COMUNE DI BIANCAVILLA

Città Metropolitana di Catania

Cod. Fisc. 80009050875 - P.I. 01826320879

Pec: protocollo@pec.comune.biancavilla.ct.it

RELAZIONE TECNICA GENERALE – VARIANTE - INTEGRAZIONE



VARIANTE URBANISTICA

Sentenza n. 640 / 2022 del 03/03/2022 del Tribunale Amministrativo per la Sicilia - Catania

Comune di Biancavilla **Redattore: ing. Antonino Famulari**

08 gennaio 2026

Premessa

A seguito del ricorso proposto dai Sig.ri Bruno Giovanni Alfio, Bruno Santo, Bruno Maria, comproprietari dei terreni siti nel comune di Biancavilla, identificato in catasto al foglio 35/B, particelle n. 2400 (ex 296/c) e 2403 (ex 1070/b), contro l'Assessorato Territorio e dell'Ambiente della Regione Siciliana e il comune di Biancavilla, il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia, sezione staccata di Catania (Sezione Seconda) ha disposto:

a) l'accoglimento del ricorso presentato dai Sig.ri Bruno Giovanni Alfio, Bruno Santo, Bruno Maria e, per l'effetto, annullato gli atti impugnati **limitatamente a quanto d'interesse del ricorrente e quindi alla destinazione urbanistica VAP (verde pubblico attrezzato), attribuita al terreno di sua proprietà**;

b) la condanna delle Amministrazioni resistenti, in solido fra loro in parti uguali, e il pagamento, nei confronti di parte ricorrente, dei 2/3 delle spese processuali del giudizio.

Che a settembre 2024 è stata redatta la relazione tecnica generale della Variante Urbanistica, nella quale viene previsto che la nuova destinazione urbanistica in argomento passi da zona "B1 **La città consolidata** – *Si tratta delle aree edificate del centro urbano che presentano le caratteristiche di cui all'art. 21 della Legge Regionale del 27 dicembre 1978 n. 71 (adeguamento ex D.D.G. n.198/DRU del 24.11.2020)"*

Che con nota prot. n° 13713 del 19/05/2025, trasmessa via PEC, questo Ufficio ha indetto ai sensi degli artt. 19 della L.R. n° 7/2019 e s.m.i. la Conferenza di Pianificazione n. 1, convocata per il 12/06/2025 alle ore 11,00, invitando a partecipare, in presenza, le Amministrazioni e gli Enti coinvolti in indirizzo, competenti al rilascio dei pareri, concessioni, autorizzazioni, nulla osta o altri atti di assenso comunque denominati;

Che in data 12/06/2025 si è svolta regolarmente la Conferenza di Pianificazione 1° e per la quale è stato redatto il conseguente verbale sottoscritto dalle parti intervenute;

Che nel predetto verbale, il Funzionario Direttivo del Servizio 4 – Assessorato Reg.le del Territorio ed Ambiente, rileva che *"la relazione generale di variante venga approfondita con la descrizione dello stato attuale e della consistenza dei luoghi"*. Chiede altresì di *"meglio esplicitare la sussistenza dei requisiti di zona B previsti dall'art. 2 del 144/68"*;

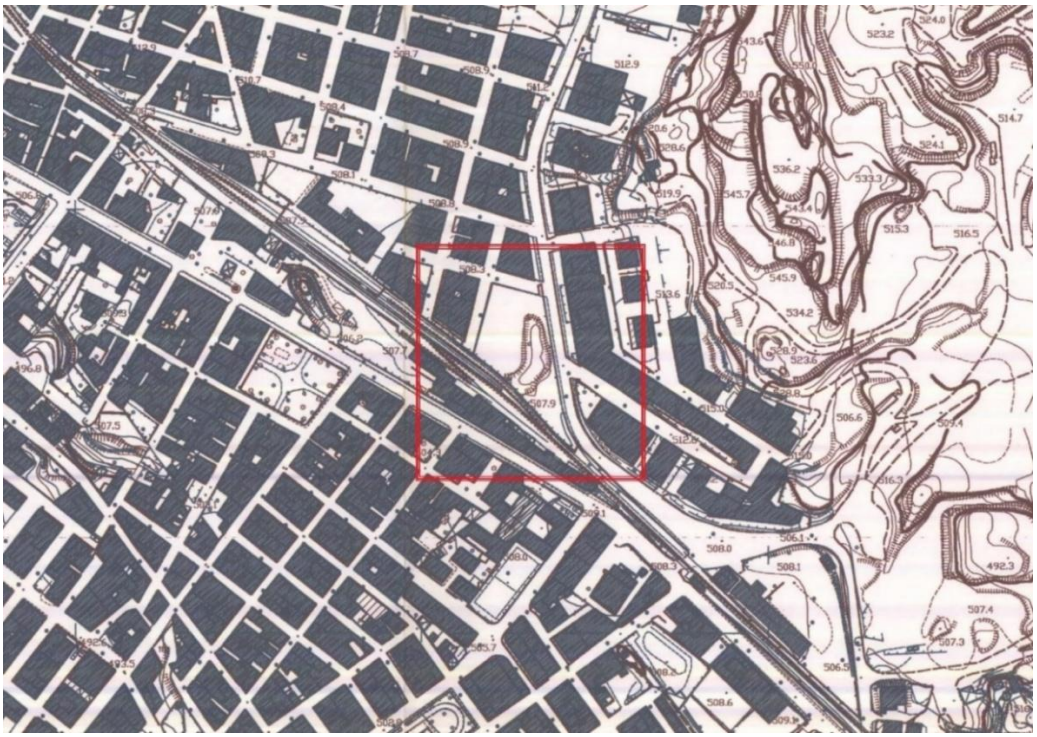
Premesso quanto sopra, l'Ufficio Tecnico si passa alla redazione della presente, al fine di rispondere a quanto richiesto.

Inquadramento Territoriale

L'area in esame si trova nel settore Sud - Est del nucleo urbano di Biancavilla.



Planimetria del nucleo urbano di Biancavilla



Stralcio Cartografia - Stato di Fatto del P.R.G. Vigente Tav 3B

Stralcio catastale della zona con l'individuazione del terreno di proprietà Bruno



Attualmente il terreno è incolto, infestato da vegetazione spontanea.

Il lotto confina a nord con la particella n. 2399 altra ditta, a sud con il tracciato della Ferrovia Circumetnea a est con Viale Cristoforo Colombo, a ovest con la via Macerata, la superficie catastale è complessivamente di mq. 1.781,00, e non risulta recintato.

ESPLICITAZIONE LA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI ZONA B PREVISTI DALL'ART. 2 DEL D.M. 2 APRILE 1968, N. 1444

Il D.M. n. 1444/68 stabilisce che gli **standard urbanistici devono essere calcolati sulla base della popolazione residente e delle specifiche esigenze del territorio**, tenendo conto delle diverse fasce di età e delle diverse categorie sociali. Il decreto prevede inoltre che gli standard urbanistici siano applicati in modo flessibile e contestualizzato, in funzione delle caratteristiche del territorio e degli obiettivi di pianificazione.

Il Decreto all'art. 2 così recita:
art. 2. Zone territoriali omogenee
Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:
A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,50 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art. 3. Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 – penultimo comma - della legge n. 765 del 1967, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.
Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:
a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
b) mq. 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
c) mq. 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Art. 4. Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee.

2 - Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità - detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti - di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

Dalla relazione generale (cap. terzo, a base del dimensionamento del piano si è stimata una popolazione pari a 26.000 abitanti.

Il paragrafo 4.2.6 della Relazione Generale, nel trattare le zone "*F- Aree destinate ad attrezzature e servizi*" dimensiona tale zona in funzione del parametro 9 mq/ab di cui al D.I.M. 1444/68. Nel paragrafo 4.3 si puntualizza che [… *attraverso la previsione di servizi di piano e considerando, a norma dell'art. 4 del D.I. 1444/68 il doppio della superficie,* ***lo standard nella struttura urbana consolidata (A+B) è garantito***, recuperando il fabbisogno totale nell'ambito delle cessioni previste nelle zone "C" e, in alcuni casi, con la riapposizione dei vincoli.

Per una popolazione stimata di 26.000 abitanti si calcola (per uno standard di 9,00 mq/ab e quindi senza alcun dimezzamento per le zone A+B) un fabbisogno complessivo per l'intero territorio, di 234.000 mq. a fronte di una quantità di progetto + esistente pari a 284.998 mq. (con un esubero di circa 51.000 mq.)

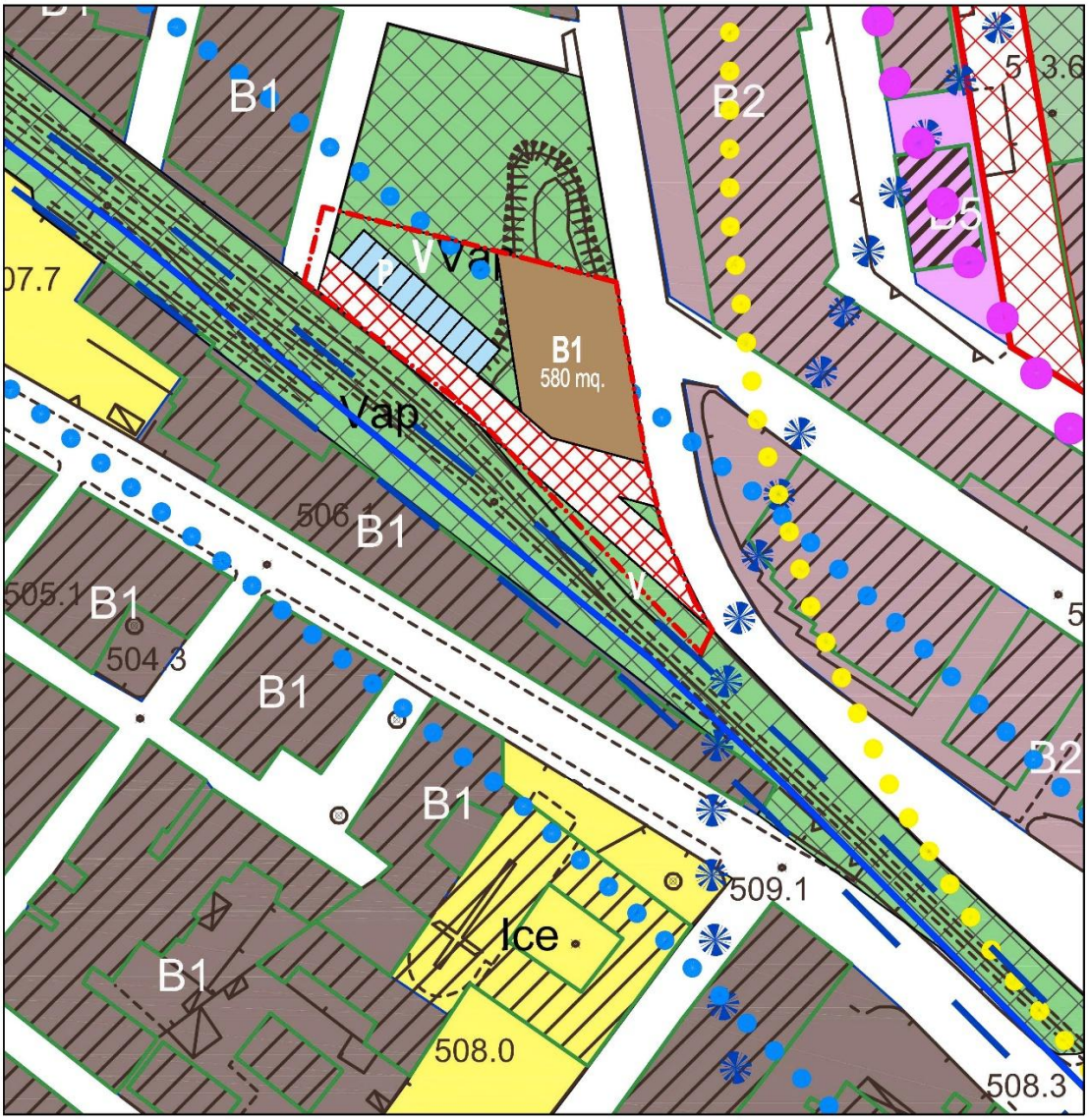
Pertanto, la nuova destinazione d'uso dell'area appare giustificata relativamente agli aspetti relativi al dimensionamento ex art. 3 del D.I.M. 1444/68.

Nel lotto in argomento, la **superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria è pari a mq (9,00 + 2,50) /2 = 5,75 mq/abitante.**

Ipotizzando di sottrarre al lotto un'area pari a mq. 1.201,00 da destinare ad urbanizzazione primaria, si avrebbe

- area del lotto ricadente in zona B1 mq. 580,00
- indice di fabbricabilità fondiaria 1,60 mq/mq;
- massima superficie realizzabile 580,00 x 1,60 mq/mq = 928,00 mq;
- il volume urbanistico sarebbe pari a 928,00 mc, pertanto l'area da vincolare a parcheggio (art. 18 L. 765) pari a 1/10 del volume sarebbe di mq. 92,80, da realizzarsi all'interno del fabbricato;
- sottraendo alla massima superficie edificabile la superficie a garage, la superficie residenziale è pari a mq (928,00 – 92,80) = 835,20 mq.,
- l'art. 3 del D.M. 1444/68 ci dice che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono 25,00 mq. di superficie lorda abitabile;
- la previsione massima di abitanti da insediare nel lotto è quindi pari a:
  mq 835,00 / 25 mq/abitante = 33,41 abitanti
- la superficie minima degli standard da adibire a servizi è quindi:
- abitanti 33,41 x 5,75 mq./abitante = 192,11 mq < 1.201,00 mq.

Il calcolo delle superfici è di seguito rappresentato:



Stralcio PRG adeguamento ex DDG n. 198 del 24.11.2020
D.A.n. 153/Gab del 11.04.2019 e DDG n. 46 del 18.03.2021
Tavola 6B Area 2 - Sud Est - VARIANTE scala 1:1000

AREA INTERESSATA DALLA RIPIANIFICAZIONE
Foglio 35B p.lle 2400 e 2403 = mq. 1781

Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 1,60 mq/mq
Altezza massima = ≤ 11,00 mt x 3 elevazioni fuori terra
Rapporto di copertura ≤ 60% dell'area edificabile
Distacco confini ≥ 5 mt
Allineamenti stradali con edifici esistenti.

Zona B1 =	*580 mq.*
Parcheggio =	*180 mq.*
Verde Pubblico = 285 + 90 =	*375 mq.*
Strada di progetto =	*586 mq.*
Q.p. Strada via Macerata =	*60 mq.*
TOTALE =	*1781 mq.*

In relazione a tali obiettivi di pianificazione, si rende necessario, sempre al fine di dare coerenza alle scelte di ritipizzazone dell'area in esame, rispetto al contesto generale della citata pianificazione, richiamare il

dimensionamento che il P.R.G. ha definito, ai sensi di legge, sotto il profilo generale, al fine del soddisfacimento dei rapporti minimi richiesti dalle vigenti disposizioni di legge.

Al paragrafo 4.3 della Relazione, le prescrizioni normative, nel caso di specie, stabiliscono che:

"***i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge 765/67, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante – insediato o da insediare la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18,00 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie***".

Le quantità sopra riportate vanno così ripartite:

a) Mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

b) Mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune. religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc…) ed altre;

c) Mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

d) Mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765): tali aree – in casi speciali – potranno essere distribuite su diversi livelli.

Occorre ulteriormente evidenziare che l'art. 4 del D. M. 1444/68, nello specifico, stabilisce che:

"*…. Le aree che vanno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva*".

Avuto riguardo di quanto sopra riportato il piano ha considerato per il periodo di validità, l'insediamento di 26.000 abitanti. Sulla base di questo dato, pertanto, la superficie per servizi è stata calcolata come segue: 26.000 ab. X 18 mq/ab. = 468.000 mq.

Detta superficie, secondo quanto emerge dagli elaborati tecnici è stata distribuita nelle quantità stabilite dall'art. 3 del D.M. 1444/68, come sopra riportato.

Gli abitanti complessivi insediati ed insediabili ammontano a:

a) Insediati ed insediabili nella struttura urbana consolidata (cfr. Tabella 5)	*23.789*
b) Abitanti insediabili nelle CAr (cfr. tabella 6)	*1.316*
c) Abitanti insediabili nelle CErp (cfr. Tabella 7)	*884*
Sommano	*25.989*
Arrotondamento	*26.000*

Questi sono i dati di dimensionamento generali che emergono dalla relazione generale.

Relativamente ai servizi esistenti, così come riportato a pag. 92 della Relazione, il piano ha calcolato, sulla base della popolazione esistente ed insediabile pari a 26.000, gli standard di cui al D.M. 1444/68, "*al fine del raggiungimento almeno della dotazione minima inderogabile di 18 mq/ab (rapportati alla popolazione teorica insediabile di progetto) per spazi pubblici riservati ai servizi a livello residenziale, e le quantità di progetto tali da integrare i deficit emersi e garantire una dotazione di servizi opportuna per la città di Biancavilla, e quindi una migliore qualità della vita*.

Relativamente alle Aree a Verde, a pag. 93 al punto 4.3.4 della relazione generale si evidenzia quanto segue:

"**Aree a Verde** – *Anche per le aree verdi, che allo stato attuale, impegnano una superficie complessiva di circa 65.115 mq. la città di Biancavilla non assolve complessivamente il fabbisogno di settore, determinando uno standard attuale pari a 2.50 mq/ab, a fronte di uno standard necessario di 9,00 mq/ab. Si è, pertanto, intervenuti prevedendo un "sistema verde urbano" considerato non solo come standard da soddisfare, bensì quale elemento caratterizzante la progettazione dell'ambiente. La quantità complessivadi servizi destinati a verde pubblico e attrezzato (anche di iniziativa privata) risulta, quindi, dalla somma delle quantità esistenti, tenendo conto di alcune superfici sportive già esistenti e destinate ad uso pubblico, oltreché dalle quantità di progetto, alcune delle quali localizzate in sede propria e altre, determinate nella quantità minima, la cui localizzazione è demandata alla fase della pianificazione attuativa relativa all'edilizia residenziale pubblica e all'edilizia privata convenzionata, nonché della pianificazione di recupero"*.

Complessivamente il dato quantitativo dello standard di legge, relativamente alle aree per il "***Verde pubblico e per lo Sport***", viene riportato nella relazione generale a pag. 94, laddove si riscontra quanto segue:

SERVIZI	**SUPERFICIE**	**STANDARD**
Scuole	Mq. 117.335	Mq/ab. 4,51
Attrezzature d'interesse comune	Mq. 92.011	Mq/ab 3,54
Verde pubblico e per lo sport	**Mq. 284.998**	**Mq./ab 10,96**
parcheggi	Mq. 77.478	Mq./ab 2,98

Nel paragrafo 4.3 della Relazione si precisa che […attraverso la previsione di servizi di Piano e considerando, a norma dell'art. 4 del D.I. 1444/68 il doppio della superficie, lo standard nella struttura urbana consolidata (A+B) è garantito, …… recuperando il fabbisogno totale nell'ambito delle cessioni previste nelle zone "C" e, in alcuni casi, con la ri-apposizione dei vincoli.

Come è possibile rilevare, per il dato d'interesse, le superfici destinate a "***Verde pubblico e per lo Sport"*** risultano pari a 284.998 mq. con un rapporto di 10,96 mq./ab, a fronte di quanto stabilito alla lett. c) dell'art.3 del D.M. 1444/68, laddove stabilisce: "*c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parcoe per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade".*

Il dato, pertanto, evidenzia un leggero incremento rispetto alle quantità previste dalle vigenti norme in materia.

Occorre precisare al riguardo che la giurisprudenza, ha precisato che l'Amministrazione "*gode di ampia discrezionalità nella individuazione delle aree destinate a standards, anche in eccedenza rispetto alle indicazioni della normativa statale e degli atti regionali, e che il superamento degli standards urbanistici minimi prefissati non costituisce di per sé vizio di legittimità dell'operato dell'Amministrazione, purché, ovviamente, non appaia "ictu oculi" del tutto arbitrario o ingiustificato*" (cfr., ex multis, TAR Toscana Firenze, sez. I, 06.07.2010, n. 2307; Cons. di Stato, sez. IV, 28.09.2000 n. 5185) (TAR Basilicata, sentenza 15.12.2011 n. 584).

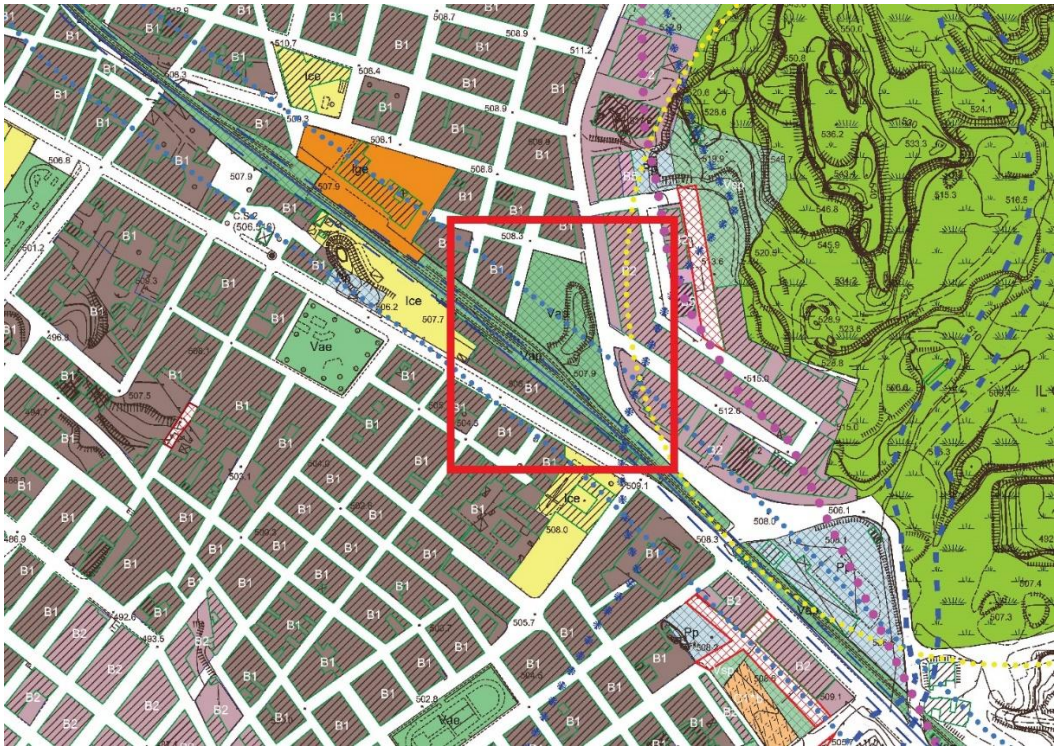
Nel merito alle aree destinate a "***Verde attrezzato",*** viene precisato che dette destinazioni sono state considerate "*di tipo conformativo*, *in quanto realizzabili anche dai privati e, pertanto, escluse dalla ri-apposizione del vincolo espropriativo*".

Proseguendo, nell'individuazione dei criteri e delle scelte operate dal piano nella determinazione delle aree destinate a servizi e, nel caso specifico alla destinazione contestata dal ricorrente, si rende necessario richiamare quanto determinato sotto il profilo quantitativo dal piano, così come risulta a pag. 95 della relazione generale nella tabella 4, relativamente ai servizi relativi al Verde, che di seguito si riporta.

Estratto della tabella 4 della relazione generale a pag. 95

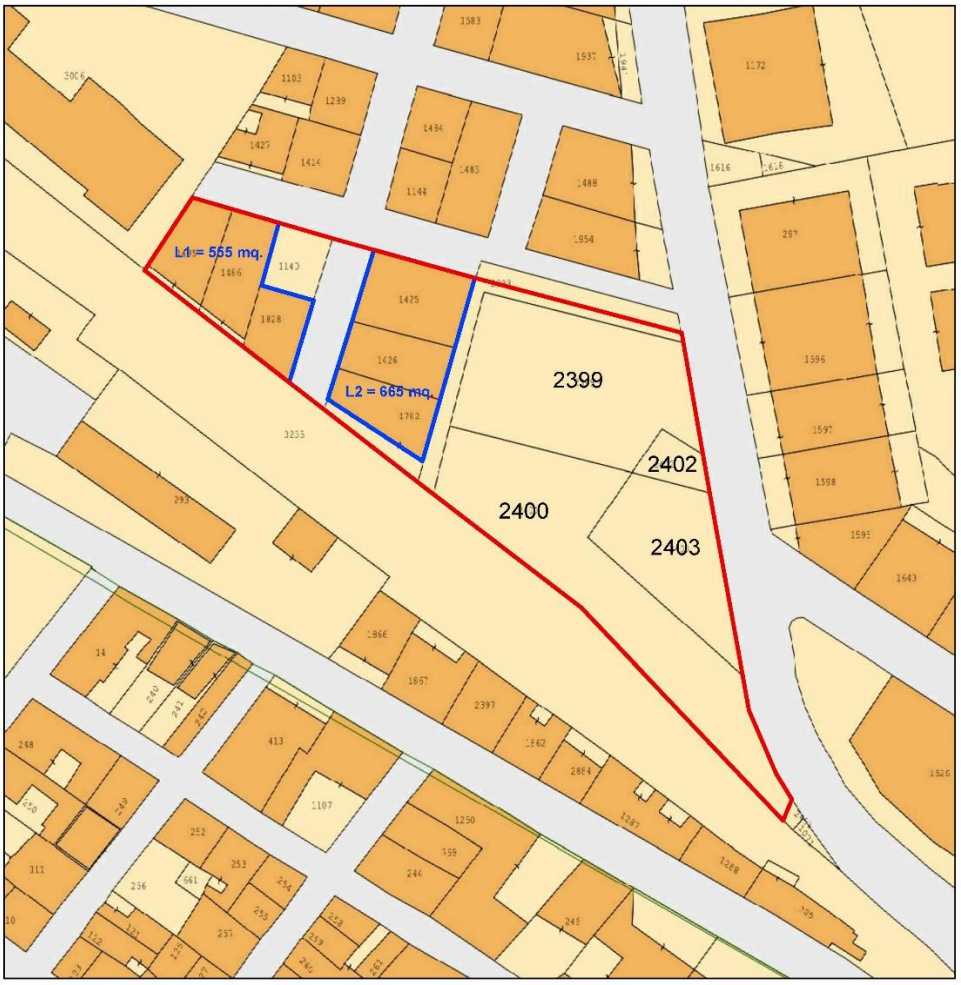
Tipo di Servizio	**Abitanti 26.000 Superf. Esistente e standard attuale**	**Abitanti 26.000 Fabbisogno D.I. 1444/68 (mq)**	**Abitanti 26.000 Scarto dallo standard (mq)**	**Abitanti 26.000 Quantità di progetto (mq)**	**Abitanti 26.000 Quantità totale (esistente + progetto**
Verde	65.115 mq (=2,50 mq/ab)	(9,0 mq/ab) =234.000 mq.	=32.481 mq.	219.883 mq. (= 8,46 mq/ab.)	284.998 mq (= **10,96 mq/ab.)**

Com'è possibile rilevare dai dati sopra-riportati la quantità dei sevizi a verde, rispetto a quella stimata esistente è stata incrementata fino a raggiungere il dato definitivo con le previsioni di progetto a 284.998 mq. così da avere un rapporto mq/ab di 10,96, come dato definitivo.
Nel caso specifico, tuttavia, occorre richiamare quanto evidenziato a pag. 15 del Decreto di Approvazione del piano n. 198/2020, circa il dimensionamento delle zone F del piano.



- **Dimensionamento "Attrezzature pubbliche e di uso pubblico" - "*Verde pubblico e per lo Sport*":**

il rapporto stabilito dall'art. 3 del D.M. 1444/68, stabilisce:
"c) *mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade*". Il rapporto scaturente dal piano urbanistico, invece, risulta pari a 10,96 mq./ab., superiore a quello stabilito nei minimi inderogabili dal D. I. 1444/68.
Fatto salvo quanto sopra esposto, nel caso di specie anche a fronte di un'area residua di ridotte dimensioni, la destinazione edificabile del fondo, risulta coerente con l'apparato vincolistico della zona e con le deduzioni dell'Assessorato Territorio ed Ambiente.
Viene riportato il calcolo superficie coperta e volumi del comparto dalla quale si evince che la variante urbanistica parziale proposta rientra nei parametri del D. I. 144/68 art. 2 lettera B



Calcolo Superficie Coperta e Volumi - scala 1:1000
D.I.M. 1444/68 art. 2 Lettera B

Superficie area = 4827 mq.
Rapporto superficie coperta = 12,5% di 4827 = 603 mq.
Verifica: Superficie coperta = L1+L2 = 555+665 = 1220 mq. > 603 mq.

Densita territoriale = 4827 x 1.6 = 7723,20 mc
Verifica: Calcolo volumetrie = 1220 x 9 = 10.980 mc. > 7723,20 mc

Biancavilla, 08/01/2026

Il Tecnico Redattore
Ing. Antonino Famulari

Il Responsabile della P.O. n. 7° - Area Urbanistica
Ing. Liliana Leocata