

RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL COMPRESORIO DI CIBALI E INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

SCHEDA ISTRUTTORIA

LA PROPOSTA DEL CONSORZIO CIBALI

Il Consorzio Cibali con nota prot. 455944 del 23.12.2016 propone all'Amministrazione comunale un accordo per l'utilizzo e la riqualificazione di terreni di sua proprietà nel quartiere di Cibali, tra le vie Martelli Castaldi ad est, A. Diaz ed E. Patti ad ovest, Adelia e Verdura a nord, trasmettendo uno Studio di fattibilità/Masterplan e una bozza di Convenzione. Le aree oggetto della proposta, con superficie di oltre mq 173.000, costituiscono un grande vuoto urbano non edificato, caratterizzato da gravi fenomeni di degrado e marginalizzazione che si estendono all'intero quartiere.

Il Consorzio per il comparto di proprietà, prospetta una modifica dell'assetto urbanistico previsto dal P.R.G. vigente che, in linea generale, propone la realizzazione di:

- **un grande parco** con funzione di centralità urbana ceduto gratuitamente al comune;
- **una drastica riduzione, di oltre il 50%, delle cubature** ammesse dal Piano regolatore vigente, individuando tre aree edificabili;
- **aree destinate a standard** per circa 36.400 mq, corrispondente a poco più del 20% dell'estensione complessiva dell'area oggetto di trasformazione.
- infrastrutture per la viabilità.

IL CONSORZIO CIBALI

I terreni oggetto della proposta furono acquistati, negli anni '80, dalle imprese Graci, Costanzo e Finocchiaro, attraverso proprie società, con l'intento di realizzare il Centro per attività terziarie previsto dal P.R.G. e a tal fine costituirono il Consorzio *Centro Direzionale Cibali*.

Il Consorzio, a seguito di complesse vicende giuridiche e finanziarie, è stato posto in liquidazione dopo essere pervenuto sotto il pieno controllo di Sicilcassa Spa, anche essa in liquidazione coatta amministrativa e, come tale, sottoposta alla vigilanza della Banca d'Italia. Il Commissario Liquidatore di Sicilcassa ed i Liquidatori del Consorzio Cibali sono quindi chiamati a porre termine alle procedure di liquidazione.

Il *Consorzio*, nel rispetto della configurazione pubblicistica assunta a seguito delle variazioni intervenute nella sua compagine consortile, ha esperito alcune procedure di evidenza pubblica tese a conseguire l'alienazione dei terreni, che non hanno avuto esito positivo.

Nella consapevolezza che la destinazione dei terreni a Centro Direzionale non è più aderente alle prospettive di sviluppo della città di Catania il *Consorzio*, con la proposta

in esame, manifesta la disponibilità a concordare, nella massima trasparenza, una nuova destinazione dei terreni, per funzioni di grande importanza per la città,

cercando di fare convergere gli interessi pubblici con l'esigenza di assicurare una equa conclusione della liquidazione degli asset di Sicilcassa.

L'ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Il P.R.G., approvato nel 1969, e ancor oggi vigente, destinava i terreni di proprietà del *Consorzio* principalmente alla realizzazione di uno dei due Centri Direzionali, localizzati uno a ovest nel quartiere di Cibali e l'altro a est a Picanello, collegati tra loro da una viabilità di grande connessione – asse attrezzato – che attraversava la città con funzione di strutturazione principale del nuovo assetto urbano catanese, con l'obiettivo di spostare le grandi funzioni dalla città più densa e fornire l'intera città di servizi e aree a verde.

Del sistema "asse attrezzato/centri direzionali" è stata realizzata solo una limitata porzione dell'asse viario – quella situata a sud-ovest che attraversa il quartiere Librino – con la conseguenza che le aree destinate a diventare centralità cittadine sono rimaste inutilizzate e dequalificate, con il contestuale degrado dei tessuti urbani limitrofi, continuando però a costituire una grande occasione di sviluppo e riqualificazione per l'intera città.

La capacità edificatoria dell'area di proprietà del Consorzio Cibali deriva, pressoché interamente, dalla destinazione di P.R.G. a Centro Direzionale (Zona "I") disciplinato dall' art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione che prevedono indice di edificabilità:

8 mc/mq	destinazione terziaria
6 mc/mq	destinazione residenziale massimo 40% volumetria totale.

La proprietà del Consorzio Cibali comprende anche porzioni di terreno, di estensione ridotta, destinate ad insediamenti misti: edilizia residenziale (Zona "D" ed "E"), edilizia residenziale pubblica (Zona "F") e servizi generali di interesse pubblico (Zona "L") – Vedi Tavola 2 dello Studio di fattibilità.

La capacità edificatoria delle proprietà del Consorzio, come prevista dal P.R.G. vigente, viene riassunta nella TABELLA I.

TABELLA I
P.R.G. VIGENTE - DESTINAZIONI ED EDIFICABILITA' DEI TERRENI DI
PROPRIETA' DEL CONSORZIO

Zona P.R.G. vigente	Destinazione	Superficie catastale	Superficie fondiaria				Indice fondiario	Volumetria edificabile	
			A		B			A	B
			<i>ipotesi insediamento misto</i>		<i>ipotesi insediamento direzionale</i>			min.	max.
		[mq]	[%]	[mq]	[%]	[mq]	[mc/mq]	[mc]	[mc]
Zona I	terziaria residenziale	107.000	60%	25.680	100%	42.800	8	205.440	342.400
			40%	17.120	0%	-	6	102.720	-
Zona D	residenziale commerciale terziario	400	400				6,5	2.600	2.600
Zona E	residenziale commerciale terziario	480	480				3	1.440	1.440
Zona F	edilizia residenziale pubblica	1.000	1.000				3	3.000	3.000
Zona L	servizi generali	2.800	2.800				2	5.600	5.600
Verde pubblico		34.500						-	-
Sede stradale		27.500						-	-
TOTALE		173.680						315.200	349.440

LE CARATTERISTICHE DELL'AREA

I terreni di proprietà del Consorzio Cibali hanno una estensione di circa 173.000 mq. e sono caratterizzati da un articolato profilo morfologico con diversi salti di quota e dalla presenza di un irregolare fronte lavico a sud, da terrazzamenti per orti ad ovest e da un'importante depressione centrale. La complessità dell'area non si limita ad elementi clivometrici, ma attiene al suo profilo paesaggistico, naturalistico (sono ben rappresentate macchia mediterranea e formazioni laviche storiche) e culturale (sono presenti, seppur fortemente degradati, manufatti legati ad attività agricole ed estrattive tradizionali) principalmente nella parte centrale e meridionale dell'area. Vedi Tavola 3 dello Studio di fattibilità.

La mancata realizzazione del progetto del Centro Direzionale ha fatto sì che l'area mantenesse pressoché inalterati nel tempo gli elementi che caratterizzano gran parte del paesaggio agrario e naturalistico della Sicilia orientale. In particolare si apprezzano:

- **Aree rilevanti sotto il profilo agricolo e naturalistico.** Nei pressi di via Sabato Martelli Castaldi, si rileva la presenza di una ricca varietà di specie vegetali autoctone spontaneamente sviluppatesi nel corso del tempo sulle formazioni laviche del 1669.
- **Aree rilevanti sotto il profilo etno antropologico.** Nel settore orientale del comparto, il terreno ha una conformazione orografica complessa, che il lavoro umano ha organizzato e modellato con opere funzionali all'utilizzazione agricola dei terreni, e quindi con terrazzamenti, pozzi, canali per l'irrigazione. Sotto lo spesso strato lavico, l'estrazione di rena rossa ha dato luogo ad una rete di gallerie oggi di interesse speleologico e antropologico.
- **Aree prive di valore ambientale o culturale.** Lungo il margine settentrionale i terreni sono privi di alcun valore ambientale o antropologico, prestandosi perciò a trasformazioni a fini edificatori.

Di contro la presenza di depressioni naturali del terreno e di muri di contenimento in corrispondenza dei dislivelli tra le diverse quote altimetriche, hanno creato una sorta di **barriera fisica tra gli elementi naturali autoctoni e il contesto urbano fortemente antropizzato**, innescato fenomeni di degrado e marginalizzazione, estesi all'intero quartiere di Cibali.

Dal punto di vista dell'accessibilità diretta dalla rete stradale pubblica, i maggiori punti di contatto si trovano collocati lungo i margini est e nord del confine perimetrale:

- a sud-est, il fitto tessuto edilizio che separa il comparto di Cibali da via Sabato Martelli Castaldi consente solo accessi pedonali e una difficoltosa accessibilità carrabile, in corrispondenza di via Nepeta e di via Aspromonte;
- a nord-est, il Comparto acquisisce una elevata accessibilità carrabile, con contatti diretti tra il confine della proprietà e via Sabato Martelli Castaldi/via Teano da un lato, e via Giuseppe Verdura/via Dei Piccioni dall'altro;
- a nord-ovest, a causa dei rilevanti salti di quota che separano le aree dagli isolati confinanti, è presente un unico potenziale punto di accesso carrabile in via Torresino che, ad eccezione di un breve tratto da completare al confine con l'area di Cibali, rappresenta un collegamento diretto tra il Comparto ed i quartieri settentrionali di Catania;
- a sud-ovest, i punti di contatto diretto tra le strade esistenti e il confine della proprietà sono quello con la via Nazario Sauro e quello con la confluenza di via Generale Cantore con via Cave Villarà. In entrambi i casi, tra la sede stradale e l'area del Consorzio vi sono dei dislivelli che tuttavia potrebbero essere superati con limitate opere di movimentazione del terreno.

IL PERCORSO PARTECIPATIVO

All'inizio del 2016, il Consorzio *Centro Direzionali Cibali*, nella consapevolezza che la destinazione dei terreni a Centro Direzionale non è più aderente alle prospettive della città, ha attivato una consultazione pubblica per la raccolta e la selezione di proposte di utilizzo delle proprie aree invitando operatori economici ed esercenti del settore immobiliare, nonché associazioni non lucrative, a presentare idee e proposte in merito alla futura destinazione delle aree di Cibali, lasciando libera la modalità di presentazione delle idee e delle proposte.

Le proposte sono pervenute alla fine del mese di febbraio del 2016 e, dopo una prima fase istruttoria, il Consorzio ha incontrato gli autori delle proposte ritenute d'interesse, per approfondirne i contenuti.

Alcune proposte sono state valutate positivamente e hanno inciso sulle scelte progettuali dello Studio di fattibilità, in particolare:

- l'associazione culturale "Le Cave di Rosso Malpelo", ha proposto l'istituzione di un Parco minerario per la valorizzazione degli elementi geologici, archeologici e storici del dedalo di gallerie presenti in un settore dell'area di Cibali;
- la sezione catanese di Legambiente ha portato all'attenzione del Consorzio e della cittadinanza il valore ambientale degli "Orti di Cibali" in quanto zona caratterizzata in parte dalla presenza di colate laviche ben conservate e di formazioni vegetali arboree ed arbustive, ed in parte dalla presenza storica delle coltivazioni orticole;
- la società Fabrica Immobiliare Sgr S.p.A. - oggi gestore del Fondo Esperia, individuata dalla regione siciliana ai sensi dell'art. 5 della legge regionale n.1/2012 - ha manifestato il proprio interesse allo sviluppo di un'operazione immobiliare in settori di investimento "socialmente responsabili" (Social Responsible Investment) che prevedono altresì campus universitari, residenze per anziani, ecc;
- il comitato spontaneo composto dal Collegio dei Geometri di Catania, dalle Circoscrizioni IV e V del Comune di Catania, da alcuni Istituti scolastici della zona e dalla Parrocchia S. Luigi, si è candidato per essere parte attiva nel processo di valorizzazione dell'area, proponendo un percorso partecipativo e di comunicazione che prevede attività scolastiche, sociali, sportive, religiose e culturali;
- la società Management and Financing Consulting e lo studio associato T&P Tecnologia e Progetti hanno suggerito la realizzazione di un insediamento polifunzionale con strutture private a forte valenza pubblicitica per la promozione del territorio e dei suoi prodotti, attività pubbliche con orientamento internazionale, una struttura alberghiera con centro congressi, attività commerciali e residenze;
- l'associazione sportiva dilettantistica "Dog School", già presente in uno spazio aperto al confine con l'area di proprietà del Consorzio, ha manifestato l'interesse per ampliare l'attività esistente dedicata all'addestramento cani, con attrezzature per lo svolgimento di attività sportive cinofile ed altre attività sportive all'aperto (es. bike trekking, calcetto, tennis);
- l'associazione SSGR - Sound Scape Research, che opera nell'ascolto, nello studio e nella gestione responsabile dell'ambiente acustico. ha proposto la realizzazione di un percorso acustico costituito da una serie di aree silenziose e di aree connotate da segni sonori (area del gioco sonoro, area dell'attraversamento sonoro, area dell'ecosistema udibile);
- il Magnifico Rettore dell'Università di Catania, con una lettera di intenti ha manifestato l'interesse e la disponibilità del *Dipartimento di Agricoltura, Alimentazione e Ambiente* a partecipare alla progettazione e alla gestione degli spazi verdi, con previsione di destinare parte sostanziale degli stessi a scopi di ricerca scientifica e di divulgazione.

LA PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto proposto dal Consorzio Cibali, con l'intento di recuperare e valorizzare il comprensorio, minimizzando gli impatti ambientali generati dai nuovi insediamenti, prevede la riorganizzazione dell'intero comparto di proprietà con la realizzazione di

verde, infrastrutture per la viabilità e aree edificabili per servizi, residenza e residenza sociale.

Lo Studio traduce in termini tecnico-urbanistici gli esiti del percorso partecipativo e ne propone una sintesi progettuale unitaria, coinvolgendo i terreni del Consorzio in ragione delle loro diversificate caratteristiche: la morfologia, le componenti di pregio ambientale (le sciere, la vegetazione spontanea), le testimonianze della cultura materiale (la grotta, i terrazzamenti, il pozzo), il tessuto urbanistico e le tipologie edilizie circostanti, l'accessibilità.

Aree verdi

La nuova organizzazione spaziale del comprensorio è strutturata intorno al ruolo assunto da un esteso parco urbano, la cui configurazione è stata pensata con l'intento di perseguire una piena integrazione tra la città, sia esistente che in formazione, e gli spazi pubblici ad essa complementari. Vedi tavole 8 e 9 dello Studio di fattibilità.

Il vuoto esistente, considerato come risorsa, elemento qualificante per l'intera area, viene valorizzato, trasformandolo da elemento di discontinuità e di margine che condiziona in negativo l'assetto dell'intero quartiere, a centralità urbana, elemento ordinatore per l'intero progetto.

I valori paesaggistici, ambientali e storico-culturali dei terreni e le aspettative della comunità locale assumono, all'interno della proposta progettuale, una valenza ordinatrice dell'organizzazione spaziale del comprensorio nel rispetto di specifiche strategie:

- migliorare la qualità ambientale del settore urbano di appartenenza sviluppandone il potenziale di mitigazione rispetto al cambiamento climatico;
- incentivare l'accessibilità all'intero comparto e, in particolare, ai terrazzamenti restaurandoli e ripristinandone le funzioni agricole per generare una tutela attiva attraverso l'utilizzo;
- promuovere attività scientifiche, culturali, didattico-divulgative e ricreative mettendo progressivamente in gioco il patrimonio culturale materiale e immateriale dell'area.

Le strategie così delineate tengono conto delle osservazioni avanzate dalla comunità locale e in particolare dalla Sezione catanese di Legambiente e dalla Associazione culturale speleologica e a livello progettuale si traducono in un'articolazione del parco in due sezioni ambedue di carattere pubblico: parco naturalistico e parco agrario

Parco naturalistico connotato dalla presenza di macchia mediterranea e di boschi spontanei a querce caducifoglie, che sarà finalizzato alla conservazione, studio e fruizione dei valori ambientali e dove la vegetazione formatasi spontaneamente sulle sciere sarà lasciata libera di espandersi e colonizzare gli spazi guidata da un fisiologico processo di riequilibrio ecosistemico.

Il progetto prevede di dotare l'area dei servizi indispensabili per consentire l'accesso ai futuri fruitori in condizioni di sicurezza e per promuoverne la conoscenza sotto il profilo naturalistico e culturale, incentivando il suo potenziale educativo con la:

- delimitazione dell'area del parco;
- sistemazione della sentieristica per i visitatori, installazione di elementi di arredo urbano realizzati con materiali locali e illuminazione pubblica;

- ripristino dei muretti e dei terrazzamenti, restauro dei canali per l'irrigazione;
- sistemazione dell'ingresso della "Grotta Lucenti", antica cava estrattiva di rena rossa caratteristica del territorio etneo, che adeguatamente valorizzata, rivestirà per il parco un forte ruolo identitario e culturale, con la realizzazione di uno spazio espositivo e di accoglienza per i visitatori e per gli escursionisti che usufruiranno di percorsi guidati al sito speleologico,
- messa in sicurezza dell'area terrazzata antistante la grotta, dove un tempo sostavano i carretti per il trasporto del materiale;
- realizzazione del centro visitatori con punto di ristoro, sala per attività culturali, spazi espositivi dedicati all'attività di estrazione ed uso della rena rossa e alla letteratura verghiana in materia.

Parco agrario, nella parte centro-orientale e meridionale dell'area, vocato invece ad attività scientifiche, di studio e di ricerca, ma anche di utilizzazione individuale, legata alla produzione agricola in ambito urbano. La proposta recupera e valorizza l'uso storico dell'area che aveva generato, nella cartografia, il toponimo "Orti di Cibali". Questa componente del Parco aspira a possedere una duplice connotazione: scientifica e sociale. La connotazione "scientifica" potrà concretizzarsi grazie all'interesse manifestato dell'Università di Catania, Dipartimento di Agricoltura, Alimentazione e Ambiente, con la quale sono state avviate interlocuzioni per realizzare attività di ricerca e sperimentazione sfruttando la particolare morfologia dell'area e le pregiate caratteristiche agronomiche dei terreni.

L'attività di ricerca potrà definire ed attuare indirizzi di recupero, tutela dinamica ed uso produttivo dei terrazzamenti e sviluppare strategie di prevenzione, riduzione e controllo permanente dei fattori di rischio e degrado ambientale con particolare attenzione agli effetti del cambiamento climatico.

Per lo sviluppo del Parco agrario sono previsti i seguenti interventi:

- interventi di miglioramento dell'assetto naturale;
- rimozione di fattori di deterioramento, restauro e recupero della funzionalità del pozzo e, in parte, delle antiche saie, e consolidamento e ripristino dei terrazzamenti;
- realizzazione di sentieri pedonali e percorsi ciclabili utilizzando piste già esistenti che svolgano la funzione di collegamento anche con aree esterne al comprensorio;
- realizzazione di strutture per attività compatibili all'aria aperta;
- recupero degli orti esistenti;
- sviluppo di orti sociali e di giardini didattici per gli istituti scolastici della zona.

Capacità edificatoria e destinazioni d'uso

Il Masterplan, nel rispetto degli obiettivi e delle strategie prima descritte, per poter consentire la realizzazione di un ampio Parco urbano nei terreni di pregio ambientale, come riassunto nella TABELLA II, prevede:

- una consistente riduzione della capacità edificatoria attualmente ammessa dal P.R.G. di oltre il 50%, da circa mc. 350.000 max a mc. 150.000;
- una diversa distribuzione percentuale delle destinazioni d'uso che saranno prevalentemente residenziali e terziario/commerciale con percentuali variabili tra il 20% e l'80%.

TABELLA II
P.R.G. E PROPOSTA STUDIO DI FATTIBILITA' - EDIFICABILITA'

DESTINAZIONE	P.R.G. VIGENTE		PROPOSTA SdF VOLUMETRIA EDIFICABILE	PROPOSTA SdF			
	VOLUMETRIA EDIFICABILE			VARIAZIONE VOLUMETRIA RISPETTO AL P.R.G. VIGENTE			
	A ipotesi insediament o misto [mc]	B ipotesi insediamento terziario- direzionale [mc]		A ipotesi insediament o misto [mc]	%	B ipotesi insediament o terziario- direzionale [mc]	%
Edilizia residenz.	104.740	2.020	91.800	-12.940	-12,35%	89.780	
Housing sociale	3.000	3.000	33.000	30.000		30.000	
Terziario commerc.	207.460	344.420	31.200	-176.260	-84,96%	-313.220	-90,94%
TOT.	315.200	349.440	156.000	-159.200	-50,51%	-193.440	-55,36%

La capacità edificatoria complessiva dell'area di Cibali, potrà essere realizzata nelle aree edificabili di seguito descritte.

Edilizia sociale

Il Consorzio propone di destinare una quota della capacità edificatoria residenziale ad edilizia residenziale sociale convenzionata da destinare a categorie svantaggiate quali nuclei familiari a basso reddito, giovani coppie, anziani in condizioni sociali ed economiche svantaggiate, studenti fuori sede. La prossimità del Dipartimento di Agricoltura dell'Università di Catania e la prospettata realizzazione del Parco Agrario, potrebbero inoltre rendere opportuna la realizzazione di una quota di residenze universitarie per studenti, ricercatori, visiting professor.

Aree edificabili

Tenendo conto della vocazione dei terreni in ragione delle loro caratteristiche culturali ed ambientali, il Masterplan individua – per differenza – alcuni terreni con elevata vocazione edificatoria: pianeggianti, direttamente accessibili dall'esterno, privi di elementi di origine naturale e antropica di interesse ambientale. Tre sono le aree edificabili individuate in base ai criteri illustrati, i cui parametri edilizi sono riassunti nella TABELLA III e nella Tavola 5 dello Studio di fattibilità.

- Area 1 - è collocata nel settore nord-est tra le vie Martelli Castaldi e Giuseppe Verdura. La sua trasformabilità è pressoché immediata trattandosi di un'ampia area pianeggiante che non necessita di preliminari interventi di regolarizzazione del terreno edificabile. Inoltre, trovandosi su più punti a diretto contatto con la viabilità e l'edificato esistente, quest'area edificabile è facilmente collegabile alle principali reti di sottoservizi (acqua, gas, elettricità, ecc.).

E' articolata in due parti Lotto 1A e Lotto 1B. La prima si configura come "lotto intercluso", presentando elementi che la rendono attuabile nel breve periodo e ricadendo in gran parte in zona edificabile secondo il Piano Regolatore vigente.

- Area 2 - è collocata nel settore nord-ovest. Non gode dell'accessibilità diretta da strade carrabili esistenti; i punti di accesso carrabili dovrebbero essere ricavati da nord con il completamento di via Torresino, o da sud con la creazione di una nuova strada perimetrale collegata a via Nazario Sauro.
- Area 3 - è collocata nel settore sud. Priva di contatti diretti con il tessuto edificato esistente e pressoché interclusa tra le due fasce ad elevata connotazione naturalistica; l'accessibilità carrabile sarà ottenuta con la trasformazione del più ampio settore meridionale dell'area di Cibali, attraverso il nuovo collegamento con via Generale Cantore/via Cave Villarà.

Viene ipotizzato uno sviluppo verticale dell'edificazione consentendo un numero di piani fuori terra fino a 12 livelli e un'altezza massima degli edifici di 37 metri. Ne discende che la tipologia edilizia è preferibilmente quella a torre, non essendo tuttavia precluse ulteriori possibilità, quali edifici in linea o edifici a blocco

La previsione di edifici fino ad un massimo di 12 elevazioni con una limitata area di sedime, e quindi con forma architettonica slanciata, risponde a più obiettivi: evitare un effetto di "schacciamento" per la nuova residenzialità, migliorare lo skyline urbano con architetture di qualità, liberare una maggior quantità di terreno a verde, assicurare un controllo visivo sulle aree destinate ad usi pubblici. Alle nuove edificazioni sarà infatti richiesto di possedere una elevata qualità architettonica, così da riuscire a riqualificare, con la loro presenza, il tessuto edilizio circostante.

TABELLA III
PROPOSTA STUDIO DI FATTIBILITA' - LOTTI EDIFICABILI

Area edificabile	Superficie fondiaria	Indice fondiario	Tipologia edilizia indicativa	Altezza max	Piani	Rapporto di copertura	
	mq	mq/mq		m	n. max	% min	% max
Lotto 1.A	9.200	1,20	Blocco - Linea	22	12	20%	40%
Area 1.B	13.800	1,30	Torre	37	12	20%	40%
Area 2	11.000	1,20	Torre	37	12	20%	40%
Area 3	11.000	0,92	Torre	37	12	20%	40%
TOTALE	45.000						

Viabilità

Il progetto prevede l'accesso alle diverse funzioni del Comparto attraverso la viabilità esistente o riutilizzando i tracciati delle piste sterrate esistenti che potranno essere in parte attrezzate per la mobilità dolce e in parte allargate per definire la sede stradale necessaria alla realizzazione della viabilità carrabile. Vedi Tavola 4 dello Studio di fattibilità.

La viabilità veicolare non attraversa mai il comprensorio per non compromettere l'unitarietà del Parco urbano, e si limita a garantire l'accesso alle aree edificabili ed alle attrezzature pubbliche previste. Sono stati studiati i raccordi stradali con gli assi di scorrimento esistenti, individuando i punti dove privilegiare le connessioni. Sono stati previsti diversi accessi:

- a ovest dalla via Sabato Martelli Castali, grazie ad una nuova immissione da via Teano;
- a nord dalla via dei Piccioni;
- a sud dalla via Generale Cantore, risolvendo il salto di quota esistente, e prevedendo un raccordo in grado di far circolare in sicurezza il traffico proveniente da viale Rapisardi;
- a nord da via Torresino e a sud dalla via Nazario Sauro attraverso un percorso panoramico sul bordo occidentale del comprensorio.

Ulteriori accessi esclusivamente ciclopedonali sono ipotizzati da via Sabato Martelli Castaldi all'altezza di via Teano, da via Aspromonte e Nepeta e recuperando quello esistente in corrispondenza della chiesa parrocchiale di San Luigi.

AREE PER STANDARD URBANISTICI

Lo Studio di fattibilità/Masterplan quantifica in maniera indicativa le aree da cedere al Comune per standard associando il calcolo di cui al decreto ministeriale 1444 del 2 aprile 1968 all'attuazione della capacità edificatoria ridimensionata e ipotizzando, massimizzata, la realizzazione della destinazione residenziale - TABELLA IV.

Il calcolo esatto delle superfici da cedere per standard potrà essere precisato nelle fasi progettuali attuative della proposta.

Complessivamente, pertanto, la capacità edificatoria connessa al progetto proposto nel Masterplan determina una quantità di aree a standard da cedere al Comune pari ad almeno 36.400 mq, corrispondente a più del 20% dell'estensione complessiva dell'area oggetto di trasformazione.

Per quanto concerne lo standard per l'istruzione, è proposta la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un lotto da destinare alla realizzazione di scuole dell'obbligo della superficie di 7.000 mq circa. La collocazione del lotto di cessione è ipotizzata nella fascia centrale verde in modo che la scuola possa godere di ampi spazi scoperti per le attività ludiche e ricreative dei bambini e dei ragazzi, integrando i propri spazi scoperti con i terreni destinati al parco naturalistico e agli orti.

AREE DA CEDERE AGGIUNTIVE ALLO STANDARD

Il progetto illustrato nel Masterplan e la proposta di convenzione registrano la disponibilità del Consorzio a cedere gratuitamente al Comune di Catania, qualora la variante al P.R.G. diventasse efficace, aree aggiuntive a quelle dovute quali standard urbanistici, per una estensione complessiva pari al doppio di quella prevista per legge. La loro quantificazione, in relazione alla proposta progettuale descritta nel Masterplan, è esposta nella Tabella IV.

Questa ulteriore dotazione – pari a 74.000 mq – sarà acquisita dall'Amministrazione Comunale che potrà, a sua volta, affidarla in gestione ad enti, istituzioni o associazioni per l'attuazione del Parco naturalistico e del Parco agrario. Nella Tavola 7 dello Studio di fattibilità sono rappresentate le aree di cessione gratuita al Comune in quantità aggiuntiva agli standard urbanistici.

TABELLA IV
PROPOSTA STUDIO DI FATTIBILITA' - VERDE E ATTREZZATURE PUBBLICHE

			Superficie [mq]
Nuova	viabilità	pubblica	
Viabilità carrabile e fasce verdi stradali (quantità indicativa)			16.075,00
Totale nuova viabilità pubblica			16.075,00
Verde e attrezzature pubbliche - quota standard			
Lotto per la realizzazione di scuole dell'obbligo			7.020,00
Parcheggi pubblici			8.060,00
Spazio per il culto e la devozione			780,00
Museo e centro visitatori all'interno del Parco naturalistico			1.590,00
Spazio per attività di interesse comune negli Orti di Cibali			750,00
Area di verde pubblico attrezzato			18.200,00
Totale spazi ed attrezzature pubbliche - quota standard			36.400,00
Verde e attrezzature pubbliche - quota aggiuntiva agli standard			
Parco naturalistico - parco minerario			20.000,00
Parco naturalistico a valenza scientifica			35.000,00
Parco agrario - Orti di Cibali			19.000,00
Totale spazi ed attrezzature pubbliche - quota aggiuntiva agli standard			74.000,00
TOTALE SPAZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE			126.475,00

AREE LIMITROFE

Le aree oggetto della proposta di proprietà del consorzio confinano con altri appezzamenti di terreno non edificati di altri proprietari. In particolare a nord-est di proprietà di privati e a sud - ovest e ovest di proprietà di privati e in piccola parte del Comune e dell'Ente di Sviluppo Agricolo della Regione Siciliana.

Eventuale modifica urbanistica dovrà valutare l'assetto territoriale dell'intorno.

PERMUTA DI AREE

Lo Studio propone di permutare un terreno della superficie di 904 mq, identificato al Foglio 21 mappali 1228 (parte) e 2287 (parte), di proprietà del Consorzio, ora occupato dalla sede stradale di via Giuseppe Verdura, con il terreno di pari superficie identificato al Foglio 21 mappale 1839, di proprietà del Comune di Catania. E' stato verificato presso la Direzione Patrimonio che il terreno comunale non risulta bene indisponibile dell'Ente e pertanto potrebbe essere permutato.

MODALITA' ATTUATIVE

Se il progetto per l'area di Cibali incontrerà il consenso dell'Amministrazione Comunale di Catania il Consorzio per l'attuazione delle previsioni progettuali del Masterplan propone le modalità di seguito indicate.

Intero comparto.

I contenuti dello Studio di fattibilità/Masterplan del comprensorio potranno essere trasfusi in una variante al P.R.G. da proporre al Consiglio comunale. Il Consorzio sollecita che la variante possa avere un grado di definizione progettuale adeguato affinché le "aree edificabili" e le "aree per standard urbanistici" siano realizzabili tramite autonomi permessi di costruire convenzionati o altro titolo abilitativo esercitabile in forma diretta ai sensi dell'art. 4, lett. c), della legge regionale n. 16 del 2016.

Lotto a nord-ovest

Il Consorzio intende attuare il lotto già edificabile ubicato nel settore nord-orientale del comprensorio destinandolo prevalentemente a residenze sociali, mediante intervento edilizio diretto ai sensi dell'art. 20 della legge 10 agosto 2016 n. 16, in quanto "lotto intercluso" già provvisto di opere di urbanizzazione primaria e per il quale non risulta utile redigere un piano di lottizzazione per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazioni secondarie.

Standard urbanistici

Per non compromettere l'unitarietà del progetto, le "aree per standard urbanistici" saranno associate pro-quota a ciascuna "area edificabile" con il vincolo della contiguità fisica per i parcheggi ed il verde pubblico, e con legame funzionale, senza vincolo di contiguità fisica, per le attrezzature di interesse comune e le scuole dell'obbligo.

PROPOSTA DI CONVENZIONE

Insieme allo Studio di fattibilità/Masterplan il Consorzio Cibali ha proposto una Convenzione tra Consorzio e Amministrazione comunale.

La stessa è stata verificata dagli uffici e dalla Direzione Affari legali che ha rilevato alcune questioni in merito ai contenuti della proposta di Convenzione in particolare in merito alle competenze dei diversi organi – Giunta e Consiglio comunale.

Di conseguenza, parte dei contenuti sono stati modificati e l'atto è stato convertito in Protocollo d'intesa.

CONCLUSIONI

La proposta del *Consorzio* prevede il recupero e la valorizzazione del comprensorio di Cibali che potrebbe costituire una grande occasione di sviluppo e riqualificazione per il quartiere e per l'intera città, apportando diversi benefici:

- **dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche** per un totale di circa 126.500 mq di terreno, corrispondente al 73% circa delle aree di proprietà del Consorzio distinte in:
 - Parco urbano - costituente il cuore del Masterplan, circa 74.000 mq di terreno ceduto al Comune gratuitamente dal Consorzio articolato in una componente a prevalente carattere naturalistico ed in una componente prevalentemente espressiva della cultura materiale;
 - Verde, parcheggi, scuole e attrezzature di interesse comune – circa 36.400 mq di terreno che il Comune acquisirà come standard nell'ambito dell'attuazione delle aree edificabili;
- **nuova rete di collegamenti veicolari e ciclopedonali**, per una estensione complessiva di circa 16.000 mq, con la realizzazione di percorsi di mobilità dolce interni per la fruizione degli spazi verdi, con il miglioramento delle connessioni trasversali del quartiere di Cibali, con il superamento della barriera fisica che oggi l'area forma. Va evidenziato che a differenza di quanto previsto oggi dal P.R.G. la viabilità veicolare di accesso non consentirà l'attraversamento del comprensorio per non compromettere l'unitarietà del Parco Urbano.
- **edificabilità**, prevalentemente residenziale, localizzata esclusivamente **nelle parti del comprensorio prive di elementi di pregio** ambientale e culturale e accessibili dalla rete viaria urbana esterna al comprensorio;
- **riduzione della edificabilità** dell'aree di oltre il 50% con conseguente riduzione del carico insediativo previsto nell'area dal vigente P.R.G. con migliore qualità ambientale, minore traffico veicolare indotto dalle nuove funzioni, ecc.;
- **previsione di edilizia residenziale sociale** prevista per una quota delle destinazioni residenziali, nelle forme di cui al DM 22 aprile 2008, in misura non inferiore a circa 35.200 mc;
- **Opere di urbanizzazione primaria** connesse alla realizzazione degli interventi edilizi: viabilità, illuminazione pubblica e sottoservizi;
- **Oneri urbanistici e costo di costruzione** per l'attuazione del progetto di trasformazione delle aree edificabili che lo Studio quantifica in circa €4.800.000,00;

- Possibile **insediamento di attività sociali, scientifiche e culturali** proposte in occasione della consultazione pubblica attivata dal *Consortio*;
- **Benefici culturali, ambientali e scientifici** connessi alla realizzazione del parco naturalistico, del parco minerario, del parco agrario che potranno alimentare la formazione di una cultura rispettosa dei beni comuni e del patrimonio naturale e culturale non solo nei nuovi abitanti del comprensorio di Cibali, ma anche negli abitanti dell'intera città;
- Più elevata qualità ambientale e percettiva del quartiere di Cibali.

Il Dirigente
Arch. Rosanna Pelleriti