: Turistico-ricreativa, Turistico-ricettiva a bassa densità, Turistico-ricreativa-ricettiva, Parco del mare, Campo da golf, Culturale-ricreativa, Turistico-ricettiva costiera, Turistico-Commerciale, il costo degli oneri concessori ~~con le eccedenze residue ottenute viene~~ ottenuto mediante il criterio perequativo *ed in riferimento ai valori di esproprio. (strade a pettine e parco del mare) soddisfatto dalla seguente equazione:**

$$Ves * St + Curb = It * St + Ied + Rg$$

~~Ves St (con Ves valore di esproprio unitario, moltiplicato per l'intera superficie del comparto St, che è la somma delle aree di concentrazione edificatoria e delle aree per le urbanizzazioni) + Curb (costo di realizzazione delle urbanizzazioni) = It \* St + ied (It incidenza del terreno sul valore di mq di superficie edificata, moltiplicando per St\* ied, che è la superficie totale da edificare, essendo ied l'indice territoriale di edificabilità in mq/mq) + Rg (reddito capitalizzato da gestione di opere pubbliche).~~

Il soddisfacimento di ~~questa equazione~~ *questo criterio* assicura un'economia equamente distribuita per oneri e privilegi all'interno di ogni comparto, e nell'insieme per l'integrale ambito territoriale di intervento delle ~~le~~ *Piano Prescrizioni esecutive*. Infatti alla proprietà delle aree viene riconosciuto solo il valore di esproprio, nel mentre tutte le restanti risorse sono riversate alla realizzazione di standard urbanistici

Con riferimento alla "Perizia di stima delle aree", ai fini dei valori di esproprio l' 8<sup>a</sup> Direzione Patrimonio Immobiliare ha preso in considerazione il fatto che, nell'ambito della variante Catania sud, vi sono due comprensori distinti fra loro per previsioni urbanistiche preesistenti alla variante del 1999 e quindi con differenti edificabilità medie territoriali precedentemente assentibili: l'uno, delimitato a nord dal tondo della Playa (faro Biscari), a est dal mare, a ovest dall'asse dei servizi, a sud dalla previsione di strada del piano Piccinato (da far coincidere con l'attuale zona turistico ricettiva); l'altro, prima coincidente con il Parco territoriale urbano e poi con la ex zona B dell'Oasi del Simeto.



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

~~In conseguenza al sub-emendamento n. 3~~ Il costo d'esproprio è stato determinato, dalla 8<sup>a</sup> Direzione Patrimonio Immobiliare, in 12,00 €/mq per le aree a sud della strada di piano che delimita la zona turistica ricreativa dalla zona turistico ricettiva a bassa densità e 19,00 €/mq per le restanti aree.

Si riporta ~~nello schema segue~~ nelle tabelle che seguono, per ogni comparto e per i due comprensori, il rapporto di cessione compensativa di aree al Comune (espresso in percentuale sulle aree totali del comparto sia a destinazione pubblica che privata) in relazione a categorie omogenee di tipologie urbanistiche di intervento *ed il costo degli oneri concessori*.

*Nelle Zone: Agricola e di turismo rurale, Riuso per attività ricettive, Parco urbano costiero, Impianti sportivi, Parcheggi ed aree di sosta attrezzate, Isole attrezzate gli oneri dovuti saranno quelli tabellari vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio.*

*In tutte le Zone sarà sempre dovuto il contributo commisurato al costo di costruzione da versarsi secondo le modalità vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi.*

### ***MECCANISMI DI ATTUAZIONE DEI COMPARTI***

*Il Comune, ai fini della progettazione e della realizzazione dei comparti relativi alla zona "Zona turistico-ricreativa-ricettiva" ed alla "Zona turistico ricreativa a bassa densità", deve procedere come segue:*

#### **Costituzione del Comparto**

*Per la costituzione del Comparto è condizione necessaria la formazione, nei modi di legge, di un Consorzio dei proprietari con la maggioranza assoluta del valore catastale dell'area individuata come comparto. Il Consorzio ripartirà proporzionalmente benefici ed oneri e consentirà la cessione gratuita al Comune di tutte le superfici destinate dal PUA a spazi pubblici.*



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

*La partecipazione al Consorzio è condizione essenziale affinché i proprietari di diritti edificatori, attinenti ai loro terreni, possano attuare il comparto.*

*Con la costituzione del Consorzio sarà attribuita ad ogni proprietario una capacità edificatoria proporzionale alla percentuale di superficie di proprietà esistente rispetto a quella dell'intero comparto, indipendentemente dalla posizione degli immobili di proprietà e della loro destinazione.*

*Il Consorzio ed i privati aderenti dovranno impegnarsi a rispettare, nell'esecuzione del Comparto, tutte le disposizioni e prescrizioni contenute nelle presenti Norme nonché nella convenzione urbanistica da stipularsi con l'Amministrazione comunale. L'inadempimento ad uno qualsiasi degli obblighi previsti comporteranno l'esclusione del socio dal Consorzio, con ogni conseguenza del caso.*

*I proprietari di aree comprese nel Comparto non aderenti al Consorzio al momento della stipula della convenzione con il Comune potranno in un secondo momento entrare a far parte dello stesso, secondo le modalità previste dallo statuto. In tal caso, dovranno rimborsare allo stesso Consorzio, pro quota, tutti i costi sino a quel momento sostenuti da quest'ultimo (spese amministrative, tecniche, gestionali, legali, indennità espropriative, costi delle urbanizzazioni etc). Ogni nuovo aderente dovrà sottoscrivere una ulteriore specifica convenzione con il Comune.*

*Il Consorzio costituito dovrà restare in vita per almeno 10 anni, fermo restando la possibilità da parte dello stesso di sciogliersi allorché gli interventi previsti nel Comparto venissero completati prima di tale termine.*

### **Iter per l'attuazione del Comparto**

*L'attuazione del comparto dovrà avvenire prevalentemente secondo le modalità e le scadenze di seguito riportate:*

- 1. comunicazione all'Amministrazione comunale della volontà di costituire il Consorzio;*



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

2. *entro trenta giorni dalla comunicazione (punto 1), eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune;*
3. *in caso di assenso da parte del Comune costituzione del Consorzio dei proprietari con la maggioranza assoluta del valore catastale del comparto o sottocomparto;*
4. *entro tre anni dalla costituzione del Consorzio (punto 3) redazione e presentazione al Comune del Piano Attuativo di iniziativa privata comprensivo dei progetti preliminari delle opere di urbanizzazione;*
5. *entro trenta giorni dalla presentazione del Piano Attuativo (punto 4), eventuali richieste di modifica dello stesso da parte del Comune;*
6. *approvazione da parte del Comune del Piano Attuativo secondo le procedure di legge; approvazione dello schema di convenzione urbanistica;*
7. *approvazione dei progetti preliminari delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a carico del Consorzio con allegato piano particellare contenente la valutazione dell'indennità provvisoria di esproprio relativo alle aree dei proprietari non aderenti al Consorzio;*
8. *stipula da parte del Consorzio di polizza fideiussoria a garanzia della progettazione e della realizzazione delle opere di urbanizzazione;*
9. *firma della convenzione urbanistica tra il Consorzio ed il Comune;*
10. *entro 120 giorni dalla stipula della convenzione urbanistica (punto 9) presentazione, da parte del Consorzio, dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione;*
11. *prima dell'approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione, versamento al Comune, da parte del Consorzio, nel caso in cui lo stesso non sia proprietario dell'intero comparto, delle somme relative all'indennità espropriativa, come quantificate dal piano particellare d'esproprio, incrementate del 10% a titolo di acconto degli oneri quali onorari professionali, spese legali e quant'altro necessario all'espletamento dei procedimenti espropriativi;*



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD**

---

12. *validazione ed approvazione da parte del Comune dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione, previa acquisizione dei pareri di legge;*
13. *eventuale adeguamento della polizza fideiussoria da riferirsi agli importi indicati nei progetti definitivi;*
14. *entro dodici mesi dalla stipula della convenzione urbanistica (punto 9), ma dopo l'approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione (punto 12), nel caso in cui il Consorzio non sia proprietario dell'intero comparto, attivazione da parte del Comune delle procedure di esproprio per l'acquisizione delle aree, di proprietà di soggetti non consorziati, sulle quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione;*
15. *in caso di mancato rispetto dei termini di presentazione dei progetti definitivi (punto 10), escussione della polizza fideiussoria da parte del Comune che procederà con la progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione;*
16. *entro cinque anni dalla data di approvazione dei progetti definitivi (punto 12), ultimazione delle opere di urbanizzazione;*
17. *collaudo delle opere di urbanizzazione;*
18. *entro quattro mesi dal collaudo delle opere di urbanizzazione, consegna al Comune del frazionamento relativo alle aree interessate dalle opere di urbanizzazione redatta a cura e spese del Consorzio;*
19. *entro sei mesi dal collaudo (punto 17) cessione delle opere di urbanizzazione;*
20. *dopo l'approvazione dei progetti (punto 12), ma entro tre anni dalla stipula della convenzione (punto 9) istanza di concessione da parte del Consorzio per la realizzazione dei progetti edilizi privati;*
21. *rilascio di titoli abilitativi;*
22. *realizzazione degli interventi edilizi privati;*
23. *rilascio dei certificati di conformità, agibilità o abitabilità.*



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

### Cessione di aree

*Per l'attuazione del Comparto, i proprietari consorziati dovranno obbligatoriamente cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale tutte le aree da destinare ad infrastrutture, attrezzature, parcheggi, verde pubblico ed altre opere di interesse pubblico e collettivo nonché realizzare tutte le opere di urbanizzazione all'interno dei comparti, a scomputo degli oneri.*

*Dovranno essere sempre realizzate le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e spazi a verde, con i relativi impianti idrici, fognari, elettrici e di illuminazione etc.) relative alla edificazione.*

*La partecipazione dei proprietari consorziati alla cessione delle aree è definita in proporzione al valore catastale dell'area di proprietà.*

*Ogni cessione dovrà avvenire tramite atto pubblico rogato da notaio, a cura e spese del Consorzio.*

*Tutte le aree dovranno essere cedute con la garanzia della proprietà, della legittima provenienza e della libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli ed oneri fiscali, comprovata da idonea documentazione o certificazione notarile equivalente.*

*Le aree acquisite potranno essere dal Comune cedute, previa procedura di evidenza pubblica, con le modalità previste per legge, in concessione a privati od altri Enti per la loro utilizzazione con le destinazioni, modalità e prescrizioni previste dalle presenti Norme.*

### Procedure di Esproprio

*Per completare la realizzazione del PUA raggiungendo le sue finalità di pubblico interesse, il Comune, in caso di inerzia dei proprietari, potrà procedere, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 27-12-1978 n.71, all'acquisizione delle aree tramite espropriazione.*

*L'acquisizione potrà avvenire in due distinte fasi:*



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

### ***Prima Fase      Aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione***

*Al fine di acquisire le aree sulle quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione, appartenenti a proprietari non consorziati, il Comune, entro dodici mesi dalla stipula della convenzione urbanistica, potrà attivare le procedure di esproprio in riferimento al piano particellare d'esproprio ed alla stima delle indennità, allegate ai progetti delle opere di urbanizzazione presentate dal Consorzio.*

*L'esproprio sarà a totale carico (indennità, spese accessorie, onorari, spese legali, etc.) del Consorzio che avrà già versato, subito dopo l'approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione, le somme relative all'indennità, incrementate del 10% a titolo di acconto degli oneri e delle spese accessorie propedeutiche e necessarie all'espletamento dei procedimenti espropriativi.*

*Il Comune, ottenutane le disponibilità, consegnerà le aree al Consorzio.*

*Il Comune potrà delegare alle procedure espropriative il Consorzio che nominerà un tecnico individuato in un elenco proposto dall'Amministrazione comunale.*

### ***Seconda Fase      Aree destinate all'edificazione***

*Al fine di dare completa attuazione al comparto il Comune potrà procedere all'acquisizione delle aree destinate all'edificazione con le procedure di seguito esposte:*

#### ***Esproprio di aree di proprietari consorziati o non consorziati***

*Decorsi tre anni dalla delibera di approvazione del Piano Attuativo e decaduta la possibilità, da parte dei proprietari delle aree fondiarie aderenti al Consorzio, di presentare istanza di concessione, l'Amministrazione potrà attivare le procedure di esproprio. In questo caso le spese per l'acquisizione, tramite esproprio, saranno anticipati dal Comune che riassegnerà gli immobili acquisiti e le relative capacità edificatorie con procedure di evidenza pubblica, recuperando così i costi sostenuti.*

*Anche nel caso di aree appartenenti a proprietari non aderenti al Consorzio la procedura di esproprio potrà essere attivata dopo sette anni dalla delibera di approvazione del Piano Attuativo.*

*Le indennità di esproprio saranno stimate in relazione alla capacità edificatoria residua.*





## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

### ***Procedura di evidenza pubblica***

*In alternativa all'iter descritto nel punto precedente, il Comune potrà, attraverso apposita procedura di evidenza pubblica, selezionare soggetti interessati, che possano garantire sul piano tecnico, gestionale, organizzativo ed economico-finanziario, il completamento del Piano Attuativo.*

*I proponenti dovranno presentare adeguata fidejussione bancaria o assicurativa in relazione ai costi totali da sostenere.*

*Il soggetto selezionato dovrà aderire al Consorzio, stipulare la convenzione con il Comune e versare gli importi relativi alle indennità espropriative incrementate del 10% a titolo di acconto per spese accessorie, onorari, spese legali, etc...*

*I nuovi consorziati dovranno presentare il piano particellare d'esproprio e la stima dell'indennità espropriativa e versare al Comune, a titolo di acconto, le somme necessarie all'espletamento dei procedimenti espropriativi.*

*Il Comune attiverà le procedure di esproprio e, ottenutane la disponibilità, consegnerà le aree al Consorzio.*

*Gli indennizzi espropriativi saranno quantificati in relazione alla capacità edificatoria residua.*

### **Opere di Urbanizzazione**

*Le opere di urbanizzazione previste in ogni comparto dovranno essere realizzate, a totale cura e spese del Consorzio, secondo apposito progetto, da sottoporre all'approvazione degli organi competenti comunali e cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale con le modalità di cui alle presenti Norme.*

*Dovranno essere sempre realizzate, a carico del Consorzio, le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e spazi a verde, con i relativi impianti idrici, fognari, elettrici e di illuminazione) relative alla edificazione.*



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

### Progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione

*Entro 120 giorni dalla stipula della convenzione urbanistica, il Consorzio dovrà presentare un progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, concordato con il Comune e comprendente tutti gli elaborati previsti per legge per i progetti di opere pubbliche. Il progetto dovrà garantire i requisiti tecnico-prestazionali di progettazione ed esecuzione delle opere in oggetto. Detto progetto, acquisiti i pareri di legge sarà assoggettato a validazione ed approvazione da parte dell'Amministrazione comunale.*

*Nel caso in cui il Consorzio non posseda la totalità della proprietà delle aree, dovrà essere allegato al progetto il piano particellare di esproprio.*

*Il Consorzio, ottenuta la disponibilità di tutte le aree necessarie, dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazione di competenza, in conformità al progetto approvato, ultimandole entro cinque anni dalla data di approvazione dei progetti stessi.*

*Eventuali proroghe potranno essere concesse dall'Amministrazione in relazione alle problematiche tecniche e giuridiche che potrebbero intervenire, qualora opportunamente circostanziate.*

*Le opere di urbanizzazione realizzate saranno assoggettate a collaudo (amministrativo e statico ove richiesto), nelle forme di legge, da parte di un tecnico nominato dal Comune con modalità e tempi da definirsi nella convenzione urbanistica. Tutte le spese di collaudo resteranno a carico del Consorzio, incluse prove sui materiali, assistenza al collaudo, parcella ed oneri accessori del collaudatore.*

*I certificati di conformità, abitabilità o agibilità degli edifici non potranno essere richiesti sino a quando non saranno realizzate le opere di urbanizzazione previste e le stesse non siano state collaudate.*

*In caso di inerzia del Consorzio nella consegna dei progetti o nella realizzazione delle opere nei tempi previsti, il Comune potrà sostituirsi e provvedere direttamente, previa escussione della polizza fideiussoria depositata dal Consorzio a garanzia.*



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

### Garanzie

*A garanzia di tutti gli adempimenti previsti, ed in particolare della presentazione dei progetti e della corretta e puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, prima della firma della convenzione urbanistica il Consorzio dovrà stipulare e consegnare al Comune apposita polizza fidejussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da istituto di credito/assicurazione di gradimento del Comune ed escutibile a prima richiesta in favore dello stesso.*

*L'importo della fideiussione, relativo alle varie categorie di opere e comprensivo di IVA, imprevisti e spese tecniche, valutato secondo il preventivo di massima allegato ai progetti preliminari delle opere di urbanizzazione, dovrà essere giudicato congruo dai competenti Uffici Comunali. Tale fideiussione di massima, verrà adeguata agli importi previsti dai progetti definitivi, successivamente alla approvazione degli stessi.*

### Concessioni Edilizie

*Il rilascio delle concessioni edilizie potrà avvenire a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo con progetti a questo conformi.*

*Il rilascio delle concessioni edilizie, potrà avvenire anche prima della ultimazione e cessione delle opere di urbanizzazione, in quanto il Consorzio, con la stipula della convenzione e delle polizze fideiussorie, si è assunto idonei impegni e garanzie finanziarie per la realizzazione delle stesse.*

### Piani Attuativi di Comparto

*Il piano attuativo di comparto dovrà essere predisposto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni delle Norme e degli elaborati del presente Piano relative allo stesso comparto e dovrà contenere almeno gli elaborati richiesti per i piani particolareggiati dalla L.R. 71/1978 e s.m.i. e dal Decreto ARTA del 22/03/2000.*



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

### Convenzione

*L'attuazione degli interventi previsti nel comparto è subordinata alla stipula fra il Comune e i proprietari interessati, di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione degli stessi, l'assunzione dei relativi oneri, gli obblighi da assumersi tra i privati aderenti al Consorzio e l'Amministrazione comunale.*

*La convenzione dovrà sempre indicare e quantificare per ogni intervento:*

- la superficie territoriale e fondiaria;*
- la superficie di nuova edificazione;*
- la cessione gratuita di tutte aree da cedere, quantificate nella percentuale indicata dalle presenti Norme;*
- l'elenco dettagliato, con specificazione delle modalità di realizzazione e dei costi, a cura e spese del Consorzio, delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, compreso: attrezzature di sottosuolo (reti idriche, fognanti, reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, reti tecnologiche ed informatiche), pubblica illuminazione, arredo urbano (verde, passaggi pedonali anche aerei, attrezzature semaforiche) e quant'altro ritenuto necessario per dare la completa funzionalità all'opera e secondo progettazione esecutiva;*
- l'esecuzione, a cura e spese della proprietà, delle opere di urbanizzazione interne ai lotti;*
- il termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il quale non potrà superare i cinque anni dalla data di approvazione dei progetti;*
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;*
- la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione;*
- eventuali oneri di urbanizzazione residui da versare.*

*Alla convenzione occorrerà allegare un prospetto descrittivo della situazione di partenza relativa alle singole proprietà di tutti i consorziati e la relativa edificabilità di competenza.*



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

*Tutte le spese, comprese le imposte e tasse principali ed accessorie, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso o connesso, compresa l'eventuale I.V.A. sulle cessioni e prestazioni, tutti i compensi e le spese, compresi gli oneri per il rilascio della fidejussione o della polizza, sono a carico esclusivo del Consorzio e dei privati aventi causa.*

### ***PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE***

- I parametri edilizi degli interventi all'interno dei comparti sono da considerare territoriali.
- I porticati non costituiscono volumi ai fini delle densità riconosciute all'intervento.
- Va confermata la localizzazione del bowling, struttura già esistente e recentemente ristrutturata.
- Tutti gli edifici privi di regolare concessione edilizia devono essere demoliti.
- Il planovolometrico *dei progetti* deve rispecchiare l'attuale situazione edificatoria in base alle concessioni edilizie ad oggi rilasciate.
- L'Amministrazione attuerà le procedure previste dalle presenti Prescrizioni esecutive anche attraverso il vincolo dell'espropriazione.
- Gli edifici segnati in rosso nella planimetria della zonizzazione del Piano Attuativo ed aventi caratteri di *masseria* ed *edifici storici di interesse* vanno mantenuti e restaurati. Gli altri edifici esistenti potranno essere mantenuti purché non interferenti con il progetto unitario di intervento e con le destinazioni d'uso in esso previste.
- Ogni intervento potrà essere eseguito per stralci funzionali, che devono essere realizzati secondo moduli del modello organizzativo definito dalle presenti Prescrizioni esecutive.
- Gli interventi ristrutturativi eseguiti con demolizione e ricostruzione non dovranno superare i volumi dell'edificato preesistente anche senza il rispetto dell'originario sedime di impianto, e



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

dovranno conformarsi a tutti i vincoli derivanti dalla presenza delle strutture aeroportuali ed in ogni caso non dovranno avere altezza maggiore di mt 6.50.

- In riferimento agli interventi su aree aventi destinazione turistico ricettiva a bassa densità, *turistico-ricreativa-ricettiva* e turistico ricreativa a sud della pista aeroportuale, i privati che, a scomputo di oneri concessori dovuti, realizzino, in adempimento dell'obbligo assunto convenzionalmente, anche solo una parte del parco costiero attrezzato – parco con caratteristiche di parco suburbano all'interno del quale sono previsti interventi di rinaturalizzazione – avranno l'obbligo di conformarsi al progetto generale del parco stesso.
- *Il litorale ad est del Viale Kennedy e le altre aree di competenza del demanio marittimo saranno disciplinate dalle previsioni del Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo - P.U.D.M-, ai sensi dell'art.4 della legge regionale n. 15/2005 e delle Linee Guida, approvate con decreto dell'Assessorato regionale Territorio ed Ambiente del 4 luglio 2011.*
- *Le parti interessate dalla fascia di rispetto del demanio marittimo, fermo restando i parametri edilizi fissati dalle Norme per le sottozone, non potrà essere edificata. Le superfici generate potranno essere localizzate nella restante parte del comparto.*
- *L'ambito più a nord, di competenza dell'Autorità portuale sarà disciplinato dal Piano Regolatore Portuale –PRP- come previsto dall'art. 5, comma 3, legge n. 84/94 e s.m.i.*
- ~~Per~~ *Le strutture ricettive ed alberghiere nonché per quelle destinate alle funzioni di ricettività e turismo sociale esistenti, ~~muniti di nulla-osta-edilizio~~ legittimamente realizzate o sanate, che insistono sul lato est di viale Kennedy, saranno disciplinate dal Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo P.U.D.M.*
- Va mantenuta, ai fini cautelativi, la fascia di rispetto aeroportuale secondo il vigente piano regolatore generale per le aree a sud dell'aeroporto.
- L'attuazione della variante resta subordinata alle preliminari verifiche in materia forestale e di tutela vegetazionale ai sensi delle leggi regionali n. 16/96 e n. 13/99.



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

- Restano impregiudicati:
  - le condizioni espresse dalla Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali di Catania, con parere n. 6213 dell'1 agosto 2002, e dal Genio civile con parere prot. n. 4927 del 4 marzo 2004, reso ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74;
  - il rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 12 aprile 1996 in materia di valutazione di impatto ambientale;
  - *il rispetto dei vincoli aeroportuali relativi ad ostacoli e pericoli alla navigazione aerea di cui all'art. 707 comma 1 del D.Lgs n. 151 del 15 marzo 2006, Codice della Navigazione;*
  - *il rispetto delle prescrizione del Piano di Rischio Aeroportuale di cui al D.Lgs 9 maggio 2005 n° 96, così come modificato ed integrato dal D.Lgs 15 marzo 2006 n° 151;*
  - il mantenimento, ai fini cautelativi, della fascia di rispetto aeroportuale secondo il vigente piano regolatore generale per le aree a sud dell'aeroporto.



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD**

---





**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD**

---

**PARTE II – USI CONSENTITI PER LE SINGOLE ZONE - PRESCRIZIONI  
GENERALI - INDICI E PARAMETRI**

**ZONA TURISTICO-RICETTIVA COSTIERA**

Per tale zona vengono richiamati, in assenza di specifiche disposizioni, le norme della variante generale al P.R.G. vigente PATTO TERRITORIALE CATANIA SUD.

**Usi consentiti:**

- Ricettività alberghiera di nuova edificazione;
- Attività culturali, sportive e ricreative complementari ed integrate alle strutture ricettive.

**Disposizioni generali**

Le nuove edificazioni dovranno avvenire previa demolizione degli edifici esistenti e dovranno essere localizzate negli ambiti di concentrazione volumetrica nei casi in cui questi sono indicati nella tavola di progetto.

Gli interventi dovranno essere realizzati per ambiti unitari estesi almeno ad un intero comparto come perimetrato con linea tratteggiata nella tavola di progetto.

Le aree destinate a parcheggi interni dovranno essere alberate e realizzate a fondo naturale permeabile.



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

I progetti dovranno comprendere la sistemazione degli spazi liberi da edifici che saranno attrezzati a verde, ad impianti sportivi ed a parcheggi i quali dovranno essere alberati e realizzati a fondo naturale permeabile.

Qualora all'interno delle zone turistico-ricettive costiere e fuori dagli ambiti di concentrazione volumetrica, vi fossero aree verdi a valenza ambientale esse dovranno essere mantenute e riqualificate. Le recinzioni dovranno essere realizzate con collocazioni di siepi o comunque con essenze vegetali o con sistemi a giorno (legno, ferro, vetro); potrà essere consentita tale realizzazione su di un muretto in pietra lavica a spacco di cava di altezza max di cm 40. L'altezza complessiva non dovrà essere superiore a 2 m.

Gli spazi esterni dovranno essere sistemati a verde.

### **Indici e parametri per le costruzioni:**

- densità: 0,35 mq/mq;
- altezza max degli edifici: 7,5 m;
- distanza minima tra gli edifici: 10,0 m.;
- distanza minima dai confini: 12,0 m.;
- superficie coperta max: 30%;
- superficie permeabile alberata min: 40%;
- superficie a parcheggio: min. 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

**Oneri concessori:** Pari a 19 € per mq di superficie fondiaria.



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD

---

## ZONA TURISTICO-COMMERCIALE

Tale zona è ubicata su parte del sedime dell'ex ente fiera.

*La parte restante della struttura fieristica sarà disciplinata dal Piano Regolatore Portuale.*

### **Usi consentiti:**

- Attività commerciali non intensive, piccoli negozi, culturali, sportive, di ristoro e ricreative.

### **Disposizioni generali**

Le nuove edificazioni dovranno avvenire previa demolizione degli edifici esistenti.

Il progetto dovrà comprendere la sistemazione degli spazi liberi da edifici che saranno attrezzati a verde, ad impianti sportivi ed a parcheggi i quali dovranno essere alberati e realizzati a fondo naturale permeabile.

Qualora all'interno dell'area vi fossero aree verdi a valenza ambientale esse dovranno essere mantenute e riqualificate. Le recinzioni dovranno essere realizzate con sistemi a giorno (in ferro, legno, vetro); potrà essere consentita tale realizzazione su di un muretto in pietra lavica a spacco di cava di altezza max di cm 40. L'altezza complessiva non dovrà essere superiore a 2 m.

### **Indici e parametri per le costruzioni:**

- densità: 0,25 mq/mq;
- altezza max degli edifici: 8 m;
- distanza minima tra gli edifici: 10,0 m.;
- ~~distanza minima dai confini: 10,0 m.;~~



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD

---

- superficie coperta max: 30%;
- ~~superficie permeabile alberata min: 40%;~~
- superficie a parcheggio secondo la normativa vigente.

**Oneri concessori:** ~~in opere o in denaro sono~~ Pari a 19 € per mq *di superficie fondiaria.*



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD

---

## ZONA AGRICOLA E DI TURISMO RURALE

E' così denominata l'area ubicata a Sud dell'aeroporto che confina ad Est con Via S. G. La Rena, ad Ovest ~~con la SS 114~~ ed a Sud con la nuova strada di P.U.A.

### Usi consentiti:

- attività agricole;
- agriturismo;
- turismo rurale.

### Disposizioni generali

Qualunque intervento dovrà mantenere, o recuperare nelle parti in cui sia perduto, l'assetto strutturale tipico del territorio agricolo di questa zona, con la conservazione ed il recupero di tutti gli elementi caratterizzanti (muri paraterra, canalette di irrigazione, filari di alberi con funzione di frangivento o di delimitazione, ecc.).

L'agriturismo ed il turismo rurale potranno essere praticati mediante il riuso dei fabbricati esistenti (sia quelli storici individuati nella planimetria di progetto, sia quelli non storici di cui sia dimostrabile in maniera certa la regolarità amministrativa dell'edificazione) dei quali sono consentiti ampliamenti, o aggiunte di corpi di fabbrica in adiacenza, per l'adeguamento alle funzioni suddette. Si esclude comunque qualsiasi possibilità di sopraelevazioni. Le masserie recuperate, con i loro eventuali ampliamenti, potranno assumere funzioni inerenti la recettività, le attività ristorative, ricreative e culturali, il commercio di generi di produzione agricola, ed altre attività accessorie.

Gli eventuali ampliamenti dovranno essere realizzati con attenta progettazione, che curi il loro rapporto con le caratteristiche dell'impianto e dell'architettura preesistente; dovranno pertanto avere le caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali delle masserie storiche.



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

Tutti gli altri nuovi interventi, consentibili solo nei limiti strettamente necessari (quali recinzioni, eventuali muretti paraterra, piazzali, stradelle e simili) dovranno essere inseriti con grande attenzione paesaggistica nel contesto ed utilizzare le medesime caratteristiche costruttive e i medesimi materiali della tradizione agricola locale.

Le aree ex agricole, ormai prive di colture, che ricadono nelle aree di turismo rurale, potranno essere reimpiantate con interventi di ripristino di tipo agricolo, anche utilizzando essenze non produttive (es. arancio amaro) o di facile manutenzione (ulivi, carrubi ...), oppure con interventi di parziale rimboschimento, impiegando essenze della vegetazione naturale boschiva (leccio e macchia mediterranea).

Alcune parti di tale area (in misura non superiore al 20% dell'area di intervento) potranno anche essere attrezzate per la pratica di tutte le attività ludico-ricreative all'aperto connesse con l'attività agrituristica e con il turismo rurale (equitazione, tiro con l'arco, percorsi "vita", Jogging, campi bocce, percorsi ciclabili, ecc.).

### **Indici e parametri per le costruzioni:**

- densità territoriale max: 0,01 mq/mq;
- altezza massima: ml 6,00.

**Oneri concessori:** Tabellari.



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD

---

## ZONA DI RIUSO PER ATTIVITÀ RICETTIVE

E' così contraddistinta l'area di riconversione edilizia comprendente l'edificio attualmente destinato a scuola edile ~~di proprietà comunale~~.

### Usi consentiti:

Ricettività alberghiera, foresteria/ostello destinato all'accoglienza degli atleti ed al turismo giovanile;

E' consentito il mantenimento dell'uso formativo dell'immobile.

E' consentito delocalizzare l'edificio esistente per la realizzazione di parcheggi che dovranno avere le caratteristiche di quelli più avanti denominati P2.

### Disposizioni generali

L'intervento sarà realizzato mediante recupero edilizio dell'edificio esistente, del quale è consentito anche un parziale ampliamento (con esclusione di sopraelevazioni), per rendere possibile la realizzazione di servizi ed impianti adeguati alla nuova funzione.

L'area verde a valenza ambientale, che ricade dentro il perimetro della zona, dovrà essere mantenuta e riqualificata.

Le aree destinate a parcheggi interni dovranno essere alberate e realizzate a fondo naturale permeabile.

Le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con collocazioni di siepi o comunque con essenze vegetali o con sistemi a giorno (legno, ferro); potrà essere consentita tale realizzazione su di un muretto in pietra lavica a spacco di cava di altezza max di cm. 40. L'altezza complessiva non dovrà essere superiore a 2 m.



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD

---

**Indici e parametri per le costruzioni:**

- Ampliamento max: 10% della volumetria esistente, in aderenza ad esso;
- altezza max degli eventuali ampliamenti: la stessa altezza dell'edificio esistente;
- superficie permeabile alberata min 40%;
- superficie a parcheggio min: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;

**Oneri concessori:** *Tabellari*

~~trattandosi di recupero con ampliamenti per realizzare servizi o impianti nessun onere è dovuto, salvo che si realizzi un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.~~





PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD

---

## ZONA CULTURALE RICREATIVA

Tale zona è ubicata a nord dell'aeroporto.

### **Disposizioni generali**

Gli interventi dovranno essere estesi all'intero comparto. Gli edifici esistenti saranno demoliti.

Gli eventuali edifici storici indicati nella planimetria di progetto devono essere mantenuti, mentre gli altri edifici esistenti privi di concessione edilizia dovranno essere demoliti.

Il progetto dovrà comprendere la sistemazione degli spazi liberi da edifici che saranno attrezzati a verde, ad impianti sportivi ed a parcheggi i quali dovranno essere alberati e realizzati a fondo naturale permeabile.

I progetti dovranno prevedere una fascia minima di dieci metri di area a verde dal confine.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con sistemi a giorno (cancellate in ferro, legno, vetro); potrà essere consentita tale realizzazione su di un muretto in pietra lavica a spacco di cava di altezza max di cm 40. L'altezza complessiva non dovrà essere superiore a 2 m.

Il vincolo aeroportuale è valido sia nella zona culturale ricreativa a nord dell'aeroporto, sia nella zona turistico ricreativa a sud dell'aeroporto così come disposto dal ~~superiore~~ Ministero dei Trasporti.

### **Usi consentiti:**

Attività culturali, di studio e ricerca scientifica, nonché ricreative e per il tempo libero.



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

### **Indici e parametri per le costruzioni:**

- Densità: 0,25 mq/mq;
- hmax m.8 per due elevazioni; eccezionalmente per locali appositamente vincolati alla destinazione, la hmax, per un unico e singolo piano, può motivatamente essere portata sino a m. 12 nei casi in cui l'uso lo richieda. In tale caso il progetto architettonico, da vincolarsi alla destinazione speciale e da realizzarsi sino ad un'altezza massima di m. 12, può originariamente prevedere palchi o superfici non integrali di piano, anche oblique ed a più ordini, da conteggiare comunque ai fini della superficie massima ammissibile nel rispetto della densità territoriale massima. A realizzazione avvenuta, in tutti i locali in cui l'altezza di progetto lo consentirebbe non sono ammessi ammezzamenti anche parziali di piano a meno che residui una corrispondente superficie ammissibile;
- Rapporto di copertura max 15%;
- l'altezza max non dovrà superare l'altezza ricavabile dal rapporto 1: 7 con la distanza dal perimetro dell'area aeroportuale (1 mt di altezza ogni 7 mt di distanza);
- superficie alberata minima 40%;
- superficie a parcheggio minima 20%, tale parcheggio deve essere alberato in maniera tale da garantire un completo ombreggiamento delle auto;
- distanza minima dai confini metri 15;
- distanza minima dai fabbricati pari alla media della loro altezza, con un minimo di 10 m.

**oneri concessori:** *Gli oneri concessori saranno pari a 19 € per mq di superficie fondiaria e la cessione delle aree da effettuarsi secondo il rapporto di cessione previsto con le modalità e prescrizioni indicate nella Parte I delle presenti Norme.*

~~Si applica la disciplina della zona turistico—ricreativa~~



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD

---

## ZONA TURISTICO-RICETTIVA A BASSA DENSITÀ

Sono così contraddistinte le aree ricadenti *più a sud* ~~all'intermo dei comparti posti ad ovest~~  
*limitrofe al* ~~del~~ Viale Kennedy ~~e a sud dell'aeroporto~~.

### Usi consentiti:

- ricettività extra-alberghiera con l'esclusione di qualunque tipo di realizzazione e d'uso residenziale anche stagionale comunque organizzato e servito, ivi comprese case ed appartamenti per vacanza o ferie;
  - attività culturali e ricreative complementari ed integrate alle strutture ricettive;
  - attività sportive, indipendenti o annesse a strutture ricettive, strutture per il benessere fisico (centri di idro e talassoterapia, centri fitness, wellness etc.) scuole di discipline sportive;
  - parco divertimenti, strutture di medio-grandi dimensioni finalizzate ad attività ricreative al coperto, attività ricreative acquatiche, servizi accessori al turismo, salute ed igiene, valorizzazione commerciale dei prodotti tipici.
- ~~• per l'edificio, individuato dalla particella 1691 e porzione della particella 442 del foglio 48, nel comparto G1 è consentito l'uso residenziale.~~

### Disposizioni generali

Il sedime dell'intervento o degli interventi è individuato nell'apposita tavola che, rispettati i distacchi da canali, strade, boschi ed eventuali piantagioni di pregio naturalistico forestale ove esistono ne indica l'ambito planivolumetrico di riferimento da occupare nei limiti dell'edificabilità ammessa. Le progettazioni e le realizzazioni devono effettuarsi secondo quanto previsto dalle Norme di carattere generale.

I progetti dovranno prevedere una fascia minima di dieci metri di area a verde dal confine.



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

Gli interventi dovranno essere progettati e realizzati secondo criteri generali di sostenibilità ambientale, con particolare riferimento alle problematiche della progettazione bioclimatica, del risparmio energetico, della chiusura dei cicli delle acque e dei rifiuti. Qualora all'interno della zona vi fossero aree verdi a valenza ambientale queste dovranno essere mantenute e riqualificate. Le eventuali masserie ed edifici storici presenti nell'area oggetto dell'intervento, secondo quanto indicato nella planimetria della zonizzazione, devono comunque essere salvaguardate, riqualificate ed inserite organicamente nell'intervento.

Le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con sistemi a giorno (cancellate in ferro, legno, vetro) potrà essere consentita tale realizzazione su di un muretto in pietra lavica a spacco di cava di altezza max di cm 40. L'altezza complessiva non dovrà essere superiore a 2m.

Gli spazi esterni dovranno essere sistemati a verde.

L'accesso dalla strada sarà regolamentato secondo lo schema allegato.



*La parte del comparto interessata dalla fascia di rispetto del demanio marittimo, fermo restando i parametri edilizi fissati dal presente articolo, non dovrà essere edificata. Il diritto edificatorio potrà essere trasferito nella restante parte del comparto.*



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

### **Indici e parametri per le costruzioni:**

- densità: 0,1mq/mq;
- altezza max degli edifici: 8,0 m;
- distanza minima tra gli edifici: 10,0 m;
- distanza minima dai confini: 10,0 m;
- superficie max coperta: 10%;
- superficie max impermeabilizzata: 30%;
- superficie alberata min: 40%;
- superficie a parcheggio privato min: 1 mq ogni 10 mc di costruzione, di cui il 10% sarà realizzato nello spazio d'accesso, secondo lo schema allegato;

### **Oneri concessori:**

Gli oneri concessori saranno pari a 12 € per mq di superficie fondiaria e la cessione delle aree *da effettuarsi* secondo il rapporto di cessione previsto *con le modalità e prescrizioni indicate nella Parte I delle presenti Norme*.

*Nel rapporto di cessione devono essere altresì previste le aree destinate a "isole attrezzate".*

~~rispetto alle quali è costituita prelazione d'uso a vantaggio dei corrispondenti concessionari che gestiranno le aree del litorale secondo il criterio delle "isole di servizio".~~

~~I comparti devono cedere al Comune, a scomputo degli oneri concessori, le aree secondo il rapporto di cessione previsto e realizzare le strade, i parcheggi pubblici ed il parco urbano costiero secondo i rispettivi progetti esecutivi prescritti dalle presenti prescrizioni esecutive e con le convenzioni di gestione eventualmente previste.~~

~~Per ciascun comparto può prevedersi, secondo le regole del criterio perequativo, la gestione a vantaggio del realizzatore dei parcheggi pubblici a prezzi convenzionati e per un tempo proporzionato al piano di ammortamento finanziario costruito e verificato in relazione ai soli costi di realizzazione~~



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD**

---

***ZONA TURISTICO – RICREATIVA - RICETTIVA***

*Sono così contraddistinte le aree poste a sud dell'aeroporto ed ad ovest del Viale Kennedy.*

*Tali aree costituiscono un comparto unico denominato “U” e sono, in riferimento alla pista esistente, interessate in parte dalle zone di tutela C e D del Piano di Rischio Aeroportuale – PRA. Quando sarà realizzato il potenziamento infrastrutturale, previsto dalla proposta di Piano Nazionale degli Aeroporti predisposta dall’ENAC, che prevede la realizzazione di una nuova pista a circa duecento metri a sud dell’attuale, sarà interessata una porzione del comparto più ampia.*

*Al fine di conformarsi puntualmente alle prescrizioni del suddetto PRA, il comparto unico viene disciplinato in maniera differenziata, a seconda della distanza sia dalla pista aeroportuale esistente che da quella prevista dalla programmazione dell’ENAC.*

**1) COMPARTO “U” PARTE NORD**

*La parte più a nord del comparto, limitrofa alla pista aeroportuale, sino a m.525 dall’asse della pista esistente, interessate dalla Zona di tutela C in riferimento alla attuale ed alla futura configurazione della infrastruttura aeroportuale, viene regolata come di seguito indicato:*

**Indici e parametri per le costruzioni**

- *Densità territoriale 0,15 mq/mq*
- *Non è consentita l’edificazione; il diritto edificatorio è trasferibile nella parte sud del comparto con le norme di seguito indicate*

**Usi consentiti**

- *Parco urbano, riqualificazione ambientale, attività ludiche e per il tempo libero;*
- *Parcheggi; è consentita la copertura degli stalli con pensiline fotovoltaiche;*
- *Non sono consentiti distributori di carburante.*



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

### 2) COMPARTO "U" PARTE SUD

*Le restanti parti del comparto vengono disciplinate come di seguito indicato con limitazioni, relative alle destinazioni d'uso, diversificate in riferimento alle distanze dalla pista.*

#### *Indici e parametri per le costruzioni valide per tutte le parti di comparto oltre i 525 m. dalla pista esistente*

- *Densità territoriale 0,15 mq/mq*
- *Densità massima degli edifici con destinazione alberghiera o residenziale turistico alberghiera 0,04 mq/mq (compresa nella densità territoriale massima)*
- *Superficie massima coperta: 12%;*
- *Superficie fondiaria alberata min: 40%;*
- *Superficie massima impermeabilizzata: 30%*
- *Superficie fondiaria a parcheggio secondo la normativa vigente in riferimento alle destinazioni d'uso; al fine di garantire un completo ombreggiamento delle auto il parcheggio dovrà essere alberato, sono ammesse pensiline fotovoltaiche;*
- *Distanza minima tra gli edifici: 10,00 m.;*
- *Distanza minima dai confini: 10,00 m.;*
- *Altezze massime*
  - *h. max m.8 per due elevazioni; eccezionalmente, per locali appositamente vincolati alla destinazione, la h max per un unico e singolo piano può motivatamente essere portata sino a m. 12, nei casi in cui l'uso lo richieda. In tale caso il progetto architettonico da vincolarsi alla destinazione speciale e da realizzarsi sino all'altezza massima sopra prevista di m. 12, può originariamente prevedere palchi e superfici non integrali di piano, anche oblique ed a più ordini, da conteggiare comunque ai fini della superficie massima ammissibile nel rispetto della densità territoriale massima. A realizzazione avvenuta, in tutti i locali in cui l'altezza lo consentirebbe non sono ammessi*



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

*ammezzamenti anche parziali di piano, a meno che residui una corrispondente superficie ammissibile.*

*- nelle parti del comparto dove sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito elencate vanno rispettate le altezze massime:*

- o Alberghi posti entro i 500 metri dalla battigia m. 10,00 - 3 elevazioni fuori terra*
- o Alberghi posti oltre i 500 metri dalla battigia m. 14,00 - 4 elevazioni fuori terra*
- o Parcheggi multipiano m. 9,00 - 3 elevazioni fuori terra*
- o Pala Congressi m. 14,00*
- o Acquario m. 11,00*

*Nella struttura dell'acquario è possibile realizzare, all'interno di spazi chiusi con lati maggiori di 10 metri, vasca acquario a tutta altezza con pareti in vetro, che ai fini edilizi non costituisce né superficie né volume.*

- l'altezza massima va misurata alla gronda nel caso di copertura a tetto o all'estradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali travi estradossate;*
- per la realizzazione dei giochi dei parchi tematici è ammessa deroga alle altezze, compatibilmente con i vincoli aeronautici.*
- i manufatti di qualsivoglia natura che saranno realizzati in questa area dovranno comunque rispettare i vincoli aeronautici relativi alle altezze.*

- **Disposizioni generali**

Per gli ambiti dell'intervento si applicano le norme generali della zona turistico ricettiva a bassa densità.

I progetti dovranno comprendere anche la sistemazione degli spazi liberi da edifici che saranno attrezzati a verde ed a parcheggi alberati realizzati a fondo naturale permeabile.

I progetti dovranno prevedere una fascia minima di dieci metri di area a verde dal confine.





## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

Le eventuali masserie ed edifici storici presenti nell'area oggetto dell'intervento, secondo quanto indicato nella planimetria della zonizzazione, devono comunque essere salvaguardate, riqualificate ed inserite organicamente nell'intervento.

Le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con collocazione di siepi o comunque essenze vegetali con sistemi a giorno (cancellate in ferro, legno, vetro); potrà essere consentita tale realizzazione su di un muretto in pietra lavica a spacco di cava di altezza max di cm 40. L'altezza complessiva non dovrà essere superiore a 2 m. Gli spazi esterni dovranno essere sistemati a verde.

Per gli edifici esistenti si applicano le norme della PARTE I°.

*La parte del comparto interessata dalla fascia di rispetto del demanio marittimo, fermo restando i parametri edilizi fissati dal presente articolo, non dovrà essere edificata. Il diritto edificatorio potrà essere trasferito nella restante parte del comparto.*

### **2.1) COMPARTO "U": PARTE TRA I 525 M. ED I 725 M. DALL'ASSE DELLA PISTA**

*La porzione di comparto compresa tra i 525 m. ed i 725 m. dall'asse della pista aeroportuale esistente, interessate dalla Zona di tutela D del Piano di Rischio in riferimento alla pista esistente e dalle zone C in riferimento alla pista da realizzarsi, viene disciplinata come al punto 2) e vengono ammesse le funzioni di seguito elencate.*

#### **Usi consentiti**

- *Attività ludiche, ricreative e per il tempo libero, strutture per il benessere fisico (centri di idro e talassoterapia, centri fitness, wellness, etc);*
- *Attività sportive al coperto ed all'aperto, tribune, medicina dello sport, scuole di discipline sportive, club house, foresterie;*
- *Parco divertimenti e servizi annessi, attività ricreative acquatiche;*
- *Strutture commerciali, produttive a carattere artistico artigianale, ristorazione per un massimo del 10% della superficie da edificare consentita per l'intero comparto,. Sono esclusi supermercati e medie e grandi strutture di vendita, dando priorità alla*



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD**

---

*localizzazione di piccoli esercizi per la vendita di prodotti tipici artigianali; In ogni caso, per la tematica, va rispettato quanto sancito dalla legge regionale 22 dicembre 1999 n. 28 e dal relativo D.P.R. 11 luglio 2000 e s.m.i.*

- *Parcheggi anche multipiano; è consentita la copertura degli stalli con pensiline fotovoltaiche.*

**2.2) COMPARTO: PARTE TRA I 725 M. ED I 1.000 M. DALL'ASSE DELLA PISTA**

*La parte compresa tra 725 m. sino a 1.000 m. dall'asse della pista esistente, interessate dalla Zona di tutela D del PRA, in riferimento alla pista esistente e a quella di realizzarsi, rimane disciplinata con parametri e destinazioni d'uso previste al punto 2) e 2.1) ma con le ulteriori funzioni:*

**Ulteriori usi consentiti**

- *Impianti distribuzione carburanti;*
- *Attività culturali, scientifiche, musei.*

**2.3) COMPARTO: PARTE TRA I 1.000 M. ED I 1.200 M. DALL'ASSE DELLA PISTA**

*La parte compresa tra i m. 1.000 sino a m. 1.200 dall'asse della pista esistente interessate dalla Zona di tutela D del PRA, in riferimento alla pista da realizzarsi, rimane disciplinata con parametri e destinazioni d'uso previste ai punti 2), 2.1) e 2.2) ma con le ulteriori funzioni:*

**Ulteriori usi consentiti**

- *Ricettività alberghiera ed extra alberghiera;*
- *Attività sportive e strutture per il benessere fisico indipendenti o annesse a strutture ricettive;*
- *Teatri, multisala cinematografiche;*
- *Attività ludiche, sale giochi.*



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

### **2.4) COMPARTO: PARTE OLTRE I 1.200 M. DALL'ASSE DELLA PISTA**

*Nella parte di comparto oltre i 1.200 m. dalla pista esistente, non interessata dal Piano di Rischio, fermo restando i parametri edilizi e le destinazioni d'uso dei precedenti punti 2), 2.1), 2.2), 2.3) sono ammessi anche:*

#### **Ulteriori usi consentiti**

- *Attività culturali, scientifiche e di ricerca (acquari, palaspettacoli, convegni, ecc.);*
- *Attività ricreative e per il tempo libero (discoteche, attrezzature per il benessere fisico, etc.);*
- *Attività culturali e ricreative complementari ed integrate alle strutture ricettive;*
- *Parco divertimenti, strutture di medio-grandi dimensioni finalizzate ad attività ricreative al coperto, attività ricreative acquatiche, servizi accessori al turismo, salute ed igiene, valorizzazione commerciale dei prodotti tipici;*
- *Drive-in;*
- *Per l'edificio, individuato dalla particella 1691 e porzione della particella 442 del foglio 48, è consentito l'uso residenziale.*

#### **Oneri concessori:**

*Gli oneri concessori, per l'intero comparto "U", saranno pari a 14,50 € per mq di superficie fondiaria e la cessione delle aree da effettuarsi secondo il rapporto di cessione previsto con le modalità e prescrizioni indicate nella Parte I delle presenti Norme.*



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD

---

## ZONA TURISTICO- RICREATIVA

*Nel lotto localizzato a sud della pista, che rimane tipizzato Zona Turistico-Ricreativa, già edificato ed interessato da attività di carattere commerciale, si confermano i volumi legittimamente costruiti o sanati.*

### Usi consentiti:

*Compatibilmente con i vincoli aeroportuali: commerciale, artigianale, depositi, uffici, attività culturali, ludiche, ricreative, sportive.*

### Usi consentiti:

- ~~• Attività culturali, scientifiche e di ricerca (musei, acquari, palaspettacoli, convegni, ecc.);~~
- ~~• Attività ludiche, ricreative e per il tempo libero (discoteche, centri cinematografici, attrezzature per il benessere fisico, etc.), strutture commerciali, produttive a carattere artistico artigianale per un massimo del 14% della superficie da edificare consentita, attività sportive, indipendenti o annessi a strutture ricettive, strutture per il benessere fisico (centri di idro e talassoterapia, centri fitness, wellness etc.) scuole di discipline sportive. Si ritiene inoltre che tra tali attività vadano esclusi supermercati e medie e grandi strutture di vendita, dando priorità alla localizzazione di piccoli esercizi per la vendita di prodotti tipici artigianali. In ogni caso, per la tematica, va rispettato quanto sancito dalla legge regionale 22 dicembre 1999 n. 28 e dal relativo D.P.R. 11 luglio 2000.~~
- ~~• parco divertimenti, strutture di medio grandi dimensioni finalizzate ad attività ricreative al coperto, attività ricreative acquatiche, servizi accessori al turismo, salute ed igiene, valorizzazione commerciale dei prodotti tipici.~~
- ~~• Drive in.~~



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

### **Disposizioni generali**

~~Per gli ambiti dell'intervento si applicano le norme generali della zona turistico ricettiva a bassa densità.~~

I progetti dovranno comprendere anche la sistemazione degli spazi liberi da edifici che saranno attrezzati a verde ed a parcheggi alberati realizzati a fondo naturale permeabile.

I progetti dovranno prevedere una fascia minima di dieci metri di area a verde dal confine.

~~Le eventuali masserie ed edifici storici presenti nell'area oggetto dell'intervento, secondo quanto indicato nella planimetria della zonizzazione, devono comunque essere salvaguardate, riqualificate ed inserite organicamente nell'intervento.~~

Le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con *collocazione di siepi o comunque essenze vegetali* con sistemi a giorno (cancellate in ferro, legno, vetro); potrà essere consentita tale realizzazione su di un muretto in pietra lavica a spacco di cava di altezza max di cm 40. L'altezza complessiva non dovrà essere superiore a 2 m.

Gli spazi esterni dovranno essere sistemati a verde.

Per gli edifici esistenti si applicano le norme della PARTE I°.

Il vincolo aeroportuale è valido sia nella zona culturale ricreativa a nord dell'aeroporto, sia nella zona turistico ricreativa a sud dell'aeroporto così come disposto dal superiore Ministero dei Trasporti.

### **Indici e parametri per le costruzioni:**

- ~~• *Densità territoriale 0,25 mq/mq; Vengono confermate le volumetrie esistenti regolarmente realizzate o sanate.*~~
- hmax m . 8 per due elevazioni; eccezionalmente, per locali appositamente vincolati alla destinazione, la hmax per un unico e singolo piano può motivatamente essere portata sino a m. 12 nei casi in cui l'uso lo richieda. In tale caso il progetto architettonico da vincolarsi alla destinazione speciale e da realizzarsi sino ad un'altezza massima di m. 12, può



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

originariamente prevedere palchi e superfici non integrali di piano, anche oblique ed a più ordini, da conteggiare comunque ai fini della superficie massima ammissibile nel *rispetto* della densità territoriale massima. A realizzazione avvenuta, in tutti i locali in cui l'altezza lo consentirebbe non sono ammessi ammezzamenti anche parziali di piano, a meno che residui una corrispondente superficie ammissibile;

● ~~Rapporto di copertura: 15%;~~

- i manufatti di qualsivoglia natura che saranno realizzati in questa area non dovranno superare l'altezza ricavabile dal rapporto 1:7 con la distanza dal perimetro dell'area aeroportuale (1 mt di altezza ogni 7 mt di distanza);
- superficie fondiaria, *libera dagli edifici*, alberata min: 40%;
- superficie fondiaria a parcheggio min: 20%, tale parcheggio deve essere alberato in maniera tale da garantire un completo ombreggiamento delle auto.

### **Oneri concessori:**

*Gli oneri concessori saranno pari a 19 € per mq di superficie fondiaria e la cessione delle aree da effettuarsi secondo il rapporto di cessione previsto con le modalità e prescrizioni indicate nella Parte I delle presenti Norme.*

~~*I comparti devono cedere al Comune, a scomputo degli oneri concessori, le aree secondo il rapporto di cessione previsto, e realizzare le strade, i parcheggi pubblici ed il parco urbano costiero secondo i rispettivi progetti esecutivi prescritti dalle presenti prescrizioni esecutive, e con le convenzioni di gestione eventualmente previste. Nel rapporto di cessione devono essere altresì previste le aree destinate a "isole attrezzate" rispetto alle quali è costituita prelazione d'uso a vantaggio dei corrispondenti concessionari che gestiranno le aree del litorale secondo il criterio delle "isole di servizio". Per ciascun comparto può prevedersi, secondo le regole del criterio perequativo, la gestione a vantaggio del realizzatore dei parcheggi pubblici a prezzi convenzionati e per un tempo proporzionato al piano di ammortamento finanziario costruito e verificato in relazione ai soli costi di realizzazione.*~~



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

### **~~SISTEMA INTEGRATO PER LA FRUIZIONE DEL LITORALE~~**

~~—— Sono così contraddistinte le aree comprendenti l'intero arenile della Playa ad est di Viale Kennedy, da riqualificare per una valorizzazione ambientale e per una migliore fruizione per il tempo libero e la balneazione.~~

#### **Usi consentiti:**

- ~~● attività direttamente connesse con la balneazione;~~
- ~~● attività ludiche e per il tempo libero all'aperto;~~
- ~~● sport acquatici e da spiaggia all'aperto;~~
- ~~● servizi accessori (bar, piccola ristorazione, servizi igienici, infermeria, spogliatoi), chioschi e gazebo per zone d'ombra a supporto delle attività di cui sopra e comunque con strutture amovibili e compatibili con l'ambiente.~~

#### **Disposizioni generali**

~~—— Si prevede la realizzazione di una fascia a verde, a margine del Viale Kennedy, estesa per tutta la lunghezza del litorale e di larghezza variabile in relazione al progetto esecutivo e comunque mai inferiore a mt. 20. Tale fascia di verde è attrezzata in progetto con percorsi pedonali, ciclabili, chioschi, attrezzature per il gioco e lo svago e ricomprende la salvaguardia e la riqualificazione delle aree alberate con valenze ambientale attualmente esistenti, rilevate nella cartografia dello stato di fatto. La realizzazione di tale fascia deve essere obbligatoria e posta a carico del concessionario al momento del rilascio o del rinnovo della concessione demaniale. Il concessionario dovrà altresì essere obbligato al rispetto di ogni altra prescrizione prevista nelle presenti norme.~~

~~—— La nuova vegetazione inserita in tale fascia di verde è composta da essenza vegetali dello stesso tipo di quelle attualmente esistenti o preesistenti e, comunque, resistenti alla salsedine e~~



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

~~adatte alla formazione di sistemi sabbiosi dunali. Tali sistemazioni a verde devono trovare continuità nelle aree interne agli stabilimenti attualmente destinate a parcheggi.~~

~~——— Ciò man mano che si realizzeranno le aree di sosta previste nella riorganizzazione funzionale del Viale Kennedy e nelle aree a parcheggio individuate dalle presenti prescrizioni esecutive.~~

~~——— Le recinzioni, quanto necessarie, dovranno essere basse, in modo da non compromettere le visuali.~~

~~——— Una fascia della profondità di ml. 20 dal mare dovrà essere lasciata libera da qualsiasi manufatto, sia fisso che amovibile. Oltre la distanza di 40 ml dalla battigia potranno essere allocati gli impianti funzionali e pertinenziali alla balneazione quali docce, gazebo e spogliatoi e comunque con strutture amovibili e compatibili con l'ambiente. E' consentita la realizzazione di pontili galleggianti disposti perpendicolarmente alla linea della battigia per consentire l'attracco di natanti per il diporto ed il trasporto delle persone.~~

~~——— L'uso unitario ed integrato del litorale sabbioso deve garantire che le strutture dei lidi e di servizio balneare diano la possibilità alla libera fruizione della collettività.~~

~~——— Il Piano di Utilizzo del litorale, da redigere ed approvare da parte della Giunta Comunale entro e non oltre il 31/12/03 previo accordo con la Capitaneria di Porto, deve prevedere anche un regolamento che fissi i criteri di gestione delle aree demaniali e di loro fruizione, secondo le indicazioni qui previste.~~

~~——— In particolare, per i gestori di lidi balneari esistenti, deve costituire obbligo per il relativo concessionario che, salvo quanto sopra, ogni nuovo intervento anche su opere preesistenti deve prevedere la totale decementificazione in favore dell'uso di materiali naturali ed amovibili.~~

~~——— Diversamente, i concessionari dei lidi non commerciali, destinati a riserva di privilegio corporativo per specifiche categorie (quali Vigili urbani, Università, Polizia, ecc....), in danno dell'interesse generale, alla prossima scadenza non avranno rinnovata la concessione, così liberando congrui pezzi di litorale da destinare secondo progetto ai seguenti usi:~~





## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

- ~~Spazi a mare gestiti dai titolari o da consorzi di interventi nei comparti della “zona turistico-ricettiva a bassa densità” superiori al 50% del comparto, per la fruizione diretta dei clienti delle relative strutture alberghiere e/o extra-alberghiere.~~
- ~~Creazione di ambiti di litorale a fruizione libera, secondo il modello organizzativo ad “isola dei servizi” con riconoscimento di diritto di prelazione per la concessione delle aree antistanti destinate ad “isole attrezzate”, poste ad ovest del Viale Kennedy, per un uso opportunamente correlato che metta a sistema il mare con le altre diverse fruizioni ricettive, di ristoro, sportive, del tempo libero e della spesa commerciale, insieme al godimento di un ambito naturale riqualificato ed ordinato.~~
- ~~Creazione di uno spazio limitato a mare, opportunamente decentrato, per la fruizione degli animali di affezione.~~

~~Nella decementificazione del litorale demaniale, per tutta la sua lunghezza, deve prevedersi la conservazione di edifici in atto esistenti e muniti di regolare concessione edilizia in una percentuale del 20% delle superficie coperte attualmente impegnate e comunque con un rapporto minimo di copertura territoriale del 2% rimanendo esclusi dalle suindicate percentuali servizi di interesse generale quali pronto soccorso, posti di polizia, servizi igienici e simili.~~

~~Dalla su indicata percentuale del 20% rimangono escluse le strutture turistico-ricettive e sociali in atto esistenti, delle quali è ammesso il mantenimento. Tali attuali strutture che dovranno continuare a perseguire le prevalenti funzioni sociali, vanno mantenute e opportunamente collegate a specifiche aree di parcheggio, fermo restando l'adeguamento alle prescrizioni generali per il verde e la sistemazione complessiva dell'arenile.~~

~~La decementificazione comprenderà inoltre piattaforme, parcheggi, recinzioni e strutture non costituenti volumetria.~~

~~Al fine di favorire il processo di demolizione anche della quota del 20% è previsto a compensazione del sacrificio il diritto di delocalizzazione nelle isole attrezzate.~~

~~Le strutture che vengono mantenute dovranno essere adeguatamente riqualificate per migliorarne l'inserimento ambientale e raccordate funzionalmente fra loro in maniera da formare poli integrati di servizi funzionali alla balneazione e alla fruizione della spiaggia. Le~~



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

~~strutture dei lidi e di servizio balneare devono avere un'organizzazione ad isola ed essere aperte alla libera fruizione della collettività.~~

~~Per le attività balneari (lidi, stabilimenti balneari) che hanno già provveduto alla decementificazione con i finanziamenti del PTO o con mezzi propri non si prevede alcuna ulteriore decementificazione.~~

~~Il Piano di Utilizzo del litorale, detto "Piano del sistema integrato per la fruizione del litorale" deve comprendere e normare i progetti delle zone c.d. "Isole attrezzate" e dei parcheggi previsti nella fascia parallela a monte del Viale Kennedy, riconoscendo la prelazione a favore dei gestori del litorale preferibilmente riuniti in consorzio, e prevedendo le economie ed i criteri di applicazione per un eventuale project financing.~~

~~Nelle aree, in prossimità delle foci dei canali artificiali Arci e Fontanarossa e del torrente Acquicella, si dovrà prevedere l'integrale ripristino dell'ambiente dunale costiero per tutta la profondità dell'arenile, dalla battigia sino al Viale Kennedy per una profondità di 60 m.~~

~~Il Piano di Utilizzo dell'Arenile dovrà mantenere l'uso delle spiagge libere Comunali.~~

### **Indici e parametri:**

~~Le strutture fisse a nord dell'aeroporto che saranno mantenute e riqualificate dovranno, comunque, osservare le seguenti prescrizioni:~~

- ~~• larghezza fronte principale max mt. 50,00;~~
- ~~• altezza degli edifici max mt. 4,50;~~
- ~~• distanza dalle strade min. mt. 20,00;~~
- distanza dalla battigia min mt. 60,00.



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD

---

## PARCO URBANO COSTIERO

Strumento principale di valorizzazione del litorale è l'area destinata a verde che si sviluppa ad ovest del viale Kennedy integrandosi col parco urbano della Plaja e l'area di rinaturalizzazione.

### Usi consentiti:

- riqualificazione ambientale;
- attività ludiche e per il tempo libero all'aperto;
- *impianti sportivi*
- recupero del boschetto.

### Disposizioni generali

La destinazione a parco costiero attrezzato costituisce vincolo preordinato all'espropriazione per pubblica utilità.

Il progetto esecutivo *del parco* ~~da redigersi entro e non oltre il 30/12/2003 ne costituirà parte integrante, e~~ sarà completo di tutte le indicazioni necessarie alla realizzazione dell'opera, con riferimento sia alle essenze vegetali che dovranno essere in prevalenza autoctone, idonee al ripristino naturalistico dell'ambiente dunale originario, sia ai costi di realizzazione che sono corrispondentemente frazionati in relazione ai comparti che dovranno realizzarli.

Tale progetto deve prevedere quanto segue:

- Nella fascia a nord dell'aeroporto le sistemazioni vegetali si devono accordare con le aree verdi a valenza ambientale esistenti nella zona, con particolare riferimento al parco urbano della Plaja ed alle aree verdi presenti sul litorale.
- Nella fascia a sud dell'aeroporto si deve mirare alla rinaturalizzazione, in collegamento con le aree verdi esistenti e da potenziare.



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

- ~~• Sull'arenile si deve curare anche l'integrazione con la fascia di verde prevista lungo il litorale per tutta la lunghezza del "sistema integrato per la fruizione del litorale".~~
- Nella fascia individuata lungo entrambi i lati del canale artificiale Arci, gli interventi devono essere finalizzati alla naturalizzazione delle sponde mediante opportune risagomature e sistemazioni vegetali volte a consentire anche lo svolgimento di una funzione fitodepurante delle acque. In queste aree non sono ammesse costruzioni, ad eccezione servizi igienici pubblici, dei locali necessari per la manutenzione ed il ristoro, opportunamente localizzati e comunque dovranno essere strutture amovibili e compatibili con l'ambiente.

Non sono tuttavia da considerarsi costruzioni i parchi gioco, purché non interamente all'aperto, organicamente inseriti nell'area a verde. Il parco, oltre alle piste ciclabili e pedonali, è dotato di "percorsi natura". E' fatto divieto di qualunque recinzione, salvo quando sia necessaria nel qual caso dovrà essere realizzata a cespuglio, bassa e fitta.

*Oneri concessori: Tabellari*



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

### **CAMPO DA GOLF**

E' così contraddistinta l'area a Sud – Ovest del P.U.A., compresa tra il confine dell'A.S.I., Via S. G. La Rena ed il canale artificiale Arci.

#### **Usi consentiti:**

- Attività sportiva specifica con annessa foresteria, come uso principale; altre attività sportive connesse e secondarie, in via pertinenziale;
- Attività culturali e ricreative con relativi locali sociali.

#### **Disposizioni generali**

In tale area l'iniziativa potrà essere sia pubblica sia privata.

Le eventuali masserie ed edifici storici presenti nell'area oggetto dell'intervento, secondo quanto indicato nella planimetria della zonizzazione, devono comunque essere salvaguardati, riqualificati ed inseriti organicamente nell'intervento.

Il progetto del laghetto artificiale andrà soggetto alla procedura del V.I.A *secondo la specifica normativa*.

#### **Indici e parametri per le costruzioni:**

- Densità: 0,01 mq/mq, con esclusione della superficie del laghetto artificiale.
- Altezza massima 6,5 m;
- Distanza dal (o dai) confine (i) e dai fabbricati 15 m;
- Realizzazioni di parcheggi a cielo aperto, opportunamente alberati, nella misura prevista per legge e dalle norme CONI per l'impiantistica sportiva approvate con delibera del Consiglio Nazionale n. 1379 del 25/06/2008, richiesta dal tipo di intervento.



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD

---

**Oneri concessori:** *Gli oneri concessori saranno pari a 12 € per mq di superficie fondiaria e la cessione delle aree da effettuarsi secondo il rapporto di cessione previsto con le modalità e prescrizioni indicate nella Parte I delle presenti Norme.*

Cessione *e realizzazione* delle strade perimetrali al comparto; realizzazione del laghetto la cui fruizione sarà oggetto di ~~regolamento~~-*convenzione* con il Comune.



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD

---

## **ZONA PER IMPIANTI SPORTIVI**

Sono così individuate due aree in cui esistono già impianti sportivi comunali, da riqualificare e/o ampliare e due aree a Nord dell'aeroporto in cui insistono impianti privati per attività sportive.

### **Usi consentiti:**

Centri sportivi polivalenti al chiuso e all'aperto, con annesso strutture per il benessere fisico, scuole di discipline sportive, piscine, palestre, campi sportivi attrezzati, tribune.

### **Disposizioni generali**

In tali aree possono realizzarsi edifici, servizi ed attrezzature sia di proprietà pubblica, che privata. Gli interventi dovranno comprendere la cessione e la realizzazione del percorso pedonale pubblico necessari a dare continuità al parco urbano dal boschetto alle previsioni a sud della pista aeroportuale.

Le eventuali masserie ed edifici storici presenti nell'area oggetto dell'intervento, secondo quanto indicato nella planimetria della zonizzazione, devono comunque essere salvaguardate, riqualificate ed inserite organicamente nell'intervento.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con sistemi a giorno (cancellate in ferro, legno); potrà essere consentita tale realizzazione su di un muretto in pietra lavica a spacco di cava di altezza max di cm 40. L'altezza complessiva non dovrà essere superiore a 2 m.

L'impianto confinante col canale Fontanarossa dovrà prevedere una fascia di rinaturalizzazione di 60 m. dal corso d'acqua. E' ammissibile il mantenimento dell'attività già presenti, purchè si realizzi un passaggio pedonale pubblico che unisca il boschetto della Plaja con il parco urbano costiero



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

### **Indici e parametri per le costruzioni:**

Gli interventi dovranno rispondere alle prescrizioni della normativa tecnica di settore vigente per le attrezzature sportive.

Laddove le specifiche norme tecniche di settore non stabiliscano limitazioni più restrittive, valgono le seguenti limitazioni per gli indici urbanistici ed edilizi:

- densità territoriale: 0,1 mq/mq
- rapporto di copertura max: 10% ;
- Hmax mt. 10, in tutti i locali in cui l'altezza di progetto lo consentirebbe non sono ammessi ammezzamenti anche parziali di piano a meno che residui una corrispondente superficie ammissibile;
- parcheggi interni al lotto 20% della superficie del lotto;
- rapporto di impermeabilizzazione max: 50% ;
- superficie minima sistemata a verde: 40%;
- distanza dai confini min: 7,50 m;
- distanza dalle strade min: 10.00 m;

**Oneri concessori** : Per i nuovi impianti sportivi tali oneri, se dovuti, sono quelli tabellari.





PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD

---

## PARCHEGGI ED AREE DI SOSTA ATTREZZATE

I parcheggi pubblici sono classificati in modo diverso a seconda della tipologia e della funzione che svolgono.

In corrispondenza dei parcheggi possono prevedersi localizzazioni per stazioni di erogazione di carburante ad eccezione *delle aree interessate dalle Zone di tutela A, B, C del Piano di Rischio Aeroportuale.*

I parcheggi sono contraddistinti in:

*P1* – parcheggi previsti a nord della pista aeroportuale.

### **Disposizioni generali**

- I parcheggi possono realizzarsi su due livelli.

### **Usi consentiti:**

- Sosta e attività commerciali di supporto.

### **Indici e parametri per la costruzione:**

- altezza massima non deve superare ml. 7;
- distanza dai confini non deve essere inferiore a mt. 5.

*P2* – parcheggi previsti a sud della pista aeroportuale.

### **Disposizioni generali**

- I parcheggi devono essere alberati e realizzati con pavimentazioni permeabili per consentire il naturale assorbimento delle acque piovane nel sottosuolo. Le piante devono essere disposte in maniera da garantire un completo ombreggiamento delle auto in sosta e



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

mitigare l'intrusione visiva e sonora del mezzo motorizzato. *Sono ammesse pensiline fotovoltaiche.*

- Non sono ammessi i parcheggi multipiano.

~~La gestione di detti parcheggi si ottiene per convenzione con il Comune~~

### **Usi consentiti:**

- Sosta, chioschi per la vendita dei giornali e delle bevande;

### **Indici e parametri per le costruzioni:**

- Superficie alberata 40%;
- Superficie a parcheggi 60%.

- *P3*

### **Disposizioni generali**

- I parcheggi prospicienti Viale Kennedy, a sud della pista aeroportuale, potranno essere realizzati a raso o seminterrati ed in quest'ultimo caso sulla copertura saranno posti in essere sistemi dunali e/o a verde ai fini della continuità con il contiguo parco costiero.

~~Possono prevedersi localizzazioni per stazioni di erogazione di carburante.~~

*Oneri concessori: per tutte le tipologie di parcheggi tabellari*



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD**

---

**PARCO DEL MARE**

L'area a nord del campo da golf, a ridosso del canale artificiale Arci, dovrà essere perfettamente integrata con la fascia di naturalizzazione del suddetto canale ed attrezzata con attività ad essa connesse.

**Usi consentiti:**

- Attività sportive (canoa, vela, pesca etc..);
- Attività scientifiche e di studio legate al mare (acquario, museo del mare, recupero dei cetacei, delle tartarughe marine, realizzazione di sistemi multimediali per la didattica, la simulazione, etc..);
- Attività ludiche e ricreative con annessi servizi.

**Disposizioni generali**

- Le eventuali masserie ed edifici storici presenti nell'area oggetto dell'intervento, secondo quanto indicato nella planimetria della zonizzazione, devono comunque essere salvaguardate, riqualificate ed inserite organicamente nell'intervento.

**Indici e parametri per le costruzioni:**

- Rapporto di copertura 15%;
- numero di elevazioni fuori terra due; gli edifici non dovranno superare l'altezza ricavabile dal rapporto 1:7 con la distanza dal perimetro dell'area aeroportuale (1 mt di altezza ogni 7 mt di distanza); hmax mt. 10 per due elevazioni. Eccezionalmente, per i locali appositamente vincolati alla destinazione, la hmax per un unico e singolo piano può motivatamente essere portata sino a mt. 12, nei casi in cui l'uso lo richieda. In tale caso il progetto architettonico, da vincolarsi alla destinazione speciale e da realizzarsi sino ad



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

un'altezza massima m. 12, può originariamente prevedere palchi o superfici non integrali di piano, da conteggiare comunque ai fini della superficie massima ammissibile nel rispetto della densità territoriale massima. A realizzazione avvenuta non sono ammessi ammezzamenti anche parziali del piano a meno che residui una corrispondente superficie ammissibile;

- densità territoriale 0,25 mq/mq;
- distanza minima dai fabbricati pari alla media della loro altezza, con un minimo di 10 m;
- distanza dai confini 15 m.
- parcheggi pari a quelli previsti nella zona turistico ricreativa.

### **Oneri concessori:**

*Gli oneri concessori saranno pari a 12 € per mq di superficie fondiaria e la cessione delle aree da effettuarsi secondo il rapporto di cessione previsto con le modalità e prescrizioni indicate nella Parte I delle presenti Norme.*

~~Il contributo per i costi di urbanizzazione, in opere o in denaro, è pari a quello della zona turistico ricreativa.~~

Obbligo di realizzare il parcheggio indicato in planimetria, secondo la tipologia P2.



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CATANIA SUD

---

### ISOLE ATTREZZATE

Sono spazi, ad uso pubblico attrezzato, ubicati ai margini del marciapiede di Viale Kennedy.

#### Usi consentiti:

- Attività ricreativa, ludica (manifestazioni all'aperto collegate con le attività turistiche e di animazione della zona); attività commerciali e quelle di ristoro, *attrezzature di interesse comune, chiesa, impianti distribuzione carburanti.*

#### Disposizioni generali

- In tale area l'iniziativa potrà essere sia pubblica sia privata.
- L'iniziativa privata può realizzarsi su concessione dell'area da parte del Comune ~~con privilegio per i gestori delle "isole dei servizi" per la libera fruizione del mare. In tale caso è prescritto~~ *con* l'obbligo di convenzione con l'Amministrazione comunale, la quale stabilirà ~~anche~~ *nel rispetto delle normative nazionali e comunitarie*, usi, oneri, modalità e tempi di attuazione, durata della convenzione ed eventuali possibilità d'uso riservate al Comune.

L'intervento unitario dovrà essere realizzato nell'ambito di ogni singola isola e dovrà integrarsi architettonicamente con le aree limitrofe (litorale e verde costiero)

L'intervento progettuale dovrà essere realizzato secondo criteri generali di sostenibilità ambientali, con particolare riferimento all'integrazione dell'architettura del vuoto e del pieno. A tal fine dovrà comprendere anche la sistemazione degli spazi liberi che saranno articolati con differenze di quota e piani inclinati; lo spazio così articolato sarà attrezzato con elementi di arredo urbano (verde, giochi d'acqua, orologi solari, sculture, etc...)

I corpi illuminanti, di adeguato design, dovranno articolarsi nelle altezze in modo da favorire un gioco di luci ed ombre in relazione anche degli spazi da illuminare.

Si fa divieto di qualsiasi tipo di recinzione.



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD

---

**Indici e parametri per le costruzioni:**

- rapporto di copertura 10%;
- altezza max m 5,00.

**Oneri concessori:** Tabellari ~~e comunque, in caso di concessione da parte del Comune delle relative aree, secondo le previsioni della convenzione.~~



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD**

---

**SOMMARIO**

PREMESSE	1
<b>PARTE I - Norme di carattere generale e modalita' d'attuazione</b>	<b>1</b>
COMPARTI	2
ONERI CONCESSORI	6
MECCANISMI DI ATTUAZIONE DEI COMPARTI	7
PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE	17
<b>PARTE II - Usi consentiti per le singole zone - Prescrizioni Generali - Indici e Parametri</b>	<b>21</b>
ZONA TURISTICO-RICETTIVA COSTIERA	21
ZONA TURISTICO-COMMERCIALE	23
ZONA AGRICOLA E DI TURISMO RURALE	25
ZONA DI RIUSO PER ATTIVITÀ RICETTIVE	27
ZONA CULTURALE RICREATIVA	29
ZONA TURISTICO-RICETTIVA A BASSA DENSITÀ	31
ZONA TURISTICO – RICREATIVA - RICETTIVA	34
ZONA TURISTICO- RICREATIVA	40
PARCO URBANO COSTIERO	47
CAMPO DA GOLF	49
ZONA PER IMPIANTI SPORTIVI	51
PARCHEGGI ED AREE DI SOSTA ATTREZZATE	53
PARCO DEL MARE	55
ISOLE ATTREZZATE	57



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
CATANIA SUD**

---