



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

Provincia di Messina

PIANO REGOLATORE GENERALE

(Adeguito al D.D. n. 235/DRU del 12.3.2007)

Allegato alla delibera consiliare n. 35 del 03-9-2007

Relazione generale

Data:

Giugno 2007

Progettazione:

Ufficio Tecnico Comunale

Progettista:

Ing. Michele Gatto

Collaboratori:

**Geom. Antonio Marano, Geom. Alfredo Gugliotta, Geom. Vincenzo Rinoldo,
Geom. Claudio Timpanaro Pirrina, Arch. Mario Sidoti Migliore, Ing. Carmelo Paratore.**

Informatizzazione e grafica:

Arch. Mario Sidoti Migliore

Responsabile del Procedimento:

Geom. Claudio Timpanaro Pirrina

RELAZIONE GENERALE

INDICE:

1- PREMESSA

2- INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.a- Il luogo della pianificazione

- Il territorio comunale
- L'area comprensoriale

2.b- L'ambito intercomunale

2.c- L'ambito regionale

3- LA LETTURA DEL TERRITORIO COMUNALE

3.a- Profilo storico-urbanistico di formazione e sviluppo

3.b- Sintesi dell'analisi statistico-territoriale

- Il territorio comunale: consistenza demografica, economico-occupazionale e patrimonio abitativo
 - *La popolazione*
 - *La crescita*
 - *La struttura*
 - *L'economia e la produttività*
 - *Il patrimonio abitativo*
- L'area comprensoriale nebroidea: dinamiche demografiche

3.c- Verso un Progetto

4- STATO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

4.a- Le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti

4.b- Stato di attuazione del PRG

5- LA PROPOSTA DI PIANO

5.a- Rapporto tra il vigente PRG ed il suo progetto di revisione

5.b- Criteri, scelte e obiettivi generali

5.c- Dal Territorio al Piano

5.d- Concetti e linee essenziali del Piano

6- DATI ANALITICI DI BASE PER LA PROPOSTA DI PIANO

6.a- Il dimensionamento

6.b- Il fabbisogno abitativo

6.c- Il fabbisogno di insediamenti abitativi

6.d- Il fabbisogno di edilizia stagionale

6.e- Il fabbisogno di servizi ed attrezzature

7- L'INDIVIDUAZIONE DEI TESSUTI E LA SPECIFICAZIONE DEGLI AMBITI NEL DISEGNO DEL PIANO

7.a- La zonizzazione

7.b- Le zone BCA

7.c- Le zone B0.S : Tessuti urbani storicizzati

7.c/bis – Le zone B0 : Tessuti edilizi da mantenere

7.d- Zone B1.1 - B1.2 - B1.3 - B1.4 : Città consolidata (centro urbano – alberghi esistenti)

7.e- Zone B2 : Ambito urbano su via Consolare Antica

7.f- Zone B3 : Ambito urbano su via Trazzera Marina

7.g- Zone B4 : Ambito urbano nelle frazioni

7.h- Zone B5 : Edilizia degradata da sottoporre a riqualificazione urbana (Cassate)

7.i- Zone C1 - C2 - C2a – (C2b cassate) : Espansione residenziale privata

7.l- Zone PEEP C3 - C3a - C3b : Espansione residenziale pubblica

7.m- Zone S1 - S2 - S3 : Ricettività stagionale e turistico-alberghiera

7.n- Zone D1.1 - D1.2 - DP - DS : Aree per le attività produttive artigianali e commerciali

7.o- Zone E1 : Aree agricole

7.p- Zone F : Servizi pubblici alle residenze e attrezzature collettive

7.q- Il tessuto viario

8. ELENCO DEGLI ELABORATI DEL P.R.G.

9. TABELLE E GRAFICI

1- Premessa

Con D. A. n. 169 dell'01.6.1984, l'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente, ha approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Capo d'Orlando con annesso Regolamento Edilizio.

A termini dell'art. 1 della L.R. 38/73, l'efficacia dei vincoli imposti dal suddetto P.R.G. è venuta a cadere l'01/6/1994.

Il terzo comma dell'art. 3 della L.R. 15/91 ha fissato l'obbligo della revisione dello strumento urbanistico vigente diciotto mesi prima della scadenza dei termini di efficacia dei vincoli: vale a dire, nel caso, che la data in cui avviare il nuovo iter di revisione generale del P.R.G. era fissata al 31.12.1992.

In conseguenza, già la precedente Amministrazione (che ha governato il Comune dall'ottobre '93 al giugno '94) aveva avviato le procedure amministrative di revisione del P.R.G. con i seguenti atti:

- organizzando, in data 14.3.94, un apposito Convegno di Studio sul tema specifico *Capo d'Orlando e la corona ambientale centro-settentrionale della Sicilia*, al quale furono invitati e vi parteciparono alcuni insigni professori universitari e studiosi di chiara fama, sia nazionale che europea, delle materie urbanistiche, architettoniche, sociologiche ed economiche, i quali, ciascuno secondo le proprie competenze, diedero un notevole contributo al dibattito avviato sulla revisione del P.R.G.;

- predisponendo il progetto - a cura dell'U.T.C. - ed appaltando la nuova aerofotogrammetria digitalizzata, in scala 1:2000, di tutto il territorio comunale (eseguita in data 28.10.1994 dalla ditta ALISUD aggiudicatrice dell'appalto);

- presentando ufficialmente alla cittadinanza la *Relazione per formulazione Direttive Generali ex art. 3 L.R. 15/91*, redatta puntualmente dal Dirigente dell'U.T.C. - al tempo, Geom. Giuseppe Pollicina - con la collaborazione di tutto il personale tecnico-amministrativo dello stesso Ufficio;

- avviando incontri nelle contrade con i cittadini, con le Associazioni, con i Circoli Culturali, con le Rappresentanze economico-sindacali e di categoria presenti ed operanti sul territorio comunale, al fine di ottenere da tutti suggerimenti, proposte ed osservazioni utili alla definizione delle prescritte Direttive Generali che il Consiglio Comunale doveva formulare.

Gli Organi Amministrativi Comunali, insediati dopo le elezioni del giugno '94, ognuno nel rispetto delle proprie rispettive competenze (Sindaco, Giunta e Consiglio), hanno continuato l'iter procedurale per giungere alla revisione del P.R.G., conseguentemente:

- sia il Sindaco che il Presidente del Consiglio hanno organizzato altri incontri con i cittadini e le varie Associazioni presenti sul territorio comunale al fine di acquisire ulteriori contributi alla formulazione delle Direttive Generali;

- il Consiglio Comunale:

-con deliberazione n. 101 del 28.07.94 ha preso atto della la *Relazione per formulazione Direttive Generali ex art. 3 L.R. 15/91*, redatta nel marzo '93 dall'U.T.C.;

-con deliberazione n. 145 del 16.12.94 ha definitivamente formulato ed approvato le proprie Direttive Generali;

-con delibera n. 13 del 17.3.95, su precisa richiesta dell'U.T.C., ha autorizzato il Sindaco a procedere a trattativa privata con la ditta ALISUD appaltatrice della nuova aerofotogrammetria, per ottenere la restituzione volumetrica dei nuclei abitati, consentendo con ciò di rilevare circa 800 Ha. del territorio comunale interessato dalla presenza di tutti i nuclei abitati, verificandone la reale consistenza volumetrica;

-il Sindaco in data 19.06.95, prot. 13687, ha acquisito la restituzione aerofotogrammetrica e volumetrica del territorio comunale, per come commissionate, affiggendole nei locali municipali per renderle pubbliche e consentire ai cittadini di visionarle e segnalare eventuali errori prima di procedere al loro definitivo collaudo;

-la Giunta:

-con deliberazioni n. 631 e n. 632, entrambe del 03.10.94, ha, rispettivamente, dato incarico all'Agronomo Dott. Basilio Lanza Cariccio di redigere il piano agricolo-forestale, e ai Geologi Dott. Calogero Franco Fazio e Dott. ssa Caterina Cucinotta di redigere lo studio geologico, ai sensi della vigente legislazione regionale;

-con deliberazione n. 109 del 16.02.95, ha conferito l'incarico al personale dell'U.T.C., guidato dal Dirigente Dott. Arch. Mario Valenti, per procedere alla revisione generale del P.R.G., con annessi Regolamento Edilizio e Prescrizioni Esecutive: la delibera venne annullata da parte del CO.RE.CO. Sezione Provinciale di Messina.

L'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente, intanto, con proprio decreto n. 29 del 02.02.95, ha posto in essere i propri poteri sostitutivi, ai sensi dell'art. 27 L.R. 71/78, nominando un proprio Commissario *ad acta* nella persona di un suo funzionario, Dott. Salvatore Fazio, perchè procedesse nell'iter di formazione del progetto di revisione del P.R.G..

Il Commissario *ad acta*, insediatosi in data 16.02.1996, nell'espletamento delle sue funzioni sostitutive - protrattesi per un anno - ha prodotto i seguenti atti:

-con delibera n. 1 del 05.4.1995 - integrata con delibera n. 3 del 20.12.95 e confermata con delibera n. 4 del 06.02.96-, prendendo atto della volontà dell'Amministrazione Comunale, ha conferito l'incarico al personale dell'U.T.C., guidato dal Dirigente Arch. Mario Valenti, per procedere alla revisione generale del P.R.G., con annessi Regolamento Edilizio e Prescrizioni Esecutive;

-con delibera n. 2 del 05.4.95, ha proceduto ad integrare le Direttive Generali già formulate dal Consiglio Comunale con delibera n. 145 del 16.12.94;

-con deliberazione n. 5 del 06.02.96, infine, ha proceduto alla riconferma dei vincoli preordinati all'esproprio vigenti nelle aree di P.R.G. destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, giustificando tale scelta quale momento di formazione del nuovo Piano dettata dalla verifica del lavoro di progettazione - in fase di elaborazione - da parte dell'U.T.C. incaricato, laddove è emerso che le suddette aree sono necessarie ed indispensabili ai fini della nuova pianificazione generale del territorio.

I tecnici comunali incaricati della redazione del nuovo PRG, in data 06.6.96, hanno presentato il relativo schema di massima.

Il Consiglio Comunale nella seduta del 20.12.96, con atto deliberativo n. 132, esaminò favorevolmente il suddetto schema di massima approvando, al tempo stesso, un ordine del giorno contenente *indicazioni chiarificatrici* ed individuando gli ambiti da assoggettare a prescrizioni esecutive, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 71/78 e dell'art. 3, c. 8, della L.R. 15/91, rinviando ad un successivo atto deliberativo la perimetrazione degli stessi.

Il Sindaco :

-in data 31.12.96, con propria determina n. 462, conferiva incarico al Prof. Ing. Roberto Garavini, per uno studio riguardante le *Analisi e indicazioni sulle tendenze in atto nella società e nell'economia* finalizzati alla redazione del PRG ;

-in data 30.12.96, con propria determina n. 442, conferiva incarico all'Arch. Salvatore La Barbera di collaborazione con il gruppo di progettazione del nuovo PRG per l'informatizzazione delle tavole dello schema di massima finalizzata alla definizione del progetto urbanistico.

L'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente, con proprio decreto n. 151 del 05.04.97, si è riavvalso dei propri poteri sostitutivi, ai sensi dell'art. 27 L.R. 71/78, ed ha nominando un nuovo Commissario *ad acta* nella persona di un suo funzionario, Dott. Ing. Pietro Alfredo Scaffidi Abbate, perchè continuasse l'iter di formazione del progetto di revisione del P.R.G..

Il suddetto Commissario *ad acta*, insediatosi in data 22.04.1997, nell'espletamento delle sue funzioni sostitutive - protrattesi per un anno - ha prodotto i seguenti atti:

-delibera n. 1 del 27.6.97 relativa all'istituzione di un elenco di professionisti esterni all'Amministrazione, dal quale scegliere il nominativo a cui conferire l'incarico di operatore tecnico esperto nell'uso e gestione del software in uso al gruppo incaricato della progettazione del nuovo PRG, per affiancarlo nel lavoro di informatizzazione dello strumento urbanistico ;

-delibera n. 2 del 22.8.97 relativa alla perimetrazione aree da sottoporre a prescrizioni esecutive nel nuovo PRG per il soddisfacimento dei fabbisogni decennali residenziali, turistici, produttivi e servizi connessi, ai sensi dell'art. 2 L.R. 71/78 per come modificato dall'art. 3, c. 8, L.R. 15/91 ;

-delibera n. 3 del 04.9.97 relativa all'impegno spesa per la copertura finanziaria del contributo di progettazione al gruppo incaricato ;

-delibere n. 4 del 04.9.97 con la quale si è acquistato materiale di consumo, di cancelleria, strumenti hardware e software per il funzionamento più efficiente dell'Ufficio del Piano.

Alla scadenza del mandato commissariale, il Sindaco, al fine di dare seguito alla delibera del Commissario *ad acta* n. 1/97, preso atto delle risultanze del bando in essa formulato, conferiva all'Arch. Salvatore La Barbera l'incarico di operatore tecnico esperto nell'uso e gestione del software in uso all'Ufficio del Piano, da affiancare nel lavoro di redazione del nuovo PRG al gruppo incaricato.

Lo studio agricolo-forestale venne consegnato all'Amministrazione comunale in data 05.6.96, ed ulteriori precisazioni - sulla conformità dello studio alle disposizioni della L.R. 16/96, sulla suscettibilità all'utilizzo extra-agricolo delle aree agrumetate della Piana e di quelle ulivetate della collina - sono state rese dal professionista incaricato con nota del 21.12.98.

Lo studio geologico preliminare venne consegnato all'Amministrazione comunale in data 07.7.95, mentre quello definitivo generale venne trasmesso in data 16.12.98.

Dopo l'approvazione consiliare dello schema di massima e la delibera commissariale di approvazione del dimensionamento decennale per la perimetrazione delle aree necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni residenziali (d'iniziativa pubblica e privata), turistici, produttivi e servizi connessi, sono intervenuti i seguenti atti amministrativi :

- 1) N. 4 delibere commissariali di adozione di altrettanti Programmi Costruttivi (obbligatori, ai sensi delle LL. RR. nn. 79/75 e 95/77) per edilizia sovvenzionata, in favore dei soggetti ammessi ai finanziamenti regionali di cui all'art. 1, lett. a, D.A. n. 638 del 12.4.89 e successive proroghe di cui ai decreti nn. 3656/95 e 504/96. Le suddette delibere nn. 2 - 3 - 4 e 5, datate 02.4.98, sono state approvate dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con proprio decreto n. 20/DRU dell'08.02.99 ; in esso solo l'intervento urbanistico di cui alla delibera commissariale n. 2/98 venne restituito per la parziale rielaborazione richiesta per traslare alcuni fabbricati verso monte per farli rientrare oltre la fascia territoriale dei 150 ml. dalla battigia, nel rispetto delle norme di cui all'art. 15, lett. a, della L.R. 78/76. Tale adempimento è già stato assolto dal gruppo di progettazione interno all'UTC e, al momento, il progetto rielaborato deve essere passato in stampa per essere trasmesso al Consiglio Comunale per la presa d'atto preliminare all'invio all'ARTA per la sua definitiva approvazione.
- 2) Delibera consiliare n. 16 del 28.3.98 di revoca del Piano per Insediamenti Produttivi in località Masseria, la cui localizzazione in variante al PRG venne approvata dall'ARTA con proprio decreto n. 686/90 ed il conseguente piano

particolareggiato venne adottato con delibera di C.C. n. 56 del 27.01.91 e approvato con D.A. n. 1169/93.

- 3) Delibera consiliare n. 17 del 28.3.98 di approvazione, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 34/96, di un piano di lottizzazione convenzionato d'iniziativa privata, nella suddetta area in località Masseria precedentemente interessata dal P.I.P. d'iniziativa pubblica.

Il *disegno* urbanistico proposto quale nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Capo d'Orlando, è il risultato di una attenta lettura dei fenomeni consolidati ed evolutivi legati alla crescita territoriale, affiancata dalle analisi e dagli studi di settore predisposti dall'Amministrazione Comunale in attuazione alle Leggi vigenti.

Tra essi, in particolare, occorre ricordare:

1. Le Direttive Generali formulate dal Consiglio Comunale con propria delibera n. 145/94.
2. L'integrazione alle suddette Direttive formulata dal Commissario *ad acta* con propria delibera n. 5/96.
3. La *Relazione per formulazione Direttive Generali ex art. 3 L.R. 15/91*, redatta dall'U.T.C. nel marzo '93 e fatta propria dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 101 del 28.7.94.
4. Il Piano agricolo-forestale, redatto dal Dott. Agronomo Basilio Lanza Cariccio.
5. Lo studio geologico generale, redatto dai geologi Dott. Calogero Franco Fazio e Dott.ssa Caterina Cucinotta.
6. Lo studio riguardante le *Analisi e indicazioni sulle tendenze in atto nella società e nell'economia* locale, redatto dal Prof. Ing. Roberto Garavini.
7. L'O.d.G. contenente *indicazioni chiarificatrici* deliberato dal Consiglio Comunale nella seduta di approvazione dello schema di massima datata 20.12.96, n. 132.
8. La *Relazione sul fabbisogno decennale per la quantificazione delle aree da assoggettare a prescrizioni esecutive*, redatta dall'U.T.C. ed allegata alla delibera commissariale n. 2 del 22.8.97.
9. Il sistema dei vincoli, di varia natura, agenti sul territorio.

Nella elaborazione definitiva del nuovo PRG si sono, inoltre, tenute presenti tutte le opere pubbliche già eseguite e/o in corso di attuazione e quelle per le quali è emersa l'esigenza di preventivarne la realizzazione al fine di soddisfarne le relative domande dei bisogni della popolazione. Si è pure, evidentemente, tenuto conto - nei limiti della congruenza urbanistica - delle opere inserite nel Programma Triennale delle OO.PP. approvato dal Consiglio Comunale.

Molta attenzione è stata posta anche alle indicazioni contenute nel vigente Piano Comunale di Sviluppo e Adeguamento della Rete Commerciale, approvato con D.C.C. n. 12 del 27.02.98.

Infine, si è preso atto delle programmate previsioni del P.A.R.F..

La relazione che segue, quindi, esplicita le analisi, gli studi, le scelte progettuali del nuovo strumento urbanistico generale, all'interno del quale si sono sviluppate e precisate le indicazioni progettuali precedentemente esplicitate nello schema di massima approvato dal Consiglio Comunale.

Le modifiche apportate con la compilazione degli elaborati definitivi di Piano rispetto allo schema approvato, discendono - per logica conseguenza - dall'attenta lettura e dal maggiore approfondimento dei seguenti atti :

- aderenza, per quanto più possibile, alle Direttive Generali ;
- approfondimento conoscitivo dello Stato di Fatto ;
- approfondimento diretto sul territorio di situazioni (di vario genere) non sufficientemente rilevate né analizzate nel preliminare progetto di massima ;
- maggiore conoscenza e valutazione ricavate dagli studi di supporto approntati dai professionisti incaricati dello studio geologico, agroforestale e di analisi socio-economica ;
- recepimento, per quanto compatibile con gli indirizzi del nuovo Piano, degli atti deliberativi succedutisi all'approvazione dello schema di massima ;
- verifica finalizzata alla puntuale applicazione delle vigenti norme indicate dal D.M. 02.4.68 in merito agli standards urbanistici ed ai criteri di dimensionamento del Piano ;
- rispetto, per quanto possibile rigoroso, alle vigenti norme di salvaguardia del territorio quale unica risorsa irriproducibile da tutelare e valorizzare.

2- Inquadramento territoriale

2.a- Il luogo della pianificazione

A- Il territorio comunale

Il territorio amministrativo di Capo d'Orlando ha una superficie pari a Ha. 1456 ed è costituito da una fascia litoranea sub-collinare degradante verso il mar Tirreno, a forma di **L** rovesciata, compresa tra le foci dei torrenti S. Carrà, a levante, e Zappulla, a ponente.

Il litorale misura circa 12 Km., mentre la profondità del territorio varia tra un minimo di 450 ml. ed un massimo di 2,5 Km..

Sotto l'aspetto morfologico, si diparte dalla quota minima a livello del mare, a settentrione, per giungere ad una quota massima di ml. 330 s.l.m. sulle alture sovrastanti la frazione di Scafa, ad oriente; per gli aspetti geomorfologici, così come per quelli agro-forestali, si rimanda alle allegate e rispettive relazioni fatte redigere dall'Amministrazione Comunale a professionisti esterni.

I Comuni contermini sono quelli di Naso, da est a sud, di Mirto, Capri Leone e Torrenova, ad ovest.

Sotto il profilo orografico, il territorio può suddividersi in due parti nettamente distinte:

a) una zona pianeggiante, ad ovest, di forma pressochè triangolare con vertice naturale sul Capo e relativa base coincidente con la Fiumara di Zappulla, oltre un piccolo triangolo, ad est, attiguo alla sponda sinistra del torrente S. Carrà e relativo vertice sulla punta di Testa di Monaco;

b) una zona sub-collinare, segnata in senso normale alla costa da vari torrenti, tra i maggiori: Piscittina, Vina, Bruca, Forno e S. Gregorio.

La zona pianeggiante è quella maggiormente interessata dalla presenza dei più grossi insediamenti abitativi, artigianali, commerciali e di piccole industrie; in essa si estende, a partire dal Capo, il centro abitato.

La zona sub-collinare si diversifica sui due versanti, orientale ed occidentale -secondo la bisettrice che si diparte dal Capo-, sia per le colture praticate che per l'acclività: la parte orientale presenta terrazzamenti con coltivazione prevalente di uliveti, mentre in quella occidentale, molto più accidentata, all'uliveto si associano superfici di pregevole macchia mediterranea e boscate a sughereto, delle quali -in località Amola- una grande estensione, pari a Ha. 32, è di proprietà comunale su territorio prevalentemente incluso nel Comune di Naso.

In entrambe le suddette zone collinari si trovano localizzati centri e nuclei abitati costituenti alcune tra le principali frazioni, quali: Piscittina, Malvicino, Forno Alto, Catutè, Certari, S. Martino e Scafa.

B- L'area comprensoriale

Capo d'Orlando è ubicato al centro dell'area comprensoriale dei Nebrodi e dista Km. 150 ca. dal capoluogo regionale e Km. 100 ca. dal capoluogo di provincia; con entrambi è collegato grazie alla S.S. 113, all'autostrada A20 ME-PA¹ (incompleta in direzione PA) ed alla linea ferroviaria.

In direzione sud, attraverso i monti Nebrodi, è collegato al versante ionico dell'Isola grazie alla S.S. 116, Capo d'Orlando-Randazzo, che consente il collegamento diretto con Catania e i territori etnei.

I collegamenti aereoportuali più vicini sono quelli di Palermo, Catania e Reggio Calabria, raggiungibili con i suddetti percorsi stradali e ferroviari.

Le più note località turistiche della Provincia -Isole Eolie, Taormina e l'Etna- sono raggiungibili, rispettivamente, con corse stagionali di aliscafi in partenza dai costruendi porti di Capo d'Orlando e S. Agata Militello (oltre che, stabilmente, da Milazzo) e con le strade statali S.S. 116 e le autostrade A20 ME-PA e A18 ME-CT.

Una fitta armatura di strade intercomunali e provinciali garantisce un agevole collegamento con i paesi nebroidei e con le più suggestive località del nuovo Parco dei Nebrodi.

La superficie complessiva dell'area comprensoriale interessata è pari a circa 100.000 Ha. e comprende i Comuni di Naso, Castell'Umberto, Tortorici, Ucria, Floresta, Raccuia, S. Angelo di Brolo, Ficarra, Sinagra, Piraino, Brolo, Gioiosa Marea, S. Salvatore di Fitalia, Galati Mamertino, Longi, Frazzanò, Mirto, Capri Leone, Torrenova, S. Marco d'Alunzio, Alcara Li Fusi, Militello Rosmarino, S. Agata Militello, Acquedolci, S. Fratello, Caronia, S. Stefano Camastra, Mistretta.

Tutto questo ambito geografico, in gran parte inserito nel Parco dei Nebrodi, è caratterizzato morfologicamente da un rilievo plastico degradante verso il mare Tirreno ed è tagliato in più punti da fiumare i cui fondi valle agrumetati, per la maggior parte, costituiscono un patrimonio ecologico, paesaggistico-ambientale e produttivo di notevole valore.

In particolare, si evidenziano i centri di Naso, S. Marco d'Alunzio, Mirto, Frazzanò, Galati Mamertino, Alcara Li Fusi, S. Fratello e Mistretta per la ricca e pregevole presenza di monumenti che testimoniano delle passate vicende legate alla tradizione etno-antropologica ed alla cultura urbanistico-architettonica di questo territorio, nonché, per alcuni aspetti, dell'intera Isola.

¹ Tramite gli svincoli di Brolo a est e di Rocca di Capri Leone ad ovest.

2.c- L'ambito intercomunale

Le pianificazioni e le strutture amministrative di scala intercomunale inerenti il territorio di Capo d'Orlando interessano, principalmente, due livelli:

- a) l'erogazione e la distribuzione dei servizi, e l'istituzione di aree protette;
- b) i piani intercomunali.

Il primo livello riguarda:

- 1- Distretto scolastico n. 32;
- 2- A.U.S.L. n. 5;
- 3- Piano di risanamento delle acque, area di bacino n. 8, ambito n. 18
- 4- Parco dei Nebrodi.

Il secondo livello riguarda:

- 5- Piano zonale di sviluppo agricolo n. 9
- 6- Piano territoriale di coordinamento n. 5 del *Messinese*, mai approvato.

Entrambi i livelli influenzano ovviamente le scelte pianificatorie del territorio comunale, ponendo l'esigenza di un rapporto sufficientemente ricco, articolato e vitale tra le varie strutture interessate. E' pur vero, però, che quest'ultimo dovrebbe scaturire da una analisi più profonda - che, ovviamente, travalica i limiti di studio di un singolo piano regolatore comunale - e che dovrebbe mirare a meglio definire il complesso sistema di interrelazioni dell'intorno territoriale descritto e tale da suggerire relazioni meno casuali rispetto alle attuali zonizzazioni discendenti dalle suddette pianificazioni sovracomunali, spesso operanti in forma del tutto disarticolata con le reali e cogenti esigenze delle popolazioni insediate.

2.b- L'ambito regionale

La Regione Sicilia ha approvato, con delibera della Giunta Regionale del settembre del 1990, il proprio Piano di Sviluppo (Prs) 1992-1994, definendo al suo interno il *Quadro strategico della programmazione regionale* finalizzato all'attuazione dei seguenti progetti:

- riqualificazione delle aree metropolitane;
- potenziamento delle aree interne;
- potenziamento delle reti di trasporto;
- rivitalizzazione delle città intermedie.

Gli obiettivi perseguiti dal Prs mirano:

- alla protezione ambientale;
- alla valorizzazione e modernizzazione delle attività tradizionali;
- all'innesto di nuove attività produttive.

In questo *Quadro strategico di sviluppo regionale* si inserisce la nuova pianificazione urbanistica del territorio comunale di Capo d'Orlando, mirata alla *protezione ambientale* quale obiettivo prioritario dell'azione, più generale, di qualificazione territoriale, mentre la valorizzazione e promozione delle *attività*

tradizionali rappresenta un obiettivo importante se connesso, appunto, alla qualità dei luoghi, rivisitata, scoperta e ridefinita alla luce della moderna coscienza ambientalistica..

Nella stessa ottica di riqualificazione del territorio si inserisce anche un forte interesse storico-culturale per i valori architettonici ed urbani, sia in aree tradizionalmente abitate che in quelle periferiche.

I suddetti obiettivi, rilevati nel Prs come sopra evidenziato, sono stati assunti pertanto come presupposti di base della Revisione del P.R.G., in aderenza, per altro, alle Direttive Generali formulate dal Consiglio Comunale.

3- La lettura del territorio comunale

3.a- Profilo storico-urbanistico di formazione e sviluppo

Sebbene la caratterizzazione prevalente sia quella di un insediamento sorto in età moderna, la formazione di Capo d'Orlando è maturata -nelle sue premesse storiche e culturali- lungo il corso dei secoli medioevali in cui ha condiviso le vicende del vicino centro di Naso, di cui faceva parte.

Tralasciando gli scarni riferimenti all'antica città di Agatirno -pure importanti soprattutto per la ricerca archeologica- le prime indicazioni sul processo insediativo riguardano l'esistenza del Castello in cima al Capo, probabilmente già in periodo arabo, nonchè -e forse elemento più rilevante e significativo in questa sede- la presenza diffusa sul territorio di piccoli nuclei abitati facenti capo ad una *punteggiata* di chiese dell'Ordine religioso dei Basiliani.

Si ricordano sulla pianura occidentale le chiese di S. Elia e di S. Filippo, nonchè di S. Agata, di S. Eustachio e di S. Filadelfo e, più tardi, la stessa chiesa di S. Lucia; sulla costa orientale la chiesa di S. Andrea e di S. Nicola di Pandari, nei pressi di S. Gregorio.

I Basiliani, pertanto, svolsero un ruolo fondamentale nel processo di urbanizzazione del territorio, e più ancora a partire dalla seconda metà del XIV secolo con la costruzione del monastero di S. Maria dè Lacu nella zona di S. Filadelfio; si sa inoltre, che vasti appezzamenti di terreno - nella stessa zona- erano di dominio diretto dell'altro e più famoso monastero di S. Filippo di Fragalà, in *terra* di Frazzanò.

In questa forte presenza dell'organizzazione Basiliana sul territorio, di cui restano ancora ruderi e tracce, si coglie quindi la primitiva genesi del tipico insediamento a nuclei sulla campagna orlandina, facilitato anche dalla preesistente strada Consolare Antica.

A questo elemento di governo del territorio legato al predominio religioso, si affianca l'impulso altrettanto forte sul piano della strutturazione degli insediamenti esercitato dalla presenza dell'importante attrezzatura produttiva del Trappeto di Malvicino in cui si ricavava lo zucchero dalle *cannamele* coltivate nelle vaste piantagioni antistanti, sulla pianura limitrofa alla fiumara di Zappulla.

Questa *fabbrica* di cui oggi resta segno nella *Torre del Trappeto*, è da considerare la matrice del popolatissimo nucleo abitato di Malvicino-Piscittina.

La formazione per nuclei di piccola e media consistenza, favorita anche dalla fertilità della piana e dalla redditizia coltura dei gelsi e dei bachi per la produzione della seta, precede quindi -storicamente- la nascita e lo sviluppo del centro urbano, che ancora nel 1881 contava appena qualche centinaio di abitanti.

Da rilevare anche la diversificazione funzionale degli insediamenti: legati alle attività marinare della pesca e dei traffici marittimi quelli del centro urbano e di S. Gregorio; alle attività agricole della coltivazione e trasformazione dei prodotti, i rimanenti.

L'impulso decisivo per la crescita di Capo d'Orlando risale certamente alla costruzione - nella seconda metà dell'ottocento - delle SS. 116 e 113 nonchè

della linea ferroviaria ME-PA, le quali potenziarono l'importanza commerciale dell'insediamento ed il suo ruolo di polo gravitazionale di tutto il sistema dei paesi dell'entroterra.

Ma a questo va affiancato l'impianto pressochè contemporaneo ed in forma intensiva, nella piana, della coltura dell'agrumeto che portò anche alla nascita di numerose attrezzature per la raccolta, la lavorazione e la commercializzazione dei limoni.

Il primitivo nucleo del centro urbano, coagulato intorno allo spazio di piazza Caracciolo che era il centro della comunità dei pescatori e delle attività lavorative connesse alla risorsa del mare, trovò la sua naturale direttrice d'espansione lungo la linea della spiaggia, e la Chiesa Nova di Porto Salvo -ad ovest- fece da *magnete* direzionale.

Un'altra linea di agglomerazione si costituì a monte lungo la strada di collegamento tra il centro e la stazione ferroviaria.

Queste due linee fissarono di fatto i margini - a mare e a monte- del futuro sviluppo del tessuto del centro urbano.

Un ruolo importante nei processi di urbanizzazione fu pure svolto dalle localizzazioni sparse delle dimore signorili appartenenti alle famiglie della ricca borghesia di Naso, attratte dalla vitalità e dal fascino del nuovo centro: fra le più importanti le tre ville Merendino, la villa Cangemi, la villa Papa, quella della famiglia Letizia e della famiglia Piccolo.

Al di là del loro valore architettonico furono in grado di esercitare una funzione di *orientamento* e *governo* del processo urbanistico, determinando direzionalità di sviluppo viario, slarghi, piazze, polarità ed episodi di verde.

La stessa funzione ordinatrice, ma con maggiore forza a motivo della indiscutibile importanza per l'economia ed il traffico commerciale, fu assunta dalla stazione ferroviaria; tanto da determinare il *taglio obliquo* della via Crispi nella maglia quadrangolare del tessuto urbano proposta dal P.R.G. di Del Castillo nel 1927.

La vitalità economica e culturale del nuovo centro trovò sbocco nell'autonomia comunale ottenuta il 27.9.1925, in attuazione della Legge n. 1170 del 25.6.1925.

I primi anni di autonoma amministrazione furono fervidi di iniziative: venne varato un Regolamento Edilizio esteso in breve tempo a tutto il territorio, ed il Comune si dotò del P.R.G. come sopra è stato accennato.

Il nuovo strumento urbanistico propose l'espansione dell'abitato per maglie ortogonali di strade - ricalcando un disegno tipico di tanti altri piani dell'epoca - fino alla fine dell'attuale via del Piave.

Sebbene il Comune non sia riuscito ad ottenere i finanziamenti per la sua attuazione, l'impianto urbanistico del nuovo abitato ha seguito fedelmente nel tempo le direttrici indicate nel Piano, giacchè questo rispondeva perfettamente alle esigenze di sviluppo della cittadina, agli interessi privati sulla vendita delle aree edificabili e, non ultimo, alla coscienza civile degli abitanti che volevano *strade larghe e diritte*.

Nel 1933 fu costruito il Palazzo Municipale in posizione baricentrica rispetto alle previsioni di sviluppo dell'abitato ed il vecchio nucleo di piazza

Caracciolo e piazza Duca degli Abruzzi cominciò a perdere la sua importanza e la sua funzione di centro della vita cittadina.

Nei decenni che seguirono Capo d'Orlando ha continuato ad attrarre popolazione dai centri vicini dell'entroterra, ed il suo centro si è via via ingrandito ed infittito di fabbricati, mentre il problema degli spazi verdi e di parcheggio diviene sempre più gravoso.

Le localizzazioni pubbliche più importanti hanno riguardato il porto, le scuole, l'ufficio postale, la nuova chiesa parrocchiale *Cristo Re*, il palazzetto dello Sport, lo stadio di calcio e, nell'ultimo periodo, il centro culturale polivalente, la biblioteca-pinacoteca, la casa-albergo per anziani, la caserma dei Carabinieri e quella dei VV.UU., alcuni dei quali, per altro, ancora non utilizzabili.

Ad un aumento vertiginoso della popolazione - che nel 1991 ha quasi raggiunto le 12.000 unità - è corrisposto il decrescere della qualità degli spazi urbani e l'aggravarsi dei problemi legati alla mobilità: oltre al rinnovo quasi totale ed alla saturazione edilizia delle aree centrali, si è registrato un addensamento dal ritmo pressochè continuo e serrato ai margini della via Consolare Antica e della via Trazzera Marina, con fenomeni notevoli di abusivismo.

Inoltre, si è enormemente intensificata l'erosione, prima della costa di ponente fino a costituire una minaccia per la stessa linea dell'edificato sul lungomare Andrea Doria, e successivamente della costa orientale antistante il borgo turistico-peschiereccio di S. Gregorio, ponendo così problemi d'intervento secondo le più moderne e sperimentate metodologie di recupero ambientale.

3.b- Sintesi dell'analisi statistico-territoriale

A) Il territorio comunale: consistenza demografica, economico-occupazionale e patrimonio abitativo

1- La popolazione

1.a) La crescita

Nell'ambito territoriale che abbraccia la fascia costiera tirrenica centrale della provincia messinese, Capo d'Orlando, insieme a S. Agata Militello e Patti, rappresenta un importante *polo di attrazione demografico-occupazionale*.

Questo ruolo è certamente dipendente dalle molteplici funzioni commerciali, produttive e di servizio che il suo *dinamico tessuto imprenditoriale* è riuscito, nel tempo, a porre in essere, e, trasformandole, ad adattare alle modifiche imposte dai processi evolutivi socio-economici.

La popolazione di Capo d'Orlando è così passata dall'esercizio prevalente delle attività *primarie*, legate alla pesca ed alle antiche colture delle *cannamele* e, successivamente, del *baco da seta*, alla più recente agrumicoltura, fino a far fiorire nuove e più moderne attività artigianali di produzione e di servizio che hanno, non poco, contribuito a consolidare un fiorente tessuto economico la cui punta di diamante, oggi, è rappresentata dai commerci all'ingrosso e al dettaglio, apprezzati ed invidiati in ambito provinciale e regionale.

Tale dinamica produttiva, evidentemente, ha indotto un ritmo sostenuto di crescita demografica, che continua inarrestabile dal 1570 fino all'ultimo censimento ISTAT 1991, e che - si sottolinea - rappresenta un aspetto, anche se il più apparente, del complesso processo di sviluppo di questo territorio, sia sul piano economico che sociale.

Solo i recenti dati demografici, prelevati dai registri anagrafici comunali nei primi mesi dell'anno 1996, hanno segnato il primo, seppur minimo, calo di popolazione residente che impone una attenta riflessione per una saggia programmazione urbanistica che sappia usare questa *pausa* come momento utile per ripensare ad una generale riqualificazione del territorio, mirante a ricucire i vari *tessuti esistenziali* presenti su di esso ed a *ricercare* nuovi spazi per sopperire alla carenza dei servizi e degli standards urbanistici minimi di legge.

(Vedasi Tabb. 1 - 2 e relativi grafici)

Alla crescita demografica ha contribuito sia il saldo naturale che migratorio, entrambi sempre positivi.

L'area d'influenza territoriale arriva principalmente, ad est, fino ai Comuni che gravitano sul versante occidentale di Capo Calavà -dalla costa fino a Floresta-, ad ovest, fino ai Comuni che gravitano sulla sponda orientale del Rosmarino, e, a sud, fino ai limiti del confine provinciale di Messina.

L'incremento demografico viene sostenuto, in termini di natalità, da gruppi familiari giovani, di provenienza in massima parte dai territori interni nebroidei, che evidenziano una consistente mobilità demografica e territoriale.

Una ulteriore conferma della crescita demografica si evidenzia dall'andamento e confronto tra i dati relativi alla popolazione residente (popolazione legale) e presente (popolazione di fatto), nonché dagli indici d'incremento della densità territoriale.

(Vedasi Tabb. 3 - 4 - 5 e relativi grafici)

1.b) La struttura

La struttura della popolazione è strettamente correlata e, quindi, interdipendente con gli effetti della crescita, nella misura in cui questi ultimi incidono sugli indicatori più significativi della popolazione stessa alterando i pesi riguardanti particolari suoi gruppi che, a seconda della loro capacità d'incidere il tessuto demografico globale di un territorio, ne testimoniano il malessere o la sua vitalità.

(Vedasi Tab. 6 e relativi grafici)

Significativo il calo - nel decennio '81/'91 - della popolazione di età inferiore a 14 anni e di quella di età superiore a 65 anni, che fa registrare un notevole incremento dell'indice di vecchiaia di oltre 11 punti percentuali. Di contro si riducono i relativi indici di dipendenza in ragione di una forte concentrazione di popolazione nella fascia media di età fra i 14 e i 65 anni, con l'effetto di alleggerire il carico sociale delle generazioni improduttive su quelle produttive.

2- L'economia e la produttività

Come già accennato, la popolazione orlandina è passata da una spiccata vocazione produttiva in ambito primario (pesca ed agricoltura) ad una specializzata produttività in ambito artigianale, piccolo-industriale e, più in particolare, in ambito commerciale terziario e della produzione e gestione dei servizi (alle persone, alle attività, finanziari, ecc.).

Una travolgente crisi economica sui mercati europei e mondiali della agrumicoltura e relativi derivati, la contemporanea crescita urbanistica, l'incremento delle attività turistico-ricettive e dell'artigianato negli anni '70, hanno spinto ed incoraggiato l'investimento di capitali nel settore edile, nel terziario e nella piccola-industria, incidendo profondamente nella trasformazione del quadro economico e produttivo-occupazionale, oltre che sociale, del Comune.

(Vedasi Tabb. 7 - 8 e relativi grafici)

Si rileva in particolare il costante mantenimento del tasso d'attività che nel decennio '81/'91 subisce anzi una notevole impennata assieme al tasso d'occupazione, e sono indici della floridezza del tessuto economico orlandino.

La lettura dei dati occupazionali per settori produttivi conferma la crisi del primario (17.5%) a tutto vantaggio del terziario (59.4%), mentre nel secondario si registra una sostanziale stabilizzazione intorno al 23.1%.

3- Il patrimonio abitativo

Oltre alla semplice *lettura* cartografica, dal 1975 al 1994, delle relative aerofotogrammetrie del territorio orlandino, basta porre uno sguardo sui dati censuari relativi ai fattori di crescita urbana per cogliere, nella loro globalità, i riflessi dello sviluppo demografico tradottosi in rinnovo del patrimonio edilizio e nell'ampliamento consistente delle aree urbanizzate e di quelle urbane edificabili in particolare.

(Vedasi Tab. 9 e relativi grafici)

La crescita dell'edificato, tra le maggiori in provincia, segnala una progressiva flessione del numero delle abitazioni occupate sul totale delle abitazioni, di contro ad un corrispondente incremento di quelle non occupate: ciò testimonia, oltre al fenomeno consolidato - oramai - delle seconde case, la conferma di quei processi di mobilità di gruppi di popolazione che ancora non risultano residenti legalmente, ma di fatto vivono e lavorano sul territorio.

Altri dati significativi da sottolineare riguardano:

- il numero medio di stanze per abitazione che si è assestato a 4.3;
- il rapporto abitante/vano che è sceso a 0.6 (quasi 2 vani per abitante);
- la notevole crescita delle abitazioni in proprietà;
- l'aumento della superficie media dell'alloggio occupato, pari a mq. 102.10;
- l'incremento della superficie media negli alloggi occupati, per ogni abitante (35.80 mq.).

B) L'area comprensoriale nebroida: dinamiche demografiche

Nell'ambito territoriale nebroida che abbraccia la fascia costiera tirrenica centrale della provincia messinese, Capo d'Orlando, insieme con S. Agata di Militello e Patti, costituiscono i maggiori centri, sia in termini di popolazione che di attrezzature economico-produttive e offerta di servizi.

I fattori più appariscenti che emergono dalla lettura dei relativi dati demografici sono:

- il continuo spopolamento dei territori interni a favore dei centri sulla fascia costiera;
- la concentrazione di questi flussi migratori nella fascia centrale che fa perno su Capo d'Orlando-S.Agata di Militello;
- il decremento assoluto della popolazione residente sull'intero comprensorio.

(Vedasi Tab. 10 e relativi grafici)

Tali fenomeni di abbandono dei territori interni sono da correlare alla crisi del mondo rurale, cui si accompagna la scomparsa di importanti attività artigianali tradizionali, e in gran parte prodotti dall'imperversare di politiche assistenziali nonché dall'invasione - operata dai media - di nuovi modelli culturali di vita, senza riguardo alcuno per antiche e fragili identità, strutture e valori locali.

3.c- Verso un Progetto

L'attuale assetto territoriale è già stato ampiamente e dettagliatamente descritto dall'U.T.C. nella *Relazione per la formulazione delle Direttive Generali*, ex art. 3 L.R. 15/91 del marzo 1993, fatta propria dal C.C. con delibera n. 101 del 28.7.94, ed alla quale, nel confermarla, si rimanda per una attenta rilettura.

In questo contesto orientato alla *definizione* del progetto urbanistico generale, si è indirizzata la riflessione su tre elementi significativi per lo sviluppo urbano-territoriale proprio del luogo.

Daremo ad essi il nome di *struttura*, volendo significare sia gli *oggetti* specifici che ne fanno parte, sia i *soggetti* che attraverso un continuo lavoro la trasformano con nuove organizzazioni²

Essi sono:

- A) la struttura del *naturale*;
- B) la struttura storica degli *insediamenti*;
- C) la struttura storica della *mobilità*.

A) La struttura del *naturale* è costituita essenzialmente:

1. dalla fascia costiera del litorale, individuata dall'arenile;
2. dalla Piana, coltivata massimamente ad agrumeto;
3. dall'area del Promontorio, individuata dalla propaggine della collina di S. Martino, dalla *sella* e dal Capo, che *segna* fisicamente lo spartiacque territoriale tra la costa orientale e quella occidentale: la prima, costituisce il *fronte orografico di levante*, caratterizzato da una morfologia accidentata, scoscesa e fortemente acclive fino al borgo di S. Gregorio - un fronte naturale che si erge dal sottostante litorale sul quale si articola la scogliera -; la seconda, piana, si apre a ventaglio, con vertice sul Capo, da un lato viene lambita dalla risacca del mare, dall'altro lato limita con il *piede* del fronte collinare a mezzogiorno e si estende fino alle mura d'argine del torrente Zappulla;
4. dalla fascia collinare, incisa a *pettine* dai numerosi corsi d'acqua, che *plasticamente* si snoda dallo Zappulla fino al torrente di S. Carrà e, oggi, coltivata ad uliveto ed in parte boscata: di essa, la fascia occidentale si *apre*, prevalentemente, su di un orizzonte paesaggistico privo di *direzionalità preferenziali*, mentre la fascia orientale si *apre*, prevalentemente, su di un orizzonte paesaggistico con *direzionalità definite* dal Capo e dall'arcipelago Eoliano.

² Il primo significato è più vicino a tutto quello che è produzione fisica direttamente percepibile dai sensi, il secondo richiama il mondo delle relazioni socio-produttive e dei rapporti economico-culturali propri di una società che abita un luogo.

B) La struttura storica degli *insediamenti* è rappresentata:

1. dal centro urbano tradizionale, costituitosi dall'originario rapporto con la spiaggia ed il mare;
2. dai nuclei, ad occidente, di Malvicino, Piscittina e Forno, formatisi anticamente intorno alla presenza di allora importanti attrezzature rurali e/o impianti produttivi (trappeti, torri, masserie, ecc.);
3. dagli *agglomerati lineari* lungo la piana degli agrumeti, a ridosso delle antiche vie Trazzera Marina e Consolare Antica, costituitisi dalla *saldatura* dei preesistenti piccoli nuclei legati, originariamente, sia alla presenza dei Monaci Basiliani - della cui presenza, come anzi detto, rimane qualche memoria nei *segni* ancor oggi presenti sul territorio -, sia alla potenzialità produttiva della stessa Piana ;
4. dall'antico borgo di pescatori di S. Gregorio, sul litorale di levante, memoria di un abitare rapportato direttamente alle attività marinare ;
5. dagli agglomerati collinari di più recente formazione e consistenza nelle località di Scafa e S. Martino.

C) La struttura storica della *mobilità* è individuabile:

1. dall'utilizzo della originaria risorsa *mare*, come via di comunicazione con collegamenti con le Isole Eolie, Palermo, Messina, Napoli e Genova, oggi abbandonati ad eccezione di quelli turistico-stagionali con le Eolie;
2. dal diretto collegamento *tripolare* che si dipartiva dalla città di Naso e raggiungeva il territorio orlandino nei suoi tre principali nuclei abitati: Malvicino, Centro e Scafa-S. Gregorio;
3. dalle vie Trazzera Marina e Consolare Antica, rispettivamente allungate, parallelamente alla linea di costa ed alla fascia a monte della piana, e lungo le quali, nel tempo, si sono saldate le varie urbanizzazioni;
4. dalla S.S. 113 Settentrionale Sicula e S.S. 116 Capo d'Orlando-Randazzo, realizzate nei primi anni dell'Unità d'Italia - oggi, entrambe, in più punti risultano *soffocate* dalla edificazione lungo i loro margini -;
5. dalla linea ferroviaria, costruita pure alla fine dell'ottocento, che di fatto ha *tagliato rigidamente* la Piana, correndo in rilevato;
6. dalla *armatura* stradale di servizio tra i nuclei sparsi sul territorio: strade vicinali, comunali e intercomunali che attraversano il tessuto agrumetato della Piana e quello, oggi ulivettato, della collina, offrendo, rispettivamente, pregiatissimi *profumi di zagara* ed infiniti incantevoli *orizzonti panoramici*;
7. dalla recente linea di percorrenza costiera, il lungomare Andrea Doria, che - realizzato nei primi anni sessanta - *segna* il margine a mare dell'edificato, e l'inizio dell'alterazione sostanziale della naturale linea di costa, oggi compromessa dal fenomeno erosivo.

Una presenza particolare ha poi il tracciato autostradale della A20 ME-PA, pure importante per i collegamenti, che incide pochissimo e marginalmente il territorio orlandino, scorrendo in gran parte nella fascia a monte ed in galleria.

L'osservazione approfondita condotta sulle predette *strutture* del territorio, ha fatto emergere le seguenti considerazioni nelle quali si colgono le linee di futura trasformabilità del territorio, prese a supporto delle scelte d'indirizzo generali della presente pianificazione:

1.- E' evidente una **forte interrelazione delle tre strutture con caratteri generali di coerenza ed armonicità nello sviluppo dell'intero sistema territoriale comunale.**

2.- **Non esiste un rapporto di rigida dipendenza tra di esse**, specie nelle fasi iniziali dello sviluppo dell'urbanizzazione sul territorio; bensì **si legge un reciproco comporsi in una forma territoriale del luogo** (anche se in alcuni episodi è prevalsa, in negativo, la casualità e/o la carenza di programmazione e controllo). **Tale tipo di rapporto va sostenuto e ripreso.**

3.- **E' confermata la direzionalità di sviluppo lungo la Piana**, che trova radici in forti stratificazioni storiche, nonché nelle prerogative naturali del sito. **Emerge la esigenza di ordinare**, perchè (e finchè) ancora possibile, **lo sviluppo del sistema territoriale lungo la Piana, pianificandone la direzionalità che la storia rivela.**

4.- **E' bene assumere e riproporre gli elementi qualificanti l'aspetto paesaggistico-ambientale** del territorio, ritrovati nelle ampie visioni panoramiche, nella spontanea vegetazione mediterranea ed in quella antropica degli agrumi nella Piana e degli ulivi sulle colline, nei colori (grigio-marrone delle rocce e delle scogliere, azzurro del mare e del cielo, verde degli agrumi e degli ulivi, grigio della sabbia sulla spiaggia, rosso dei tetti, ecc.), e in alcuni elementi rappresentativi della cultura architettonica e materiale del luogo.

4- Stato della Strumentazione Urbanistica

4.a- Le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti

Attualmente l'assetto architettonico-urbanistico del Comune di Capo d'Orlando è regolamentato dai seguenti strumenti :

- Piano Regolatore Generale, redatto nel 1978, adottato nel 1979 ed approvato dall'ARTA con decreto n. 169 dell'01.6.84 ;
- Piani Particolareggiati d'iniziativa pubblica costituenti Prescrizioni Esecutive del suddetto PRG (relativi ad aree per l'edilizia economico e popolare e residenziali, miste per edilizia residenziale ed artigianale ed esclusivamente artigianali), tutti ancora in corso di attuazione ;
- Piano di Recupero in località S. Lucia - Muscale, redatto ai sensi dell'art. 14 della L.R. 37/85, in attesa di finanziamento esecutivo essendo già stato inserito nei programmi di spesa regionali.

Il PRG, pur mantenendo la propria validità, risulta da tempo obsoleto e non più in grado di *governare* la crescita socio-economica della popolazione orlandina soggetta ai mutamenti innovativi di una forte domanda di servizi qualitativi nei settori dell'ambiente e della vivibilità, della produzione e del commercio, della cultura e dell'istruzione, del turismo agricolo e stagionale.

Infatti, l'attuale strumento urbanistico non si discosta più di tanto da quelli redatti nella Regione a cavallo degli anni '70 : tutti carenti nello studio e nell'analisi approfonditi della realtà territoriale locale e circostante, approssimativi nell'individuazione dei relativi sviluppi urbanistici, volutamente votati alla indiscriminata crescita della rendita fondiaria sostenuta dall'assoluta mancanza di vincoli di salvaguardia ambientale, già allora vigenti, e non saputi imporre dagli Organi di controllo e/o omessi con la loro stessa complicità.

Il vigente PRG, quindi, ha incentivato l'espansione del centro urbano e delle contrade presenti sul territorio, sostenendone acriticamente le spinte speculative alla saturazione totale delle aree ad essi interne e di quelle a margine delle due principali vie di collegamento lungo la Piana - le vie Trazzera Marina e Consolare Antica -, determinando una *dilatazione* smisurata ed irreversibile dell'abitato con conseguente chiaro sovradimensionamento dei fabbisogni residenziali.

Tali previsioni, hanno - evidentemente - indirizzato i risparmi occupazionali, non solo della popolazione residente ma soprattutto di quella comprensoriale desiderosa di adeguarsi ai moderni modelli di vita, all'investimento verso scelte economico-produttive nuove che comportavano, in particolare, l'abbandono dell'agricoltura a vantaggio dell'intervento in ambito immobiliare e nel terziario. Questa spinta, come anzidetto, venne anche sostenuta dal mancato controllo ed applicazione di norme repressive dell'abusivismo edilizio che proprio negli anni '80 dilagò.

Tra le principali indicazioni positive (nelle intenzioni, negative per la pochezza del necessario approfondimento di studio a supporto sia della fattibilità concreta di realizzazione, sia della localizzazione ed interrelazione del sito con le

infrastrutture direttamente connesse) vi era la indicazione di un Centro Direzionale, in località S. Martino, che doveva attuarsi con apposito Piano Particolareggiato a comparti, ed all'interno del quale dovevano realizzarsi importanti infrastrutture a carattere territoriale (palacongresso, teatro, pinacoteca, caserme ed autoparchi di polizia e VV.FF., ecc.), commerciale, turistico-ricettive, ricreative e sportive nonché residenziali. L'intervento urbanistico particolareggiato venne avviato alla fine degli anni '80 ma agli inizi degli anni '90, dopo essere stato adottato dal Consiglio Comunale, venne definitivamente bocciato dall'ARTA su negativo parere del CRU.

Intanto, al fine di dotare il Comune di idonee attrezzature pubbliche, si è dovuto più volte ricorrere alle varianti urbanistiche che hanno interessato aree destinate a verde pubblico attrezzato ed aree a verde agricolo. Tra le principali varianti si segnalano la realizzazione del Centro Culturale Polivalente sul lungomare A. Doria, l'ampliamento dell'area cimiteriale, la localizzazione dell'area per l'Istituto Tecnico Commerciale e per Geometri e di quella per la nuova chiesa in c.da Muscale-S. Lucia. A queste si sono aggiunte le varianti urbanistiche apportate in attuazione di disposizioni di leggi regionali relative alla localizzazione delle aree artigianali per la formazione di P.I.P. e quelle per la localizzazione di Programmi Costruttivi per alloggi sociali, oltre una serie di varianti alle viabilità dettate dall'abbattimento delle barriere architettoniche e/o dalle previsioni progettuali esecutive, nonché quella del 1991 - conclusasi nel 1992 per essere demandata alla presente revisione generale di PRG - con la quale ci si prefiggeva di razionalizzare meglio la viabilità generale nel territorio della Piana, compreso tra i torrenti Forno e Zappulla.

I Piani Particolareggiati costituenti Prescrizioni Esecutive al PRG, approvati con D.A. n. 1175 del 22.9.88, risultano tutti in corso di attuazione sia per la parte riguardante la costruzione degli edifici in alcuni lotti, sia per la parte relativa alle opere di urbanizzazione per le quali non si è riusciti a reperire i necessari fondi di finanziamento per la loro realizzazione. Ciò, ovviamente, determina disagi e disservizi nella popolazione insediata e nel contesto urbano circostante.

Anche per il Piano di Recupero di S. Lucia - Muscale, approvato con delibera commissariale n. 143 del 14.8.89, ed all'interno del quale ricadono opifici artigianali e l'area dell'Istituto professionale di Stato per l'Agricoltura, non si è riusciti a realizzare le previste opere di urbanizzazione, anche se oramai - proprio nel corso di questo anno 1999 - la Regione ha richiesto la documentazione integrativa al progetto esecutivo dei lavori per procedere al relativo finanziamento.

4.b- Stato di attuazione del PRG

Non avendo avuto sufficiente capacità di correlare le previsioni di crescita dell'attività terziaria e turistico-ricettiva, proprie del luogo e del suo contesto comprensoriale, il PRG attuale ha visto travolgere le proprie indicazioni di sviluppo urbanistico dall'attività edificatoria selvaggia spinta dall'abusivismo edilizio, dalla impossibilità finanziaria di realizzazione di alcune sue importanti infrastrutture demandati a piani esecutivi troppo onerosi, dalla sconsiderata scelta operata nell'ambito della razionalizzazione della viabilità che prevedeva la costruzione di collegamenti monte-mare sugli argini dei principali torrenti che *tagliano* la Piana, associata al premio di cubatura (cinque volte maggiore dello 0,03 mc/mq) per la costruzione di fabbricati rurali nelle zone agricole collinari.

Ad esse si aggiunge la totale assenza di aree idonee al soddisfacimento della domanda degli operatori turistici (albergatori, in particolare), i quali in mancanza di idonee aree per servizi e per la costruzione di nuovi posti letto, hanno finito con porre in essere interventi abusivi in zona agricola e, sempre - più o meno abusivamente -, ampliare le strutture esistenti. Tale situazione ha finito con avere una ricaduta fortemente negativa nel tessuto urbanistico e produttivo generale del territorio, laddove la suddetta domanda di posti letto è stata sostituita, nel corso di questi ultimi decenni, dall'esercizio abusivo degli affitta-camere e/o degli affitta appartamenti (incentivati sempre dalla crescita del patrimonio edilizio abusivo, favorito dalle leggi di sanatoria).

Il risultato del passato decennio di pianificazione urbanistica ha finito :

- per saturare, interamente o quasi, le zone B e C destinate alla residenza ;
- per lasciare inattuate le zone di edilizia stagionale S0.1 e quelle stagionali-alberghiere T0.1 in virtù dell'indicazione di parametri edilizi non equilibrati all'investimento economico richiesto ;
- per sacrificare importanti aree di verde agricolo all'edilizia abusiva di speculazione ;
- per congestionare le principali vie di collegamento lungo la Piana con il traffico del pendolarismo residenziale (prevalentemente automobilistico) associato a quello di scambio commerciale e di servizio (camions, pulmans ecc.) ;
- per cancellare tante architetture, specie nel centro urbano, cariche di valori tradizionali, tipologici ed ambientali che costituivano importanti memorie dell'antico abitare del luogo.

Di contro, le previsioni del PRG hanno consentito, in positivo :

- di fare acquisire e/o avviare l'iter di acquisizione di importanti testimonianze storico-architettoniche come la Torre del Trappeto di Malvicino, la Villa Cangemi di via della Fonte - nel centro urbano - e, al tempo stesso, di salvaguardare altri importanti beni architettonici presenti sul territorio ;
- di avere consentito la realizzazione di numerose strutture scolastiche che hanno quasi del tutto azzerato l'utilizzo di edifici in affitto, relativamente alla scuola dell'obbligo, e dato sede propria ad importanti Istituti Superiori quali il Liceo ed il Professionale per l'Agricoltura ;
- di avere potuto rispondere sufficientemente alla domanda di attrezzature sportive per la pratica agonistica oltre che per quella ricreativa.

Quanto sopra sinteticamente descritto trova conferma nella visualizzazione della tavola A7 sullo Stato di Attuazione del PRG, da leggersi unitamente alla tavola A7 bis relativa alla Schedatura strumenti urbanistici attuativi al Giugno 1996, data di presentazione dello schema di massima.

Si osserva, infine, come quasi tutte le opere pubbliche indicate nel PRG (servizi sociali, attrezzature sportive, scolastiche e religiose, parchi e verde attrezzato - quello attuabile, non quello disegnato sulla carta ! - ecc.) risultano attuate, in corso di attuazione o già assistiti da progetti finanziabili o, in alternativa, rientrano già nei programmi di prossimi finanziamenti (esempio, il Palacongressi a carico della Provincia Regionale, l'Autoparco Comunale a carico dell'Assessorato Regionale LL.PP., le attrezzature polisportive in località Pissi con mutuo della Cassa DD.PP. ecc.).

Sufficientemente buona è anche la realizzazione delle infrastrutture a rete.

5- La proposta di Piano

5.a- Rapporto tra il vigente PRG ed il suo progetto di revisione

Il progetto di revisione dello strumento urbanistico vigente non poteva avviarsi e portare a termine tralasciando di confrontarsi con la programmazione in esso contenuta e non valutando appropriatamente le conseguenze che la sua attuazione ha determinato sull'uso del territorio (Circolare n. 1/79, punto 3, lett. d).

Riprendendo quanto sopra già accennato, l'attuazione di molte previsioni urbanistiche conformi e/o in variante al precedente PRG e di quelle abusivamente realizzate e condonate con le leggi in sanatoria sopravvenute, impongono un margine ristretto a modifiche sostanziali nel nuovo Piano, riducendone, in larga misura, possibili variazioni sostanzialmente significative per migliorarne fondamentali aspetti sia a carattere generale che particolare.

Quando, infatti, uno strumento urbanistico - come quello nel nostro caso da revisionare, molto simile ai tanti prodotti alla fine degli anni '70 non solo in Sicilia, ma, in genere, in tutto il Meridione - viene approvato, dopo oltre dieci anni di dibattito, convalidando criteri che facevano leva su ipotesi incondizionate di crescita e di illimitato sviluppo, appare evidente come ci si debba, comunque, confrontare, prima di procedere alla sua revisione, con quella *trama* fitta di relazioni generata nell'assetto della proprietà privata che non può ignorarsi nella progettazione delle successive strumentazioni urbanistiche.

Pertanto, come già formulato nello schema di massima approvato dal Consiglio Comunale e per come richiesto nelle Direttive Generali, il nuovo PRG si è posto l'obiettivo di puntare sulla qualità di un lavoro di ricucitura e saldatura dei molteplici *brani* di *tessuti* ed *ambiti* sfilacciati e disordinatamente cresciuti all'interno delle singole *strutture* territoriali (quelle *del naturale*, *degli insediamenti* e *della mobilità*), per ricondurle ad un quadro unitario in cui, assieme, possano configurare - interagendo - il nuovo *disegno* di Piano.

Con queste premesse, confermando le irreversibilità delle trasformazioni e delle aspettative indotte dal PRG oggetto di revisione, si è proceduto nel lavoro di stesura definitiva del nuovo strumento urbanistico generale, proponendosi maggiore qualità nei contenuti e nella rappresentazione della nuova forma di sviluppo proposta.

5.b- Criteri, scelte e obiettivi generali

Le trasformazioni territoriali di Capo d'Orlando, negli ultimi decenni, sono avvenute senza una particolare attenzione alle condizioni di qualità del sistema insediativo.

In particolare, per come già accennato, sono mancate precise regole di trasformazione, e, conseguentemente, il P.R.G. approvato nel 1984 non è riuscito ad esercitare un puntuale controllo sui processi di crescita della nuova urbanizzazione.

Ciò è attestato dalla scarsa qualità e dal forte peso dei fenomeni di abusivismo edilizio, e dagli interventi di edilizia pubblica in variante al PRG: limitati, parziali e disarticolati dal disegno complessivo del territorio.

Partendo da questi dati si può fare il punto sulle trasformazioni succedutesi e, quindi, affrontare unitariamente i nodi del funzionamento e della qualità del territorio mirando al recupero della sua complessiva *identità culturale*.

Si consideri inoltre che la lettura degli ultimi dati statistico-demografici sembra confermare il venir meno della esponenziale crescita insediativa, e pertanto occorre intervenire ad innalzare l'attuale livello di qualità e funzionalità sia nel settore residenziale, che in quelli economico-produttivi, infrastrutturali e delle attrezzature e servizi.

Trascurando ciò si rischia il decadimento, la paralisi e, soprattutto, la perdita dei *valori* (economici - sociali - culturali) conseguiti e consolidatisi sul territorio.

Pianificazione, quindi, quale:

- intervento mirato a *mettere a risorsa* le vocazioni ed i valori che la storia e la cultura locale hanno stratificato, sedimentandole, nelle coscienze e sul territorio;

- strumento di azione garante del funzionamento *normale* delle attività proprie dell'***abitare un luogo***, assicurandone livelli di qualità e di efficienza quali *precondizioni dello sviluppo sostenibile* -l'unico in grado di soddisfare *i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri*.

Queste finalità dell'intervento pianificatorio generale richiedono di superare - nel solco della moderna azione urbanistica nazionale - la obsoleta metodologia della *zonizzazione monofunzionale*, e di puntare ad una formulazione di ***disegno complessivo del territorio***, dove fare interagire le molteplici *tensioni* in esso presenti e che si proporranno nell'immediato futuro, sospinti dalle molteplici e varie dinamiche socio-economiche generate dalle modificazioni dei sistemi economico-produttivi e di distribuzione commerciale e dei servizi, con conseguenti ripercussioni anche sulle azioni comportamentali e occupazionali della popolazione.

Questo compito, qui assunto, di ***disegnare il territorio*** dovrà essere adeguatamente supportato dalla volontà amministrativa di *mettere a risorsa* l'importante strumento cartografico informatizzato del territorio comunale, già acquisito, che, per funzionare al meglio nei futuri processi di redazione, controllo, verifica e gestione del Piano stesso, necessita di essere supportato dalla totale informatizzazione dell'U.T.C..

5.c- Dal Territorio al Piano

Rifacendoci al gioco dei rapporti reciproci delle tre *strutture* - del *naturale*, degli *insediamenti* e della *mobilità* - sopra individuate, è intorno agli anni '70 che inizia la crisi della *struttura del naturale*, in coincidenza del passaggio da una economia di tipo agricolo-tradizionale fortemente incentrata sulle risorse dell'agrumeto e dell'uliveto, ad una economia di scambio e di servizi che, libera dai legami con la *terra*, ha proceduto in esaltata autonomia a scomporre e ricomporre gli *spazi* e le *relazioni* secondo logiche settoriali, poco o per nulla attente alle dovute integrazioni con le altre *strutture* del territorio.

Talchè, quella che fu *campagna* è oggi uno spazio disordinato al cui interno sono rimasti *irretiti* brani di verde, e che necessita di ritrovare un disegno adeguato e attento ai raccordi armonici con le altre *strutture* vitali del territorio.

A partire dagli anni '80 la crisi ha cominciato ad investire anche il sistema della mobilità e la si avverte ogni giorno persino negli aspetti più banali del quotidiano, nelle lunghe e frequenti code di traffico, nella ricerca affannosa dei parcheggi che avviliscono sempre più ogni cittadino.

Ciò era pressochè inevitabile, visto che nessun disegno di piano fu posto per guidare le nuove tensioni vitali che venivano a manifestarsi sul territorio negli ultimi decenni: il Piano precedente infatti, preferì ancorarsi essenzialmente alla cristallizzazione della situazione esistente, sia per le aree agrumetate sia per le linee di collegamento, invece che accettare il *rischio* di tentare una nuova *forma* aperta ai fenomeni che i nuovi mutamenti sociali ed economici avrebbero indotto.

La lezione che può trarsi è che a nulla serve il grido *Salviamo la campagna!* che ancora oggi si sente sulle labbra di qualcuno, se ad esso non si accompagna la capacità di cogliere ed integrare le nuove dinamiche che investono lo spazio urbano-territoriale e reclamano con la forza del nuovo il diritto di cittadinanza.

Non si tratta, quindi, di sposare le richieste, a volte accorate ma più spesso affaristiche ed interessate, del *lasciateci costruire (le case?)*, ma di ritrovare un'idea di città - che è divenuta territorio - in cui le varie strutture dell'abitare siano costantemente sentite e si sostengano reciprocamente nella elaborazione che ciascuna fa di se stessa, fino a tradursi in rapporti formali e compositivi che recuperino la dimensione della qualità complessiva dell'abitare.

Senza di ciò il disagio e la crisi penetrerà sempre più profondamente all'interno della stessa struttura degli insediamenti trascinando la città verso un destino irreparabile di decadimento della vita sociale ed economica.

E' implicito pertanto, che **il disegno di piano proposto, intende** superare - come già dichiarato - la pura, vecchia e semplice logica della zonizzazione mono-funzionale, e **far giocare la strumentazione di controllo della quantità al servizio del controllo di qualità e dell'integrazione delle strutture territoriali in un'unica forma fondata sull'identità culturale del luogo.**

5.d- Concetti e linee essenziali del Piano

Il disegno di un Piano è sempre un momento di sintesi teso ad unificare i vari *materiali* conosciuti attraverso una esplorazione attenta della realtà.

E' un processo quindi, che per molti versi equivale alla generazione di una nuova forma dove, nel caso del territorio, i vari componenti sono già caratterizzati da una propria, autonoma ed intrinseca *dinamicità strutturante*, che perciò deve essere assunta e portata a cooperare nella creazione dell'unica idea di città in cui il singolo cittadino possa largamente ritrovare e vivere i valori globali e profondi dell'esistenza.

Riconoscere il valore e la forza di queste *dinamicità strutturali*, elimina in gran parte il pericolo dell'utopia che le rigide schematizzazioni razionaliste del passato portavano inevitabilmente con sé e che ne hanno segnato il fallimento nella organizzazione del territorio.

D'altra parte richiede attenzione ed umiltà nell'assumere i dati del *reale*, una capacità di innovazione degli strumenti di programmazione e di controllo, e una energia creativa fiduciosa nella possibilità di trovare una sintesi superiore di tutte le varie istanze dell'uomo che sul territorio si dispiegano.

Così, muovendosi all'interno di questo quadro concettuale, e con tutte le considerazioni in precedenza esposte discendenti dall'analisi delle strutture del territorio, sono stati individuati ed assunti alcuni elementi-fenomeni specifici della realtà territoriale di riferimento, sui quali è costruita la proposta di Piano:

1) il nucleo del centro urbano, che solleva problematiche di riordino, qualificazione e mobilità;

2) l'alto valore e significatività della pianura orlandina per la struttura degli insediamenti, supportati dalla natura pianeggiante, dalla facilità di accesso e movimento, nonché dalle urbanizzazioni già esistenti; tutto ciò lascia prevedere che non diminuiranno le pressioni trasformative su questa parte del territorio;

3) la riduzione delle aree agrumetate e del loro valore economico, che scende al di sotto del valore ambientale-paesaggistico delle stesse;

4) la saturazione dell'edificato lungo le vie Trazzera Marina e Consolare Antica con l'enorme aggravio dei problemi del traffico e l'appesantirsi delle funzioni di collegamento e smistamento dei flussi da e per il centro;

5) il consolidamento del grosso nucleo urbano di Malvicino-Piscittina, con oltre 1.500 abitanti, ai margini occidentali della pianura, che oltre ai problemi di potenziamento e/o adeguamento delle attrezzature e dei servizi, pone quelli di una razionalizzazione della rete viaria e della fluidità dei collegamenti col resto del territorio;

6) la localizzazione, già determinata, di una vasta area d'insediamenti produttivi a valle del nucleo di Malvicino-Piscittina;

7) la presenza di una vasta zona fluviale ai margini dello Zappulla che ha bisogno di essere recuperata nei suoi valori ambientali, con il contestuale spostamento a monte del rilevato ferroviario del depuratore oggi compreso al suo interno;

8) l'individuazione di una zona altrettanto ampia punteggiata di presenze storico-culturali e di valori naturalistici-ambientali, a monte della S.S. 113, che va dall'area della Torre del Trappeto di Malvicino a quella dei resti del Monastero di S. Maria de' Lacu, e racchiude al suo interno la presenza di Villa Piccolo, la Chiesa e l'Ospizietto dei Cappuccini nonché altre tracce dell'antico abitare sul territorio;

9) la zona del Capo e delle colline retrostanti di S. Martino, con indizi interessanti di presenze archeologiche, naturalmente connessa alla riviera di levante che fa capo a S. Gregorio;

10) le aree collinari dell'uliveto, da Amola a Scafa, con elevati valori paesaggistico-ambientali.

Pertanto, ponendo particolare attenzione a questi elementi-fenomeni del territorio e nell'assumere, come già irreversibilmente avvenuto il passaggio ad una economia di scambi e di servizi, il disegno di Piano si propone:

-di sostenere il ruolo di Capo d'Orlando, storicamente acquisito e riconosciuto, di *capoluogo dei Nebrodi centrali*, incrementando la dotazione e qualità delle proprie funzioni urbane (scuole, aree per attività culturali, sport, commercio, servizi alla produzione ed alle persone, ecc.);

-di sostenere, promuovendola, la riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti, recuperando anche gli agglomerati abusivi sparsi sul territorio;

-di riordinare, ridefinendone la struttura complessiva, le aree del tessuto insediativo più prossime al centro urbano tradizionale (**Area del sistema strutturante territoriale**), tracciandone il perimetro ed individuando in esse importanti aree per attività ed infrastrutture di servizio pubblico, e rinviando alla stesura del relativo piano particolareggiato (PE 2) la definizione, al suo interno, dell'uso delle altre aree residue;

-di regolare e facilitare la mobilità, con particolare attenzione a rendere accessibili le funzioni urbane ed i poli più significativi presenti sul territorio, separandone i vari flussi e garantendo rapidità e fluidità di collegamento, al tempo stesso decongestionando le aree ad alta densità abitativa;

-di promuovere e qualificare l'offerta turistica - balneare, culturale e quella legata alla terza età ed alla fruizione dei beni paesaggistico-ambientali

(agriturismo, ecc.) - valorizzando gli ambiti di risorse naturali ed antropiche, adeguando la capacità ricettiva e la dotazione di spazi funzionalmente connessi, sia sulla linea di costa che sulle alture collinari;

-di ricucire, salvaguardandolo, il rapporto diretto e di libera fruizione con il litorale, con interventi mirati alla sua riqualificazione ambientale;

-di offrire occasione di flessibilità nella eventuale necessità di riconversione delle destinazioni d'uso delle aree produttive inglobate nei centri abitati;

-di tutelare, salvaguardandolo quanto più possibile, il patrimonio delle risorse naturali e dei beni paesaggistico-ambientali e storico-architettonici, agganciandoli, ove possibile, ad azioni programmatiche di grande rilevanza anche occupazionale (quale il caso del Parco delle Colture Mediterranee) ;

-di cogliere - consapevolmente - quanto emerso dalle analisi di studio, vale a dire, l'unità di *spazio edificato* e *spazio agricolo* come unica entità che va a costituire una *città diffusa*, una *città-territorio* ;

-di affrontare quindi, coraggiosamente, la delicata progettazione anche degli *spazi agricoli agrumetati*, di sottendere loro una *struttura d'ordine* che *pensi* il raccordo con la *città costruita*, non tanto per una ulteriore caotica espansione di questa, ma per non pregiudicare il futuro di reali esigenze collettive e la qualità dell'ambiente antropizzato. Si ritiene che in tal modo, infatti, potranno più efficacemente contrastarsi le spinte all'edificazione incontrollata che tanti guasti hanno prodotto finora (non soltanto l'abusivismo, ma anche un certo modo caotico e disorganico di concepire gli interventi), anche se, ovviamente, allo strumento va affiancata la capacità, il potere e l'azione di vigilanza dell'Amministrazione che lo gestisce.

Nel merito delle linee guida alla progettazione del Piano attinenti le situazioni pregresse, queste possono sintetizzarsi come segue :

A) **Ridisegno delle localizzazioni relative ai servizi**, al fine di soddisfare il fabbisogno di standards indicati dal D.M. 02.4.68 in rapporto anche alla popolazione presente e stagionale, confermando - ove possibile - le precedenti aree di Piano ed introducendo tutte le varianti e le scelte programmatiche compiute negli scorsi anni dall'Amministrazione, ritenendole qualificanti per lo sviluppo socio-economico del territorio.

B) **Ridisegno della viabilità**, al fine di rapportarsi meglio al nuovo quadro di relazioni territoriali ed alle nuove esigenze funzionali che ne deriveranno. Si rammenta che il problema della viabilità generale del precedente Piano si tradusse presto in un totale fallimento conseguente alla indeterminatezza delle scelte operate ed alla loro concreta irrealizzabilità dettata sia dall'eccessivo costo di costruzione (si pensi ai ca. 700 ml. di traforo della collina dello Spuntone, al cavalcavia ferroviario in località Muscale, alle opere d'arte per le viabilità sopra

i torrenti ecc.), sia dalla valutazione dell'enorme peso d'impatto ambientale che ne sarebbe derivato. Tant'è che già nel 1991, come in precedenza accennato, l'Amministrazione Comunale commissionò una variante urbanistica alla viabilità di Piano, tra il torrente Forno ed il torrente Zappulla, la quale, dopo essere stata redatta e definita adeguandola alle richieste del Consiglio Comunale, venne accantonata - nel giugno 1992 - per rimandarla alla stesura del nuovo PRG, il cui iter di formazione, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 15/91, doveva avviarsi entro il 1° dicembre 1992.

C) Conferma delle classificazioni di zona attuali ad esclusione di quelle in contrasto con le vigenti norme legislative o regolamentari e/o in contraddizione con i principi e le finalità, tecnici e programmatici del nuovo PRG.

Ciò, in particolare vale per la conferma delle zone B e C, precisando che :

-nelle zone B sono state incluse nuclei abitati già presenti sul territorio prima del vigente PRG e/o costituitisi abusivamente, e nuclei costituitisi in attuazione alle previsioni di zone C del precedente Piano, tutti, comunque, ormai quasi interamente saturi rispetto all'indice edificabile e per i quali ricorrono le condizioni di cui all'art. 2 del D.M. 02.4.1968 ;

-nelle zone ex B5 interne al perimetro del vecchio centro tradizionale, che muove dal quartiere *A' Uletta* fino a raggiungere l'attuale via Pirandello sull'argine del torrente Muscale (per come documentato dalla tavola dell'I.G.M. in scala 1:25.000 degli anni '40, allegata alla rappresentazione del vincolo idrogeologico compilata dall'Autorità Forestale dell'epoca, e dalla tavola rappresentante i primi interventi regolatori ed il centro abitato all'autonomia - 1925 -, prelevati dalla pubblicazione della tesi di laurea dell'arch. Salvatore Sidoti Migliore dal titolo *Storia urbanistica di un territorio : formazione di Naso e costituzione di Capo d'Orlando*, edizione Pungitopo, 1981), così come nelle ex zone B2 del borgo di S. Gregorio, si è proceduto alla riclassificazione in zone B0.S per consentirne il mantenimento dei caratteri storicizzati del tessuto edilizio tramite pianificazione particolareggiata.

D) Presa atto della riconversione ed ampliamento delle aree già destinate a Campings, lungo la via Trazzera Marina - attuate solo in minima parte -, a zone (S2) destinate alla ricettività turistico-alberghiera, soggette a prescrizione esecutiva, per come indicato dalle Direttive Generali e dall'approvazione dello schema di massima e della delibera commissariale n. 2/97.

E) Conferma delle nuove aree di edilizia sociale oggetto di Programmi Costruttivi approvati, in pendenza della redazione del PRG ed in variante al vigente Piano, dagli Organi Regionali (Commissario *ad acta* ed Assessorato Territorio e Ambiente), di cui alle delibere commissariali nn. 2 - 3 - 4 e 5 del 02.4.98, e successivo D.A. n. 20/DRU dell'08.02.99, per come indicato in premessa. Le suddette aree interessano due ex zone C su via Trazzera Marina e due ex aree agricole, ubicate in località Malvicino e Salicò, precedentemente individuate per interventi di edilizia economico-popolare nello schema di massima e destinate a prescrizioni esecutive per il soddisfacimento dei

fabbisogni residenziali d'iniziativa pubblica dalla delibera commissariale n. 2/97. Tale circostanza ha portato a rivedere la quantificazione contenuta nella suddetta delibera per l'edilizia residenziale pubblica e, conseguentemente, si è resa libera - mantenendone la propria destinazione agricola - l'area della piana ad occidente del torrente Vina, compresa tra la S.S. 113 e la via Consolare Antica.

F) **Introduzione del sistema di vincoli ambientali** discendente dall'applicazione delle vigenti norme di legge in materia, molti dei quali totalmente assenti nel precedente PRG. I suddetti vincoli sono stati singolarmente esaminati e visualizzati nelle tavole di analisi (A2, A3, A4 e A5) sulla scorta di una attenta valutazione delle caratteristiche orografiche, geomorfologiche, idro-geologiche, storiche, paesaggistico-ambientali, agro-forestali e viarie (D.M. 01.4.68, n. 1444 e D.Lgs. 285/92, Nuovo Codice della Strada). Si osserva, comunque, che malgrado l'aggressione edilizia degli ultimi decenni, il territorio orlandino mantiene ancora intatti valori paesaggistici di forte suggestione, la cui conservazione, difesa e promozione si pongono quali obiettivi fondamentali del Piano (per la visualizzazione di molte testimonianze storico-architettoniche ancora presenti sul territorio comunale, si rimanda alla visualizzazione delle allegate foto tratte dalla pubblicazione commissionata dal Comune all'arch. Antonella Muscarà, intitolata *Riscoprire - Ricognizione e catalogazione dei BB.CC. Architettonici, Archeologici e Etnoantropologici nel Capo d'Orlando*, edizione E.D.A.S., 1991).

6- Dati analitici di base per la proposta di Piano

6.a - Il dimensionamento

Il progetto del nuovo PRG, preliminarmente alla sua piena formulazione, ha necessitato del passaggio obbligato tra i dati analitici recuperati dalla lettura dei vari parametri delle realtà settoriali operanti e contestualmente presenti sul territorio, partendo da quelli ufficiali statistico-demografici, socio-abitativi, economico-produttivi e riepilogativi dello stato di attuazione del PRG, aggiungendovi quelli appositamente compiuti e/o ricavati dai vari studi condotti dal gruppo di progettazione per acquisire una lettura quanto più possibile attenta e puntuale delle varie dinamiche presenti in esso e che, insieme, hanno condotto alla formulazione del relativo e necessario dimensionamento del Piano.

L'approdo di questo passaggio non poteva avvenire senza l'ausilio della necessaria interpretazione critica dei dati acquisiti, basata sulla conoscenza diretta della realtà locale da parte del gruppo di progettazione, ed avallata dalla delibera n. 2/97 di approvazione della *Relazione sul fabbisogno decennale per la quantificazione delle aree da assoggettare alle Prescrizioni Esecutive* e delle relative perimetrazioni, da parte del Commissario *ad acta* regionale.

Rinviando, quindi, alla lettura della suddetta relazione, si espongono di seguito, sinteticamente, le risultanze alle quali si è giunti partendo dai dati analitici raccolti nello studio del dimensionamento del Piano, correggendo - conseguentemente alle sopravvenute deliberazioni degli Organi amministrativi regionali e comunali (approvazione di Programmi Costruttivi e revoca del Piano per Insediamenti Produttivi d'iniziativa pubblica, di cui in premessa) - alcune determinazioni precedentemente assunte con la suddetta delibera commissariale n. 2/97.

6.b - Il fabbisogno abitativo

I parametri di base del dimensionamento di Piano ai fini abitativi sono certamente rappresentati dallo stato e dalle proiezioni dell'attività edilizia residenziale. Ciò in quanto, principalmente, necessita regolamentare - sia in termini qualitativi che quantitativi - la suddetta attività se si vuole determinare un adeguato sviluppo urbanistico del territorio, capace di porsi come vincoli la *sostenibilità ambientale* ed il recupero dei *livelli relazionali* tra la popolazione.

Pertanto, si è calcolata in n. 15.257 abitanti la previsione di crescita demografica della popolazione residente tra il 1995 ed il 2015 (vale a dire, nel ventennio prescritto dalle vigenti norme per il dimensionamento del PRG), avvalendosi dei dati ISTAT ed anagrafici, nonché delle tendenze in atto registrate sulla popolazione (flussi migratori e saldi naturali), correggendone la rigida applicazione delle formule statistico-matematiche (che indicavano tale previsione in n. 16.475 abitanti) con la più concreta e accettabile ipotesi di crescita basata sulla conferma del saldo sociale medio dell'ultimo decennio censuario (1982-1991), pari annualmente a 140 abitanti. Tale ipotesi fissa la

previsione di crescita demografica della popolazione residente del Comune di Capo d'Orlando tra il 31.12.1995 ed il 31.12.2015 a 2.862 abitanti.

Poiché il suddetto dato demografico altro non rappresenta che una delle tante variabili che bisogna fare tra loro interagire per pervenire ad una quanto più possibile reale proiezione del fabbisogno edilizio in esame, si è proceduto nella ricerca e lettura delle altre variabili individuandole nello studio dei dati censuari ISTAT relativi ai nuclei familiari (la loro composizione e struttura sociale), al patrimonio abitativo occupato e non (il loro stato di conservazione, patrimoniale e di destinazione d'uso), associandovi i dati d'indagine e/o conoscenza diretta meno definibili - ma altrettanto importanti - quali quelli legati alle strutture del mercato locale immobiliare del settore edilizio, della sua propensione al consumo abitativo (residenziale, stagionale e per lavoro) e la struttura della stessa proprietà fondiaria.

Conseguentemente, comparando quanto emerso dallo studio condotto sulle suddette variabili e sui dati sopra elencati (prendendo a riferimento i dati quantitativi del censimento ISTAT 1991), si è potuto determinare sia il fabbisogno abitativo pregresso (vale a dire, quello che misura la necessità di alloggi e/o il n. di stanze occorrenti per riequilibrare i dati relativi ad una certa data censuaria alle *normali* condizioni abitative della popolazione residente), sia quello futuro (vale a dire, quello ipotizzato dalla trasformazione demografica indotta dai processi di crescita socio-economica posti alla base delle previsioni di Piano).

Il primo è stato quantificato in n. 155 stanze rispetto al patrimonio occupato e censito secondo i dati ISTAT 1991 (vedasi paragrafo 4.1 e 4.2, pagg. 12-16, della *Relazione sul fabbisogno decennale per la quantificazione delle aree da assoggettare a prescrizioni esecutive*, allegata alla delibera commissariale n. 2/97).

Questo dato è scaturito dalle osservazioni relative alle condizioni di sovraffollamento, di coabitazione, della necessità di adeguamento e ristrutturazione degli alloggi che presentano fattori di degrado abitativo dipendenti sia dall'obsolescenza igienica che dimensionale dei vani, nonché dalla necessità di non considerare disponibili all'abitazione i vani adibiti esclusivamente ad altro uso e le cucine con caratteristiche di stanza.

Soprattutto questi ultimi dati si ritengono pienamente giustificati ed in linea con l'obiettivo del Piano che non vuole perseguire la strategia di un livellamento che rimetta in discussione i livelli consolidati dell'indice di affollamento di coloro che occupano abitazioni più ampie, ma, al contrario, vuole perseguire l'obiettivo di un passo in avanti a favore di quella parte di popolazione che vive in condizioni abitative equivalenti ad indice di affollamento pari o seppur di poco maggiore di 1.

Il secondo (il fabbisogno futuro) è stato quantificato in n. 3898 stanze. Questo dato è la risultante della previsione ricavata dalla sommatoria del numero di stanze necessarie all'incremento di popolazione 1992-2015, all'incremento di quelle utilizzate per lavoro ed altro, di quelle disponibili per affitto e/o vendita ai fini residenziali, detratte quelle utilizzate e/o riutilizzate dal patrimonio abitativo non occupato al 1991 (vedasi pagg. 17-21 della sopra citata *Relazione sul*

fabbisogno decennale per la quantificazione delle aree da assoggettare a prescrizioni esecutive, allegata alla delibera commissariale n. 2/97).

Evidentemente, come anzidetto, questo ultimo dato previsionale è stato ricavato dallo studio comparato ai dati censuari di quelle variabili meno definibili relativi non solo alla conoscenza delle tendenze in atto nel mercato locale immobiliare, ma anche alle possibili dinamiche socio-economiche indotte dalle scelte di programmazione locale (nel comprensorio), sovracomunali, provinciali e regionali legate ad indirizzi che decisamente puntano a valorizzare le risorse endogene di sviluppo programmato del territorio (esempio, il Piano Regionale di Sviluppo, il Piano Territoriale della Provincia Regionale di Messina, la piena attuazione del Parco dei Nebrodi, i Patti Territoriali, l'attuazione delle politiche comunitarie ecc.).

In definitiva il fabbisogno abitativo residenziale complessivo stimato all'anno 2015 è pari a n. 4053 stanze.

Volumetricamente il suddetto fabbisogno abitativo complessivo per uso residenziale è stato calcolato, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 02.4.1968, n. 1444, pari a : n. 2862 ab. (pop. residente al 2015) x 140 mc/ab. (rapporto volumetrico per abitante) = mc. 400.680.

Tale risultato, evidentemente, tiene conto dell'incremento della dotazione di cubatura per abitante - rispetto a quella fissata nel suddetto D.M. 1444/68 - dettato dalle peculiari esigenze abitative del luogo, precisando, comunque, che il suddetto rapporto pro-capite è inferiore a quello fatto registrare nell'ultimo ventennio censuario 1971-1991 (ipotesi questa assunta al fine di facilitare il recupero del patrimonio esistente non utilizzato, vedasi al riguardo pag. 20, paragrafo 4.4 della *Relazione sul fabbisogno decennale per la quantificazione delle aree da assoggettare a prescrizioni esecutive*, allegata alla delibera commissariale n. 2/97).

In proposito si sottolinea come il rapporto di cubatura pro-capite assunto nel richiamato art. 3 del D.M. 1444/68, ancor prima della sua emanazione fosse già stato superato dalla circolare LL.PP. n. 425 del 19.1.67 - relativa all'edilizia economica e popolare - laddove suggeriva che per nuclei familiari fino a 2 componenti il numero di stanze dell'alloggio dovesse essere pari al numero dei componenti più uno ; in più, si sottolinea come nell'ultimo decennio censuario tale rapporto ha raggiunto i 156 mc/ab..

In definitiva, i mc. 140 per ogni abitante, assegnati nel dimensionamento del volume necessario a coprire il fabbisogno residenziale del Piano, rappresentano l'adeguamento del parametro di legge alle moderne caratteristiche di comfort e di soddisfacimento di esigenze reali di maggiori spazi abitativi, dettate da conquiste sociali conseguenti, in primo luogo, alla maggiore scolarizzazione della popolazione residente, al ruolo che l'abitazione - specie nel Meridione, e, in esso, nei piccoli centri - ancora svolge sostituendosi alle funzioni proprie di strutture pubbliche carenti (assistenza e ricovero degli anziani, asili nido, assistenza e riabilitazione ai disabili, posteggio autovetture ecc.) e caricandosi, quindi, di significati sociali, culturali, psicologici ecc. che oltrepassano il primario ruolo di *rifugio-riparo* e di *privacy*.

Al fine di non sovradimensionare il Piano, pertanto, si è ritenuto corretto non attribuire al numero di stanze necessarie a coprire il fabbisogno residenziale la cubatura unitaria di mc. 140, bensì di assegnare tale quantità di volume ad ogni nuovo singolo abitante da insediare, arrivando, quindi, alla quantificazione del dimensionamento di Piano per il soddisfacimento residenziale ventennale, per come sopra indicato, pari a mc. 400.680.

Resta da concludere sottolineando che, ipotizzando una utilizzazione del suddetto fabbisogno residenziale nel corso del ventennio secondo una legge lineare, metà dei 400.680 mc. troverà attuazione nel primo decennio di validità del Piano e, quindi, dei 200.340 mc. - in attuazione a quanto disposto dal Consiglio Comunale con delibera n. 132 del 20.12.96 di approvazione dello schema di massima - il 50%, pari a mc. 100.170, dovrà essere utilizzato per soddisfare il fabbisogno residenziale d'iniziativa pubblica.

Quest'ultimo dato, pertanto, dovrà essere decurtato della volumetria (pari a mc. 44.520) già inserita nei Programmi Costruttivi redatti ed adottati nel 1998 con le delibere commissariali nn. 2, 3, 4 e 5 ed approvati dall'Organo regionale con D.A. n. 20/DRU dell'08.02.99.

6.c - Il fabbisogno di insediamenti produttivi

Anche per il fabbisogno riguardante gli insediamenti produttivi si rimanda alla *Relazione sul fabbisogno decennale per la quantificazione delle aree da assoggettare a prescrizioni esecutive*, allegata alla delibera commissariale n. 2/97, nonché alla lettura dei paragrafi 3.2.4 *L'andamento delle unità locali e dei loro addetti fra il 1981 e il 1991* (pag. 21) e 3.7, 3.8 e 3.9 (pagg. 55-61) dello studio sulle *Analisi e indicazioni sulle tendenze in atto nella società e nell'economia locale*, redatto dal gruppo di lavoro coordinato dal Prof. Ing. Roberto Garavini, nel 1997, su incarico dell'Amministrazione comunale, per come ricordato in premessa.

Dallo studio conseguente all'analisi dei dati relativi al settore produttivo legato alle attività del secondario, emerge la capacità dei piccoli imprenditori locali nel promuovere la spinta economica verso l'investimento di capitali nel settore edile, nel terziario e nella piccola-industria, incidendo profondamente nella trasformazione del tradizionale quadro economico e produttivo-occupazionale, basato essenzialmente - fino allo scorso decennio - solo sulle attività del primario e del terziario.

Tale spinta si è pure concretizzata con la richiesta, alla fine degli anni '80, degli operatori locali all'Amministrazione comunale affinché provvedesse al reperimento di nuove aree per la localizzazione delle loro unità locali.

La suddetta domanda trovò risposta con la localizzazione di un'area in località Masseria da destinare ad insediamenti produttivi, in variante al PRG (giusto D.A. n. 686 del 17.7.90), sulla quale - dopo avere acquistato il nulla-osta regionale con nota del 12.12.90 - venne redatto il relativo piano particolareggiato, adottato dal Consiglio Comunale con propria delibera n. 56 del 27.01.91, e reso esecutivo con la successiva delibera dello stesso Consiglio n. 01

del 15.01.96 che respingeva l'opposizione fatta pervenire da una ditta proprietaria dell'area.

La quantificazione dell'area come sopra individuata, pari a mq. 75.000, all'interno della quale veniva previsto l'insediamento di un volume complessivo di mc. 124.178 ripartito su n. 61 lotti, di cui n. 8 per esigenze comunali, n. 48 per soddisfare le domande degli artigiani e n. 5 per soddisfare quelle della piccola e media industria, venne ritenuto soddisfacente dal Commissario ad acta per il PRG che l'approvò con la suddetta delibera n. 2/97, rimandando il soddisfacimento del fabbisogno produttivo decennale all'attuazione del suddetto P.I.P..

Con successiva delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 28.3.98, il suddetto P.I.P. venne revocato, rimandando l'attuazione della zona all'esecuzione delle opere indicate in un piano di lottizzazione d'iniziativa privata, redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 34 del 18.5.96 ed approvato con la successiva delibera dello stesso Organo consiliare, n. 17 di pari data..

Poiché quest'ultimo P.d.L. prevede la realizzazione di n. 33 lotti, preso atto della necessità di dovere confermare la quantificazione dei lotti a suo tempo previsti nel P.I.P., pari a n. 61, si ritiene necessario reperire nuove aree per insediamenti produttivi capaci di dare piena soddisfazione alla suddetta quantificazione. In ciò confortati anche dalla lettura dei dati statistici che prospettano buone potenzialità di sviluppo dei comparti produttivi legati alle attività artigianali - non moleste né inquinanti - di servizio (officine di riparazione di beni strumentali ecc.), produttive (falegnami, fabbri, orafi ecc.) e di stoccaggio e di immagazzinamento (depositi di materiale edile, sedi d'impresa di costruzioni ecc.).

Se si aggiunge che programmare una esatta quantificazione dei fabbisogni ventennali per le attività produttive appare difficilmente operabile, poiché -come è risaputo - la domanda viene sollecitata dalla stessa offerta di aree, sembra lecito ipotizzare - sulla scia dei dati registrati - che occorre prevedere, in aggiunta alla superficie impegnata con il suddetto P.d.L. in località Masseria, circa n. 30 lotti di piccola dimensione (non maggiori di mq. 1.000) che potranno trovare attuazione nel corso della validità del PRG, la cui localizzazione è stata rinviata alla redazione degli strumenti attuativi di cui alle zone AS2.

6.d - Il fabbisogno di edilizia stagionale

Anche per il fabbisogno di edilizia stagionale si rimanda alla *Relazione sul fabbisogno decennale per la quantificazione delle aree da assoggettare a prescrizioni esecutive*, allegata alla delibera commissariale n. 2/97, nonché alla lettura del paragrafo 3.4 *Le attività turistiche*, pag. 34 e segg., dello studio sulle *Analisi e indicazioni sulle tendenze in atto nella società e nell'economia locale*, redatto dal gruppo di lavoro coordinato dal Prof. Ing. Roberto Garavini, nel 1997, su incarico dell'Amministrazione comunale, per come ricordato in premessa.

Dallo studio conseguente all'analisi dei dati relativi al settore produttivo legato all'attività turistico-ricettiva ed all'edilizia stagionale, è emerso con

grande evidenza la vocazione del territorio orlandino ad assolvere un ruolo strategico nella promozione e valorizzazione dell'offerta turistica, e non solo stagionale, legandola al turismo della terza età (centri di soggiorno, cura e riposo), a quello del mondo giovanile (stages di formazione scolastica e professionale), a quello congressuale e culturale, e proiettandola nel Comprensorio nebroideo ove sempre più forte sarà l'attrazione del Parco con le sue risorse naturalistiche.

Maggiore impulso al settore verrà dalla realizzazione dell'attuale bacino portuale, il cui studio di fattibilità - recentemente, proprio nei primi mesi del 1999 - è stato ammesso a finanziamento dalla Regione utilizzando gli appositi fondi comunitari.

In tale quadro di prospettive, partendo dal dato censuario (ISTAT 1991) che pone Capo d'Orlando, con le sue 945 abitazioni utilizzate per vacanza, al secondo posto tra i paesi che si incorniciano tra i Nebrodi ed il litorale tirrenico occidentale della provincia di Messina, compreso tra Capo Calavà e Tusa, si è ritenuto utile e necessario avviare un processo di riconversione della ricettività turistico-ricettiva, spostandone le linee di sviluppo verso forme gestionali a carattere imprenditoriale che mirino alla qualità dell'offerta e dei servizi ed all'incremento di occupazione altamente professionale.

Ciò, evidentemente, nel tentativo di scoraggiare l'attuale utilizzazione dell'affitto di camere ed appartamenti, nel solo periodo balneare, privi spesso delle più elementari norme igienico-sanitarie, dovute al sovraffollamento e/o alla mancanza dei servizi in camera, e nel tentativo di rimettere sul mercato immobiliare una aliquota non indifferente di abitazioni per assolvere all'effettivo uso per le quali sono state realizzate, vale a dire quello residenziale.

Conseguentemente, oltre che porsi l'obiettivo di incrementare nel primo decennio di validità del Piano il numero di posti letto attuali (n. 803 in albergo e n. 352 in camping, ai quali si aggiungono 5.473 unità in ville e case stagionali) di altri 2.500 nuove unità (di cui 1.750 in alberghi e n. 750 in altri complessi ricettivi quali l'agriturismo, la multiproprietà ecc.), che dovranno attuarsi con le Prescrizioni Esecutive che accompagnano il Piano (vedi la delibera commissariale n. 2/97), si è venuti nella determinazione di confermare, in termini di superficie, molte delle aree S01 e T01, pur variandone il perimetro rispetto alle previsioni del precedente PRG per rispettare le norme del regime vincolistico, ed al tempo stesso si è scelto di suggerire l'utilizzazione al fine ricettivo di alcuni importanti testimonianze storico-architettoniche presenti sulle colline di S.Gregorio-Bagnoli, nel tentativo di attrarre un turismo di élite che certamente offrirebbe un ritorno d'immagine positivo per l'intero territorio e per l'economia locale.

6.e - Il fabbisogno di servizi ed attrezzature

Più volte nel corso dell'iter formativo del nuovo PRG, e da più parti, si è sottolineata l'attuale carenza di aree per servizi ed attrezzature pubbliche disponibili nel precedente strumento urbanistico (vedasi *Relazione per la formulazione delle Direttive Generali* redatta dall'UTC, il contenuto delle stesse

Direttive Generali approvate dal Consiglio Comunale con delibera n. 145 del 16.12.94, quello della *Relazione generale* che ha accompagnato lo schema di massima ecc.). Tale carenza è stata testimoniata, nel corso degli anni susseguenti all'approvazione del suddetto PRG, dai numerosi ricorsi all'adozione di varianti urbanistiche finalizzate al recupero delle aree necessarie a garantire i servizi essenziali alla popolazione insediata nel territorio comunale. Le suddette varianti hanno interessato sia le attrezzature normate di quartiere (religiose e culturali), che quelle d'interesse generale (istruzione superiore), nonché quelle collettive non normate (porto, cimitero, palacongressi).

A tale quadro d'interventi, spesso *sfilacciati* dai contesti urbani e/o territoriali ove venivano fatti ricadere secondo l'urgenza del momento (il più delle volte dettata dalla promessa di un finanziamento), si è lavorato al fine di riequilibrare, a scala territoriale, e di razionalizzare la loro localizzazione.

Poiché la ridefinizione, il riordino e la riqualificazione, sia formale che funzionale, dell'*abitare* un luogo passa attraverso il recupero e l'offerta dei necessari servizi ed attrezzature di supporto alle attività residenziali, produttive e della mobilità, si è ritenuto giusto puntare a moltiplicare gli interventi in questo settore mirando, specialmente, alla ricerca di spazi per attività sociali, integrandoli con le risorse della natura, della produzione e della cultura.

Conseguentemente, anche al fine di soddisfare la domanda di attrezzature derivante dalla numerosa popolazione stagionale che *invade* il territorio triplicando la popolazione residente nel periodo estivo, si è ritenuto valido - per come condiviso dal Commissario ad acta con la già citata delibera n. 2/97 di quantificazione dei fabbisogni decennali - stimare in ca. 500.000 mq. le aree necessarie al soddisfacimento delle attrezzature di quartiere normate dal D.M. 1444/68, ed altrettante quelle d'interesse generale. Il suddetto conteggio viene evidenziato nell'allegato prospetto *Verifica Standards Urbanistici*.

Alcune aree per servizi - all'interno dell'area strutturante (AS 1) - sono oggetto di prescrizione esecutiva (PE 2), giusto delibera commissariale n. 2/97.

Deve rilevarsi che tutte le superfici quantificate per coprire il fabbisogno degli standards superano, come anzidetto, di gran lunga i minimi prescritti, ad eccezione di quelle destinate all'istruzione. Questo dato nasconde però le aree a ciò destinate nella suddetta prescrizione esecutiva (PE 2), e la difficoltà di spostare in altri siti le attuali sedi scolastiche, per le quali - ove possibile - si è ipotizzato l'ampliamento dell'area esistente al fine di consentire la costruzione di ampliamenti per ospitare moderni laboratori, mense e locali ginnico-sportivi. Di contro, qualora l'Amministrazione comunale - nel rispetto delle competenze attribuite ai propri Organi deliberanti - decidesse per una diversa localizzazione di alcune sedi scolastiche d'istruzione obbligatoria, questo strumento urbanistico offre alcune possibilità per valutare ciò indicando, tra le attrezzature non normate, delle aree idonee quali quelle destinate a *Varie e d'interesse collettivo* e quelle a *Centro polifunzionale*.

Infine, il rispetto alle *Direttive Generali* emanate dal Consiglio Comunale di dotare tutte le frazioni, anche i nuclei abitati più modesti, presenti sul territorio dei necessari servizi di quartiere (socio-assistenziali, per lo sport ed il tempo libero, religiosi ecc.) e d'interesse generale (parchi), si è voluto adempiere anche

perché si condividono pienamente le motivazioni di fondo che mirano alla riqualificazione dei tessuti edificati ed alla promozione della ripresa delle interrelazioni sociali di *buon vicinato*.

Per le suddette argomentazioni, si ritiene pienamente giustificabile la maggiore quantificazione delle superfici individuate nel nuovo PRG per soddisfare gli standards di legge, non ritenendo utile - al tempo stesso - il rinvio a successivi piani esecutivi per quanto concerne le urbanizzazioni secondarie.

7- L'individuazione dei Tessuti e la specificazione degli Ambiti nel disegno del Piano

7.a - La zonizzazione

Il disegno di Piano, confermato e riproposto di seguito, è stato articolato attraverso l'individuazione di vari *tessuti* fondamentali, ciascuno con caratteri propri e problematiche specifiche, derivati dall'intreccio delle relazioni fra le *strutture* presenti sul territorio:

- 1.- il tessuto delle risorse culturali, ambientali e storico-architettoniche;
- 2.- il tessuto delle urbanizzazioni;
- 3.- il tessuto delle risorse e delle attività produttive;
- 4.- il tessuto della mobilità.

Il primo ha più strette e vaste relazioni con la *struttura del naturale*, il secondo ed il terzo con la *struttura degli insediamenti*, il quarto - ovviamente - con la *struttura della mobilità*.

All'interno di ciascun tessuto sono stati delimitati ambiti e/o altri tessuti di maggiore dettaglio, per i quali sono state specificate ipotesi di intervento, indicazioni normative e/o programmatiche approfondite e particolareggiate nella normativa di zona definita nelle Norme di Attuazione allegate al presente strumento urbanistico generale.

Trattando l'ambito, quale sottosistema territoriale, lo si è assimilato, per ciò che concerne la determinazione dei parametri edilizi ed urbanistici, ed ai fini del rispetto della normativa urbanistica nazionale e regionale, alle zone omogenee.

Come precedentemente già ricordato, il PRG conferma sostanzialmente l'attuale struttura insediativa, operando prevalentemente nell'azione di ricucitura e completamento del tessuto edilizio preesistente - spesso disarticolato ed informe, a causa di una sostenuta azione d'abusivismo operata negli ultimi due decenni -, e, al tempo stesso, mira a frenare la tendenza all'espansione indiscriminata nella Piana e sulle soprastanti colline dell'edilizia residenziale.

7.b - Le zone BCA

Sono indicate come zone BCA taluni edifici, manufatti e siti nei quali sono ammessi soltanto opere di restauro conservativo dell'edilizia ivi esistente e dell'ambiente naturalistico circostante.

Esse rivestono particolare interesse per la salvaguardia della memoria del paesaggio urbano e rurale.

Ogni adattamento tipologico e intervento restaurativo deve avvenire nel rispetto dell'esistente e delle leggi di tutela dei beni culturali e, quindi, con il consenso della Soprintendenza ai BB. CC. e AA..

Circa le destinazioni d'uso delle attuali ville, case e insediamenti rurali presenti sul territorio e nel centro urbano, si conviene ritenere compatibile quelle

che di seguito vengono elencate: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche, religiose e simili, uffici pubblici. Si ritengono pure compatibili le destinazioni per attività ricettive alberghiere ed extra alberghiere, per ristorazione e per servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale e di servizio per gli handicappati ecc., anche privati e sia a carattere urbano che territoriale, nonché le destinazioni finalizzate alla promozione e ricettività agrituristica. Tutto ciò al fine di incentivare l'opera di recupero e conservazione dei suddetti manufatti anche da parte dell'intervento diretto dei privati, che potrebbero in ciò trovare interesse ad iniziative di richiamo turistico e culturale di livello medio-alto, capaci di soddisfare il ritorno, anche sul piano economico, dell'investimento attuato.

Oltre alle aree individuate con apposita simbologia nelle planimetrie di Piano, vengono sottoposti alla tutela della vigente legislazione sui BB. CC. e AA. i seguenti manufatti: le chiese di S. Cosimo e Damiano a Cirasa, dell'Immacolata Concezione a Forno Alto, di Maria SS. di Porto Salvo in piazza Merendino, i palmenti scavati nella roccia ubicati in località Scafa (Fig. 8 partt. 625,707, 857, 941, 1356).

7.c - Le zone B0.S : Tessuti urbani storicizzati

Le zone B0.S sono ubicate nella parte del centro urbano che non può essere identificata come zona A, ma i cui caratteri sono storicizzati, e nell'antico borgo dei pescatori a S. Gregorio.

L'ambito urbano abbraccia l'impianto originario, d'inizio secolo, del vecchio centro, costituito anche da edilizia di recente formazione ma contraddistinto ed ancora impregnato di valori architettonici, storici, tipologici, ambientali, pur se manomessi o degradati o sostituiti e non presenti tutti contestualmente. In tale ambito trovano ubicazione importanti servizi, attrezzature e spazi pubblici e di interesse pubblico.

L'ormai tradizionale borgo di S. Gregorio, *salotto* del turismo estivo e non solo - grazie alla popolazione del luogo, che ha autonomamente avviato una riuscita iniziativa annuale di itti-turismo nei mesi di bassa stagione - necessita, oramai, di puntuali interventi di tutela della propria immagine urbana, architettonica e paesaggistico-ambientale, tali da cogliere, esaltandolo, l'*unicum* inscindibile dei suoi componenti *naturali*, di quelli del suo *abitato* e di quelli fortemente rappresentativi della sua *componente umana*: i pescatori.

In entrambe le zone le aree in esse ricadenti dovranno sottoporsi, da parte del Comune, a piani particolareggiati finalizzati al recupero, riqualificazione ed arredo urbani, estesi ad ambiti circoscritti da individuarsi in relazione alle condizioni di degrado esistenti, alle esigenze funzionali ed alle disponibilità finanziarie.

Un *brano* della città, quello tradizionale denominato 'A Uletta, compreso tra le piazze Caracciolo e Duca degli Abruzzi e le vie Colombo e Lungomare Andrea Doria, sarà oggetto di Prescrizione Esecutiva (PE 1). Quest'ultima ed i successivi piani particolareggiati dovranno fornire indicazioni di norme

regolamentari puntuali e capaci di incentivare l'utilizzo di elementi di decoro e di arredo delle facciate, delle pavimentazioni, delle coloriture, delle ringhiere, degli elementi decorativi, delle coperture legate alle tradizioni locali. Verranno promossi, inoltre, i cambiamenti di destinazione d'uso che, almeno ai locali ubicati nei piani terra, consentano di essere adibiti a servizi alla produzione locale dell'artigianato, dei prodotti tipici locali marinari, di quelli tradizionali della cultura del Parco dei Nebrodi, a locali di ristoro, enoteche, laboratori artistico-artigianali, anche solo espositivi ecc.. Nell'insieme, ricercando, individuando e, conseguentemente, apponendo vincoli di salvaguardia per il mantenimento degli aspetti tipologici ed architettonici di edifici tradizionali che rappresentano memoria dell'antico abitare del luogo.

7.c/bis- Zone B0: Tessuti edilizi da mantenere

Le zone B0 individuano e perimetrano tutta l'edilizia pre-esistente già individuata nel precedente PRG ed alla quale si è aggiunta l'edilizia residenziale ricadente entro la fascia territoriale di cui alla lettera a) dell'art. 15 della L.R. 78/76 (150 ml. dalla battigia), oggetto di specifica verifica di regolarità amministrativa degli edifici ivi presenti, finalizzata alla definizione delle relative ulteriori zone B.

In tali zone si ripropongono le precedenti norme di PRG, riassunte nelle Norme Tecniche di Attuazione e nella relativa Tabella dei Tipi Edilizi, alla cui lettura si rimanda.

7.d - Zone B1.1 - B1.2 - B1.3 - B1.4 – B1.5 : Città consolidata (centro urbano – alberghi esistenti)

Le zone B1.1, B1.2, B1.3 e B1.4 (rispettivamente, ex B5, B4, B3 e B2 del precedente PRG) costituiscono la centralità della struttura urbana che si diparte dai piedi del Capo, si *distende* lungo la “Piana”, fino alle vie Passaggio a livello e Cordovena, in direzione monte-mare. L'intero ambito è fortemente saturo, ricadendo in esso aree completamente edificate e/o da completare, interessate da edilizia diversificata nei suoi aspetti tipologici ed architettonici. L'edificazione sviluppatasi nel corso degli ultimi venti anni sotto la spinta sopradimensionata del Programma di Fabbricazione, prima, e del successivo PRG, dopo, ha assunto un ruolo propulsivo nella crescita socio-economica della popolazione residente e non, e tale da rendere irreversibile tutte le previsioni di piano vigenti.

In tutte le suddette zone B1, poichè il *tessuto* edificato della Piana (compreso, quindi, il centro urbano) riveste particolare valenza per l'impatto ambientale che offre al visitatore-spettatore che lo fruisce dall'alto delle colline e, in particolare, dalla cima del promontorio del Capo, al fine di recuperare l'omogeneità del nuovo *costruito* - contrappunto al *verde tessuto naturale* ed all'*azzurra cornice* di cielo e mare, che li avvolge entrambi (felice memoria visiva del territorio fino agli anni “60) - si è avuto cura di prescrivere particolare attenzione nella definizione delle coperture dei fabbricati esistenti, da completare e/o costruire ex-novo.

Ovviamente, si è verificata per tutte le zone B1 la sussistenza dei criteri dettati dall'art. 2 del D.M. 02.4.1968 n. 1444, per ogni singolo isolato, con l'ausilio della restituzione volumetrica fatta redigere dall'Amministrazione comunale.

Alle suddette zone B1 sono state aggiunte le zone B1.5 per includere le aree ove ricadono gli alberghi esistenti.

7.e - Zone B2 : Ambito urbano su via Consolare Antica

Le zone B2 individuano aree residenziali prevalentemente sature che costituiscono la recente espansione lineare a margine dell'antica viabilità *consolare* e che ha saldato i nuclei abitati della Piana al centro urbano.

In esse vengono riconfermati gli indici edificatori già indicati nel precedente PRG e viene consentita la saturazione dell'edificato.

Anche in questo ambito la spinta alla nuova edificazione contenuta nel precedente PRG, ha reso quasi ovunque irreversibile tutte le previsioni di piano vigenti.

Ed anche in questo caso si è verificata la sussistenza dei criteri dettati dall'art. 2 del D.M. 02.4.1968 n. 1444, per la definizione di zona B, con l'ausilio della restituzione volumetrica fatta redigere dall'Amministrazione comunale.

7.f - Zone B3 : Ambito urbano su via Trazzerà Marina

Pure le zone B3 individuano aree residenziali prevalentemente sature che costituiscono la recente espansione lineare a margine dell'antica *trazzera* e che ha saldato i nuclei abitati della Piana lungo il litorale al centro urbano.

A differenza del precedente ambito, in questo si è sviluppata una rilevante concentrazione di edilizia con destinazione d'uso a carattere stagionale, sfruttando, anche abusivamente, la forte spinta della sempre crescente domanda di alloggi in affitto per la stagione balneare. Tale attività, che ha integrato il venir meno dei redditi da lavoro agricolo nel periodo di crescente crisi del settore a partire dagli anni '60, si è sviluppata e consolidata senza alcuna pianificazione e/o norme specifiche, e senza realizzazione di moderni ed idonei spazi e servizi di complemento per il raggiungimento della necessaria qualità ricettiva (carenza di servizi igienici, problemi di sovraffollamento, di parcheggi ecc.).

Nelle aree comprese tra il rilevato ferroviario e l'edificato a monte di via Trazzerà Marina, nel tratto compreso tra la via Gambitta Conforto ed il torrente Vina, al fine di incentivare i miglioramenti utili e necessari per il raggiungimento degli standards qualitativi accettabili per l'utilizzazione degli immobili ad uso turistico-ricettivo, nelle zone destinate a verde privato - per come visualizzate nelle tavole di PRG - in attuazione alle *Direttive* consiliari, viene concesso un premio di cubatura sul massimo volume edificabile e/o preesistente. Quest'ultimo viene particolarmente incrementato per promuovere iniziative ad uso alberghiero e/o destinati alla multiproprietà e/o ad altre forme nuove e moderne di ricettività turistica.

Per la definizione dei suddetti premi di cubatura si rimanda alle Norme

Tecniche di Attuazione.

La sussistenza dei criteri dettati dall'art. 2 del D.M. 02.4.1968 n. 1444, per la definizione di zona B, anche in questo caso la si è verificata con l'ausilio della restituzione volumetrica fatta redigere dall'Amministrazione comunale.

7.g - Zone B4 : Ambito urbano nelle frazioni

Aree residenziali prevalentemente sature costituite dall'antico nucleo delle frazioni e/o delle borgate insediate nel corso della storia sul territorio (già ex zone B2).

In esse vengono riconfermati gli indici edificatori già indicati nel precedente PRG (ex zone B2) e viene consentita la saturazione dell'edificato.

La sussistenza dei criteri dettati dall'art. 2 del D.M. 02.4.1968 n. 1444, per la definizione di zona B, anche in questo caso la si è verificata con l'ausilio della restituzione volumetrica fatta redigere dall'Amministrazione comunale.

7.h -Zone B5 : Edilizia degradata da sottoporre a riqualificazione urbana

(Cassate)

7.i - Zone C1 - C2 - C2a – (C2b cassate) : Espansione residenziale privata

Le zone omogenee C1, C2 e C2a, sono ambiti territoriali sparsi nelle frazioni, già perimetrate dal precedentemente PRG, in corso di attuazione e di completamento.

Le suddette zone sono state differenziate in dipendenza dell'indice territoriale massimo d'edificazione consentito in ciascuna di esse.

La loro localizzazione è stata o meno confermata compatibilmente alle risultanze del dimensionamento del Piano, all'introduzione del nuovo disegno urbanistico più rispondente, anche sul piano spaziale, al contesto geografico, geomorfologico ed agroforestale, al punto che, alcune aree non sono state ritenute idonee rispetto alle precedenti destinazioni (e ciò è valso anche per altre destinazioni di zona).

Nelle zone C1 si conferma la volontà di volere realizzare una più completa attrezzatura sociale e una migliore qualità residenziale, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente tradizionale. Non vengono peraltro escluse le attrezzature turistico-ricettive e gli annessi rurali.

La nuova edificazione resta subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione, previa verifica globale dell'indice territoriale; non consentendosi, quindi, la facoltà di utilizzare singoli interventi per lotti di minima estensione. Vengono fatte salve le lottizzazioni già approvate e convenzionate, ad eccezione dei singoli edifici in esse previsti, i quali - nel caso non fossero stati ancora iniziati - potranno essere realizzati solo se non in contrasto con le nuove norme antisismiche e con il nuovo regime vincolistico dettato dal PRG e/o dalle vigenti nuove norme di legge in materia.

Le zone C2 comprendono una parte del territorio comunale edificata di recente secondo le prescrizioni urbanistiche del precedente PRG.

Anche le zone C2a comprendono una parte del territorio comunale edificata di recente secondo le prescrizioni urbanistiche del precedente PRG (ex zone C1.5, C2 e C3 in località Masseria, Piscittina, Forno, S. Martino-Certari, Scafa ecc.), già tutte oggetto di piani di lottizzazione approvati per quasi tutte intere le suddette zone, e già convenzionati e/o in corso di attuazione. Delle suddette zone solo quella in prossimità di via Torrente Forno, lato PA, è stata oggetto di spostamento rispetto al precedente PRG, per far posto alle nuove previsioni di viabilità extra-urbana (asse strutturante) ed all'allargamento dell'area pubblica in ampliamento alla preesistente scuola media dell'obbligo, al fine di poterla dotare della necessaria superficie per la costruzione della palestra e/o dei richiesti moderni nuovi spazi didattici a servizio degli studenti.

7.1 - Zone PEEP C3 - C3a - C3b : Espansione residenziale pubblica

Gli ambiti territoriali definiti come zone omogenee C PEEP C3, C3a e C3b ricadono in aree già destinate all'edilizia economico e popolare - in contrada S. Martino (ex C1,5 PEEP del precedente Piano) -, all'edificazione residenziale privata - lungo la via Trazzerà Marina (ex C2 del precedente Piano) - e in aree agricole - nelle contrade di Malvicino, Salicò e Bruca -, nonché quelle prossime al centro abitato già attuate con il precedente PRG.

La prima, zona C3, in contrada S. Martino, è già in fase di attuazione con l'osservanza delle norme contenute nel programma costruttivo approvato - a suo tempo - dall'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente con D.A. n. 1175/88, per la quale si riconfermano le specifiche prescrizioni ed alle quali, integralmente, si rimanda per il definitivo completamento di zona.

Le zone C3a sono ubicate in via Trazzerà Marina (già destinate a zone omogenee C2 nel precedente PRG) e sono state oggetto di apposita variante urbanistica attuata dal potere sostitutivo dell'Organo commissariale dell'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente con delibere nn. 2 e 5 del 1998, ed i cui relativi programmi costruttivi sono stati approvati con D.A. n. 20/DRU dell'08.02.99.

Per la loro attuazione si riconfermano le prescrizioni di zona alle quali integralmente si rimanda.

Le zone C3b, invece, sono ubicate in contrada Bruca, in contrada Malvicino ed in contrada Salicò e sono prossime alle urbanizzazioni esistenti.

Le ultime due (quella di Salicò per la maggior parte, lato PA) si avviano all'attuazione in conseguenza delle scelte effettuate tra il 1997 ed il 1998 con delibere commissariali, frutto del potere sostitutivo esercitato dall'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente in tema di promozione di interventi per l'edilizia sociale sovvenzionata, che si sono concretizzate con la redazione di

appositi programmi costruttivi già approvati dallo stesso Assessorato, giusto D.A. n. 20/DRU dell'08.02.99, ed in virtù del quale si è proceduto a decurtare dal fabbisogno residenziale d'iniziativa pubblica il relativo dimensionamento a suo tempo approvato dal Commissario ad acta con propria delibera n. 2/97.

Tutte e tre le suddette aree erano destinate a zone omogenee agricole nel precedente PRG.

Mentre per le aree ubicate in c.da Malvicino ed in contrada Salicò (la suddetta porzione lato PA), per la loro attuazione, si riconfermano le prescrizioni di zona, alle quali integralmente si rimanda, inserite nei suddetti programmi costruttivi ; per l'area ubicata in contrada Bruca e la restante parte, lato ME, di quella ubicata in contrada Salicò, (individuate dalla delibera Commissariale n. 2/97 di perimetrazione delle aree necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni decennali di residenza d'iniziativa pubblica), saranno oggetto di apposita prescrizione esecutiva (PE 3).

7.m - Zone S1 - S2 - S3 : Ricettività stagionale e turistico-alberghiera

Gli ambiti territoriali individuati nel presente Piano come zone omogenee S1, S2 ed S3 (già perimetrati - nella loro quasi totalità - dal precedentemente PRG come zone omogenee S0.1, T0.1, Camping e Aree Balneari, e solo in qualche caso parte di esse ricadevano in zone agricole), sono destinate al soddisfacimento della domanda di edilizia per la ricettività stagionale e turistico-alberghiera.

Le prime zone - S1 - sono ubicate sulle località collinari del territorio comunale ; le seconde, - le zone S2 - sono invece ubicate sulle alture collinari di S.Gregorio - Bagnoli, sul litorale, in località Testa di Monaco, ad oriente, e nell'area compresa tra la via Trazzerà Marina ed il rilevato ferroviario, ad occidente, nonché in località Pissi - Trassari, al centro della Piana; mentre le terze - le zone S3 - sono state ubicate a margine del litorale, a valle del rilevato ferroviario, in località S. Carrà, prossime al confine amministrativo orientale.

Le suddette zone S2 limitrofe alla via Trazzerà Marina saranno oggetto di specifica prescrizione esecutiva (PE 4) per il soddisfacimento del fabbisogno turistico-ricettivo, giusta delibera commissariale n. 2/97.

Solo alcune parti di tali ambiti, in attuazione delle precedenti norme di PRG, si sono attuati e/o sono in corso di attuazione, anche per ciò *le Direttive Generali* hanno richiesto ai progettisti una maggiore attenzione nella riformulazione delle norme specifiche di attuazione, per le quali si rinvia alla lettura delle stesse come riformulate.

Il lavoro di revisione dello strumento urbanistico ha comportato, inoltre, l'adeguamento delle preesistenti perimetrazioni di zona - destinate alle varie tipologie ricettivo-stagionali - per osservare il rispetto dei vincoli gravanti sul territorio, specie quelli di natura idrogeologica e agricolo-forestale ; operando, per lo più, interscambi tra le precedenti destinazioni d'uso, in attuazione, comunque, alle indicazioni fornite dal Consiglio Comunale e contenute nelle stesse *Direttive Generali*.

Si precisa, che solo per alcune aree S1 (residenza stagionale) si è mantenuta la

precedente destinazione di zona - pur rientrando le stesse entro la fascia di rispetto dei boschi indicati nello studio agronomico -, rinviando, per la loro conferma, alle prescritte norme di deroga di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 10, L.R. 16/96. Tale deroga si ritiene legittimo acquisire in virtù di consolidati interessi privati sulle aree in oggetto dipendenti dall'approvazione di piani di lottizzazione, di cui alcuni già convenzionati, e dall'applicazione, nei suddetti casi, dell'indice di densità territoriale massimo fissato di gran lunga inferiore a quello indicato dal comma 3 della suddetta legge regionale (0,30 mc/mq.).

In generale, si precisa che i suddetti ambiti di zona S1 ricadono complessivamente su di una superficie inferiore a quella del precedente PRG ; che in tutte le suddette zone S ricadenti sul territorio collinare, l'edificabilità sarà limitata nella densità e nelle altezze dei fabbricati per soddisfare le esigenze di conservazione del paesaggio collinare particolarmente significativo ; che nelle zone S2, destinate alla sola ricettività turistico-alberghiera a rotazione, si impone l'obbligo della pianificazione particolareggiata tramite piano di lottizzazione d'iniziativa pubblica e/o privata, anche mediante il ricorso al comparto edificatorio di cui alle vigenti norme di legge ; infine, le zone S3, pur ricadendo nei 150 ml. dalla battigia, si è ritenuto riconfermare poiché, essendo prossime alla balneazione nel periodo estivo, sono vocate al particolare insediamento del tempo libero stagionale che non determina una sostanziale alterazione della fisionomia dei luoghi.

7.n - Zone D1.1 - D1.2 – DP - DS : Aree per le attività produttive a carattere artigianale e commerciale

Questi ambiti comprendono le parti di territorio già destinate ad insediamenti artigianali e/o commerciali, il più delle volte associati anche ad una quota di residenza : ciò vuoi per scelta urbanistica del precedente PRG (ex-zone omogenee CD), vuoi per fenomeni di abusivismo edilizio in parte oggetto di apposito Piano di Recupero (in località S. Lucia, approvato con D.A. 1175/88, integralmente recepito nel presente Piano).

Oltre alle ex-zone CD, al loro interno sono comprese le ex-zone D di piano e quell'area, in località Masseria, ricavata in variante al PRG (D.A. n. 686/90) per le finalità di cui all'art. 18 della L.R. 71/78 (area per insediamenti produttivi a carattere artigianale) e, successivamente, ai sensi dell'art 15 della L.R. 34/96, ricondotta a zona D oggetto di piano di lottizzazione convenzionato da parte dei proprietari : ciò a seguito delibere consiliari del 1998 nn. 28 e 29, rispettivamente, di revoca dell'allora vigente P.I.P. e di approvazione della suddetta lottizzazione d'iniziativa privata.

Tutti i suddetti ambiti sono già interessati da tessuti e/o complessi edilizi produttivi a carattere artigianale e/o commerciale di recente formazione.

Ad essi si è associato l'ambito comprendente un vecchio nucleo produttivo e residenziale a ridosso del centro urbano, lato orientale dello scalo merci ferroviario (ex-zona CD), che oggi versa in grave stato di degrado ed obsolescenza, e che - in prospettiva della dismissione del suddetto scalo merci - può e deve essere recuperato principalmente a scopi commerciale e direzionale.

In tali ambiti sono stati aggiunte le aree oggetto di interventi inseriti nel PRUSST Valdemone, localizzati in variante al precedente PRG.

In particolare :

- 1.) Le zone D1.1 sono aree, ad eccezione di quella edificata abusivamente in località Piscittina, già ex-CD3, destinate all'insediamento artigianale, comprese piccole industrie del settore non inquinanti, miste a residenza degli stessi artigiani. Parti di esse - quelle a ridosso del torrente Forno e quelle ubicate in c.da Malvicino - sono state oggetto di Prescrizione Esecutive redatte in attuazione del precedente PRG e approvate con D.A. 1175/88, e quasi interamente completate. Complessivamente le aree che ricadono in questa zona risultano quasi sature e/o con piani in itinere alle cui norme si rimanda per il loro completamento.
- 2.) Le zone D1.2 sono aree (ad eccezione di quelle edificate abusivamente) già ex-D1 e D2 nel precedente PRG, con destinazione d'uso artigianale, comprese piccole industrie del settore non inquinanti, e commerciale e nelle quali viene esclusa la residenza (salvo il mantenimento di quella esistente).
 - A) Alcune di esse, precisamente quella in località Muscale, alle spalle della stazione ferroviaria, e quelle in località S. Lucia, sono già state oggetto di piani particolareggiati di attuazione. La prima venne inserita nelle Prescrizioni Esecutive attuative del precedente PRG, approvate con D.A. n. 1175/88 e in corso di completamento. Per le seconde, abusivamente trasformate, venne redatto apposito Piano di Recupero, ai sensi della L.R. 37/85, adottato con delibera Commissariale n. 71/89 ed approvato con successiva delibera dello stesso Organo n. 143/89 : Piano di recupero che viene integralmente recepito dal nuovo strumento urbanistico. Per gli interventi nelle predette zone, quindi, si rimanda alle specifiche e rispettive norme di Piano, che vengono confermate.
 - B) Per tutte le zone D1.2, essendo state le stesse inglobate nel tessuto urbanizzato residenziale e conseguentemente l'attività che in esse quotidianamente - e spesso a ciclo lavorativo continuo, anche notturno - comporta disagi non facilmente tollerabili dai residenti (traffico pesante ecc.), si rende possibile la riconversione della volumetria degli immobili principali assentita (ad esclusione, quindi di quella relativa agli accessori e servizi), ad uso attività di supporto produttivo-occupazionale e ricreativo-culturale (scuole di formazione e/o qualificazione, centri di servizi per le imprese, cineteatri, impianti per il tempo libero e la promozione culturale, centri d'informatica, scuole di lavoro ecc.), anche con l'utilizzo di convenzioni e/o contratti d'intesa con gli Enti e/o Pubbliche Istituzioni (CEE, Ministeri, Regioni, Provincie, Comuni, Università, Enti di ricerca ecc.). In tale circostanza tutti gli spazi liberi esterni dovranno essere piantumati a verde ad esclusione della necessaria quota attrezzata a parcheggio in misura non inferiore al 30% dell'area scoperta. In caso di riconversione dell'attività preesistente, il costo di costruzione degli interventi da realizzarsi verrà conteggiato ed introitato dal Comune in misura pari al 50% nella considerazione dei vantaggi all'ambiente ed al tessuto urbano circostante, oltre alle economie nei servizi che da tale

riconversione ne deriverà all'Amministrazione comunale.

3.) Le zone DP sono state localizzate nei siti proposti per l'attuazione degli interventi oggetto di specifica programmazione inserita nel PRUSST Valdemone, giuste rispettive deliberazioni consiliari di compatibilità insediativa, in variante al precedente PRG.

4.) Le zone DS sono zone ubicate nel tessuto urbano del centro e in parte in località Masseria.

A.) Le prime - come anzidetto - comprendono un ambito del vecchio nucleo produttivo e residenziale, ubicato sul lato orientale dello scalo merci ferroviario - già indicato come zona CD4 nel precedentemente PRG. Esso dovrà essere recuperato alla nuova destinazione di zona mediante Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica e/o privata, anche mediante formazione di un unico comparto, al fine di operare un'intervento organico e complessivo su di un *brano* della città che, pur consentendo il recupero della residenza, al tempo stesso possa incentivare la trasformazione all'uso direzionale e commerciale a servizio delle imprese locali e comprensoriali (uffici di rappresentanza, assicurativi, bancari, d'intermediazione finanziaria e simili, esposizione, promozione e vendita di prodotti commerciali ecc). L'utilizzazione dell'area consentirà la creazione di un altro nuovo polo alternativo alle attività suddette presenti nel centro del tessuto urbano della città e, al tempo stesso, decongestionandolo si determinerà una nuova offerta immobiliare alle relative domande del settore produttivo. Quest'ultima influirà certamente sul riequilibrio del relativo mercato immobiliare. Il piano particolareggiato potrà attuarsi anche su richiesta dei privati proprietari che potranno richiedere al Comune l'accorpamento di due o più isolati con eliminazione delle strade a fondo cieco, con la conseguente cessione comunale delle aree relative, e, di contro, la realizzazione e cessione di tutte le urbanizzazioni al patrimonio comunale, in misura pari o maggiore a quelle cedute.

B.) Le seconde aree ubicate in località Masseria, essendo state edificate e trasformate abusivamente, dovranno esclusivamente mantenere il volume esistente all'interno del quale potranno operarsi trasformazioni di destinazioni d'uso per le stesse attività di cui alla zona indicata alla superiore lett. A). Le suddette trasformazioni potranno avvenire anche con singoli interventi di ristrutturazione edilizia.

Infine, si sottolinea che - per come accennato al superiore paragrafo 6.c - viene rinviata alla definizione della pianificazione particolareggiata della zona AS2 il reperimento di superficie utile a coprire il fabbisogno di n. 30 lotti, di dimensione non maggiore a mq. 1.000, da utilizzarsi per la localizzazione di altrettanti opifici.

7.o - Zone E1 : Aree agricole

Il territorio agricolo comprende tutto il territorio comunale con esclusione delle parti urbanizzate, delle aree riservate ad attrezzature di interesse generale, per le attività alberghiere, ricettive stagionali, per la produzione a carattere

artigianale, commerciale e di piccole industrie.

La perimetrazione delle zone agricole è stata eseguita nel rispetto delle indicazioni formulate nello studio agricolo-forestale e geologico

Nel territorio agricolo sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e le attività relative alla agricoltura ed a quelle connesse con l'uso del suolo agricolo, al pascolo, al rimboschimento, alla coltivazione dei boschi e alle aree improduttive, compresi gli interventi di recupero colturale e di bonifica.

Tutti gli interventi, culturali e/o edificatori, devono prediligere, soprattutto, l'incentivazione delle relazioni con le finalità produttive delle aziende agricole in cui dovranno essere realizzati.

Nelle zone agricole potranno promuoversi le attività turistiche e ricreative legate all'agriturismo. Gli insediamenti agrituristici possono essere costituiti anche da complessi edilizi nuovi ma dove in ogni caso sia evidente la relazione con l'azienda agricola e nel rispetto delle vigenti norme di legge regionale in materia e delle presenti norme.

I caratteri tradizionali degli insediamenti rurali, poiché concorrono alla conformazione del territorio così come storicamente definito, devono essere sempre salvaguardati attraverso la verifica della compatibilità formale dei progetti riguardanti nuove costruzioni o ricostruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni edilizie.

Indipendentemente dal fatto che interessino aree sottoposte a vincoli di tutela e salvaguardia del territorio e del paesaggio, tutti gli interventi (edilizi, produttivi, culturali, delle infrastrutture e della viabilità) rivolti a modificare lo stato dei luoghi devono essere analizzati anche sotto il profilo della tutela del paesaggio al fine di non compromettere gli elementi storici, culturali e costitutivi del territorio stesso.

7.p - Zone F : Servizi pubblici alle residenze e attrezzature collettive

Le zone F comprendono gli ambiti territoriali destinate a spazi pubblici, ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo e generale, ai sensi della L. 765/67 e del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444.

Assieme alla tutela paesaggistico-ambientale, al riordino e riqualificazione degli insediamenti consolidatesi sul territorio, la moltiplicazione - quantitativa e, soprattutto, qualitativa - delle aree per attrezzature e servizi, ad ogni livello - di quartiere, urbano e territoriale -, è stata tra i principali obiettivi che ci si è prefissi di raggiungere per favorire la crescita sociale della popolazione residente e, al tempo stesso, per far lievitare l'immagine di una cittadina confortevole, capace - anche sul piano dei servizi - di confermare la propria vocazione di *capoluogo* del vasto comprensorio nebroideo che su di essa gravita, e di piacevole meta di turismo balneare-ricreativo.

Le attività collettive, se di livello urbano, sono state suddivise secondo le indicazioni del D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444, mentre le aree per attrezzature e servizi di livello territoriale o sovracomunale - previste sempre in relazione a quanto prescrive il suddetto D.I. 1444/68, e in funzione del loro ruolo nella struttura urbana e nei rapporti intercomunali - sono finalizzate anche alla

costruzione di impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.

E' stato ritenuto ammissibile la stipula di convenzioni tra l'Amministrazione comunale ed enti pubblici o privati, per la concessione di aree allo scopo di realizzare e/o gestire attrezzature ed impianti di uso pubblico nel rispetto delle vigenti norme di legge e regolamentari. Ogni concessione dovrà prevedere in ogni caso l'utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e di gestione.

La destinazione d'uso di ciascuna area, nel rispetto delle vigenti norme di legge, potrà consentirne usi alternativi, secondo le esigenze che l'Amministrazione comunale ravviserà nel corso della validità dei vincoli di Piano.

Importanti appaiono le scelte operate in materia di riequilibrio delle attrezzature in tutti i nuclei abitati presenti sul territorio, per come indicato dalle *Direttive*, e la localizzazione di ben 7 parchi, di cui 2 urbani e 5 suburbani.

Con ciò si vuole fortemente indirizzare le imprenditorialità locali (specie quelle giovanili che reclamano a viva voce diritto di cittadinanza), gli operatori culturali, gli Organi amministrativi locali e provinciali a scommettere sullo sviluppo alternativo basato sulla *messa a risorsa* delle potenzialità endogene proprie del territorio orlandino, quali : l'agriturismo, il litorale, il paesaggio, le produzioni agricole, l'itti-turismo, la gastronomia, la facile ciclabilità e peditonabilità del luogo, le tradizioni culturali (rassegne teatrali, di letteratura e poesia, la pittura d'arte contemporanea, la Fondazione *Famiglia Piccolo di Calanovella*, le tradizionali Feste popolari ecc.). I Parchi, come è facile comprendere dalla lettura delle norme che li regolamentano, le grandi attrezzature collettive indicate nel Piano (Palacongressi, Centri polifunzionali e polisportivi, il Porto ecc.) rappresentano un'occasione di slancio (o rilancio !) che si offre per ridisegnare uno sviluppo alternativo basato sulla qualità dell'abitare *questo luogo*, il modo di rapportarsi ad esso mantenendone intatte le bellezze paesaggistico-ambientali, offrendo maggiori spazi di relazioni sociali e migliorando la capacità attrattiva di un turismo sempre più qualitativo.

7.q - Il tessuto viario

Già nel lontano 1991 il Consiglio Comunale aveva percepito l'esigenza di ridisegnare e razionalizzare le linee di flusso autoveicolare che si snodavano sul territorio e che cominciavano ad evidenziare gravi segnali di collasso. Conseguentemente, lo stesso Consiglio, affidò l'incarico al Prof. Arch. Leonardo Urbani per approfondire, con uno specifico studio di settore limitato al territorio comunale compreso tra i torrenti Forno e Zappulla (confine amministrativo, lato Palermo), la razionalizzazione della rete stradale in quell'ambito territoriale. Il suddetto incarico si concretizzò nel 1992 con la delibera consiliare n. 110 del 18 giugno, nella quale si prese atto delle soluzioni progettuali proposte ma si rinviò l'adozione stante l'approssimarsi della data - fissata al successivo 01 dicembre, ai sensi della L.R. 15/91 - alla quale bisognava procedere alla revisione dello strumento urbanistico generale.

La stessa attenzione verso l'emergente problema viario venne richiesta ai

futuri progettisti dal nuovo Consiglio Comunale che approvò, giusta delibera n. 145/94, le *Direttive Generali*. In quest'ultimo atto, infatti, alla descrizione del problema venne dedicato un capitolo, titolato - per l'appunto - *Viabilità*, nel quale ... *si auspica che il progettista del P.R.G., al fine di decongestionare il traffico veicolare sulle attuali arterie, appronti uno studio attento rivolto a razionalizzare i tracciati esistenti (S.S. 113, ecc.). Si ritiene infatti che alla Consolare Antica e alla Trazzera Marina ormai si debba riconoscere la funzione di strade urbane interne che di fatto hanno già assunto, verificando anche la previsione di piste ciclabili e transito pedonale e quindi occorrerà prevedere nuove linee veloci per i flussi esterni e di collegamento con le grandi arterie ANAS e Autostrada, nonché il miglioramento e la previsione di nuove bretelle di congiunzione mare-monte.*

Tutto ciò, e quant'altro indicato nel merito all'interno delle suddette *Direttive*, si è del parere di avere pienamente adempiuto : per la verifica si rimanda alla visualizzazione delle tavole di progetto.

Si sottolinea, infine, che - soddisfacendo a quanto pure richiesto con le stesse *Direttive* - la previsione di un'autoporto adeguatamente collegato al terminale-imbocco della nuova principale arteria dei flussi extra-urbani (l'asse strutturante il sistema territoriale di cui al progetto di massima, approvato dal Consiglio Comunale), incentiva il decongestionamento del centro urbano, favorendo l'uso di mezzi pubblici di trasporto e/o suggerendo moderne forme d'occupazione basate sull'affitto di mezzi leggeri di circolazione, quali le biciclette ed i motorini.

Si auspica, comunque, che l'Amministrazione comunale sappia al meglio utilizzare le proposte del presente P.R.G. per quanto concerne la mobilità sul territorio, rimandando alla redazione di un piano di settore specifico, quale il Piano del Traffico, per migliorare la gestione dei flussi veicolari, ciclabili e pedonali, interni ed esterni al centro urbano.

In generale, e sinteticamente, il progetto della viabilità ha riguardato con particolare attenzione :

- a) la riorganizzazione gerarchica tra le antiche e le nuove linee di flusso, nel rispetto sia delle funzioni che delle diverse tipologie nelle quali ciascuna rientra nel rispetto delle norme tecniche suggerite dal CNR ;
- b) l'adeguamento delle sedi viarie agli standards consigliati dal CNR ;
- c) la netta separazione, a grande vantaggio della qualità e della sicurezza per i residenti, dei flussi di *attraversamento*, pendolare e commerciale, da quelli propri - interni - ai centri abitati ;
- d) previsione di utilizzo area ex scalo merci ferroviario a parcheggio pubblico e terminal-bus ;
- e) razionalizzazione del tracciato della S.S. 113 al fine di snellire la percorribilità esterna e agevolare la utilizzazione di alcuni dei suoi tratti, che attraversano nuclei abitati periferici, per la mobilità interna, e individuazione di nuovi snodi e rettifiche di quelli esistenti;
- f) ri-scoperta delle antiche strade pubbliche vicinali d'interesse paesaggistico-ambientale con conseguente ripristino, rispettoso del contesto geomorfologico, per garantirne la piena fruibilità, ove necessario

anche solo pedonale ;

- g) nuova proposta di sbocco sulla S.S. 113, alle spalle del centro urbano, a monte del tracciato ferroviario, per alleggerire dal traffico pesante dei bus e dei camions.

In ultimo occorre precisare che, per come raccomandato dal Consiglio Comunale con la delibera n. 132/96 di approvazione del progetto di massima, si è avuto cura di prevedere l'allargamento e la costruzione di brevi tratti di raccordo della strada che corre parallelamente al rilevato ferroviario, lato monte, ove non è stato possibile procedere all'adeguamento della preesistente sede. Ciò al fine di consentire al nuovo sistema viario progettato di cominciare a funzionare comunque, nelle more della realizzazione del nuovo asse strutturante il sistema territoriale lungo la Piana.

Quest'ultimo, infatti, per come precedentemente accennato ha il compito primario di regolare e facilitare la mobilità, con particolare attenzione a rendere accessibili le funzioni urbane ed i poli più significativi presenti sul territorio, separandone i vari flussi e garantendo rapidità e fluidità di collegamento, e al tempo stesso decongestionando le aree ad alta densità abitativa.

A conclusione del lavoro progettuale svolto con la padronanza di chi ha quotidianamente sottomano e sotto gli occhi le molteplici dinamiche strutturanti il complesso sistema territoriale di una cittadina come Capo d'Orlando, ma che al tempo stesso ha chiaro il limite di un lavoro di pianificazione che induce i più ad attenzionare solo il particolare (legato alla **propria** particella, al **proprio** fabbricato), poco rilevando la **visione globale** di un *disegno* di sviluppo armonico delle varie e complesse realtà che sono state prima visionate insieme, successivamente scomposte per essere in dettaglio analizzate, e poi nuovamente riaggregate in forma nuova, cercando di cogliere la *direzionalità* del loro mutare per anticipare i cambiamenti che questa società orlandina porrà in essere nei prossimi anni e che questi Progettisti, con questo lavoro, hanno tentato di percepire e guidare, orientandone il cammino verso la giusta meta alla quale ogni società sana aspira di approdare: lo Sviluppo, rispettoso dell'Uomo, dell'Ambiente, del Lavoro.

Poiché a questo difficile compito non ci siamo sottratti, in qualità di pubblici dipendenti, chiediamo al Lettore di sforzarsi a *spaziare oltre* il suddetto proprio interesse, per confrontarci seriamente sulla globalità della Pianificazione offerta alla Sua attenzione, e, serenamente, addivenire presto, col più ampio contributo possibile, all'attuazione del nuovo Piano Regolatore Generale.

Elenco allegati al P.R.G.:

A) - DESCRIZIONI E NORME

- Relazione generale
- Regolamento Edilizio
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tabella dei Tipi Edilizi

B) - INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED ANALISI DEL TERRITORIO COMUNALE

- A1 - L'ambito regionale - 1:250.000
- A2 - Carta del regime vincolistico: Vincoli L.R. 78/76 e L. 431/85 - 1:10.000
- A3 - Carta del regime vincolistico: Vincoli idrogeologici, cimiteriali, impianto di depurazione, elettrodotti, pozzi e sorgive - scala 1:10.000
- A4 - Carta del regime vincolistico: Beni culturali, ambientali e paesaggistici - scala 1:10.000
- A5 - Carta del regime vincolistico: Viabilità esistente e relative fasce di rispetto - scala 1:10.000
- A6 - Zone censuarie : Perimetrazione al 1991 - scala 1:10.000
- A7 - Stato di attuazione P.R.G. - scala 1:5.000

C) - IL TERRITORIO COMUNALE: LO STATO DI FATTO

- B0 - Legenda
- B1/B16 - Stato di fatto - scala 1:2.000
- SF/1 - Sintesi stato di fatto - scala 1:5.000
- SF/2 - Sintesi stato di fatto - scala 1:5.000

D) - IL TERRITORIO COMUNALE: IL PROGETTO

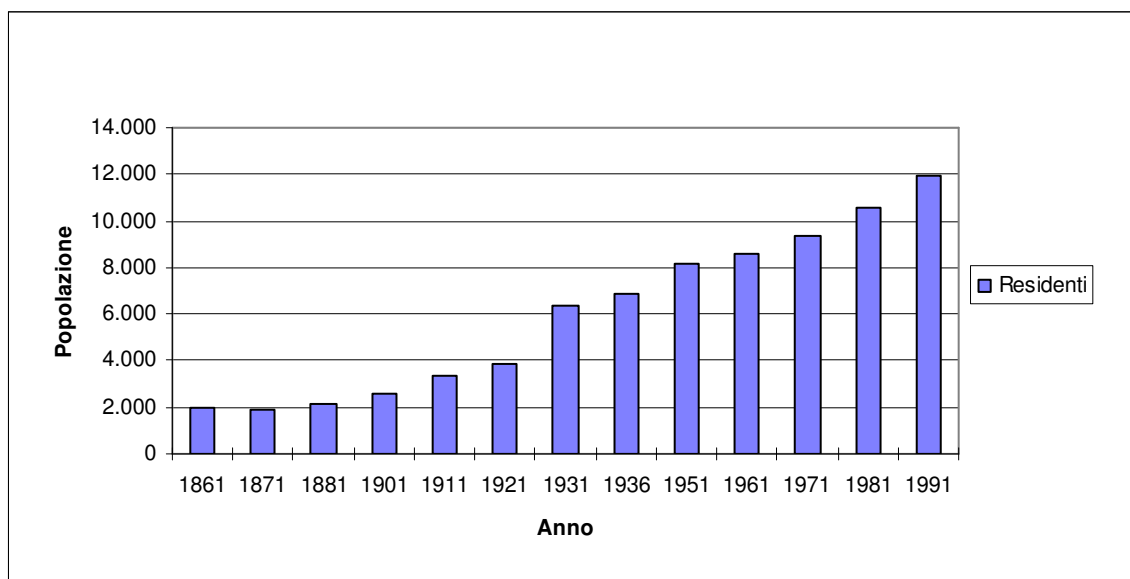
- P0 - Legenda
- P1/P16 - Progetto - scala 1:2.000
- TC/1 - Zonizzazione del territorio comunale - scala 1:5.000
- TC/2 - Zonizzazione del territorio comunale - scala 1:5.000

Fanno parte integrante del P.R.G. lo studio geomorfologico e lo studio agricolo-forestale allegati.

Tabelle e grafici:

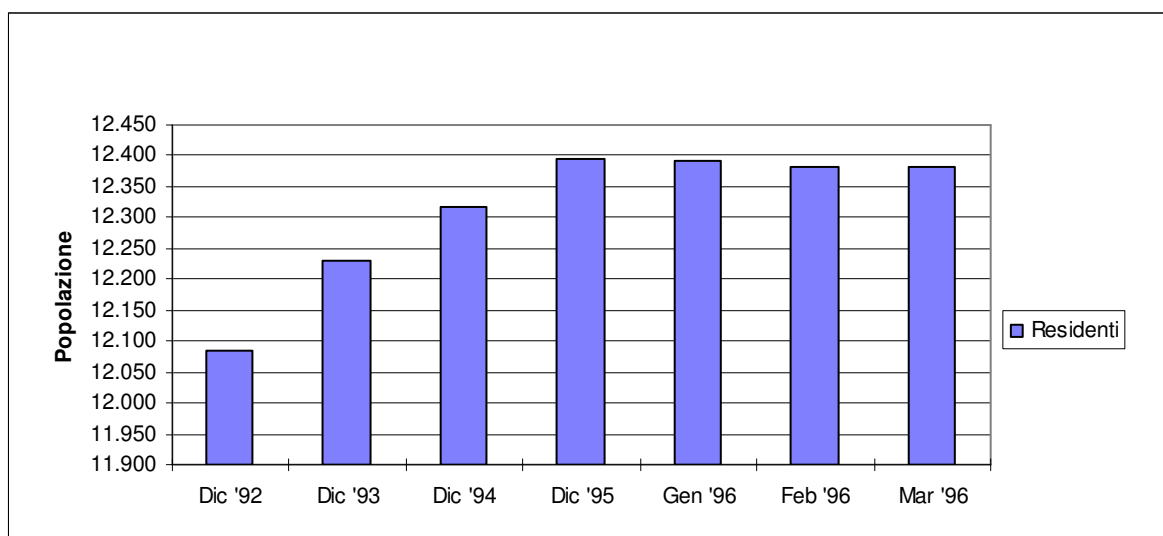
TAB. 1 - CAPO D'ORLANDO
POPOLAZIONE RESIDENTE DAL 1861 AL 1991

Anno	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1936	1951	1961	1971	1981	1991
Residenti	2.011	1.903	2.118	2.605	3.392	3.845	6.397	6.838	8.173	8.551	9.364	10.530	11.948
Incremento assoluto		-108	215	487	787	453	2.552	441	1.335	378	813	1.166	1.418
Incremento percentuale		-5,4%	11,3%	23,0%	30,2%	13,4%	66,4%	6,9%	19,5%	4,6%	9,5%	12,5%	13,5%



TAB. 2 - CAPO D'ORLANDO
POPOLAZIONE RESIDENTE DAL 1992 AL MARZO 1996

Mese	Dic '92	Dic '93	Dic '94	Dic '95	Gen '96	Feb '96	Mar '96
Residenti	12.086	12.231	12.317	12.395	12.392	12.382	12.382
Incremento assoluto		145	86	78	-3	-10	0
Incremento percentuale		1,20%	0,70%	0,63%	-0,02%	-0,08%	0,00%

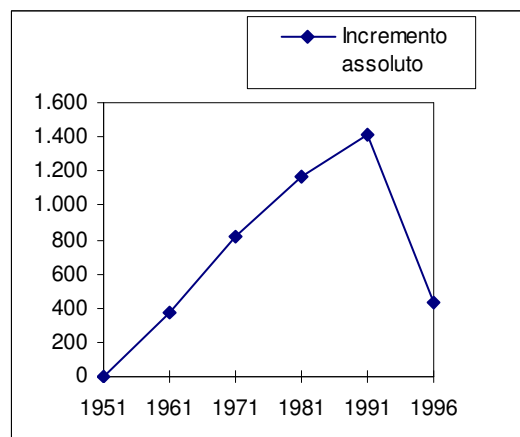
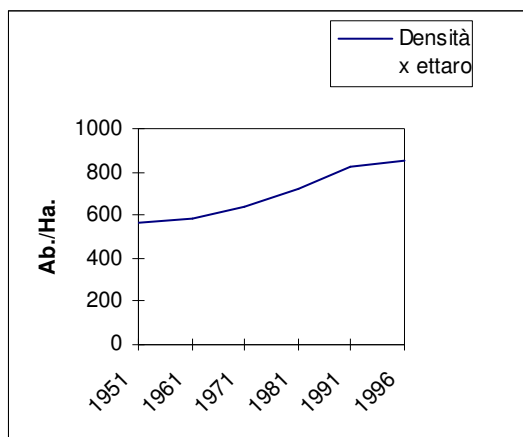


TAB. 3 - CAPO D'ORLANDO
DENSITA' TERRITORIALE E INCREMENTO
ASSOLUTO DELLA POP. RESIDENTE DAL 1951 AL 1996

Superficie territoriale

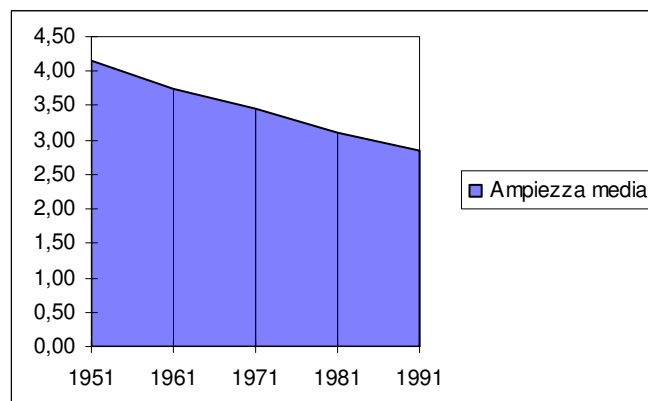
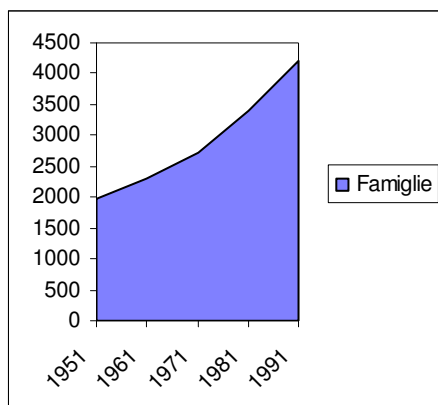
ha. 1.456

Anno	1951	1961	1971	1981	1991	1996
Residenti	8.173	8.551	9.364	10.530	11.948	12.382
Incremento assoluto	---	378	813	1.166	1.418	434
Densità x ettaro	561	587	643	723	821	850



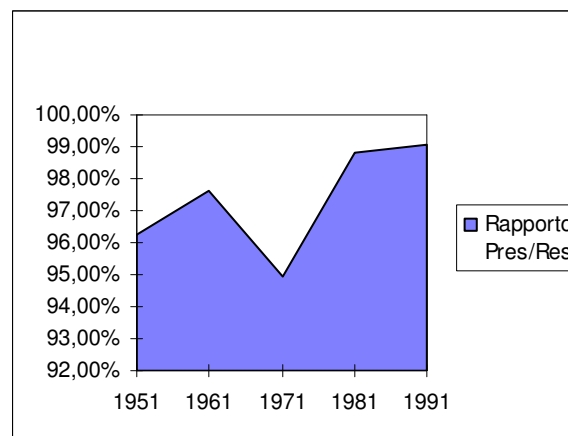
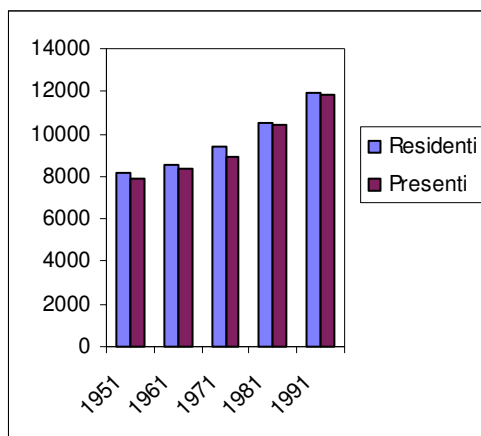
TAB. 4 - CAPO D'ORLANDO
FAMIGLIE RESIDENTI DAL 1951 AL 1991

Anno	1951	1961	1971	1981	1991	Rifer.
Famiglie	1971	2288	2720	3389	4218	a
Componenti	8173	8551	9364	10530	11948	b
Ampiezza media	4,15	3,74	3,44	3,11	2,83	b/a



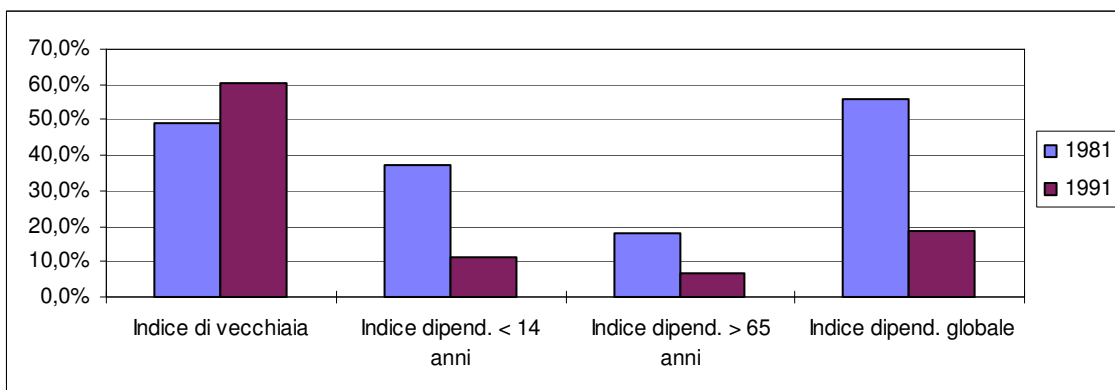
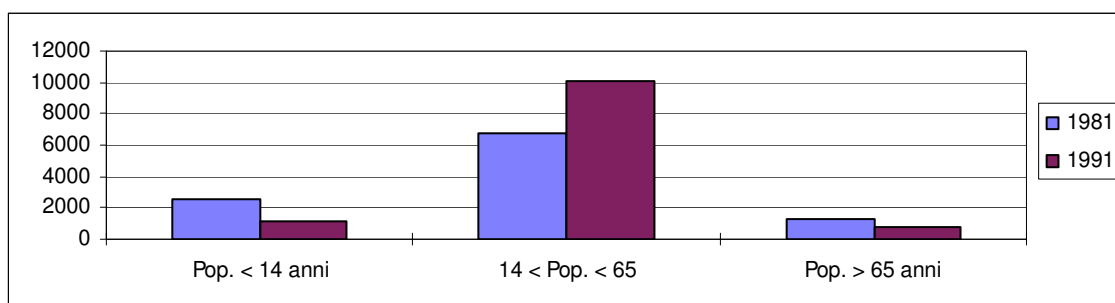
TAB. 5 - CAPO D'ORLANDO
POPOLAZIONE RESIDENTE E PRESENTE DAL 1951 AL 1991

Anno	1951	1961	1971	1981	1991	Rifer.
Residenti	8173	8551	9364	10530	11948	a
Presenti	7868	8350	8891	10402	11838	b
Rapporto Pres/Res	96,27%	97,65%	94,95%	98,78%	99,08%	b/a



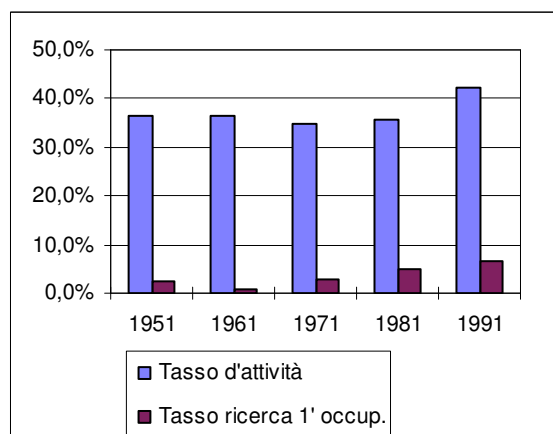
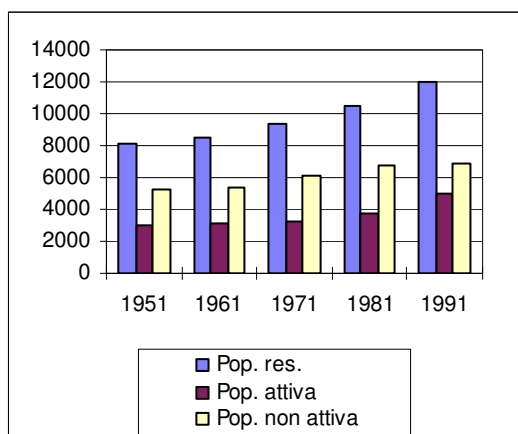
TAB. 6 - CAPO D'ORLANDO
POPOLAZIONE PER SESSO E PER ETÀ' DAL 1981 AL 1991

Anno	1981	1991	Rifer.
Pop. < 14 anni	2528	1162	a
14 < Pop. < 65	6766	10083	b
Pop. > 65 anni	1236	703	c
Indice di vecchiaia	48,9%	60,5%	c/a
Indice dipend. < 14 anni	37,4%	11,5%	a/b
Indice dipend. > 65 anni	18,3%	7,0%	c/b
Indice dipend. globale	55,6%	18,5%	(a+c)/b



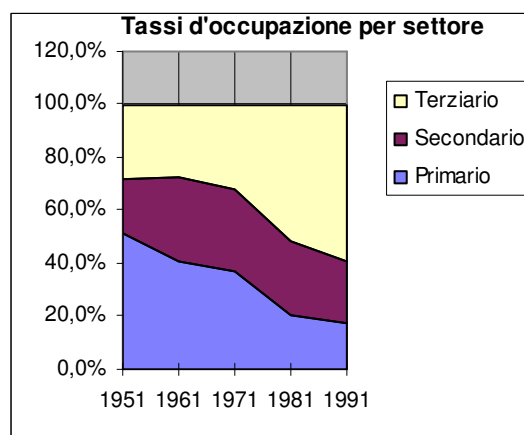
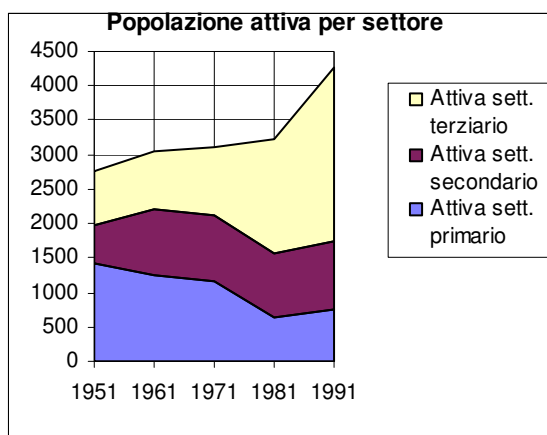
TAB. 7 - CAPO D'ORLANDO
POPOLAZIONE ATTIVA E NON ATTIVA DAL 1951 AL 1991

Anno	1951	1961	1971	1981	1991	Rifer.
Pop. res.	8173	8551	9364	10530	11948	a
Pop. attiva	2965	3132	3250	3756	5029	b
Pop. in cerca 1' occupaz.	204	87	253	523	775	c
Pop. non attiva	5208	5419	6114	6774	6919	d
Tasso d'attività	36,3%	36,6%	34,7%	35,7%	42,1%	b/a
Tasso ricerca 1' occup.	2,5%	1,0%	2,7%	5,0%	6,5%	c/a



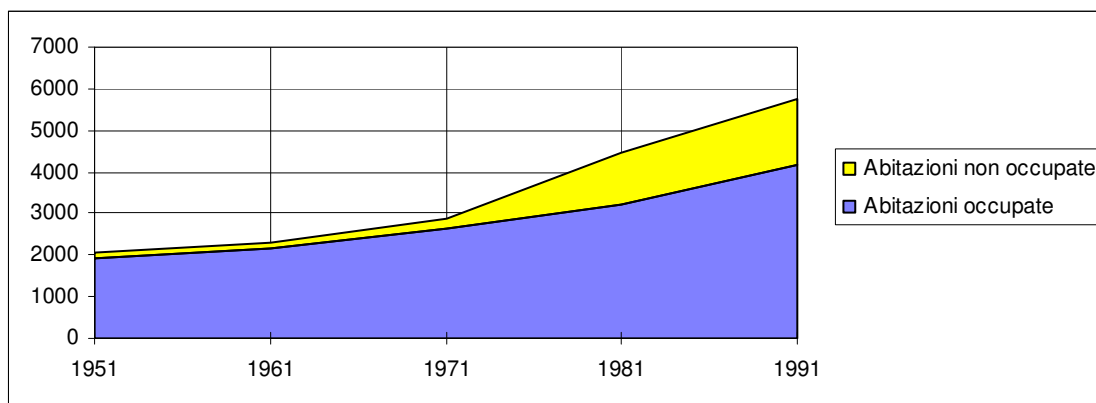
TAB. 8 - CAPO D'ORLANDO
POPOLAZIONE ATTIVA PER SETTORI DAL 1951 AL 1991

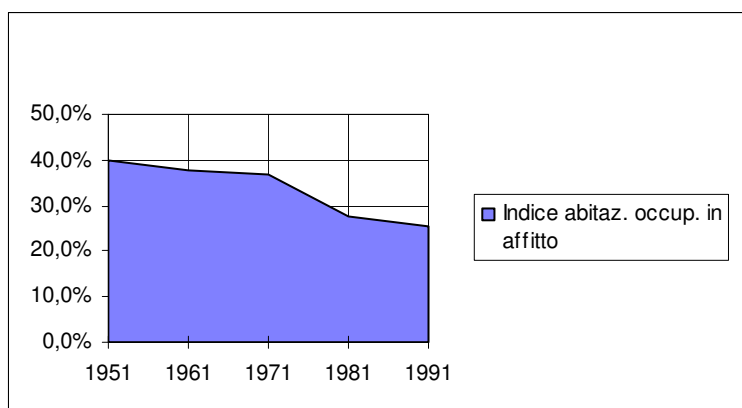
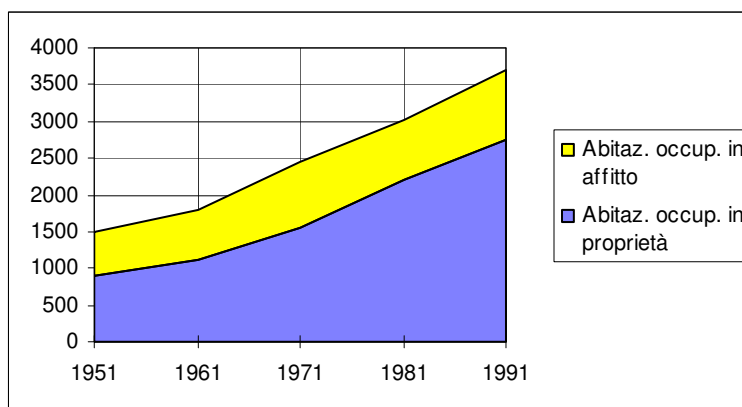
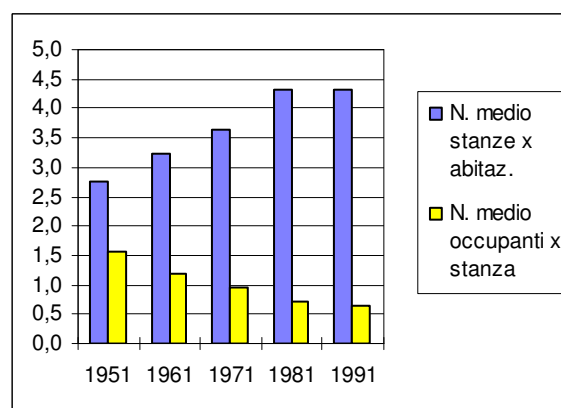
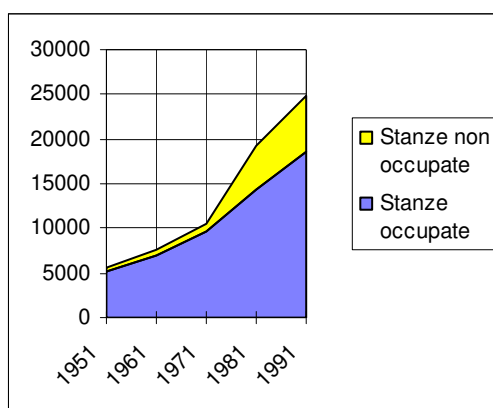
Anno	1951	1961	1971	1981	1991	Rifer.
Pop. res.	8173	8551	9364	10530	11948	a
Attiva sett. primario	1411	1240	1151	652	746	b
Attiva sett. secondario	571	970	961	905	982	c
Attiva sett. terziario	779	835	985	1676	2526	d
Pop. occupata	2761	3045	3097	3233	4254	(b+c+d)
Tasso d'occupazione	33,8%	35,6%	33,1%	30,7%	35,6%	(b+c+d)/a
TASSO D'OCCUPAZIONE PER SETTORE:						
Primario	51,1%	40,7%	37,2%	20,2%	17,5%	b/(b+c+d)
Secondario	20,7%	31,9%	31,0%	28,0%	23,1%	c/(b+c+d)
Terziario	28,2%	27,4%	31,8%	51,8%	59,4%	d/(b+c+d)

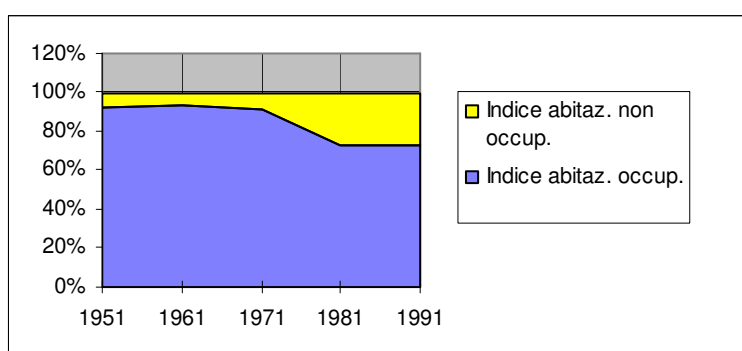
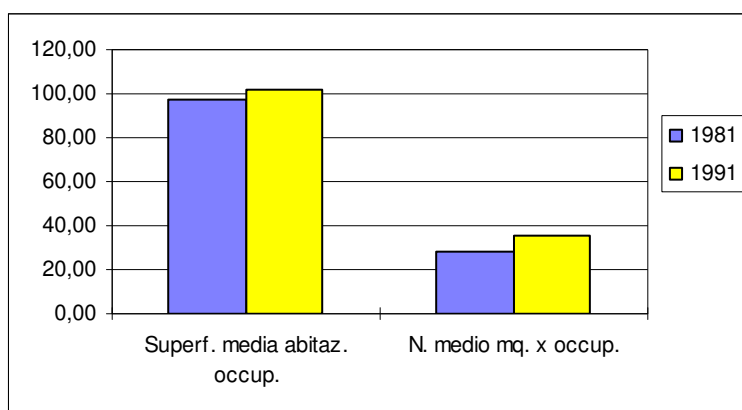


TAB. 9 - CAPO D'ORLANDO
ABITAZIONI E ALTRI ALLOGGI DAL 1951 AL 1991

Anno	1951	1961	1971	1981	1991	Rifer.
Totale abitazioni	2059	2321	2900	4436	5744	a+b
Abitazioni occupate	1906	2177	2641	3232	4187	a
Abitazioni non occupate	153	144	259	1204	1557	b
Indice abitaz. occup.	93%	94%	91%	73%	73%	$a/(a+b)$
Indice abitaz. non occup.	7%	6%	9%	27%	27%	$b/(a+b)$
Altri alloggi	44	70	5	8	0	c
Stanze occupate	5157	6981	9601	14402	18655	d
Stanze non occupate	485	533	916	4799	6198	e
Totale stanze	5642	7514	10517	19201	24853	f
N. medio stanze x abitaz.	2,7	3,2	3,6	4,3	4,3	$f/(a+b)$
Occupanti	8049	8355	9280	10493	11941	g
N. medio occupanti x stanza	1,6	1,2	1,0	0,7	0,6	g/d
Abitaz. occup. in proprietà	894	1125	1550	2194	2759	h
Abitaz. occup. in affitto	589	684	911	836	944	i
Indice abitaz. occup. in affitto	39,7%	37,8%	37,0%	27,6%	25,5%	$i/(i+h)$
Superf. media abitaz. occup.	---	---	---	97,03	102,10	l
N. medio mq. x occup.	---	---	---	28,60	35,80	m







**TAB. 10 - COMPRENSORIO NEBROIDEO
POPOLAZIONE RESIDENTE DAL 1951 AL 1991**

Fascia	Bacino	Sup. (ha)	Comune	1951	1961	1971	1981	1991
Costiera dell'agrumeto	Orientale	1.029	Oliveri	1937	1803	1626	1793	2083
		5.018	Patti	12924	11663	11526	12429	12959
		2.631	Gioiosa Marea	7532	6906	6084	6221	6867
		8.678		22393	20372	19236	20443	21909
	Centrale	786	Brolo	2882	3184	3316	4274	5072
		1.456	Capo d'Orlando	8173	8551	9364	10530	11948
		660	Capri Leone	1581	1630	1474	2242	3549
		1.298	Torrenova	1800	2050	2200	2950	3414
		3.352	S. Agata di Militello	10771	11395	12006	12727	12796
		1.296	Acquedolci	3572	4105	4530	4925	5122
		8.848		28779	30915	32890	37648	41901
	Occidentale	2.188	S. Stefano di Camastra	6808	6370	5235	5351	5194
TOTALI		19714		57980	57657	57361	63442	69004
Collinare dell'uliveto	Orientale	1.623	Montagnareale	2779	2474	2065	1926	1841
		2.335	Librizzi	3272	2814	2211	2112	2161
		3.958		6051	5288	4276	4038	4002
	Centrale	1.720	Piraino	5391	5401	4492	3760	3734
		1.862	Ficarra	3324	3186	2660	2274	2020
		3.660	Naso	8098	7380	6471	5619	4741
		1.142	Castell'Umberto	4195	4045	4037	3960	3951
		1.489	S. Salvatore di Fitalia	3552	3257	2758	2196	1954
		689	Frazzanò	1397	1424	1315	1271	1203
		943	Mirto	2101	1975	1695	1444	1244
		2.611	S. Marco d'Alunzio	3024	3080	2426	2392	2396
		2.967	Militello Rosmarino	2575	2326	2057	1922	1552
		6.707	S. Fratello	8165	8008	6457	5420	5055
	23.790		41822	40082	34368	30258	27850	
	Occidentale	22.655	Caronia	6328	5692	5029	4186	4116
		1.393	Reitano	1791	1462	1174	1074	1062
		1.461	Motta d'Affermo	1887	1554	1280	1170	1158
3.045		Pettineo	2280	2067	1699	1689	1689	
4.094		Tusa	6031	5308	4508	3733	3630	
32.648		18317	16083	13690	11852	11655		
TOTALI		60396		66190	61453	52334	46148	43507
Interna del nocciolo	Orientale	6.743	Montalbano Elicona	5978	5164	4344	3862	3477
		4.163	S. Piero Patti	6023	5524	4657	4157	3938
		10.906		12001	10688	9001	8019	7415
	Centrale	3.022	S. Angelo di Brolo	6852	6396	5242	4810	4376
		2.506	Raccuia	3006	3066	2716	2296	1692
		2.619	Ucria	3799	3216	2576	1857	1646
		2.392	Sinagra	4015	3733	3419	3280	3173
		7.016	Tortorici	10871	11112	10512	10194	8484
		3.906	Galati Mamertino	3686	3788	3634	3457	3419
		4.212	Longi	2228	2346	2182	1939	1784
		6.236	Alcara Li Fusi	3824	3618	3361	3038	3079
		31.909		38281	37275	33642	30871	27653
	Occidentale	12.676	Mistretta	11670	9979	6631	6289	6195
		2.837	Castel di Lucio	2355	2290	1757	1783	1751
15.513			14025	12269	8388	8072	7946	
TOTALI		58328		64307	60232	51031	46962	43014
Montana di boschi e pascoli	Montano	3.109	Floresta	1872	1415	998	1035	923
		6.990	Capizzi	5429	4915	4134	3919	3797
		1.390	S. Teodoro	2708	2395	2124	1823	1689
		21.575	Cesarò	5611	5187	4321	3100	3280
TOTALI		33.064		15620	13912	11577	9877	9689
TOTALI GENERALI		171.502		204.097	193.254	172.303	166.429	165.214

