



# COMUNE DI MISTERBIANCO

Provincia di Catania  
Cod. Fisc. 80006270872 - Part. IVA 01813440870  
SETTORE XIII - URBANISTICA

QUESTO UFFICIO



**Vista la richiesta del sig. Lo Faro Salvatore, prot.gen.n.31861 del 14/07/2011;**

**Visto l'art.2 della L.R. 17/94;**

**Visto l'art.30 del D.P.R. 380/2001;**

**Viste le norme di attuazione annesse al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale n.621/DRU del 19/11/2001;**

**Visto il Decreto Dirigenziale n.1195/DRU del 23/10/2003;**

**Vista la relazione dell'Ufficio;**

## ATTESTA

che il terreno, sito in territorio di Misterbianco, distinto in Catasto:

**Foglio -20-Part.-130-** in atto ricade, ai sensi e per gli effetti del P.R.G. in ~~parte~~ in zona **"D1"** **PRODUTTIVA** ed in parte in zona destinata a viabilità.

**Ulteriori dettagli, a richiesta, possono essere elaborati a seguito di specifica istanza con allegato rilievo celerimetrico.**

**Di seguito si riporta lo stralcio delle Norme di Attuazione, annesse al Regolamento Edilizio, relative alle aree in parola.**

**"PRODUTTIVA - D1".** Detta zona è regolata dall'art.17.1 delle norme di attuazione che così recita:

Interessa il vasto comprensorio del nucleo industriale consolidato di Mezzocampo, ormai quasi saturo. L'area è caratterizzata da una prevalente vocazione commerciale e si caratterizza come polo naturale dell'intero comprensorio metropolitano catanese.

In questa zona sono consentiti insediamenti di tipo commerciale, artigianale, industriale per attività non nocive, (...) nella zona omogenea D1 è possibile realizzare strutture alberghiere in numero adeguato alla ricettività turistica del paese (come da Delibera di C.C. n.50 del 20/06/00), *come richiesto dal C.C., con sala convegni e ristorante da ubicare e/o in sostituzione e/o ristrutturazione di edifici esistenti*, depositi, edifici per servizi di trasporto direzionali, espositivi, e similari, con le seguenti caratteristiche:

- Rapporto di copertura 1/3 S (mq./mq.)
- Altezza max 10,00 ml.
- Superficie utile 0,495 mq./mq.
- Distacco dai confini: min. 6,00 ml.
- Arretramento dal filo stradale: min. 10,00 ml.

Nei lotti con larghezza inferiore a 32 ml è consentita la costruzione, relativamente ad un solo lato, in aderenza o sul confine. Tutti gli insediamenti dovranno essere piantumati con alberi d'alto fusto per almeno il 15% della superficie del lotto.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per le costruzioni esistenti. Nei casi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica è vincolante il rispetto degli indici di zona e l'adeguamento della destinazione d'uso agli standard urbanistici:

- a) per destinazioni commerciali: 80mq. destinati a parcheggi e/o verde per ogni 100mq. di superficie destinata a commerciale. Nel caso di superficie commerciale costruita su più piani va sommata e considerata per intero. Per i parcheggi e il verde la superficie di computo non deve tenere conto di eventuali parcheggi interrati o costruiti in elevazione.
- b) per destinazioni industriali ed artigianali: 10% della superficie fondiaria a parcheggio interamente in superficie ed a diretto contatto con la viabilità pubblica, preferibilmente lungo il fronte stradale all'esterno della recinzione per una profondità non inferiore a ml.7,00.

Gli interventi di adeguamento di cui ai punti "a" e "b" possono essere attuati a mezzo di progetti unitari per comparti interessanti una o più unità produttive; le aree destinate a verde e parcheggi concorrono al computo degli indici urbanistici ed edilizi, sono attrezzate a cura e spese dei concessionari che si impegnano a curarne la manutenzione e l'agibilità pubblica, pena la decadenza della destinazione d'uso.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione in aree non urbanizzate sono subordinati alla



preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati.

Sono escluse le abitazioni ad eccezione di quelle per il custode che dovrà essere dotata di accesso indipendente e di un'area di pertinenza di almeno 200 mq.

(....)

Nella zona omogenea D1 è possibile realizzare strutture alberghiere in numero adeguato alla ricettività turistica del paese (come da Delibera di C.C. n°50 del 20/06/00).

Per tale attrezzature è consentito il rilascio della singola concessione edilizia, il cui progetto interesserà sia gli edifici che gli spazi di uso pubblico.

Per gli insediamenti di edilizia alberghiera, valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria massima pari a 1,5 mc/mq.
- altezza max ml.30.00 per numero 10 piani fuori terra
- superficie minima dell'intervento, anche su più di un lotto, con progettazione ed esecuzione unitaria, mq.5.000.
- distanza tra i fabbricati non inferiore alla metà della somma delle altezze degli edifici antistanti ed in ogni caso mai inferiore a ml.10,00.

Eventuale quarto piano può essere realizzato alle seguenti condizioni:

a) Se destinato a locali per lavanderie, stenditoi e altri servizi di albergo, può interessare fino al 40% della superficie coperta, deve avere una altezza interna max pari a ml.2,40 e deve arretrarsi ml.3,00 da filo del prospetto prospiciente lo spazio pubblico o dal prospetto principale. In questo caso il volume non rientra entro il limite massimo di volumetria ammissibile.

b) Se destinato a bar o ristorante, può interessare fino al 40% della superficie coperta, deve avere altezza interna max pari a ml.2.70 e deve arretrarsi almeno ml.3,00 dal filo del prospetto prospiciente uno spazio pubblico o dal prospetto principale. In questo caso il volume rientra entro il limite massimo di volumetria ammissibile.

La superficie totale del lotto, che concorre nella sua interezza alla determinazione della cubatura, va suddivisa in due aree: la prima destinata all'uso esclusivo dell'albergo, la seconda a verde e parcheggi di uso pubblico.

Nella parte destinata ad uso esclusivo dell'albergo, il rapporto massimo di copertura dell'edificio fuori terra, è pari al 30% della superficie totale del lotto. L'estensione di eventuali piani cantinati e/o semicantinati non potrà eccedere del 30% la superficie dell'edificio fuori terra.

Della restante parte dell'area ad uso esclusivo dell'albergo, almeno il 50% deve essere destinato a verde e dovrà essere piantumato in ragione di almeno un albero di medio fusto ogni 40 mq di superficie destinata a verde e di un albero di alto fusto ogni 200 mq.

La parte di area destinata a verde attrezzata e a parcheggi di uso pubblico non potrà essere inferiore a 20 mq, (10 mq per verde attrezzato e 10 mq per parcheggio), per ogni 100 mc di costruzione. Tali spazi restano di proprietà privata ma saranno privi di recinzione e devono essere accorpate per funzione; l'area a verde dovrà essere prevista prevalentemente lungo la strada principale. Se in adiacenza e/o in prossimità dell'intervento alberghiero esistono aree a Servizi (F3) destinate a verde e/o posteggio queste potranno essere realizzate anche in parte in aggiunta ed in sostituzione della quota parte (20 mq./100 mc.) prevista, da destinare ad uso pubblico con proprietà e manutenzione privata, senza ridurre la dimensione dell'intervento, e la destinazione delle aree che resteranno ad uso esclusivo dell'Albergo, prevedendolo all'interno del progetto.

Se in adiacenza dell'intervento Alberghiero esistono aree a Servizi (F3) destinate a verde e/o aree del Parco Territoriale (F2) queste anche in parte potranno essere realizzate e destinate a Verde privato a corredo ed ampliamento. Essi devono essere realizzati in ogni parte, (incluse quindi: la piantumazione dell'alberatura, gli impianti di irrigazione, di illuminazione, etc.), prima del rilascio del certificato di agibilità e secondo il progetto esecutivo allegato al progetto edilizio dell'intera area.

Il gestore ha l'obbligo di mantenere gli spazi suddetti in perfetto stato.

Lo spazio a verde attrezzato deve contenere: almeno un albero di medio fusto ogni 40 mq. e un albero ad alto fusto ogni 200 mq. vialetti, pergolati, panchine, impianti di irrigazione e di illuminazione. Anche lo spazio a parcheggio deve essere alberato.

**Si porta a conoscenza dell'interessato che a far data del 19/11/2006 sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio delle aree destinate a pubblici servizi.**

Misterbianco, lì 30/08/2011.-

IL Responsabile del Procedimento  
Geom. Lo Presti Luigi

IL RESPONSABILE DEL  
PRIMO SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA  
Geom. Sebastiano Saglimbene