

COMUNE DI CALATABIANO

PROVINCIA DI CATANIA

RELAZIONE SULLO STATO DI FATTO E SULLE STRATEGIE DI PIANO

PREMESSE

L'Amministrazione Comunale di Calatabiano, constatato che, sono decorsi i tempi di vigenza dei vincoli contenuti nello strumento urbanistico generale, approvato con Decreto Dir. n. 1379/DRU del 24 novembre 2003.

Ritenuto che il Piano Regolatore Generale, con annesso il Regolamento Edilizio e le relative Norme di Attuazione, costituiscono imprescindibile strumento di base per ogni attività comunale e per lo sviluppo economico sociale, oltre ad essere indispensabile strumento di tutela ambientale, ha provveduto, ai sensi delle vigenti leggi regionali in materia, ad attivare la procedura di formazione del progetto di revisione dello strumento urbanistico generale.

A tale scopo ha indetto pubblico appalto per l'assegnazione del servizio di revisione del Piano Regolatore Generale.

Con nota prot. 00478 del 13/01/2010, il Responsabile dell'Area Tecnica, ha comunicato che, a seguito di gara informale del 29/12/2009 il RTP con Capogruppo l'arch. Giuseppe Crimi, è risultato aggiudicatario dell'affidamento del servizio relativo alla revisione urbanistica del P.R.G..

Successivamente, il RTP è stato invitato a discutere sulle direttive da predisporre da parte del Consiglio Comunale, che dopo alcune riunioni interlocutorie, ha provveduto ad emanare le richiamate "Direttive Generali". Con nota prot. 15783 del 28/10/2010, il Segretario Comunale comunicava che, con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 18/10/2010, erano state adottate le "Direttive Generali" per la revisione del P.R.G..

In data 09/11/2010, il Responsabile dell'Area Tecnica, consegnava all'R.T.P. la seguente documentazione:

- Copia della Delibera del C.C. n. 31 del 18/10/2010 (Direttive Generali per la revisione del P.R.G.);
- CD contenente copia informatica dei seguenti documenti ed elaborati:
 - Cartella "Cartografia": scala 1:10.000 di tutto il territorio comunale; scala 1:2.000 della parte sud del territorio; scala 1:500 del centro urbano; Cartografia Catastale; Cartografia Regione Siciliana CTR anno 2007 e volo 1997;

- Cartella “PRG Calatabiano”: elaborati PRG approvato con Decr. Dir. n. 1379 del 24/11/2003 e copia del citato Decreto di approvazione del P.R.G.; Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio; Norme con modifiche di cui al decreto di approvazione, del 07/12/2004; Decreto Dir. n. 632 del 15/06/2004 di approvazione di una variante alla viabilità di piano;
- Cartella “Altri Documenti”: certificato demaniale con riportate le Regie Trazzere; delimitazione centro abitato del 10/05/1971; sottocartella “Centro abitato”: delimitazione del tratto interno al Centro abitato lungo la SS 114; delimitazione centro abitato del 16/10/2006; Riserva naturale Alcantara; Riserva naturale Fiumefreddo; sottocartella “PAI Territorio Calatabiano”; Vigilanza regie trazzere; Zone svantaggiate comunità montane.

Successivamente, su espressa richiesta da parte dell’R.T.P. è stata trasmessa, con nota prot. 3762 del 14/03/2011, la seguente documentazione.

Copia documenti vari:

- Elenco Concessioni Edilizie;

Localizzazione di alcuni siti:

- Villaggio “Cala dei Normanni”;
- Camping S. Marco;
- Camping Almoetia;
- Edificio c.da Marauli;
- Piano particolareggiato zona D1;
- Concessioni in zona agricola.

Studi di fattibilità di opere pubbliche:

- Allargamento strada comunale S. Beatrice;
- Svincolo strada comunale innesto autostrada uscita Fiumefreddo;
- Parco Cocula;
- Caserma dei Carabinieri;
- Centro anziani;
- Collegamento tra via Trifirò (Pirato) e via Alcantara;
- Allargamento via D’Arrigo;
- Completamento funzionale campetti Pasteria;
- Parcheggio SS 114 a Pasteria;
- Strada di PRG - collegamento via Lapide Nuova (SS 114) con Calatabiano –Pasteria (SP 1/III);
- Allargamento incrocio tra via Pirato e la via Alcantara;
- Strada di collegamento tra via Della Pace e via Manzoni;
- Riqualificazione area via Duomo;
- Via di fuga torrente S. Beatrice;
- Progetto sottovia stazione approvato con Decreto Regionale pubblicato sulla G.U.R.S. del 08/02/2011;
- Sottovia ferroviario a Pasteria.

In data 17/01/2012, è stato trasmesso, su supporto informatico, lo studio Agricolo Forestale redatto dall'Agronomo, dott. Giuseppe Gullo, costituito da n. 2 CD (N. 1 Revisione della carta delle aree boscate - N. 2 Carta dell'uso del suolo, Carta degli habitat e Carta delle aree percorse dal fuoco).

Per quanto attiene la relazione geologica, il tecnico incaricato, dott. Vincenzo Cartillone, ha trasmesso, via mail, vari elaborati e, in ultimo, in data 09/03/2012, la "Carta della pericolosità".

In data 01/03/2012, con nota prot. 2960, il Responsabile dell'Area Tecnica ha trasmesso l'aggiornamento annuale del catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco nell'anno 2011.

In data 24/01/2012 è stato formalizzato il contratto d'appalto del servizio di revisione generale del P.R.G. del Comune di Calatabiano.

Si è proceduto, pertanto, allo studio del territorio e della struttura urbana consolidata, dei documenti forniti dall'Amm.ne comunale, con particolare riferimento agli studi specialistici geologici e agronomico-forestale, e delle Direttive del Consiglio Comunale al fine di elaborare lo "Schema di Massima" di cui alla L.R. 15/91.

NORMATIVA FORMAZIONE DI PIANI REGOLATORI GENERALI

Ai fini dell'inquadramento normativo, s'intendono integralmente richiamate le note contenute nella Circolare n. 2/2000 da parte dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente della Regione Siciliana.

Si ricorda infatti che la formazione degli strumenti urbanistici è disciplinata essenzialmente dalla L.R. n. 71/78 e dalla L.R. n. 15/91.

Le Leggi Regionali nn. 15/91, 9/93, 4/94 e 17/94 hanno apportato modifiche relative al processo di formazione e adozione dei piani regolatori generali da parte degli organi consiliari comunali.

In particolare, l'art. 3 della L.R. n. 15/91 ha introdotto specifica sequenza delle fasi di approvazione partendo dalle Direttive generali, impartite dal Consiglio Comunale e dalla redazione dello **Schema di massima** della progettazione urbanistica.

Schema di massima

Lo Schema di massima è, pertanto, una sorta di pre-piano, redatto sulla base dei supporti geologico ed agricolo-forestale oltre che della cartografia aggiornata e degli altri elementi che deve fornire l'Amministrazione.

Lo schema di massima viene elaborato su cartografia in scala 1/10.000 e/o superiore e contiene, in ogni caso:

- a) la ricognizione del sistema dei vincoli e prescrizioni sovraordinati di natura ambientale e territoriale;
- b) la ricognizione della disciplina urbanistica vigente e degli strumenti attuativi approvati e vigenti, con l'indicazione dello stato di attuazione alla data di consegna della documentazione da parte del Comune;
- c) la quantificazione dei volumi residenziali realizzati, classificati per tipologie insediative, finalizzate alla individuazione delle zone omogenee e la ricognizione sullo stato dell'urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la ricognizione sulle zone produttive;
- e) il quadro infrastrutturale generale con l'indicazione delle connessioni col sistema territoriale;
- f) il dimensionamento preliminare del nuovo PRG effettuato con i criteri di cui sopra;
- g) indicazione degli ambiti da sottoporre a Prescrizioni Esecutive.

Gli elaborati dello Schema di massima devono essere, di regola, i seguenti:

- Relazione sullo stato di fatto e sulle strategie di piano con indicazioni:
 - sulla quantità del costruito esistente;
 - sul fabbisogno abitativo;
 - sul deficit di attrezzature e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- sul ruolo economico e produttivo del territorio comunale;
- su una possibile gerarchia delle problematiche urbanistiche da sottoporre a Prescrizioni esecutive.
- Rappresentazione in scala adeguata del territorio comunale in riferimento alla localizzazione nel territorio regionale, ai rapporti con i comuni contermini e alle vie di comunicazione.
- Planimetrie in scala 1/10.000 che riportino le indicazioni dello studio geologico e quelle dello studio agricolo-forestale.
- Planimetrie in scala 1/10.000 che riportino gli usi del suolo, il regime dei vincoli, i beni culturali, naturalistici e ambientali, e le previsioni discendenti da eventuale pianificazione sovraordinata, tra cui piani provinciali, i piani ASI, etc.
- Planimetrie in scala 1/10.000 che riportino lo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche, delle opere pubbliche e di eventuali programmi speciali (es. programmi di irrigazione, patti territoriali, contratti d'area, etc).
- Planimetrie in scala 1/5.000 o 1/2.000 del centro urbano e delle frazioni con l'individuazione del centro storico, del centro urbano consolidato, delle zone residenziali di recente formazione realizzata dall'iniziativa pubblica e privata, di eventuali zone di edificazione abusiva, delle zone destinate ad insediamenti speciali (produttive, turistiche, etc).

DIRETTIVE DEL CONSIGLIO COMUNALE

In sintesi si riportano le direttive del Consiglio Comunale:

Premessa

In attuazione del PRG previgente sono state realizzate alcune opere infrastrutturali ed in particolare:

- la bretella di collegamento con lo svincolo autostradale;
- l'edificio del centro anziani;
- la caserma dei carabinieri;
- il prolungamento della via Oberdan ed il collegamento con la via Garibaldi;
- l'ampliamento della via S. Beatrice;
- la riqualificazione di alcune aree degradate all'interno del centro abitato.

Sono state rilasciate n. 166 Concessioni Edilizie delle quali il 27% per nuova edificazione.

È stato approvato un piano di lottizzazione nel quartiere Monteforte e sono state autorizzate iniziative di riqualificazione di insediamenti turistici esistenti quali il villaggio "Cala dei Normanni" ed il camping del castello S. Marco trasformato in struttura ricettiva.

Nel settore artigianale un intervento in c.da Marauli per la lavorazione di marmi e pietre naturali ed un piano particolareggiato zona D1 in c.da Saitta.

Attraverso una variante approvata in "Conferenza dei servizi" è stata approvata una variante per la realizzazione di una struttura commerciale costituita da un "Outlet e parco commerciale" ubicato nella zona compresa fra la stazione ferroviaria e la SS 114; con la stessa variante sono state approvate due importanti opere pubbliche quali il sottovia nei pressi della stazione ed una rotatoria all'incrocio fra la SS 114 e la SP 127.

Con la realizzazione della struttura mussale del castello di Calatabiano, è stato dato un forte impulso all'attività turistica (30.000 visitatori registrati in un solo anno) che hanno favorito l'avvio di strutture ricettive quali bed & breakfast, affittacamere e turismo rurale.

In ultimo si evidenzia la forte vocazione turistica del territorio testimoniata dal costante incremento di presenze turistiche che è stata riconosciuta attraverso il decreto Assessoriale Turismo e TT.AA. del 23/10/2008 e di avere confermata la condizione di "Comune ad economia prevalentemente turistica e città d'arte" come da Decreto Assessorato Regionale Attività Produttive n. 1430 del 01/06/2010.

Direttive

- 1) Rideterminazione del fabbisogno di servizi pubblici; in particolare:
 - a) Parcheggi;
 - b) Istruzione;
 - c) Verde pubblico;
 - d) Interesse collettivo (particolarmente con la previsione del nuovo municipio).

Parcheggi Riconferma previsioni P.R.G. con potenziamento, individuando ulteriori aree libere lungo la viabilità di accesso al centro abitato, (zona Pirato, Torrente S. Beatrice, piazza Sac. Dominici, a monte della chiesa San Giuseppe a Pasteria, nel quartiere Monteforte, nella contrada Stazione e via Calatabiano - Pasteria.

Istruzione Riconsiderare standard e prevedere aree per l'istruzione nella frazione di Pasteria in sostituzione dell'area già prevista ed annullata con la "variante outlet".

Verde urbano Eliminazione della previsione individuata dal P.R.G. nelle aree di pertinenza dell'isolato posto tra la via Alcantara, via Garibaldi, via Trifirò e via Pirato; reperire nuove aree contermini all'impianto di risalita per il Castello in via Alcantara; eliminazione del verde pubblico nelle aree "limitrofe alla ferrovia in Pasteria e alla copertura del torrente Zambataro"; eliminare il verde a parco con vincolo previsto nella zona a mare.

Interesse collettivo Prevedere area per il nuovo Municipio in una delle seguenti zone: in prossimità di edifici pubblici realizzati nella via Pirato o in area prossima all'uscita della strada di collegamento con l'autostrada (in zona retrostante la via Calatabiano Pasteria e la via Manzoni).

- 2) Rideterminazione quantitativa delle aree di espansione "zona C".

Valorizzare le aree adiacenti, (lato nord e sud) alla SS 114, prevedendo nuovi insediamenti con adeguata viabilità di penetrazione e disimpegno. A tal fine si suggerisce anche il ricorso ad un'eventuale riduzione degli indici di edificabilità vigenti.

Si richiede anche di esaminare e dare indicazioni sulle Ordinanze del Tribunale Amministrativo Regionale in merito all'accoglimento di alcuni ricorsi per l'espansione urbana (via Pirato ed via ex Fugazzotto).

- 3) Ricollocazione di nuove aree per Edilizia Residenziale Pubblica (C3).

Prevedere aree ERP, previa verifica del fabbisogno scaturite dalle richieste di privati e cooperative agli atti dell'UTC. Considerare a tal fine aree da collocare adiacenti al passaggio a livello di Pasteria.

4) Zona A.

Prevedere la possibilità della demolizione e ricostruzione.

5) Zona B.

Verificare la possibilità di ampliamento, all'interno del centro abitato e della frazione di Pasteria, per il completamento edilizio degli isolati esistenti.

6) Viabilità.

Potenziamento della viabilità esistente, previsione di nuovi tracciati ed eliminazione di alcune strade del PRG.

In particolare:

- a) Potenziamento tramite allargamento della via Garibaldi dalla SS 114 a "oltre il ponte ferroviario";
- b) Allargamento via San Marco (SP 127) dalla SS 114 al Castello San Marco, con piste ciclabili, marciapiedi e parcheggi;
- c) Trasformazione della "Regia Trazzera" in rotabile con piste ciclabili e prolungamento verso la provincia di Messina;
- d) Ampliamento della strada comunale "Angelo D'Arrigo" per strutture ricettive e campo volo.

Nuovi tracciati lungo le seguenti direttrici:

- a) Prolungamento di via Trifirò fino all'impianto di risalita e parcheggio del Castello;
- b) Prolungamento della strada Comunale in C.da Quadararo Soprano, valutando la possibilità di un ponte sul Minissale o altra soluzione che consenta di collegare il versante della prereserva del Fiumefreddo con il campo volo;
- c) Prolungamento del tracciato ex Fugazzotto verso il mare, fino alla Regia Trazzera;
- d) Collegamento tra la frazione Pasteria con la via San Marco, tramite parallela alla SS. 114;
- e) Collegamento, in contrada Marauli, tra la strada Comunale e la strada di collegamento con l'autostrada.

Eliminare i seguenti tracciati viari previsti nel PRG:

- a) Strada di circonvallazione sud, parallela all'autostrada.

7) Espansione turistica nelle zone a mare.

Individuare adeguati collegamenti viari con il versante sud (Comune di Fiumefreddo) e nord (Comune di Giardini Naxos).

Disegno dettagliato delle aree turistiche definendo:

- Dimensione di eventuali comparti;
- Tipologia delle costruzioni insediabili;

- Flessibilità (da turistico a residenza stagionale);
- Utilizzazione della fascia di rispetto ambientale con strutture di servizio amovibili.

8) Area Campo volo.

In contrada San Biagio, prevedere la valorizzazione per attività sportive e per protezione civile delle zone limitrofe al campo volo.

9) Rivedere aree per impianti di distribuzione carburanti.

Prevedere ulteriore area di servizio lungo la bretella di collegamento all'autostrada.

10) Prevedere attività edilizia di mantenimento e/o di completamento per alcuni nuclei abitati.

In particolare:

- a monte del passaggio a livello di Pasteria – Lapide;
- nella frazione Ponte Boria;
- nella via Randazzo.

Detti quartieri ricadono nella nuova perimetrazione del centro abitato.

11) Ricollocazione delle aree D2 lungo la SS 114 al confine con la provincia di Messina.

12) Collocazione di nuove aree artigianali e/o industriali lungo l'asse viario di collegamento all'autostrada.

Valutare la effettiva applicabilità dei principi di “perequazione” e “compensazione” e determinazione preventiva dell'eventuale indennizzo ai proprietari per la riapposizione dei vincoli.

PREVISIONI PIANO TRIENNALE OPERE PUBBLICHE

La programmazione approvata contiene gli interventi elencati a seguire e concernenti opere d'interesse urbanistico; la numerazione è quella riportata nella delibera di approvazione:

- 3 Prolungamento sud-ovest della via S. Beatrice;
- 5 Nuovo municipio di città;
- 6 Depuratore e collettore fognario in località S. Marco;
- 11 Recupero Cine Teatro comunale Macherione;
- 12 Recupero strada via Cruillas –Castello;
- 13 Sistemazione campo sportivo Pasteria;
- 16 Recupero impianti sportivi in via Umberto;
- 17 Realizzazione strada P.R.G. tra via Lapide Nuova e la via Calatabiano Pasteria, nella frazione Lapide Pasteria;
- 18 Trasformazione in rotabile del tracciato della Regia Trazzera 644
- 19 Strada di collegamento tra la via Calatabiano Pasteria e la via Banco Monteforte;
- 20 Strada di collegamento tra la via Banco Monteforte e la via Garibaldi;
- 21 Strada di collegamento tra la via Manzoni la via della Pace;
- 22 Allargamento incrocio fra via Pirato e via Alcantara;
- 23 Strada di collegamento tra la via Pirato la via Alcantara, prolungamento della Via Trifilò;
- 24 Asilo nido in via Vittorio Veneto, 1.a traversa;
- 26 Parcheggio SS 114; (*)
- 27 Sistemazione via D'Arrigo; (*)
- 28 Lavori di sistemazione del campo sportivo in località Pasteria; (*)
- 29 Ampliamento Campo Sportivo Calanna. (*)

Al piano Triennale sono allegati alcuni studi di fattibilità la cui presenza è evidenziata con (*) nell'elenco precedente.

- a – Allargamento strada comunale S. Beatrice;
- b – Svincolo strada comunale innesto autostrada uscita Fiumefreddo (realizzato);
- c – Parco Cocula (realizzato);
- d – Caserma dei Carabinieri (realizzata);
- e – Centro anziani (realizzato);
- f – Collegamento tra Via Trifirò (Pirato) e via Alcantara;
- g – Allargamento Via D'Arrigo.
- h – Completamento funzionale campetti Pasteria.
- i – Parcheggio S.S 114 a Pasteria.
- l – Strada di PRG - collegamento Via Lapide Nuova (SS114) con Calatabiano – Pasteria (SP1/III).
- m – Allargamento incrocio tra Via Pirato e la Via Alcantara.
- n – Strada di collegamento tra Via Della Pace e Via Manzoni.
- o – Riqualificazione area Via Duomo.
- p – Via di fuga torrente S.Beatrice.
- q – Progetto sottovia stazione approvato con Decreto Regionale pubblicato sulla G.U.R.S. del 08.02.2011.
- r – Sottovia ferroviario a Pasteria (realizzato ma non utilizzato).

CONCESSIONI EDILIZIE

Sono state consegnate complessivamente n. 62 concessioni edilizie e n.1 agibilità e/o abitabilità per il Villaggio Turistico denominato “Alcantara” sito in c.da S. Marco (Cala dei Normanni) edificato con concessione edilizia del 1968.

Le concessioni coprono un periodo temporale che va dalla fine del 2003 al 2010.

Sono state lette individuando la destinazione d’uso:

a – Attività turistiche ricettive

Sono state riscontrate le seguenti concessioni:

- n. 28/2002 concessione in Sanatoria a favore della ditta “Castello S. Marco s.r.l.”;
- n. 4 del 18/03/2008 concessione in Sanatoria a favore della ditta La Fauce Filippo “insediamento turistico ricettivo” assentito con C.E. 11/77 del 04/06/1977;

b – Attività produttive

- n. 29/2006 locale ristoro in area distribuzione carburante;
- n. 03/2007 manufatto per lavorazione di risorse naturali (marmi);
- n. 13/2007 zona artigianale di P.R.G.;
- n. 15/2007 locale commerciale in Pasteria;
- n. 22/2007 insediamento produttivo in c.da S.Biagio;
- n. 14/2010 lavorazione prodotti agricoli;
- n. 18/2010 insediamento produttivo in c.da S.Biagio;

c – Attività sportive

- n. 15/2006 centro sportivo polivalente in contrada S.Biagio;

d – Attività agricola

- manufatti per attività agricola (C.E. nr. 21/03 - 5/04 - 11/04 - 15/04 - 17/04 - 10/05 - 15/05 - 16/05 - 17/05 - 23/05 - 27/05 - 31/05 - 03/06 - 04/06 - 11/06 - 19/06 - 05/07 - 01/08 - 16/08 - 17/08 - 22/08 - 04/09 - 07/09 - 12/09 - 05/10 - 06/10);

e – Edilizia residenziale

- Calatabiano centro (zona B) n. 10/04 - 18/07 - 24/08 - 01/09 - 09/09 e in area agricola n. 12/07;
- Pasteria (zona B) n. 09/03 - 04/04 - 14/04 - 13/05 - 14/05 - 18/05 - 30/05 - 32/05 - 21/06 - 04/07 - 09/07 - 11/07 - 23/08 - 27/08 - 11/09;
- C.da Ciotto n. 21/05;
- C.da Sciarella n. 24/05;
- C.da Liberto n. 06/09;
- C.da S. Biagio n. 17/06 - 07/10.

RICOGNIZIONE DEL SISTEMA DEI VINCOLI

Il territorio del Comune di Calatabiano ha una estensione di 2.630 Ha circa e si estende dal mare Jonio fino ad una quota di circa mt. 600 s.l.m..

Confina a nord con il territorio del Comune di Castiglione di Sicilia, a nord-est con il territorio di Giardini Naxos e Taormina, ad est con il mare Jonio, a sud con il Comune di Fiumefreddo, a sud-ovest con Piedimonte Etneo e con Linguaglossa.

Gli elementi che caratterizzano il territorio sono:

- il fiume Alcantara al confine con il Comune di Giardini Naxos;
- il fiume Fiumefreddo al confine con il Comune di Fiumefreddo.

Insistono, inoltre, numerosi torrenti (Minissale, Sambataro, S. Antonio, S. Beatrice) e canali di scolo che variamente attraversano il territorio per defluire a mare.

Il territorio comunale è attraversato per intero, nella direzione nord-sud dall'autostrada Catania Messina, dalla linea ferroviaria e dalla strada statale 114. Una bretella viaria di recente realizzazione collega il centro abitato di Calatabiano con lo svincolo autostradale di Fiumefreddo. Verso nord l'unica strada esistente è costituita dalla provinciale che consente di raggiungere il comune di Castiglione di Sicilia.

I principali vincoli, come riportati nella Tav.3.1 e Tav.3.2 ,sono:

- Riserva del Fiumefreddo (Decreto Assessoriale n. 205/84 - SIC ITA 070002);
- Parco fluviale del fiume Alcantara istituito ai sensi dell'art.129 della L.R. 03.05.2001 nr.6 (SIC – ITA 030036);
- Beni tutelati per legge ai sensi dell'art. 146 D.L. 490/1999 :
 - a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;***
 - b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;***
 - c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;***
 - d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;***
 - e) i ghiacciai e i circhi glaciali;***
 - f) i parchi e le riserve e nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;***
 - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;***
 - h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;***

i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n.448;

l) i vulcani;

m) le zone di interesse archeologico.

2. Le disposizioni previste dal comma 1 non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;

b) limitatamente alle arti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici a norma del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 come zone diverse da quelle indicate alla lettera a) e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati a norma dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

3. La disposizione del comma 1 non si applica ai beni ivi indicati alla lettera c) che, in tutto o in parte, siano ritenuti levanti ai fini paesaggistici e pertanto inclusi in apposito elenco redatto e reso pubblico dalla Regione competente. Il Ministero, con provvedimento adottato con le procedure previste dall'articolo 144, può tuttavia confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni.

4. La disposizione del comma 2 non si applica ai beni indicati all'articolo 139, individuati a norma degli articoli 140 e 144.

- Fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art.338 del testo unico delle leggi sanitari, R.D. 1265/1934 come modificato dall'art.28 della Legge n. 166 del 1.08.2002;
- Fascia di rispetto autostradale;
- Fascia di rispetto ferroviario;
- Fascia di rispetto impianti di depurazione;
- Fascia di rispetto pozzo idropotabile;
- Aree di cui al 5° comma dell'art.2 della L.R. 71/78 individuate nella carta dell'uso del suolo redatta dall'agronomo incaricato dall'Amm.ne comunale;
- Aree di cui alla L.R. 13/99, D.P.R. del 28/06/2000 e L.R. 6/2001 individuate nella carta delle aree boscate redatta dall'agronomo incaricato dall'Amm.ne comunale (si precisa che non sono stati ancora eseguiti i sopralluoghi di verifica per la determinazione delle effettive aree boscate da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. e dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste);
- Vincoli pericolosità idrogeologica e sismica discendenti dalle indagini effettuate dal geologo incaricato dall'Amm.ne comunale.

STATO DI ATTUAZIONE DEL PREVIGENTE P.R.G. (Decr. Dir. 1379/DRU del 24/11/2003)

Dall'esame delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune dalla data di approvazione del Piano (novembre 2003) ad oggi scaturisce quanto appresso:

- Le zone del Piano classificate come Zone A non sono state oggetto di nuova edificazione. Quest'ultima ha interessato prevalentemente le zone B della frazione Pasteria dove i lotti risultavano meno saturi di quelli del centro di Calatabiano.
- Nella zona B è stata realizzata una volumetria di circa mc.5.000 oltre a circa mc.6.300 nella zona agricola adiacente al centro abitato (una in contrada Monteforte (SP 127) e un'altra in contrada Cicirello).
- Nell'abitato di Pasteria è stata realizzata una volumetria complessiva di mc.22.777, saturando la zona B prevista dal Piano, principalmente lungo la SS.114.
- Nelle zone C previste dal Piano è stata segnalata l'approvazione di un Piano di lottizzazione e di una variante allo stesso, su una superficie di modesta ampiezza, rispetto alle previsioni di Piano. Un altro P. di L. è in corso d'esame presso l'Ufficio Tecnico Comunale ma anche questo di modeste dimensioni.
- Infine sono state rilasciate n. 5 concessioni edilizie per "civile abitazione" in aree agricole che non incidono sul carico urbanistico dell'abitato.
- Per quanto attiene le attività produttive, le concessioni rilasciate riguardano:
 - la realizzazione di un locale ristoro (nr.29/06) nell'area adibita a distributore di carburante in via Garibaldi nr.173;
 - la variante in corso d'opera (nr.03/07) per la costruzione di un manufatto da adibire a lavorazione di risorse locali (marmi pietre naturali) in contrada "Marauli";
 - la costruzione di manufatti edilizi per "attività produttive" in una parte delle aree previste nel P.R.G. destinate a zona artigianale D1 (C.E 13/07).;
 - la realizzazione di un locale commerciale in via Pasteria nr 16c (C.E.nr. 14/07);
 - un insediamento produttivo in c.da S.Biagio con residenza annessa (22/07);
 - un manufatto destinato alla lavorazione di prodotti agricoli in c.da Quadararo (C.E. 15/10);
 - un manufatto destinato alla lavorazione di prodotti agricoli in c.da S.Biagio (C.E. 18/10)

- Attività turistiche alberghiere secondo il censimento svolto dal Comune in data 02/05/2011 :
 - Villaggio Cala dei Normanni c.da S.Marco (528 posti letto);
 - Camping Almoetia c.da S.Marco (249 posti letto);
 - Residence “Castello S. Marco s.r.l. c.da S.marco (61 posti letto);
 - Turismo rurale S.M.S s.r.l.c.da S.Biagio (18 posti letto);
 - Turismo rurale “Antico borgo” C.da Chiusi (39 posti letto);
 - B e B “Il Principe” Via Ignazio II nr.9 (9 posti letto);
 - B e B “Il nido degli Angeli” Via Della Madonnina nr.30 (9 posti letto);
 - B e B “Antiche dimore” Via Alcantera nr.36 (13 posti letto);
 - B e B “Domus Candita” Via Umberto nr.122 (3 posti letto);
 - B e B “Alcantara” Via Matarazzo sn (8 posti letto).
- È da segnalare, infine, tra le iniziative dei privati, la proposta dalla Società “Alcantara Outlet S.r.l.” per la creazione di un insediamento commerciale “Factory Outlet con parco commerciale” nell’area adiacente all’insediamento di Edilizia Residenziale Pubblica, in località Tre Filippi, approvata in variante dal Consiglio Comunale con delibera nr. 26 del 16.09.2009 .

I dati di cui sopra sono stati evidenziati nella Tav.2

SINTESI DELLE RISULTANZE DELLO STUDIO GEOLOGICO

Con Determina Sindacale N. 28 del 16/12/2010 è stato incaricato il dott. geol. Vincenzo Cartillone, iscritto all'Ordine Regionale dei Geologi di Sicilia con n° 1547, per redigere lo "Studio Geologico del territorio comunale di Calatabiano a supporto del Progetto di Revisione del Piano Regolatore Generale".

Lo studio comprende un'attenta analisi della pericolosità e rischio delle aree "vincolate" nel Piano Stralcio di Bacino per L'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), redatto ai sensi dell'art. 17, comma 6 ter, della L. 183/89, dell'art. 1, comma 1, del D.L. 180/98, convertito con modificazioni dalla L. 267/98, e dell'art. 1 bis del D.L. 279/2000, convertito con modificazioni dalla L. 365/2000.

Lo studio si è attenuto alle vigenti normative in materia ed alle direttive della circolare 31/01/1995, prot. 2222, emanata dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente della Regione Sicilia, avente per oggetto "Studi geologici per la redazione di strumenti urbanistici".

Lo studio geologico, consistente nella definizione delle caratteristiche geologico-strutturali, stratigrafiche, geomorfologiche, idrologiche ed idrogeologiche, geotecniche e geomeccaniche, dei terreni affioranti nelle aree in studio ed ha permesso di valutare la "pericolosità idrogeologica", "la pericolosità vulcanica", la "pericolosità geomorfologica" e la "pericolosità sismica".

Gli elaborati presentati sono:

per l'intero territorio comunale:

- Carta geologica in scala 1:10.000;
- Carta geomorfologica in scala 1:10.000;
- Carta idrogeologica in scala 1:10.000;
- Carta della pericolosità geologica in scala 1:10.000;
- Carta delle indagini geognostiche in scala 1:10.000;

per le aree urbanizzate e di futura espansione

- Carta geologica di dettaglio in scala 1:2.000;
- Carta geomorfologica di dettaglio in scala 1:2.000;
- Carta litotecnica in scala 1:2.000;
- Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale in scala 1:2.000;
- Carta della pericolosità geologica di dettaglio in scala 1:2.000.

Pericolosità Idrogeologica

Nel territorio in esame i fattori di spicco sono rappresentati dalle:

- condizioni geolitologiche e connesse condizioni idrogeologiche;
- caratteristiche pedologiche (tessitura del suolo, struttura spessore, permeabilità, contenuto in sostanza organica etc.);
- condizioni morfologiche (pendenza, esposizione, quota, lunghezza dei versanti);
- condizioni climatiche (aggressività del clima locale);
- condizioni idrogeologiche;
- copertura vegetale (specie vegetali, densità, colture e tecniche colturali);
- interventi diretti dell'uomo, fra cui anche le tecniche di sistemazione idraulico-agrarie.

Come risulta dalla relazione geologica *“Il territorio del Comune di Calatabiano può essere differenziato, per grandi linee, in due settori distinti: quello che caratterizza l’area a nord-ovest e quello di sud-est dove insiste l’abitato di Calatabiano e della frazione di Pasteria Lapide, il cui limite ad andamento SW-NE, corre a grandi linee da quota 60 m.s.l.m. in corrispondenza dell’abitato di Calatabiano fino a quota 110-120 m.s.l.m. lambendo il Torrente Lapide.*

Il settore di nord-ovest risulta caratterizzato da terreni sedimentari rappresentati in gran parte da rocce flyscioidi e/o \square ealmente \square ili e subordinatamente da rocce litoidi \square ealmente \square i e ruditiche nell’estremo lembo settentrionale ed orientale. Tale settore, è caratterizzato (vedi carta geomorfologia) da diffusi fenomeni di erosione accelerata e da numerose frane di colamento (argille ed argilliti) e/o scivolamento (terreni flyscioidi in alternanze).

La franosità diffusa che caratterizza questo territorio, cui concorrono la costituzione geologica intesa come composizione, struttura e giacitura, è accentuata dall’acclività dei versanti, quasi sempre elevata, e dal clima che caratterizza l’area.

Le rocce prevalentemente argillose, costituite in gran parte da argille scagliose e da argilliti, sotto l’effetto di piogge prolungate rigonfiano, si spappolano, colano lungo i pendii, mentre durante le aridi estati, con l’evaporazione, si riducono di volume e seccano “crepacciandosi”.

.....le “argille scagliose” costituite da ammassi caotici di materiali di varia natura e provenienza imballati ed inglobati in un assieme argilloso.

Per le loro caratteristiche meccaniche e per i fenomeni di dissesto a cui danno luogo, questa formazione può considerarsi la peggiore e quella a più alta “pericolosità idrogeologica”.

In generale le formazioni argillose, per le caratteristiche geotecniche molto scadenti e per l’erodibilità molto elevata, sono soggette a dissesti molto frequenti ed estesi: calanchi, frane di “colamento” e subordinatamente di “scivolamento”, di “smottamento” e miste.

Inoltre, essendo pressoché impermeabili, le acque di pioggia, defluendo quasi nella loro totalità in superficie in assenza di infiltrazione, provocano un ruscellamento selvaggio e piene improvvise ed impetuose, con conseguenti fenomeni di erosione accelerata.

Le rocce flyscioidi in alternanze più o meno fitte di strati arenaceo-pelitici, sono dotate di medie caratteristiche geotecniche e di media erodibilità negli affioramenti dove prevalgono gli strati arenacei ed in tal caso possono dar luogo a frane di “crollo”, di “scoscendimento” e di “scivolamento”.

Le caratteristiche meccaniche peggiorano anche dove, pur essendo prevalenti gli strati arenacei o conglomeratici, questi sono fortemente fratturati e tettonizzati.

I succitati fenomeni sono piuttosto frequenti nel settore di nord-ovest, dell’intero territorio comunale e meritano una meticolosa e scrupolosa attenzione prevalentemente nelle aree adiacenti all’abitato di Calatabiano.

Il settore meridionale del territorio comunale in studio, è prevalentemente ricoperto da depositi alluvionali ed in piccola parte da rocce vulcaniche.

Le rocce vulcaniche sono sicuramente quelle dove il “rischio idrogeologico” legato alla “ \square ealmente \square ilità” è pressoché assente, per le loro

buone caratteristiche geomeccaniche, per l'alta permeabilità che le caratterizza e per la loro conformazione morfologica. Il reticolo superficiale è praticamente assente e le acque di pioggia si infiltrano quasi totalmente andando ad alimentare falde molto ricche sostenute dal substrato sedimentario.....

I terreni alluvionali, a giacitura prevalentemente orizzontale, sono sicuramente quelli dove il "rischio idrogeologico" inteso come permeabilità, è da considerarsi nullo, anche per le loro discrete caratteristiche geomeccaniche e la permeabilità che le caratterizza.

Il reticolo superficiale è praticamente molto limitato e le acque di pioggia si infiltrano quasi totalmente andando a generare un deflusso idrico sotterraneo.

Le uniche incisioni presenti in questo settore, sono i corsi d'acqua principali alimentati dai terreni posti a nord-ovest che defluiscono al mare.

Tali corsi d'acqua, ad esclusione del Fiume Alcantara, presentano regime torrentizio, caratterizzato da lunghi periodi di magra e da brevi, improvvise ed impetuose piene."

Relativamente alla pericolosità idraulica da esondazione, riportata nella "Carta della Pericolosità Geologica" il geologo evidenzia che "le aree indicate come "sito d'attenzione" da rilievi P.A.I. e le aree a pericolosità idrogeologica legata allo scorrimento di acque superficiali, non trovano corrispondenza. Nello specifico le aree indicate come "sito di attenzione" dai rilievi P.A.I. riportate sulla sponda destra del Fiume Alcantara, sono esageratamente ampie ed insignificanti rispetto alle reali aree interessate da pericolosità idrogeologica legata allo scorrimento di acque superficiali.

Pertanto, nulla impedisce una pianificazione ed urbanizzazione dei "siti di attenzione" purchè eventuali interventi vengano preceduti da adeguate indagini, che consentano di approfondire il livello di conoscenza delle condizioni geomorfologiche e/o idrauliche, così come riportato nell'art. 2 delle Norme di Attuazione e nel Capitolo 5, "Valutazione della Pericolosità e Rischio" della Relazione Generale del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico."

Relativamente ai corsi d'acqua il geologo indica di porre particolare attenzione a quelli che attraversano l'abitato di Calatabiano:

Il "Torrente Caterina" posto a nord-ovest del paese che prosegue su via Alcantara, ove in passato si sono verificati fenomeni di straripamento, sostanzialmente causati da una eccessiva ed irrazionale manomissione antropica dell'alveo.

I tratti dei corsi d'acqua a monte dell'abitato di Calatabiano, così come i tratti del Torrente Lapide e del Torrente S. Giorgio a monte dell'abitato della frazione di Pasteria Lapide, si presentano arginati ed imbrigliati, mentre l'attraversamento degli insediamenti avviene in sotterraneo, attraverso degli scatolari (tombinati), per poi continuare a cielo aperto e giungere al relativo recapito finale.

Il corso del Torrente Caterina, in corrispondenza della prima abitazione risulta irrigidito mediante la costruzione di argini a ridosso del corso d'acqua, riducendo drasticamente l'originaria sezione idraulica, sottraendo superficie all'alveo del torrente.

Attenzione merita, il tratto terminale del Torrente S. Giorgio, tombinato in adiacenza della S.S. 114, ove all'uscita dello scatolare l'alveo del torrente viene

impropriamente e pericolosamente utilizzato come via di accesso sia pedonale che con veicoli, e talvolta come luogo di sosta.

Il Torrente S. Antonio che trae origine dalla collina posta a sud-ovest dall'abitato di Calatabiano, esattamente in Contrada S. Antonio, si presenta dalle sue origini fino alla foce, posta in prossimità della foce del Torrente Minissale, a cielo aperto, si tratta di un corso di basso ordine gerarchico vista la limitata superficie areale del bacino sotteso.

A sud-est da Serro Manco, si origina un torrente di basso ordine gerarchico, che in corrispondenza di Via Calatabiano-Giardini, attraversa quest'ultima mediante una tombinatura.

Tale corso d'acqua prima della S.S. 114 interseca un canale, ove parte delle acque vengono deviate sul Torrente S. Antonio. A seguito di piene non tutte le acque riescono ad essere convogliate nel sopraccitato canale e defluiscono verso valle, per confluire nel Torrente Minissale, attraverso un canale.

La parte occidentale del Torrente Fogliarino, all'interno del territorio comunale, non presenta elevati rischi di esondazione, semplicemente per la sua peculiare morfologia incassata dell'alveo..

Il Torrente Minissale, a valle dell'abitato di Pasteria Lapide, presenta un elevato rischio di esondazione, sia per le elevate portate di deflusso idrico superficiale, in quanto come già detto affluiscono tre corsi d'acqua secondari, sia perché morfologicamente non presenta un alveo incassato, avente a tratti differenza di quota tra l'alveo ed i terreni limitrofi di circa un metro.

Il Fiume Alcantara, all'interno del territorio comunale, non presenta elevati rischi di esondazione, semplicemente per la sua peculiare morfologia incassata dell'alveo e per la notevole larghezza dello stesso, consentendo un regolare deflusso idrico. Modesto rischio di esondazione si ha a nord dell'abitato di Calatabiano in corrispondenza della confluenza tra il Vallone Morabito ed il Fiume Alcantara, ove quest'ultimo si presenta poco incassato.

Pericolosità sismica

Come risulta dalla relazione geologica *“in tutto il territorio nazionale, la progettazione antisismica è regolata esclusivamente dal D.M. 14 gennaio 2008 “Approvazione delle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni”, per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici.*

Precedentemente, l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274 del 20 marzo 2003 “Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”, ha suddiviso il territorio italiano in 4 zone sismiche, identificate attraverso una numerazione crescente al diminuire del sisma atteso.

Essa, stabilendo nell'Allegato 1, i criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche da parte delle Regioni, ha predisposto l'elaborazione, effettuata dall'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (I.N.G.V.), di una mappa di pericolosità sismica del territorio nazionale (aprile 2004), espressa in termini di accelerazione di picco orizzontale del suolo (a_{max}) con probabilità di superamento del 10% in 50 anni riferita a suoli molto rigidi ($V_s > 800$ m/s, Categoria di sottosuolo A), risultato di valutazioni relative alla pericolosità sismica che hanno avuto come riferimento una nuova zonazione sismogenetica del territorio italiano, denominata ZS9, che rappresenta un

aggiornamento/integrazione della zonazione sismogenetica ZS4, utilizzata sino al 2002.

Tale Ordinanza, con successive integrazioni e/o modificazioni, è entrata in vigore, per gli aspetti relativi alla classificazione sismica, il 23 ottobre 2005, in coincidenza con l'entrata in vigore del D.M. 14 settembre 2005 "Norme Tecniche per le Costruzioni", il quale recepisce ed integra sia la documentazione tecnica dell'O.P.C.M. 3274/03 che la classificazione sismica in essa proposta.

In recepimento del D.M. 14 settembre 2005 e delle indicazioni riportate nell'Allegato 1 dell'O.P.C.M. 3274/03, è stata emanata l'O.P.C.M. 28 aprile 2006 n° 3519 "Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone."

Il Comune di Calatabiano è stato inserito, ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/03, in zona sismica 2.

Per un approfondimento della normativa e delle regole da rispettare nella realizzazione di manufatti si rimanda all'approfondita analisi condotta dal geologo incaricato dall'Amm.ne comunale.

Pericolosità vulcanica

Vista la distanza dall'apparato vulcanico etneo e l'assenza di aree che facilitano l'accesso alle colate laviche (aree depresse che ne favoriscono il flusso), la pericolosità vulcanica nel territorio del Comune di Calatabiano, rappresenta il pericolo meno reale.

L'emissione di notevoli quantità di ceneri e lapilli durante un'eruzione, a volte trasportati dal vento anche a notevoli distanze può determinare la copertura, ma sempre con spessori modesti, di vaste aree del vulcano e viciniori.

Gli inconvenienti causati da questi fenomeni investono tutte le attività antropiche radicate sul territorio (circolazione, produzioni industriali, agricoltura, traffico aereo, intasamenti nello smaltimento di acque piovane etc.).

Pertanto, vista la marginalità del territorio rispetto all'apparato vulcanico e non evidenziando elementi di pericolosità vulcanica, tale problematica non merita alcun approfondimento.

Caratterizzazione geotecnica e geomeccanica

I dati relativi ai parametri geotecnici che caratterizzano, in forma generale, i terreni affioranti nel territorio del Comune di Calatabiano, sono da intendere come rappresentativi e generalizzati. Il geologo incaricato dall'Amm.ne comunale ha eseguito indagini geognostiche (Carotaggi Continui, Prove Penetrometriche) e geofisiche (Tomografia Sismica e Down-Hole) che ha integrato con quelli ottenuti da prospezioni eseguite da altri professionisti, che hanno operato sul territorio del Comune di Calatabiano per l'esecuzione di opere pubbliche.

Per i dati di dettaglio si rimanda alla relazione dal geologo incaricato dall'Amm.ne comunale.

SINTESI DELLE RISULTANZE DELLO STUDIO AGRICOLO-FORESTALE

Con determina sindacale n. 9 del 17 gennaio 2011 è stato conferito incarico, al Dottore Agronomo Giuseppe Gullo, di redigere la Carta dell' Uso del Suolo del territoriocomunale di Calatabiano, in conformità al disposto dell'art. 3, XI comma della Legge Regionale n. 15 del 30.04.1991, al quinto comma dell'art. 2 della L.R.n. 71 del 27.12.1978, all' art. 4 (definizione di bosco) e art. 10 (prescrizioni) della L. R.16/96, all'art. 1 (modifiche definizione di bosco) e art. 3 (criteri ampiezza fasce di rispetto dei boschi) della L. R. 13/99, al Decreto Presidenziale del 28 giugno 2000 (criteri per l'individuazione delle formazioni rupestri, riparali e della macchia mediterranea), al comma 8 dell'art. 89 della L.R. n. 6 del 3 maggio 2001 (modifiche sostanziali al comma 3 dell'art. 3 della L.R. 13/99 riguardante l'ampiezza delle fasce di rispetto nei boschi di superficie compresa tra 1 e 10 ettari).

A tal riguardo appare opportuno ricordare che la L.R. n. 71/78 al quinto comma dell'art. 2 così dispone: *“nella formazione degli strumenti urbanistici generali non possono essere destinati ad usi extra agricoli i suoli utilizzati per colture specializzate, irrigue o dotate di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola, se non in via eccezionale, quando manchino ragionevoli possibilità di localizzazioni alternative, le eventuali eccezioni devono essere congruamente motivate”*.

Nel studio sono state riportate le tipologie di copertura del suolo secondo la metodologia CORINE lande Cover.

Caratteristiche pedologiche

Per lo studio podologico del territorio l'agronomo si è avvalso sia della “Carta dei Suoli della Sicilia” redatta da Ballatore e Fierotti che il “Commento alla Carta dei Suoli di Sicilia” di Fierotti, Dazzi e Raimondi.

Fra le associazioni di suoli individuate meritano menzione:

- litosuoli, suoli bruni acidi, roccia affiorante;
- suoli bruni, suoli alluvionali;
- dune litoranee.

La prima associazione è presente in prevalenza fra i 400 e i 700 m. s.l.m. nella parte nord-ovest del territorio di Calatabiano.

La seconda associazione si rinviene in alcuni fondovalle o su morfologie collinari ondulate, interrotte da forme vallive non molto ampie, prevalentemente fra i 50 e i 200 m. s.l.m..

La terza associazione è caratterizzata da dune vere e proprie che occupano in prevalenza la fascia costiera fra i 20 e i 50 mt;

Clima

Il clima del territorio in esame, corrisponde nella sua espressione macro a quello mediterraneo, caratterizzato da lunghi periodi di siccità e da elevate temperature estive.

Le precipitazioni annue sono concentrate nel periodo ottobre-marzo e assommano in media a circa 1.000 mm, mentre il valore medio mensile delle temperature dell'aria oscilla tra 9 °C (febbraio) e 25 °C (luglio-agosto).

Pertanto, le condizioni pluvio-altimetriche sono tutt'altro che favorevoli all'esercizio dell'attività agricola e ciò rende indispensabile il ricorso all'irrigazione per i frutteti e gli agrumeti per tutta la stagione estiva.

Tali limitazioni all'attività agricola hanno un non trascurabile significato agronomico, in quanto la concentrazione delle precipitazioni in un intervallo di tempo breve è spesso causa di fenomeni erosivi facilitati dalla giacitura inclinata dei terreni. Ciò comporta una forte riduzione del numero di specie coltivabili rendendo quindi poco diffusi gli avvicendamenti colturali.

Tuttavia, per la favorevole esposizione e per la quasi assenza di venti forti, il clima è per questo territorio, anche un elemento positivo, consentendo le coltivazioni legnose agrarie anche a notevoli altitudini. A ciò è dovuto il massiccio intervento dell'uomo che con opere di terrazzamento e di ciglionamento ha conquistato all'albero notevoli superfici anche molto acclivi.

Uso del Suolo

Lo studio è stato condotto in modo da rappresentare gli elementi del suolo necessari per le finalità del metodo CORINE Land Cover.

Sono stati utilizzati 4 territori dei 5 disponibili e precisamente: Territori agricoli contraddistinti dal codice 2; Territori Boscati e ambienti semi naturali contraddistinti dal codice 3 – Zone umide contraddistinte dal codice 4 – Corpi idrici contraddistinti dal codice 5.

Le varie classi di voci utilizzate fanno riferimento ad unità spaziali omogenee o composte da zone elementari appartenente ad una stessa classe, di superficie significativa rispetto alla scala, nettamente distinte dalle unità che le circondano.

La copertura del territorio di Calatabiano classificata secondo il metodo CORINE Land Cover è rappresentata dalle seguenti classi .

2.1.1 - seminativi in aree non irrigue:

2.1.1.2.1 - seminativi semplici;

2.1.1.2.2 - seminativi arborati:

2.1.2 – seminativi in aree irrigue

2.1.2.1.1 - seminativi semplici ;

2.1.2.1.3 - colture orto-floro-vivaistiche (vivai) ai sensi del quinto comma dell'art. 2 della L.R. n. 71/78.

2.2.1 – vigneti

2.2.1.1.0 - Colture permanenti miste con prevalenza di vigneti;

2.2.1.2.0 - Altri vigneti.

2.2.2.0.0 – frutteti e frutti minori.

2.2.3.0.0 – oliveti

2.2.3.1.0 - Colture permanenti miste con prevalenza di oliveti;

2.2.4 – altre colture permanenti:

2.2.4.3.0 – Eucalitteti - Classe comprendente impianti di eucalitti ad uso produttivo e per alberature. Nel territorio in esame gli eucalitteti rappresentano in parte aree boscate di latifoglie ai sensi della L.R. 13/99 e in parte aree boscate di latifoglie senza avere i requisiti previsti dall'art. 4 della L.R. 13/99.

2.3.1.0.0 – prati e prati-pascoli

2.4.1.0.0 – colture temporanee associate a colture permanenti

2.4.2.0.0 – sistemi colturali e particellari complessi

2.4.3 – aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali

2.4.4 – aree agroforestali

3.1.1 – Boschi di latifoglie sempreverdi (leccio e sughera).

Le aree boscate appartenenti a questa classe in parte sono considerate “boschi” come definite dalla L.R. 13/99 .

3.1.1.2.0 – Boschi a prevalenza di querce caducifoglie

3.1.1.6.3 – Pioppo-olmeti ripariali

3.2.1.0.0 – prati-pascoli naturali e praterie d’alta quota

3.2.2.0.0 – brughiere e cespuglieti

3.3.2 – rocce nude, falesie, rupi, affioramenti

3.3.3 – aree con vegetazione rada

3.3.4 - aree percorse da incendi

Superfici interessate da incendi recenti

4.2.1.0.0 Vegetazione delle paludi salmastre mediterranee

5.1.2 – Bacini d’acqua

5.2.2 - Estuari

2.2 Aree agricole specializzate

Le aree agricole specializzate così qualificate ai fini delle prescrizioni del quinto comma dell’art. 2 della L.R. n. 71/78, riportate nella Carta Uso del Suolo, riscontrate dallo scrivente nel territorio di Calatabiano, sono le seguenti:

A) Frutteti e agrumeti specializzati

B) Vivai

2.3 Infrastrutture a servizio dell’agricoltura

Il comparto agricolo, nel territorio di Calatabiano nonostante la sua importanza, non è adeguatamente supportato da infrastrutture al suo servizio.

Le infrastrutture riscontrate su tutto il territorio comunale, sono rappresentate da pochi elementi:

- uno stabilimento per la produzione di derivati agrumari (succhi, oli essenziali, distillati, canditi), ubicato in Via Garibaldi in contrada “Madonna dell’Imperio”, contraddistinto in cartografia con il numero 1;
- uno stabilimento per la produzione di derivati della frutta secca (paste, farine, granelle, prodotti sgusciati, tostati, ecc.), ubicato in Via Garibaldi in prossimità della contrada “Giardinazzo”, contraddistinto in cartografia con il numero 2;
- alcune sorgenti, contraddistinte in cartografia con il numero 3, ricadenti in varie aree a Nord del territorio, collinari e montane, in contrada “Lunella”, sul Monte San Giuliano, nel “Bosco di Calatabiano” ;
- un pozzo ubicato nella zona Sud di contrada “Broccano” contraddistinto in cartografia con il numero 4;
- gli apprestamenti serricoli, presenti diffusamente nella zona di pianura a valle dell’autostrada A18 Messina-Catania, contraddistinti in cartografia con il numero 5;
- un allevamento di bovini, del tipo semi-brado, contraddistinto in cartografia con il numero 6, in contrada “Pirainetti” ;
- un allevamento di ovini , del tipo semi-brado, contraddistinto in cartografia con il numero 7, nella zona di Monte San Giuliano;
- un allevamento avicolo, in prossimità della centro abitato di Lapide-Pasteria, contraddistinto in cartografia con il numero 8.

Da sottolineare la presenza diffusa delle serre per la produzione e coltivazione di piante ornamentali, che nell'arco di un paio di decenni ha permesso di riconvertire parte delle superfici agrumetate attanagliate da una crisi endemica, garantendo una redditività di rilievo per gli imprenditori agricoli e occupazione di un certo interesse per gli operai agricoli.

Per quanto riguarda il comparto zootecnico sono presenti tre allevamenti la cui importanza è del tutto marginale a testimonianza di un settore zootecnico nel passato caratterizzato da una certa importanza ma che oggi è quasi scomparso.

Fra le infrastrutture irrigue presenti sono da menzionare un pozzo e un canale di irrigazione denominato "Canale di Calatabiano".

CONTENUTI ED OBIETTIVI DELLO SCHEMA DI MASSIMA

Lo schema di massima, propedeutico alla stesura del P.R.G., si configura, nel processo formativo del nuovo strumento urbanistico generale, come una sorta di pre-piano, redatto sulla base delle direttive impartite dal Consiglio Comunale, degli studi preliminari, oltre che della cartografia attualizzata e degli altri elementi forniti dall'Amministrazione.

Il presente schema di massima del nuovo P.R.G. del Comune di Calatabiano, pertanto, contiene elaborazioni sufficientemente avanzate e definite, al fine di porre il Consiglio Comunale in condizione di valutare le scelte effettuate, la loro coerenza con le Direttive approvate e scegliere, ove lo riterrà alla luce della "Interpretazione autentica dell'articolo 2 della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71" di cui all'art.102 della L.R. n.4 del 16.04.2003, gli ambiti delle Prescrizioni Esecutive.

Il progetto definitivo di P.R.G. risulterà, di conseguenza, un approfondimento dello Schema di Massima.

Si è, preliminarmente, effettuata la ricognizione delle risorse culturali, territoriali e ambientali esistenti, per l'opportuna definizione degli indirizzi di tutela e valorizzazione delle stesse.

Alcuni criteri importanti per la loro individuazione sono già, di fatto, contenuti negli studi preliminari ed in particolare:

- nello studio geologico, nel quale, ai sensi delle vigenti leggi, sono state individuate le zone a rischio idro-geo-morfo-logico che sono precluse a trasformazioni urbanistiche ed altre in cui tali trasformazioni sono soggette a prescrizioni;

- nello studio agricolo-forestale, nel quale sono state individuate le aree che, a norma della legislazione vigente, non possono essere utilizzate a fini extra agricoli e le aree di rispetto dei boschi individuati, ancorchè non ancora verificati dalla Soprintendenza e dal Corpo forestale.

- dal decreto di adozione delle "Linee guida del piano paesistico regionale" si sono stralciate e riportate nella cartografia del territorio comunale, ad adeguata scala, i vincoli paesaggistici e gli opportuni indirizzi per la tutela delle diverse categorie di beni censiti esistenti.

Infine, le prescrizioni delle "Linee guida", in relazione ai beni archeologici, inerenti ai nuclei storici, i beni isolati, e la viabilità di interesse culturale e paesaggistico, sono state considerate come prescrizioni sovraordinate e, pertanto, recepite nello schema di massima della revisione del previgente PRG.

Lo schema di massima di Calatabiano è stato elaborato su cartografia in scale diverse e contiene:

- la ricognizione del sistema dei vincoli e prescrizioni sovraordinati di natura ambientale e territoriale;
- la ricognizione della disciplina urbanistica vigente e degli strumenti attuativi approvati e/o vigenti alla data di consegna della documentazione da parte del Comune;
- la ricognizione sullo stato dell'urbanizzazione primaria e secondaria;
- la ricognizione sulle zone produttive;
- il quadro infrastrutturale generale con l'indicazione delle connessioni col sistema territoriale d'area di riferimento;
- il dimensionamento preliminare del nuovo PRG effettuato con i criteri perequativi.

La revisione del Piano Regolatore Generale di Calatabiano, coerentemente alle Direttive del Consiglio Comunale, vuole essere, pertanto, un'occasione per aggiornare scelte e opzioni che ridisegnino non solo urbanisticamente la nuova Calatabiano, ma determinino, altresì, il ruolo del paese nel contesto territoriale contermini di riferimento, rispondendo alle nuove e mutate esigenze della comunità insediata, creando un corretto rapporto tra la fruizione (i cittadini) ed il contesto ambientale (il territorio antropizzato), ridefinendo l'identità culturale, economica e sociale di Calatabiano, armonizzando la struttura urbana, delle funzioni e delle relazioni, con la sua storia, la sua memoria, la sua cultura, le sue peculiarità, la sua bellezza, agevolando lo sviluppo locale del territorio, anche con riferimento all'area geografica contermini.

Le attuali condizioni del contesto territoriale e ambientale, le tendenze demografiche in atto, la necessità di ripensare globalmente il ruolo delle risorse naturalistiche, ambientali e culturali del territorio, inducono, univocamente, a strutturare il processo di riqualificazione e di recupero del territorio comunale nel quadro di un attuale progetto di sviluppo sostenibile.

Dette condizioni, suggeriscono, oggi, la redazione di un piano regolatore mirante alla riqualificazione urbana e territoriale, basato sulla razionalizzazione degli insediamenti esistenti, in grado di assicurare la necessaria dotazione di attrezzature e servizi, in una moderna ed attuale gestione perequativa del governo del territorio.

DEMOGRAFIA E DIMENSIONAMENTO

L'andamento demografico del Comune di Calatabiano risulta, dai dati trasmessi dal Comune, con un saldo positivo decennale di circa il 10%.

Infatti dal censimento ISTAT del 2001 si rilevano n.5.215 abitanti, mentre i dati dell'ufficio anagrafe del 2011 indicano 5.462 abitanti.

In relazione alle previsioni contenute nel presente schema di massima, che, in accordo alle direttive del consiglio comunale, individua vaste aree per insediamenti turistici-alberghieri e per attività artigianali-commerciali, si ritiene che il trend di crescita rilevato dai dati censimentari possa permanere se non aumentare.

Ciò premesso si è ritenuto ottimale prevedere nel ventennio di validità del Piano un incremento complessivo di circa 1000 abitanti.

Si rileva, infine, che nel periodo estivo, quando sono attive le strutture balneari che consentono di godere del mare, la popolazione presente sul territorio comunale aumenta notevolmente.

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

L'analisi dei servizi necessari alla popolazione residente e insediabile nel ventennio di validità del Piano, viene pertanto verificata per 6.500 abitanti e viene riferita al disposto del D.I. 02/04/1968 n.1444, che all'art.3 prescrive :

“i rapporti massimi di cui all'art.17, penultimo comma, della legge n.765, 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. 2,00 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 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): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Gli abitanti residenti ed insediabili nel ventennio di validità del Piano, come abbiamo precedentemente calcolato, sono 6.500.

In relazione al D.I. 1444/68 il rapporto ab./ servizi, come detto in premessa, deve essere almeno di 18,00 mq/ab e verificato per 6.500 abitanti.

Pertanto la superficie complessiva da reperire è la seguente:

$$6.500 \text{ ab.} \times 18 \text{ mq/ab.} = \text{mq. } 117.000$$

che dovrà essere distribuita nelle tipologie suggerite all'art. 3 del D.I. 1444/68.

TIPOLOGIA SERVIZI	ABITANTI	SUPERFICIE D.I. 1444/68 mq.	TOTALE mq.
Attrezzature scolastiche	6.500	4,50 mq/ab.	29.250
Attrezzature d'interesse comune	6.500	2,00 mq/ab.	13.000
Verde pubblico attrezzato	6.500	9,00 mq/ab.	58.500
Parcheggi	6.500	2,50 mq/ab.	16.250
Totale	6.500	18,00 mq./ab.	117.000

RICOGNIZIONE DEI SERVIZI ESISTENTI E PROGRAMMATI

Nella struttura urbana consolidata risultano realizzati o previsti nel programma triennale OO.PP. e dalle direttive del Consiglio Comunale i seguenti servizi:

TIPOLOGIA SERVIZI	ESISTENTI MQ.	PROGRAMMATI MQ.	TOTALE MQ.
Attrezzature scolastiche	12.145	2.374	14.519
Attrezzature d'interesse comune	9.566		9.566
Verde pubblico e attrezzato	17.573	23.456	41.029
Parcheggi	1.191	12.175	13.366
Totale	40.475	38.005	78.480

Il deficit complessivo risulta:

TIPOLOGIA SERVIZI	ABITANTI	SUPERFICIE D.I.1444/68 MQ.	SUPERFICIE ESISTENTE E PROGRAMMATA MQ.	SALDO MQ.
Attrezzature scolastiche	6.500	29.250	14.519	-14.731
Attrezzature di interesse comune	6.500	13.000	9.566	-3.434
Verde pubblico e attrezzato	6.500	58.500	41.029	- 17.471
Parcheggi	6.500	16.250	13.366	- 2.884
Totale		117.000	78.480	- 38.520

Nel calcolo dei servizi esistenti e programmati non è stato tenuto conto del campo sportivo, considerata un'attrezzatura di tipo territoriale.

In definitiva, avremo un fabbisogno complessivo per servizi, di mq.38.520.

VERIFICA DEGLI STANDAR URBANISTICI

La verifica degli standard è stata effettuata tenendo conto sia dei servizi previsti in relazione alle previsioni del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, che nelle Direttive del Consiglio Comunale.

L'ulteriore deficit sarà colmato con la cessione di aree previste nei comparti di trasformazione urbana (A.R.).

Gli standard sono stati verificati in relazione alle due aree urbane consolidate costituite dal centro abitato di Calatabiano e dalla frazione di Lapide - Pasteria.

A questo scopo sono stati valutati gli abitanti in atto residenti e da insediare nel centro urbano e nella frazione:

Centro urbano di Calatabiano - abitanti n.3.460

Frazione Lapide – Pasteria - abitanti n.2.540

CENTRO URBANO

TIPOLOGIA SERVIZI	ABITANTI RESIDENTI E DA INSEDIARE	SUPERFICIE (D.I. 1444/68) MQ.	SUPERFICIE ESISTENTE E PROGRAMMATA MQ.	DEFICIT MQ.
Attrezzature scolastiche	3.960	17.820	12.975	- 4.845
Attrezzature d'interesse comune	3.960	7.920	9.566	
Verde pubblico e attrezzato	3.960	35.640	25.040	- 10.600
Parcheggi	3960	9.900	5.893	- 4.007

In definitiva nel centro urbano di Calatabiano devono essere reperite aree per standard pari a mq.20.000 circa (mq.19.452).

FRAZIONE LAPIDE – PASTERIA

TIPOLOGIA SERVIZI	ABITANTI RESIDENTI E DA INSEDIARE	SUPERFICIE (D.I. 1444/68) MQ.	SUPERFICIE ESISTENTE E PROGRAMMATA MQ.	DEFICIT MQ.
Attrezzature scolastiche	2540	11.430	1.544	- 9.886
Attrezzature di interesse comune	2540	5.080		- 5.080
Verde pubblico e attrezzato	2540	22.860	6.343	- 16.517
Parcheggi	2540	6.350	7473	

Per la frazione Lapide-Pasteria devono essere reperite aree per standard pari a mq.32.000 circa (mq.31.483).

Sia l'òe aree per standard del centro urbano di Calatabiano che quelle per la frazione di Lapide-Pasteria saranno, come già detto, reperite all'interno dei comparti di trasformazione urbanistica (A.R.) che avranno l'onere anche di realizzare la viabilità a supporto della nuova edificazione.

ZONE OMOGENEE E COMPARTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Nell'elaborare questa fase di massima del processo formativo del P.R.G. si è tenuto in debito conto dell'attuale configurazione dell'urbanizzazione residenziale, costituita da un nucleo abitativo di vecchia formazione, il centro urbano di Calatabiano, e da un nucleo più recente costituito dalla frazione di Lapide- Pasteria.

La zonizzazione per ambiti omogenei del presente schema di massima del P.R.G. è stata effettuata in armonia alle vigenti disposizioni legislative ed in particolare ai sensi del disposto del D.I. 1444/68.

ZONA OMOGENEA “A”

È costituita dal vecchio nucleo urbano e comprende le parti del territorio interessati da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi. In questa fase si è confermato in linea di massima il limite della previgente pianificazione e, tenendo conto dalle peculiarità del tessuto viario originario è stata individuata una **zona B1**, che, pur non presentando edifici di pregio, rappresenta l'originaria formazione urbana.

Al fine di permettere interventi diretti sulle singole unità edilizie, senza rinviare a costosi piani di recupero, si suggerisce di attuare, nella fase di elaborazione del piano definitivo, la cosiddetta analisi tipologica di cui alla circolare ARTA 3/2000. Attraverso tale indagine tipologica si potranno indicare e riferire gli interventi edilizi ammessi che vanno dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo e alla ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione.

ZONA OMOGENEA “B”

Comprende le parti del tessuto urbano del centro abitato e delle frazioni non aventi caratteristiche di particolare pregio, costituendo ambiti urbani di completamento con edilizia intensiva, in conformità a quanto stabilito dal D.M.1444/68.

E' stata confermata la destinazione residenziale per quelle aree edificabili del P.R.G. previgente, tenendo conto anche del perimetro del centro edificato approvato dal Consiglio comunale.

ZONA OMOGENEA “C”

Comprende zone di espansione nelle parti del territorio comunale ineditato attraverso nuova edificazione per insediamenti abitativi.

Essa comprende i piani di lottizzazione approvati e le aree per l'edilizia residenziale pubblica; nonché i comparti perequativi definiti “aree risorsa” da realizzarsi a cura dei privati col metodo perequativo.

Le aree per edilizia residenziale pubblica (ERP) saranno reperite all'interno delle aree risorsa in rapporto alle esigenze che si determineranno nel periodo di vigenza del piano in quantità paria al 40% dell'edificabilità prevista.

Si definiscono “Aree Risorsa”, superfici perimetrate all'interno di comparti di trasformazione urbanistica del territorio, nelle quali la edificazione

avviene attraverso la cosiddetta “perequazione urbanistica”. Questa si attua attribuendo all’area diritti edificatori da concentrare in un parte dell’area al fine di ottenere la cessione delle superfici da destinare all’uso pubblico, per urbanizzazione primaria e secondaria senza far ricorso alla espropriazione .

La scelta di impiegare la “perequazione urbanistica” nella rielaborazione del P.R.G. di Calatabiano potrà garantire all’Amministrazione comunale l’acquisizione dei terreni per la realizzazione dei progetti di urbanizzazione primaria e secondaria, assicurando ai proprietari una corretta valorizzazione delle proprie aree.

La diffusione della cosiddetta perequazione urbanistica è stata promossa dal documento congressuale dell’Istituto Nazionale di Urbanistica, che nel 1995 evidenzia come l’obiettivo generale di un piano comunale debba essere quello di realizzare il principio di eguaglianza fra i cittadini, cioè quello di programmare un’evoluzione urbana e territoriale la cui qualità sia disponibile per tutti; strumentale a tale obiettivo è quello di realizzare il principio di perequazione fra le proprietà immobiliari coinvolte nella trasformazione urbana.

Nel mutato scenario del sistema vincolistico, che, come appresso meglio specificato, ha la sua ultima espressione legislativa nel “testo unico sull’espropriazione”, diventa necessario abbandonare il criterio dell’esproprio generalizzato per adottare quello delle regole generalizzate.

Occorre, quindi, che il piano comunale definisca potenzialità edificatorie uguali su tutte le aree di trasformazione che si trovano nella stessa condizione urbanistico-giuridica, e chieda in cambio alle proprietà – operanti solidamente, perché vincolate nei comparti obbligatori – la stessa quota di aree, di opere realizzate e di contributi finanziari.

In questo modo il piano urbanistico si adegua alla mutata concezione del ruolo dello Stato: non più lo Stato operatore, che attraverso il Comune procede all’urbanizzazione delle aree, poi cedute agli utilizzatori privati, ma lo Stato regolatore, che attraverso il Comune fissa le regole perequate per la trasformazione delle aree, sulle quali interverranno operatori e utilizzatori privati.

Il piano urbanistico fisserà, dunque, le regole di perequazione da applicare nelle zone della trasformazione urbana, proposte per interi comparti; l’onere dell’attuazione e della realizzazione di gran parte delle attrezzature toccherà agli operatori privati, restando a carico degli operatori pubblici gli oneri per la realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture.

L’attuazione del piano urbanistico affidata alle regole perequate nelle zone di trasformazione ridurrà di molto il ricorsi agli espropri, che resterà comunque inevitabile, in particolari circostanze, per realizzare singole opere pubbliche.

Il principio perequativo diventa pertanto idoneo a risolvere due questioni: la fattibilità e l’equità del piano urbanistico.

La sua attuazione avviene attraverso l'individuazione dei suoli omogenei per caratteristiche di fatto e di diritto, la loro classificazione in categorie e classi, e infine l'attribuzione ai suoli della stessa categoria (destinazione) e classe (qualità) del medesimo indice di edificabilità.

Alla base di ciò sta l'assunto che il valore fondiario sia funzione della capacità edificatoria dei suoli urbani, ossia dei diritti edificatori loro attribuiti.

La perequazione urbanistica è attuata attraverso due ulteriori passaggi: l'individuazione del comparto urbanistico, che abbiamo definito "area risorsa", ossia dell'ambito urbano che aggrega i diritti edificatori da utilizzare per realizzare una trasformazione concepita unitariamente, e la scelta al suo interno dei suoli sui quali devono essere concentrati i diritti edificatori.

La prima attività è svolta tenendo conto della struttura proprietaria dei suoli urbani: questa deve risultare tale da consentire che le negoziazioni funzionali alla concentrazione dei diritti edificatori nei suoli selezionati abbiano luogo.

La seconda attività è invece eseguita con riferimento ai criteri propri della progettazione urbana. La prima definirà le quantità, la seconda la qualità del disegno urbano.

Fino ad anni recenti era molto diffusa la prassi di reiterare i vincoli espropriativi in scadenza, soprattutto perché i Comuni quasi sempre non disponevano e non dispongono dei mezzi finanziari per poter realizzare tempestivamente le opere pubbliche previste.

La sentenza della Corte Costituzionale 20 maggio 1999, n. 179 riveste importanza essenziale nella redazione della rielaborazione del P.R.G., relativamente ai vincoli espropriativi e alla loro reiterazione.

Secondo la Corte i vincoli espropriativi o di inedificabilità debbono essere delimitati nel tempo dalla legge statale o regionale, in modo non irragionevole e non arbitrario e, una volta delimitati, non debbono superare quel limite temporale, che diventa il limite di sopportabilità del vincolo da parte del titolare del bene.

Con sentenza n. 179/1999, la Corte Costituzionale ha stabilito che la reiterazione dei vincoli urbanistici preordinati all'espropriazione è indennizzabile: l'obbligo specifico di indennizzo deve sorgere una volta superato il primo periodo di ordinaria durata temporanea del vincolo, quale determinata dal legislatore entro limiti non irragionevoli, riconducibili alla normale sopportabilità del peso gravante in modo particolare sul singolo proprietario.

Esse sono state individuate con la sigla AR, seguita da un numero progressivo e dall'indicazione della superficie di comparto.

In riferimento al plafond perequativo di ciascuna area risorsa verranno assegnati caratteristiche ed indici specifici.

All'interno delle aree risorsa saranno comprese le opere di viabilità e parcheggi, nonché le percentuali di aree per opere di urbanizzazione secondaria.

Gli interventi nelle aree risorsa saranno subordinati a piani di comparto ed alla stipula tra il Comune ed i proprietari interessati, di convenzioni riguardanti i modi ed i tempi di attuazione e l'assunzione dei relativi oneri.

Le aree risorsa a carattere residenziale, individuate nella Centro Urbano sono n.6 (A.R.1-A.R.2-A.R.3-A.R.4.1-A.R.4.2-A.R.5-A.R.6) per una superficie complessiva di circa mq.97.907.

L'indice territoriale (It) è stabilito, in questa fase, in 0,16 mq/mq con un volume complessivo insediabile di circa mc.47.000.

Nella fase di redazione del piano definitivo saranno valutate le condizioni di fatto e di diritto delle singole aree risorsa e si stabiliranno i relativi diritti edificatori e i rapporti di cessione.

Questo, previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la viabilità a supporto del comparto di trasformazione è mediamente stabilito nel 35% della superficie del comparto stesso.

Nell'area risorsa individuata con la sigla AR 4.2 si prevede di realizzare un'area a verde attrezzato e i diritti edificatori saranno attuati nell'area risorsa indicata con la sigla AR4.1.

Nell'area risorsa individuata con la sigla AR 6 si prevede la localizzazione del nuovo Municipio per cui al suo interno verrà reperita la relativa area.

Gli abitanti da insediare nelle citate aree risorse risultano di n. 470 circa.

Le aree da cedere, esclusa quella per la realizzazione della viabilità di comparto, calcolata in circa mq.14.000, risulta pertanto di complessivi mq.20.000 (20.260) circa, che verifica il deficit di standard calcolato in precedenza (vedi tabella di pag.30).

Le aree risorsa a carattere residenziale, individuate nella frazione Lapide-Pasteria sono n.7 (A.R.7-A.R.8-A.R.9-A.R.10-A.R.11-A.R.12-A.R.13) per una superficie complessiva di circa mq.120.530.

L'indice territoriale (It) è stabilito, in questa fase, in 0,16 mq/mq con un volume complessivo insediabile di circa mc.57.000.

Nella fase di redazione del piano definitivo saranno valutate le condizioni di fatto e di diritto delle singole aree risorsa e si stabiliranno i relativi diritti edificatori e i rapporti di cessione.

Questo, previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la viabilità a supporto del comparto di trasformazione è mediamente stabilito nel 40% della superficie del comparto stesso.

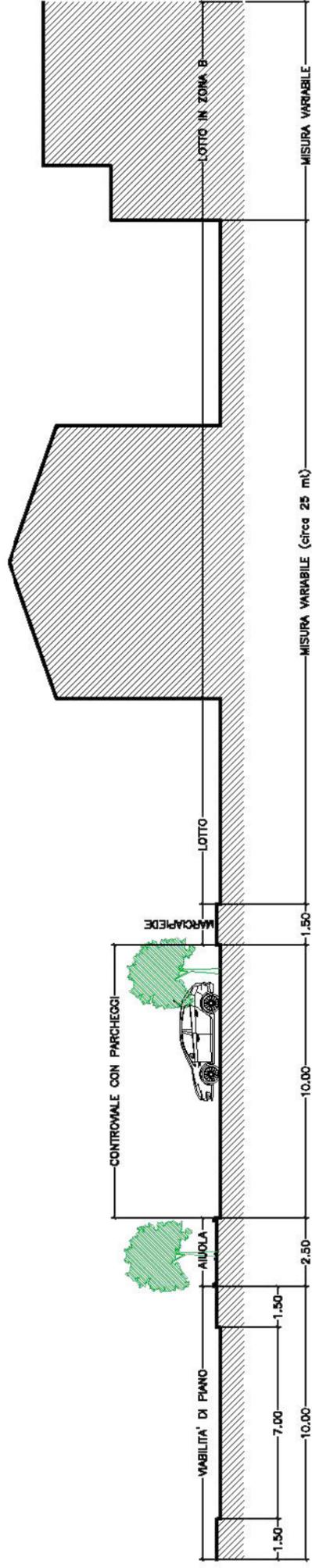
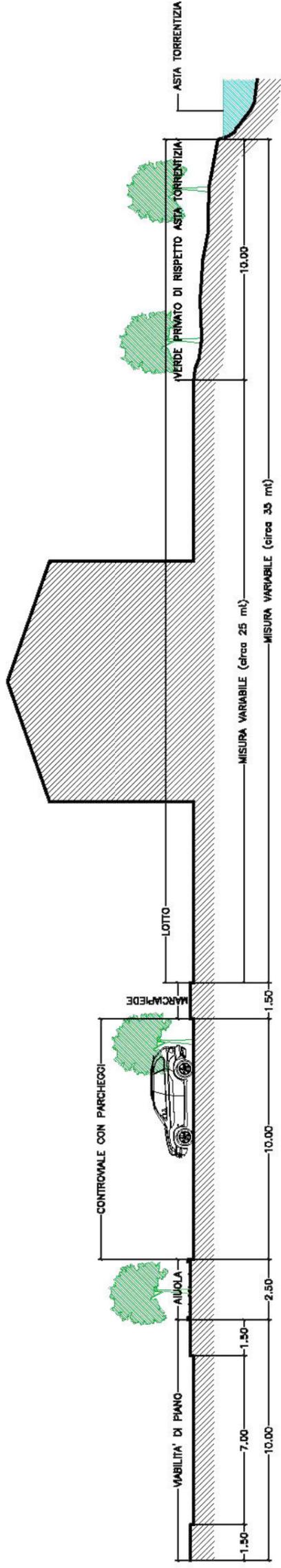
Gli abitanti da insediare nelle citate aree risorse risultano di n. 570 circa.

Le aree da cedere, esclusa quella per la realizzazione della viabilità di comparto, calcolata in circa mq.15.000, risulta pertanto di complessivi mq.33.000 (33.212) circa, che verifica il deficit di standard calcolato in precedenza (vedi tabella di pag.31).

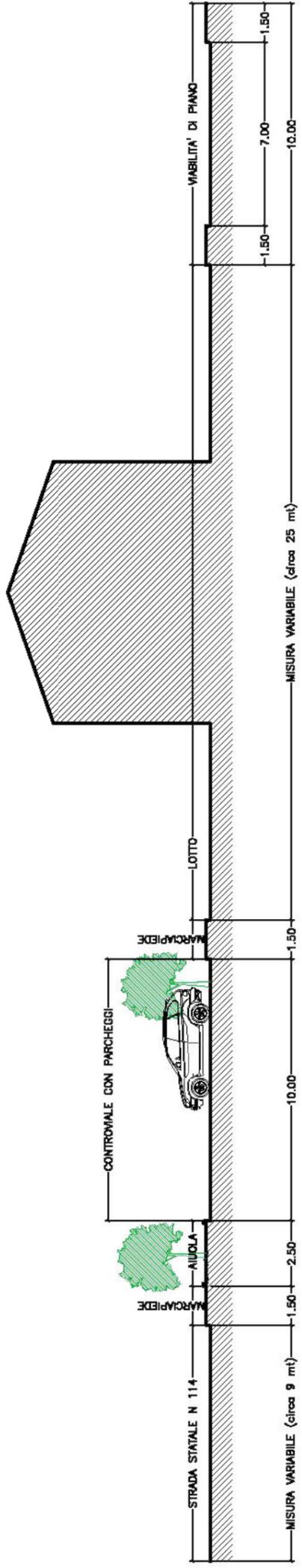
Tutti comparti di trasformazione urbanistica di tipo residenziale dovranno essere realizzati attraverso piani di dettaglio convenzionati, attenendoli alle sezioni tipologiche elencate sia per quelle del centro urbano di Calatabiano che per la frazione Lapide - Pasteria.

Per tutte si prevede di realizzare un controviale albrato con parcheggi a raso in modo da allontanare la edificazione dalla viabilità esistente e/o di previsione.

In particolare ,per il centro urbano, i comparti si distinguono in quelli a contatto con la “zona B” e quelli a margine di aste torrentizie.



Per la frazione Lapide – Pasteria tutti comparti prevedono, anche, la realizzazione di una viabilità parallela e alternativa alla SS.114.



ZONA OMOGENEA “D”

Le zone D del territorio comunale sono quelle destinate a insediamenti artigianali e commerciali e comprendono le grandi strutture di vendita.

Nella tavola dello schema di massima sono state individuate le aree esistenti e quelle programmate a completamento delle stesse e per le quali, in fase di Piano definitivo, saranno valutate le effettive necessità edificatorie atte rendere funzionali quelle esistenti.

L’attuazione delle aree produttive, in analogia con quelle abitative, saranno realizzate con il sistema perequativo e pertanto attraverso l’individuazione di comparti di trasformazione urbanistica per insediamenti speciali.

COMPARTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA PER INSEDIAMENTI SPECIALI.

In accordo a quanto previsto nelle direttive emanate dal Consiglio comunale sono stati individuati comparti di trasformazione urbanistica per insediamenti speciali che comprendono: comparti per attività artigianale – commerciale, comparti per attività turistico - alberghiera e comparti per attività turistico – sportiva.

I comparti per attività artigianali – commerciali sono previsti ai margini della S.S. 114, da entrambi i lati (comparti A1 - A5), a completamento della vasta area per la realizzazione di attività commerciali, “outlet” già approvata in conferenza dei servizi (comparto A6) ed in prossimità della viabilità di collegamento tra il centro abitato di Calatabiano e l’autostrada (comparto A7).

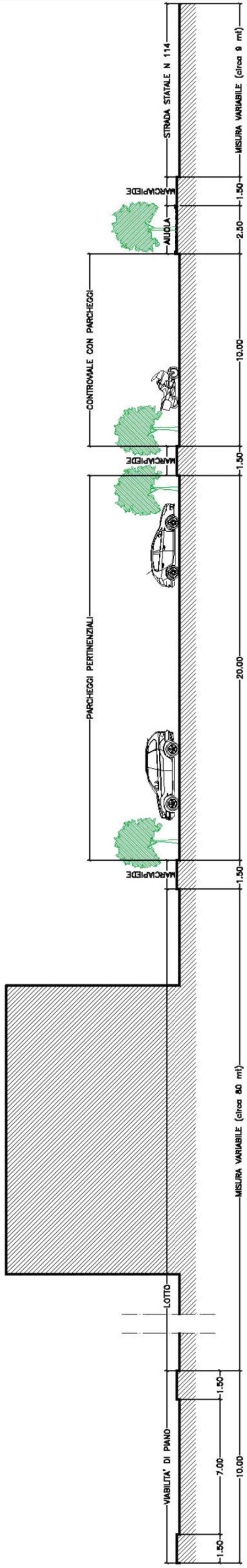
Complessivamente i comparti previsti lungo la S.S.114 si estendono per mq. 137.610, compresi mq. 22.000, circa, per la realizzazione e/o l’adeguamento della viabilità, a supporto, da realizzare parallelamente alla S.S. 114.

Il comparto A6 si estende per mq. 15.315, compresa la viabilità di collegamento con l’esistente via Prima traversa via Calatabiano Pasteria.

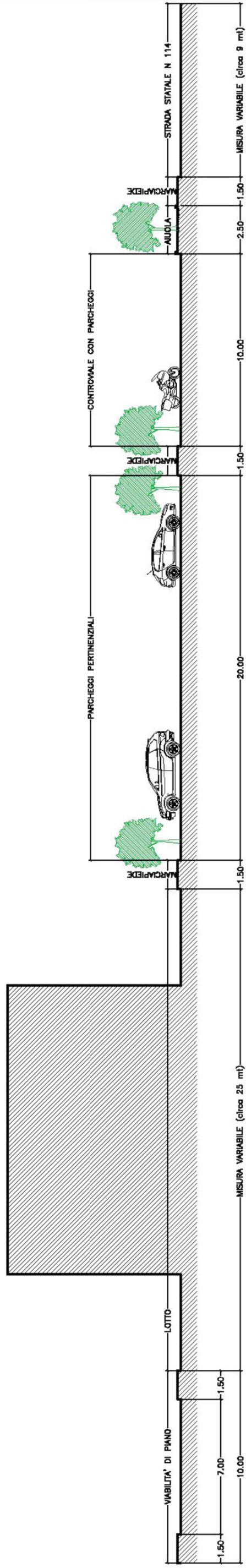
Il comparto A7, infine, posto al margine della viabilità di collegamento con l’autostrada, è collegata con la frazione Lapide attraverso la via Torrente Zampataro. La superficie complessiva prevista è di mq. 34.740, compresa quella per la viabilità da realizzare e/o da adeguare di circa mq. 6.500.

Complessivamente i comparti di trasformazione urbanistica di tipo artigianale - commerciale prevedono l’utilizzo di una superficie di mq.187.665.

L’indice di edificabilità territoriale (It) è stabilito mediamente in 0.10 mq/mq., per una superficie complessiva edificabile di circa mq.19.000 (mq.18.766).



SEZIONE TIPO COMPARTI ARTIGIANALI/COMMERCIALI A NORD DELLA S.S. N 114 Rapp. 1:200



SEZIONE TIPO COMPARTI ARTIGIANALI/COMMERCIALI A SUD DELLA S.S. N 114 Rapp. 1:200

I comparti di trasformazione urbanistica per l'attività turistica – alberghiera, in accordo alle direttive del Consiglio comunale, sono state individuate nella fascia di territorio a più stretto contatto con il mare in proseguo di una zona di profondità media di circa m.150 dove si prevede la realizzazione del “Parco Marino”, per allocare attività balneari stagionali con strutture precarie da smontare alla fine della stagione.

I comparti, che in fase di piano definitivo, possono essere ulteriormente precisati e suddivisi in sottocomparti funzionali, sono previsti tra il fiume Alcantara ed il torrente Minissale per una profondità di circa m.600 dal limite del Parco Marino, e tra il torrente Minissale e la riserva del fiume Fiumefreddo per una profondità di circa m.800.

In corrispondenza delle aste fluviali tutti i comparti sono obbligati a realizzare una fascia di rispetto di circa m.100 da destinare a parco con la possibilità di allocarvi attrezzature per il tempo libero e lungo la viabilità esistente e/o da realizzare una fascia di rispetto di m.20

I comparti a stretto contatto con il “parco marino” devono realizzare, oltre alla fascia di rispetto di m. 20, anche un sistema di parcheggi pubblici per l'intera lunghezza e per una profondità di m. 40. Questo permetterà di evitare il parcheggio selvaggio lungo le strade esistenti e soprattutto all'interno delle aree di maggior pregio costituite dalla zona costiera e dall'alveo dei fiumi, ancora oggi preda dei veicoli dei bagnanti in periodo estivo.

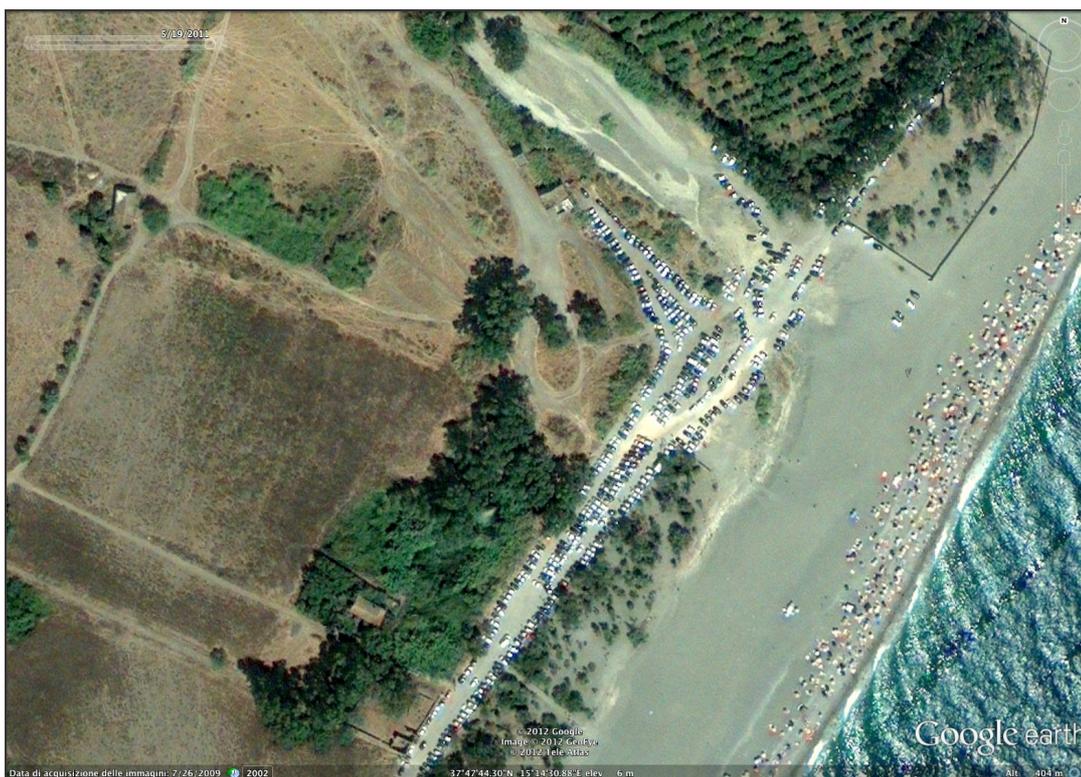


IMMAGINE DELLA FOCE DEL TORRENTE MINISSALE NEL PERIODO ESTIVO

Lungo la via San Marco, a proseguimento di una analoga fascia prevista nella “Zona E1” dovrà essere realizzato un controviale con ampi marciapiedi alberati e/o piste ciclabili, oltre a parcheggi a servizio delle strutture edilizie.

Le sezioni tipologiche allegate dovranno essere utilizzate a guida dei piani di dettaglio dei comparti da convenzionare con il Comune.

I comparti a più stretto contatto con il mare (individuate con il verde più chiaro nella tavola dello “Schema di Massima”) potranno realizzare strutture edilizie a non più di due elevazioni fuori terra, mentre le altre (individuate con il verde più scuro nella tavola dello “Schema di Massima” potranno elevarsi fino a tre elevazioni. L’area complessiva dei comparti con destinazione turistico – alberghiera prevista è di circa Ha. 137, compreso la viabilità da adeguare e/o da realizzare, calcolata in circa mq. 80.000, delle aree a verde lungo i fiumi calcolata in circa mq. 20.000 e delle aree a parcheggio pubblico, poste al confine con il “parco marino”, di circa mq. 50.000.

L’indice di edificabilità territoriale medio (It) viene, in questa fase, determinato in 0,18 mq/mq con una volumetria realizzabile complessiva di circa mc. 250.000.

Relativamente alla viabilità connessa ai comparti sopradescritti si precisa che al fine di collegarli con le analoghe zone di Giardini Naxos e con le zone del parco del Fiumefredo si prevede la realizzazione di ponti, uno sul fiume Alcantara per collegarsi con la strada comunale Zagari del comune dei Giardini e due sul torrente Minissale in corrispondenza della viabilità intermedia tra i comparti e per collegare la strada comunale Pegno Quadararo con la zona a sud dello stesso torrente, fino alla strada vicinale Piumetta. Questa prosegue per la via Testa di Fiume per collegarsi con la zona del “campo volo”, dove si prevede un comparto per attrezzature turistico – sportive.

Questa, la cui superficie complessiva prevista è di mq. 121.400 avrà l’onere della realizzazione della viabilità di accesso sia da quella appena descritta (che avrà, anche, il compito di collegare l’attrezzatura con il resto del territorio di Calatabiano) che con la via San Biagio, in parte già esistente da adeguare.

ZONA OMOGENEA “E”

Vengono classificate con “Zona E” le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli, in cui è consentita la costruzione di edifici necessari e pertinenti alla conduzione dei fondi rustici, e cioè: case padronali e rurali, stalle, fienili, granai, silos, depositi per l’agricoltura, locali per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti del fondo e simili.

Nella relazione agricolo-forestale sono individuate le aree specializzate, a norma dell’art. 2 della L.R. 71/78 e le attività produttive inerenti.

In tutte le suddette aree è possibile applicare il disposto di cui all’art.22 della menzionata L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

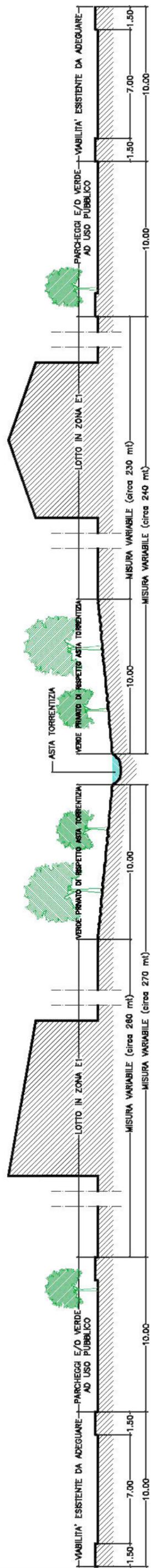
La suddetta norma non si applica invece nella zona denominata E1, posta tra la zona edificata esistente e di previsione lungo la SS 114 e la zona di trasformazione urbanistica turistico-alberghiera, tra il fiume Alcantara e il torrente Zampataro.

La zona omogenea E1 nasce dall’analisi di questa parte del territorio di Calatabiano, che presenta una particolare frammentazione della proprietà, realizzata in “lenze” strette e lunghe, poste a contatto con la viabilità esistente e destinate essenzialmente alla realizzazione di seconde case (di villeggiatura) e per la coltivazione di frutta e ortaggi a uso familiare.

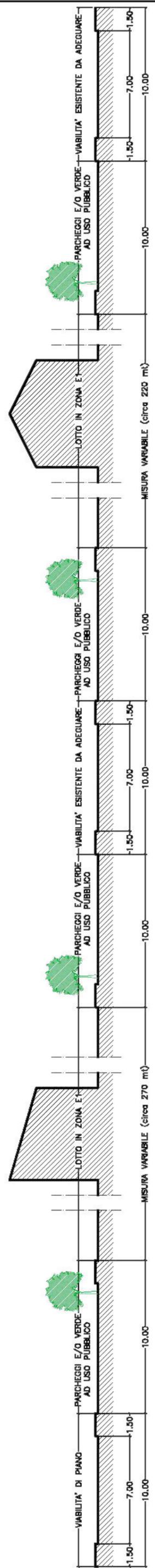


STRALCIO CATASTALE FOGLIO 27

Al fine di recuperare e favorire il razionale uso di quest'ampia parte del territorio comunale, si prevede un'edificabilità di 0,03 mq/mq, ma con l'onere di cedere l'area necessaria all'adeguamento della viabilità esistente e alla creazione di aree di sosta alberate lungo la stessa viabilità. Questo potrebbe altresì favorire un turismo stagionale con la creazione di strutture agroturistiche che permettano il mantenimento della coltivazione dei terreni interessati, evitando per essi l'abbandono e il degrado con insediamenti spontanei (abusivi).



SEZIONE TIPO ZONA E1 IN CORRISPONDENZA DI ASTA FLUVIALE Rapp. 1:250



SEZIONE TIPO ZONA E1 IN CORRISPONDENZA VIABILITA' ESISTENTE DA ADEGUARE Rapp. 1:250

VIABILITÀ

Il sistema della mobilità generale esistente presenta alcune criticità, evidenziate anche nelle direttive emanate dal Consiglio Comunale, per cui l'attenzione è stata rivolta principalmente al miglioramento ed adeguamento di quella esistente integrandola con i necessari collegamenti.

In particolare nel centro urbano si prevede di realizzare il collegamento ovest-est degli assi viari principali:

Il primo dalla strada Calatabiano –Pasteria fino alla via Zoi, da questa alla via della Pace per raggiungere la via Monteforte Banco e via Veneto. Il primo e l'ultimo tratto, fino alla via Garibaldi è previsto utilizzando il sistema perequativo attraverso i comparti di trasformazione urbanistica.

Con lo stesso sistema si prevede di realizzare il raggiungimento , attraverso la via Pirato, del parcheggio e della viabilità meccanizzata che consente di raggiungere il Castello, evitando di attraversare il centro di Calatabiano ;

Si prevede anche l'adeguamento e l'allargamento della viabilità adiacente al torrente S.Beatrice per eliminare il guado che attualmente viene utilizzato per passare da una all'altra sponda con pericoli di esondazione.

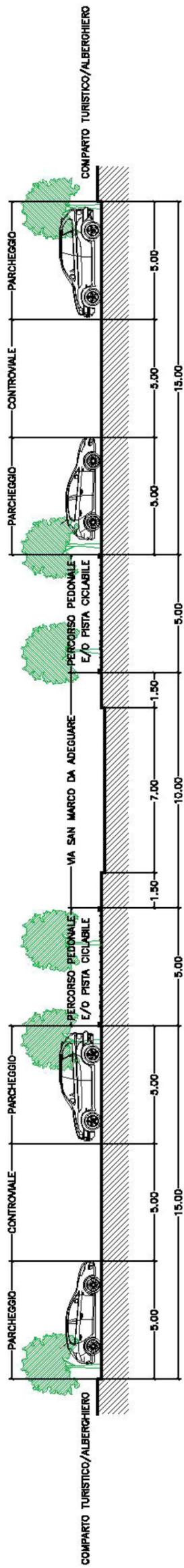
Queste due ultime sono state segnalate dal C.C.; Inoltre per la prima esiste un progetto preliminare mentre per la seconda è stato redatto il progetto esecutivo.

Infine, per migliorare la viabilità interna al centro abitato e nella frazione Lapide - Pasteria, sono stati previsti collegamenti viari tra strade esistenti e/o allargamenti in prossimità di incroci.

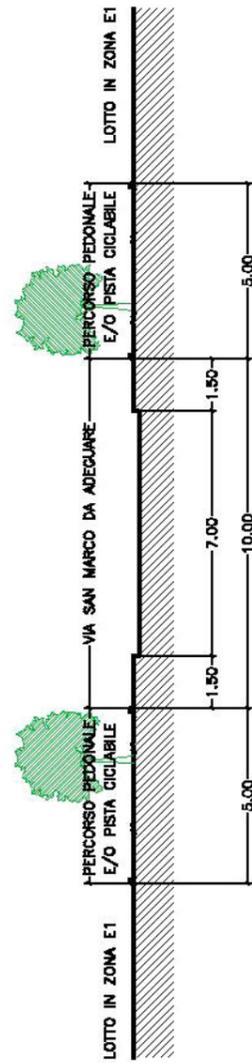
Nella parte di territorio che va dalla ferrovia e fino alla SS 114, nel tratto interessato dalla previsione di un insediamento commerciale “outlet” è prevista una viabilità interna all'area che rimarrà di proprietà della società promotrice, mentre il collegamento con la viabilità comunale avverrà tramite una rotonda posta lungo la via Calatabiano –Pasteria all'incrocio con la strada che consente l'accesso all'insediamento di edilizia residenziale pubblica.

Nel tratto di territorio che va dalla SS.114 al mare la viabilità primaria resta la SP 127, via S.Marco, che verrà integrata e supportata dalla viabilità, in buona parte esistente da adeguare, descritta nel capitolo relativo alle aree di trasformazione urbanistica per insediamenti speciali e nella tavola dello schema di massima.

Si prevede, infine, la realizzazione di una viabilità che, partendo dalla via Lapide vecchia, nella frazione Lapide, lungo la via Maimone, utilizza tracciati rurali per raggiungere la strada di collegamento tra il centro urbano di Calatabiano e l'autostrada, in prossimità del comparto per attività artigianali – commerciali A7.



SEZIONE TIPO COMPARTI TURISTICO/ALBERGHIERI IN CORRISPONDENZA DI VIA SAN MARCO Rapp. 1:200



SEZIONE TIPO ZONA E1 IN CORRISPONDENZA DI VIA SAN MARCO Rapp. 1:200

RISCONTRO ALLE DIRETTIVE DEL C.C.

Si riportano sinteticamente le direttive del Consiglio Comunale con il relativo riscontro contenuto nel presente "Schema di massima".

1. Rideterminazione del fabbisogno dei servizi pubblici (parcheggi, istruzione, verde pubblico, interesse collettivo).

Sono state individuate e quantificate tutte le aree dei servizi esistenti e programmati ricavandone il deficit così come riportato nelle apposite tabelle della presente relazione (pag. 29).

Si è, quindi, eseguita la verifica degli standard, con riferimento al D.I. 1444/68, per una popolazione insediata e insediabile di n.6.500 abitanti suddivisi tra il centro abitato di Calatabiano e la frazione di Lapide-Pasteria.

Le verifiche, riportate in apposite tabelle della presente relazione, sono state eseguite sia per il centro abitato di Calatabiano (pag. 30) che per la frazione di Lapide-Pasteria (pag. 31). Il relativo deficit viene reperito attraverso i comparti di trasformazione urbanistica, come verificato nel capitolo relativo (pag. 35).

Sono state soddisfatte tutte le indicazioni relative a parcheggi, istruzione e verde urbano indicate dal C.C.

L'area per la realizzazione del nuovo Municipio è stata individuata nel comparto di trasformazione urbanistica A.R.6. Essa sarà ceduta attraverso il sistema perequativo.

2. Rideterminazione quantitativa delle aree di espansione "Zone C".

Le zone territoriali di espansione "omogenee C" sono state individuate, in accordo alle direttive del C.C., attraverso la previsione di comparti di trasformazione urbanistica e l'applicazione del sistema perequativo. Per le dimensioni e le verifiche si rimanda al capitolo relativo (pag. 32 e seg.).

3. Ricollocazione di nuove aree ERP.

Le aree per l'edilizia residenziale pubblica saranno reperite all'interno delle aree risorsa in rapporto alle esigenze e in quantità pari al 40% dell'edificabilità prevista.

4. zona A

Al fine di permettere interventi diretti sulle singole unità edilizie, senza rinviare a costosi piani di recupero, si suggerisce di attuare, nella fase di elaborazione del piano definitivo, la cosiddetta analisi tipologica di cui alla

circolare ARTA 3/2000. Attraverso tale indagine tipologica si potranno indicare e riferire gli interventi edilizi ammessi che vanno dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo e alla ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione.

5. zona B

È stato rideterminato il limite della zona B, rispetto alla pianificazione previgente, tenendo in debito conto la determinazione consiliare di individuazione del centro abitato.

6. Potenziamento della viabilità esistente, previsione di nuovi tracciati ed eliminazione di alcune strade di P.R.G.

Lo schema viario si appoggia in massima parte ai tracciati esistenti prevedendo allargamenti per migliorare la viabilità e per individuare zone a parcheggio, attraverso la cessione dei terreni da parte dei frontisti.

Sono state individuate soluzioni per tutte le richieste contenute nelle direttive del Consiglio Comunale.

Non si è ritenuto trasformare in strada rotabile la regia trazzera, che invece viene inserita all'interno del cosiddetto "Parco Marino" con la possibilità di accesso solo per i mezzi di soccorso. La viabilità parallela alla costa per una migliore fruibilità del mare è stata prevista all'interno dei comparti di trasformazione urbanistica per attività turistico – alberghiere.

Sono state predisposte e sono allegate alla presente relazione sezioni tipo per gli insediamenti, con la previsione di nuove strade e l'adeguamento di quelle esistenti.

7. Espansione turistica nella zona a mare.

Sono state individuate le soluzioni per il collegamento con il Comune di Fiumefreddo ed il Comune di Giardini Naxos, prevedendo degli scavalchi con ponti rispettivamente del fiume Fiumefreddo e del fiume Alcantara.

Sono stati individuati comparti di trasformazione urbanistica per insediamenti di tipo turistico-ricettivo.

8. Area Campo Volo

In contrada San Biagio è stato previsto un comparto di trasformazione urbanistica di tipo turistico-sportivo in relazione all'esistente "campo volo".

9. Impianti di distribuzione carburanti.

Sono stati confermati gli impianti esistenti e quello di previsione in via Calatabiano Giardini.

È stata individuata una nuova area, per un impianto di carburanti lungo l'asse viario di collegamento con l'autostrada in prossimità della via Umberto ed è stato eliminato quello previsto dal previgente strumento urbanistico in via V. Veneto.

10. Prevedere attività edilizia di mantenimento e/o di completamento per alcuni nuclei abitati.

Sono stati perimetrati i nuclei abitati a monte del P.L. di Pasteria-Lapide, Frazione Ponte Boria e via Randazzo, annettendo aree limitrofe per modesti interventi di completamento e/o ampliamento con la normativa della zona B.

11. Ricollocazione delle Aree D2 lungo la S.S. 114 al confine con la provincia di Messina.

Le aree D2 sono previste in prossimità della S.S. 114 attraverso la creazione di comparti di trasformazione urbanistica per attività artigianali – commerciali.

12. Collocazione di nuove aree artigianali e/o industriali lungo l'asse viario di collegamento all'autostrada.

È previsto un comparto di trasformazione urbanistica per attività commerciali – artigianali lungo la strada di collegamento tra il centro abitato di Calatabiano e l'autostrada (Comparto A7).

Ai fini della valutazione della effettiva applicabilità dei principi di “perequazione” e “compensazione” e determinazione preventiva dell'eventuale indennizzo ai proprietari per la riapposizione dei vincoli, si ricorda che con Sentenza n. 179/1999 la Corte Costituzionale ha stabilito che la reiterazione dei vincoli urbanistici preordinati alla espropriazione è indennizzabile: l'obbligo specifico di indennizzo deve sorgere una volta superato il primo periodo di ordinaria durata temporanea del vincolo, quale determinata dal legislatore entro limiti non irragionevoli riconducibili alla normale sopportabilità del peso gravante in modo particolare sul singolo proprietario. In linea di massima è stata prevista l'applicazione del sistema perequativo sia per le nuove costruzioni residenziali che per le strutture artigianali, commerciali e turistico sportive.

Le aree per standard esterne ai comparti saranno valutate nella fase di piano definitivo.

Gli elaborati dello schema di massima, si compongono:

- Relazione generale;
- TAV. 1 – Inquadramento territoriale;
- TAV. 2 – Stato di attuazione della pianificazione previgente;
- TAV. 3.1 – Analisi dello stato di fatto – Zona Nord;
- TAV. 3.2 – Analisi dello stato di fatto – Zona Sud;
- TAV. 4 – Analisi delle invarianti;
- TAV.5 – Zonizzazione.

La tavola 1 inquadra il territorio comunale di Calatabiano nel comprensorio circostante.

Nella tav. 2 (PRG previgente) sono state riportate le opere pubbliche realizzate, le concessioni edilizie rilasciate dal 2003 all'ottobre del 2010.

Le tavole 3.1 e 3.2 descrivono lo stato dei luoghi con l'inserimento dei vincoli (viabilità ferroviaria, autostrada, cimiteriale, etc.), riserve (Fiumefreddo ed Alcantara), corsi d'acqua (fiumi, torrenti), pericolosità idrogeologica e aree d'interesse archeologico.

La tavola 4 individua le previsioni del piano triennale delle opere pubbliche nonché le iniziative e le istanze da parte dei privati.

La tav. 5, oltre che riportare i vincoli e quant'altro sopra indicato, individua le zone omogenee A, B, C (aree risorsa e comparti), insediamenti speciali (turistico-alberghiero), D (artigianali e commerciali), E (agricola, E1 (agricola speciale), parco marino, attrezzature d'interesse comune e parcheggi.