



## COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA

### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

allegato alla proposta di Deliberazione di  
Consiglio Comunale n° 16 del 23/03/2026

**OGGETTO:** PARERE SU PROGETTO IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA LEGGE REGIONALE N. 65/1981 PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA EXTRA-OSPEDALIERA IN UN LOTTO DI TERRENO SITO NEL COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA, CON ACCESSO DA VIA SAN PAOLO, NELL'AREA IDENTIFICATA DALLE PARTICELLE NN. 111, 998 E 999 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 5, DI PROPRIETÀ DELLA DITTA “LISA DUE S.R.L.”.

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, dell'art.12 della L.R. 30/2000 si esprime parere FAVOREVOLE per quanto di competenza in ordine alla regolarità tecnica del provvedimento in oggetto.

Annotazioni:

Gravina di Catania, 23/03/2026

Il Responsabile del Servizio  
RAIMONDO SANTONOCITO / ArubaPEC  
S.p.A.

# RELAZIONE URBANISTICA

---

*Oggetto: Richiesta di autorizzazione del progetto in variante allo strumento urbanistico (ai sensi dell'art. 7 della L.R. 65/81) per la realizzazione di una struttura extra-ospedaliera in un lotto di terreno sito nel Comune di Gravina di Catania, con accesso da via San Paolo, identificato al NCT (Nuovo Catasto Terreni) al foglio 5, particelle 111 - 998 - 999.*

Tecnico redattore: Ing. Enrico Pennisi

Richiedente: Lisa Due S.r.l.

Comune: Gravina di Catania (CT)

Identificazione catastale: NCT – Foglio 5, Particelle 111, 998, 999

Ubicazione del lotto: Via San Paolo, Gravina di Catania (CT)

## Premessa

La presente relazione è finalizzata a motivare la richiesta di autorizzazione del Progetto in variante allo strumento urbanistico vigente, necessaria per la realizzazione di una nuova struttura extra-ospedaliera nel territorio del Comune di Gravina di Catania, con accesso principale su via San Paolo.

L'area interessata ricade catastalmente al foglio 5, particelle 111, 998 e 999 e si estende per una superficie complessiva (da rilievo) di 7.795,81 m<sup>2</sup>. Il lotto, attualmente incolto, si trova in posizione strategica, in prossimità della Casa di cura Musumeci Gecas, con la quale la nuova struttura sarà strettamente integrata funzionalmente.

## Pubblica utilità dell'intervento

Negli ultimi anni si è registrato un deciso aumento delle ospedalizzazioni (ricoveri in Ospedali e/o Case di Cura), fenomeno strettamente connesso alla costante crescita della popolazione ultrasessantacinquenne nei paesi industrializzati. Tale tendenza demografica comporta un incremento significativo di persone che necessitano di assistenza sanitaria continuativa, con conseguente elevato carico sulle strutture ospedaliere.

Le strutture ospedaliere, infatti, risultano sempre più impegnate in attività di diagnosi e cura e non possono assolvere pienamente al ruolo puramente residenziale/assistenziale richiesto da una crescente quota di popolazione fragile, anziana e non autosufficiente.

Proprio in questo contesto, al fine di rispondere alle esigenze della collettività, si è ritenuto necessario prevedere la realizzazione di una Struttura Riabilitativa ex art. 26 della L. 833/78, connessa ad una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA), in un'area del territorio comunale attualmente scarsamente servita sotto il profilo riabilitativo/assistenziale. L'opera, pur insistendo in una zona urbanistica oggi

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da Enrico Pennisi, Enrico Pennisi e stampato il giorno 27/03/2026 da Gionfriddo Rosaria.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

non conforme all'uso, si colloca quindi in un quadro di evidente pubblica utilità, coerente con i bisogni emergenti della comunità locale e con la programmazione sanitaria regionale.

### **Inquadramento urbanistico attuale**

Attualmente il Piano Regolatore Generale del Comune di Gravina di Catania classifica l'area in zona F3 – Verde pubblico attrezzato.

In tale zona, secondo quanto stabilito dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), è consentita unicamente la costruzione di impianti e attrezzature per attività sportive e ricreative, con i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità: 1,5 mc/m<sup>2</sup>;
- altezza massima: 12,00 m;
- superficie coperta massima: 50% dell'area.

In virtù di tali prescrizioni, la realizzazione di una struttura sanitaria e assistenziale non risulta compatibile con la destinazione vigente, rendendo quindi necessaria la variante urbanistica.

### **Obiettivo della variante**

La variante proposta mira alla riclassificazione del lotto da zona F3 a zona F2 – Attrezzature di interesse collettivo, in quanto la nuova destinazione consente espressamente la realizzazione di edifici destinati alla sanità, all'assistenza e ad attività collettive di pubblico interesse.

Il progetto prevede la costruzione di una struttura articolata in due distinte sezioni:

- Struttura riabilitativa ai sensi dell'art. 26 della L. n. 833/78;
- Residenza sanitaria assistenziale (RSA).

Le attività, sebbene gestite da un soggetto privato (Lisa Due S.r.l.), saranno aperte al pubblico e svolgeranno una funzione di interesse collettivo, andando a costituire un polo sanitario integrato con la vicina Casa di cura Musumeci Gecas.

### **Caratteristiche progettuali e conformità urbanistica**

I parametri urbanistici della zona F2 previsti dall'art. 26 delle NTA sono:

- indice di fabbricabilità: 2,5 mc/m<sup>2</sup>;
- altezza massima: 16,00 m;
- massimo 4 elevazioni fuori terra;
- superficie coperta: max 40% del lotto;
- distacco minimo: 5,00 m dai confini e dalle strade.

Il progetto rispetta pienamente tali parametri infatti, come è possibile rilevare dagli elaborate progettuali si ha:

- volumetria progettata: 18.950,39 mc (< 19.489,53 mc massimi);
- altezza edificio: 13,60 m (< 16,00 m consentiti);
- elevazioni fuori terra: 4;
- superficie coperta: 1.410,10 m<sup>2</sup>, pari a circa 18% del lotto (inferiore sia al 40% di F2 che al 50% di F3);
- distanza minima dai confini: 7,23 m (> 5,00 m richiesti).

Il progetto proposto, che implica la variante urbanistica da zona F3 a zona F2, comporta quindi una riduzione dell'uso del suolo, in quanto si passa da una potenzialità edificatoria con 50% di superficie coperta (F3) a una con 40% di superficie coperta (F2). In ogni caso, il progetto utilizza solo circa il 18% del lotto, ben al di sotto di entrambe le soglie.

Tale impostazione è conforme a quanto richiesto dall'art. 5 della L.R. 19 del 13/08/2020 – Norme per il governo del territorio, che promuove l'uso razionale del suolo e la riduzione del consumo non necessario.

### **Accessibilità e funzionalità del lotto**

L'accesso al lotto è garantito da un ampio ingresso pedonale e carrabile da via San Paolo e sarà dotato di due barriere automatiche per il controllo dei flussi di persone e veicoli.

La viabilità interna è stata progettata in modo da garantire la piena accessibilità a ogni zona del lotto (sia agli utenti che ai mezzi di soccorso), grazie a una strada carrabile che circonda l'edificio e collega i vari ingressi, in corrispondenza dei quali sono previsti parcheggi dedicati.

È inoltre presente un ingresso al piano seminterrato dedicato alle ambulanze, così da assicurare percorsi indipendenti per i mezzi di emergenza e maggiore funzionalità operativa.

Un ulteriore ingresso di servizio al lotto potrà essere realizzato anche da via dell'Autonomia.

### **Carico urbanistico e opere di urbanizzazione**

Dal punto di vista del carico urbanistico, l'opera non comporta un incremento significativo, poiché non è previsto alcun insediamento residenziale stabile di persone, ma solo la presenza di pazienti e personale sanitario.

L'area è già dotata di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria: adduzione di acqua potabile, rete di distribuzione del gas metano, energia elettrica.

Per lo smaltimento dei reflui, in attesa della realizzazione della rete fognaria pubblica, sarà realizzato un impianto di depurazione con dispersione finale su pozzo assorbente, garantendo così la piena compatibilità ambientale e il rispetto delle normative vigenti.

## Vincoli e pareri già acquisiti

Ad oggi risultano già acquisiti i seguenti atti:

- Parere favorevole del Genio Civile in materia di invarianza idraulica (prot. n. 92686 del 31/07/2025);
- Attestazione della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania che certifica l'insussistenza di vincoli nella parte interessata (prot. n. 20250012044 del 26/02/2025).

Questi documenti confermano la compatibilità del progetto con il quadro normativo e vincolistico vigente.

## Impatto sul contesto urbano

L'impatto sul territorio viene considerato positivo per diversi motivi:

- la riqualificazione di un ampio lotto attualmente incolto;
- la realizzazione di una nuova struttura extra ospedaliera di pubblica utilità;
- la disponibilità di parcheggi adeguati (70 posti auto interni al lotto oltre la possibilità di utilizzo degli stalli della confinante Casa di cura Musumeci Gecas), adeguati a soddisfare il fabbisogno sia degli utenti della struttura che del personale dipendente, in conformità agli standard urbanistici vigenti;
- un consumo di suolo inferiore a quello teoricamente ammesso dall'attuale destinazione F3.

La vicinanza con la Casa di cura Musumeci Gecas favorisce inoltre una sinergia funzionale e sanitaria, rafforzando l'offerta assistenziale del territorio.

## Iter procedurale

La richiesta di autorizzazione del Progetto in variante allo strumento urbanistico segue l'iter previsto dall'art. 7 della L.R. 65/1981, che coinvolge il Consiglio Comunale del Comune di Gravina di Catania.

Si precisa che una delibera favorevole era già stata adottata dal Consiglio Comunale di Gravina di Catania nella seduta del 17/11/2022. Tuttavia, le modifiche progettuali intervenute e il trascorrere del tempo hanno reso necessaria una nuova deliberazione, che accompagni la presente istanza.

## Conclusioni

Il progetto proposto è pienamente conforme alla normativa urbanistica relativa alla zona F2, garantisce sostenibilità dal punto di vista ambientale e urbanistico e comporta un impatto positivo per la comunità locale.

Per tali ragioni, si richiede l'approvazione del progetto e la conseguente riqualificazione del lotto da zona F3 a F2, al fine di consentire la realizzazione della nuova struttura sanitaria extra ospedaliera in via San Paolo, Gravina di Catania.

*Gravina di Catania, 26/09/2025*

*Il tecnico redattore*

*Ing. Enrico Pennisi*