

**REGIONE SICILIA  
COMUNE DI CANICATTINI BAGNI  
(SIRACUSA)**

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
(L.R. 27-12-1978 n° 71)**

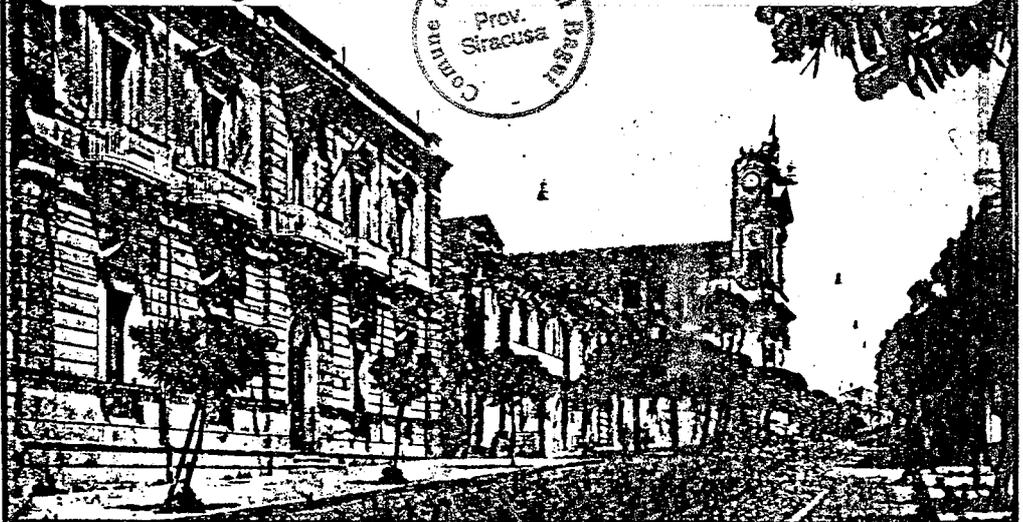
visto

IL PRESENTE COSTITUISCE ELABORATO  
DI P.R.G. ADOTTATO A SEGUITO DI  
RIELABORAZIONE PARZIALE CON DELIBERAZIONE  
DI C.C. N. 53 DEL 30/6/1993  
IL SINDACO IL SEGRETARIO

visto



visto



**TAVOLA**

**1**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

scala

PROGETTISTA

**DOTT. ARCH. CLAUDIO ROSETI**

data

aprile 1993

via laganá n.9 reggio calabria

tel. (0965) 47077 *Claudio Roseti*

archivio

collaboratore



COMUNE DI CANICATTINI BAGNI

PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Claudio Roseti, residente a Reggio Calabria in via Lupardini n° 2/A, iscritto all'Ordine degli Architetti di Reggio Calabria col n° 20 venne incaricato con nota del 16/12/82 prot. 8276 (e Del. n° 147 prot. 6790 dell'8/10/82) della redazione del Piano Regolatore Generale di Canicattini Bagni.

Ricevuta la nuova aerofotogrammetria nell'estate dello '83 consegnava (con nota del 21/10/83) lo studio di massima previsto dal disciplinare d'incarico redatto in seguito a numerosi contatti con l'Amministrazione Comunale allora in carica.

Tale studio, discusso poi in riunioni pubbliche allargate, fu oggetto di una "nota critica" (del 13/12/83, prot. 8582) da parte dell'A. C., nel frattempo già in parte variata, ma non venne approvato.

Ulteriori contatti saltuari si ebbero tra l'84 e l'87 con l'ancora mutata A.C. ma senza risultati concreti. Nel 1988 il progetto fu ripreso in maniera fattiva. Necessitava però di un aggiornamento cartografico dato il lasso di tempo trascorso dall'estate 1983.

Il rilievo veniva eseguito dall'Ufficio Tecnico Comunale giacchè delle foto aeree scattate di recente dalla

Regione non si prevedeva una restituzione grafica a breve termine.

Veniva inoltre emessa la necessaria delibera programmatica sulle cui basi doveva essere redatta la nuova bozza (Del. n° 253 del 15/10/1988, prot. 9915).

Ricevuta il 21/1/89 dall'U.T.C. la cartografia aggiornata lo scrivente ha redatto quindi la nuova bozza frutto di un rinnovata programma elaborato, discusso e sviluppato negli incontri del 9 e 21 gennaio, 10 e 20 febbraio, 1 e 14 marzo 1989 durante i quali sono state parzialmente modificate le indicazioni della delibera di programma in ordine ad ulteriori riflessioni e ad esigenze diversificate.

La bozza è stata consegnata il 21/3/89, illustrata e discussa nel Consiglio comunale del 22/5/89, e approvata con Del. n° 105. La delibera di approvazione però è stata approvata dalla C.P.C. di Siracusa soltanto il 23/9/89 (prot. n° 32022), trasmessa al progettista con nota del 5/10/89, prot. 10175 e pervenuta l'11/10/89.

La traduzione in progetto definitivo della bozza approvata ha avuto alcuni prevedibili aggiustamenti che sono stati volta a volta discussi con l'A.C. e da questa approvati. Lo stesso stato di fatto essendo ulteriormente mutato in alcune parti è stato aggiornato a cura dello stesso progettista.

#### L'approvazione parziale e la rielaborazione

Il P.R.G. con annesso P.P. è stato poi adottato con Del. n° 94 del 20/3/90, ha ottenuto il parere n° 8384 del G. Civile il 31/7/91 e quello della Sovrintendenza il 3/9/91

(n° 4663) e infine, svolti gli ulteriori adempimenti di rito, è stato trasmesso all'Assessorato Territorio e Ambiente per l'approvazione. Questo, tramite il Consiglio Regionale dell'Urbanistica, ha quindi espresso il "voto" di approvazione parziale e rielaborazione n° 685 dell'I/4/I992 che è stato trasmesso all'A.C. di Canicattini il 28/9/92.

Tale voto è stato poi inviato con racc. prot. 9457/4 del 5/I0/92 allo scrivente che, ricevutolo il I6/I0/92, ha richiesto, con nota in pari data, un incontro a breve termine con l'A.C. onde poter procedere alla rielaborazione richiesta che appariva non semplice per entità e complessità. Tale incontro, a causa della crisi comunale, è potuto avvenire il 7/I2/92 dopo che l'A.C. si era ricostituita il 3/I2/92; a questo è seguito, il 30/I2/92, un incontro con gli estensori del voto indispensabile per la chiarificazione di quanto espresso in questo e per il vaglio delle possibili soluzioni in ordine alle riflessioni avutesi con l'A.C. di Canicattini.

In base a tale chiarimento il sottoscritto progettista, dopo aver consultato l'A.C. il 3I/I2/92, ha trasmesso una relazione/proposta di rielaborazione in data 8/I/93. A questa ha poi avuto risposta dopo oltre un mese e mezzo attraverso l'invito per una discussione pubblica svoltasi in aula consiliare il 27/2/93. Dopo un ulteriore incontro con il C.R.U. avutosi presso l'Assessorato il I6/3/93 e poi con l'A.C. a Canicattini il 29/3/93, messi a punto i criteri e i termini della rielaborazione, lo scrivente ha potuto procedere alla stessa che qui si allega.

Questa indispensabile premessa si aggiunge quindi a quella "storica", valida per la stesura originaria dei Piani e, mentre le analisi svolte dai punti I.I. all'I.II. restano ovviamente immutate, il programma progettuale e le mo-

---

(I) Nella persona dell'Ing. Mulè e Prof. Trombino.

tivazioni delle scelte cambiano intrecciandosi con le richieste del C.R.U. cui si è cercato di corrispondere in maniera sistematicamente ordinata secondo la sequenza degli argomenti citati nelle 27 pagine del voto, onde facilitare il riesame delle strumentazioni qui rielaborate. Le motivazioni della prima stesura sono state quindi stralciate per brevità in questa sede e restano agli atti del Comune per qualunque consultazione relativa al travagliato iter dei Piani in argomento.

## I. LO STATO DI FATTO

### I.0. Storia e origini

L'etimo di Canicattini è fatto risalire all'arabo Khandaq at-tin = fossato del fango; l'apposizione Bagni viene dal feudo da cui sorse l'originario borgo che era delimitato verso il feudo di S. Alfano dalla "Cava Bagni".

Canicattini si può considerare una città "di fondazione" dalla storia relativamente recente essendosi formata come feudo nel 1600 e poi consolidata quale Comune autonomo nel 1828.

Il luogo territoriale era tuttavia già abitato dai siculi in età anche molto antica come testimonia l'esistenza di tombe "a forno" nella contrada "Case vecchie" e analoghe testimonianze si hanno nel periodo romano e bizantino a cui risalgono altre necropoli e durante il quale presero nome diverse contrade dell'altopiano canicattinese (S. Giovanniello, S. Marco e altre).

L'esistenza di Canicattini come feudo baronale risale al 1296 regnando Federico II d'Aragona; dal registro del servizio militare dei baroni e dei feudatari di quell'anno

si rileva che la baronia era posseduta da don Giovanni Migliotta.

Dopo una terribile carestia che colpì la regione agli inizi del '600 i baroni tesero a ripopolare i loro feudi attraverso contratti enfiteutici al fine di incrementare la redditività agricola di quelle contrade e quindi le loro ricchezze. Il governo spagnolo dette inoltre impulso alla colonizzazione di terre incolte onde aumentare le proprie entrate fiscali e far fronte alle crescenti spese per armamenti.

Sorsero quindi in quel periodo anche i borghi di Floridia, Belvedere e Rosolini.

Canicattini nacque come borgo suburbicario della vicina città di Siracusa; la data della sua fondazione, legata al nome dei marchesi Daniele, è fatta risalire generalmente al 1678 ma fonti d'archivio indagate più di recente la traslano al 1681.

Dopo il terremoto del 1693, che distrusse molti centri del siracusano, la popolazione subì un sensibile incremento dovuto all'apporto degli scampati dalle vicine Noto e Siracusa.

L'economia del borgo era a quell'epoca prevalentemente agricola.

Il 18 ottobre 1828 fu sancita con decreto reale l'indipendenza di Canicattini Bagni da Siracusa e quindi la sua nascita come Comune autonomo.

Nell'agosto 1837 la popolazione fu spinta dai liberali siracusani a insorgere contro i Borboni ma la rivolta fu repressa nel settembre dello stesso anno e, nel 1860, dopo lo sbarco di Garibaldi in Sicilia, anche a Canicattini fu proclamato un governo provvisorio.

Il 6 novembre del 1870 il Consiglio provinciale, a seguito di continue istanze che duravano già dal 1841, deliberò il riordino di alcuni territori comunali delle zone e

tra questi l'ampliamento del nostro Comune il cui problema è sempre stato la ridottissima estensione. Ma la delibera restò sulla carta e le dimensioni del suo territorio sono a tutt'oggi invariate.

### I.1. Caratteristiche urbanistiche e morfologiche generali

La morfologia urbana, caratterizzata dal quadrillage ortogonale tipico dell'urbanistica del razionalismo illuminista conferma ed evidenzia l'origine della città.

I lotti sono generalmente rettangolari allungati nel senso delle direttrici longitudinali che seguono l'andamento delle isoquote; le traverse pertanto sono direzionate secondo la massima pendenza talchè a volte si trasformano in scalinate. L'assetto del centro urbano è piuttosto regolare ed ordinato, di chiara lettura e facile accessibilità.

Delle sfrangiature si hanno verso i margini in corrispondenza delle variazioni orografiche del supporto geomorfologico di base.

Le addizioni più recenti denotano invece la disposizione libera, disomogenea e irregolare tipica dell'urbanistica degli ultimi decenni frutto dei criteri architettonici del Movimento moderno e della tendenza ad un uso esasperatamente individualistico del territorio.

Anche l'architettura di questi edifici è connotata dalla eterogeneità più disparata e da livelli qualitativi mediocri di gran lunga inferiori a quelli della preesistenza che è spesso molto pregevole.

### I.2. Patrimonio architettonico e ambientale

Il principale monumento, situato all'esterno del centro

urbano, è il ponte di S. Alfano che supera un vallone lungo la strada per Floridia collegandosi all'ex feudo di S. Alfano; costruito in pietra nel 1796 è sormontato da un arco con ai lati due figure scolpite.

Vi sono poi alcune chiese che, pur senza distinguersi per particolari qualità architettoniche, costituiscono degli esempi corretti e decorosi di architetture pseudobarocca e neoclassica: la chiesa Madre, posta nel centro della città; è stata eretta nel 1796 e successivamente ampliata intorno al 1852; di ridotte dimensioni ma abbastanza significativa è la chiesa del Purgatorio edificata nel 1828 e modificata nel prospetto nel 1904; la chiesa di Maria Ausiliatrice è di costruzione più recente.

Ma la maggiore peculiarità architettonica di Canicattini è costituita dai numerosissimi e diffusissimi decori in pietra da taglio che, in molti casi, caratterizzano organicamente e armoniosamente interi edifici; tali decori sono estesi a molte costruzioni in varie forme più o meno ricche, sempre eleganti e piacevoli al punto da costituire senza dubbio la connotazione architettonica distintiva della città.

I prospetti di queste case sono ornati con tralci di frutta, putti, festoni, emblemi araldici e diversi con gusto spesso floreale, in generale eclettico (con tendenze morischi, barocche, neorinascimentali, ecc.) sempre pregevole e certamente degno di conservazione e tutela costituendo, come detto, il principale patrimonio storico e ambientale del luogo.

### I.3. Caratteristiche fisico-geografiche

Il Comune di Canicattini appartiene alla provincia di Si-

racusa e dista dal capoluogo 23 Km. facilmente percorribili con la superstrada "Mare-monti" che, in direzione ovest, collega la città con Palazzolo Acreide. Ha un'estensione di appena 1.248 ha e una popolazione, al 1989, di 7.856 abitanti.

E' collocato sulle estreme propaggini dei monti Iblei su di un terreno collinoso affacciato sul mare di Siracusa ad una quota variabile tra 250 e 450 mt. (a 360 il centro urbano) e confina coi territori comunali di Siracusa e di Noto.

La posizione collinare, l'esposizione e la particolare ventilazione fanno sì che il clima sia dolce e accogliente assai più temperato di quello piuttosto afoso, dominato dallo scirocco che, già a breve distanza, caratterizza Siracusa.

Il centro abitato sorge nella parte più pianeggiante ed è orientato in direzione est-ovest mentre la pendenza del supporto è crescente in direzione nord-est, sud-ovest.

Il territorio è attraversato dalla "Cava Bagni" che si snoda a nord dell'abitato mentre a sud è delimitato dal vallone Cugno del lupo.

Il sistema delle "cave" di tipo carsico è una peculiarità del territorio che, in varie zone, è solcata da piccoli burroni a volte abbastanza profondi (V. relazione geologica).

Ciò comporta la positiva presenza di falde d'acqua sotterranee che rende irrigua buona parte del territorio.

#### I.4. Economia

L'economia è basata in buona parte sull'agricoltura che era originariamente la principale attività del luogo. Si

coltiva il mandorlo, l'olivo e il carrubo mentre nelle zone più scoscese è praticato il pascolo ed è abbastanza attivo il mercato del bestiame. Mancando una sufficiente meccanizzazione quest'attività primaria non ha adeguato sviluppo ma è in atto una concreta volontà di rilancio e riattivazione.

Di fatto buona parte della popolazione vive di terziario pubblico gravitando sulla vicina Siracusa nei confronti della quale esiste un forte flusso pendolare anche per lo uso di servizi a scala urbana.

Un rapporto di scambio generale abbastanza rilevante esiste anche nei confronti della vicina Palazzolo Acreide. Oltre ad una modesta attività di trasformazione dei prodotti agricoli vi sono piccole industrie per la lavorazione del marmo e della pietra calcarea di costruzione.

#### I.5. L'attività primaria

Quasi metà del territorio è irriguo. Esiste un Consorzio finalizzato "al recupero e la gestione integrata delle risorse territoriali canicattinesi" (l'"Agenzia di bacino delle acque cardinali") che tende a rilanciare l'agricoltura nell'area e le relative industrie di trasformazione. Parte del territorio è tuttavia non irrigato e incolto. La strutturazione delle aziende agricole e i sistemi di conduzione relativa sono (parzialmente) rappresentate in due tabelle (redatte a cura del Consorzio sopracitato) che riportiamo di seguito.

In generale i coltivatori diretti sono i più numerosi ma è rilevabile anche il bracciantato e una certa quota di coltivatori "part-time".

- AREE IRRIGUE PER CULTURE:

Seminativo arborato asciutto	ha	187.49.96
" " irriguo	"	8.99.72
" asciutto	"	29.06.48
" irriguo	"	78.02.48
Agrumeto	"	121.93.20
Uliveto	"	27.59.67
Ortivo	"	1.37.14
Floricolo	"	0.85.26
Incolto	"	8.23.75
		<hr/>
Sommano	ha	463.57.61
+ Macchia mediterranea degradata	"	89.70.88
		<hr/>
TOTALE COMPLESSIVO	ha	553.28.49

Le rimanenti aziende del territorio comunale per un totale di 700 ha, tutte superiori all'ettaro, non sono irrigue e risultano per lo più genericamente incolte o coperte da macchia mediterranea degradata.

- AREE IRRIGUE PER CLASSI DI AMPIEZZA:

Cl. d'amp. ha	superficie		proprietari	
	ha	%	n°	%
<3	36.42.78	7,86	212	39,55
3>5	44.17.06	9,53	112	20,90
5<1	83.32.64	17,97	120	22,39
1>1,5	44.73.50	9,65	38	7,09
1,5>2	30.69.39	6,62	18	3,36
2>3	29.86.99	6,44	12	2,24
3>4	20,81,86	4,49	6	1,12
4>5	25.96.90	5,60	6	1,12
>5	147.56.79	31,83	12	2,29
	<hr/>			
TOTALE	463.57.71	100,00	536	100,00

#### I.6. Servizi e uffici pubblici

Gli uffici e i servizi pubblici sono visualizzati nella Tav. 6. La città è dotata degli uffici amministrativi più usuali; vi è una stazione di Carabinieri, una biblioteca comunale, una casa per anziani, un seminario arcivescovile, due sportelli bancari, uno stadio con palestre e campi sportivi, un giardino pubblico.

Il terziario privato non è particolarmente rappresentato; si nota anche la mancanza di strutture per l'ospitalità come del tempo libero essendo ormai in disuso l'unico cinema preesistente.

Gli esercizi commerciali sono abbastanza numerosi e, all'esterno del centro, vi è un "foro poario" piuttosto attivo di cui si servono anche i Comuni vicini.

#### I.7. Impianti a rete

La città è ben collegata dalla superstrada provinciale Fusco-Canicattini che lambisce l'abitato. Vi è anche una rete di viabilità interna che si collega a nord con Floridia e a sud con Fontane Bianche e Cassibile e quindi con l'autostrada verso Gela e Catania.

Il centro abitato è interamente servito dalla rete fognaria, idrica, telefonica ed elettrica mentre è stato di recente stipulato il contratto per la realizzazione della distribuzione urbana del gas metano.

## I.8. Variazione della popolazione

### - SALDO NATURALE E SOCIALE

anno	nati	morti	saldo natur.	immi- grati	emi- grati	saldo soc.	totale
1963	155	117	+ 38	347			8.564
1964	180	92	+ 88	212	317	-105	8.547
1965	131	105	+ 26	237	231	+ 6	8.579
1966	141	114	+ 27	247	207	+ 40	8.646
1967	139	86	+ 53	208	196	+ 12	8.711
1968	128	82	+ 46	199	538	+339	8.418
1969	126	84	+ 42	178	214	- 36	8.424
1970	123	104	+ 19	216	230	- 14	8.429
1971	107	100	+ 7	174	281	-107	7.548
1972	132	90	+ 42	265	161	+104	7.594
1973	121	88	+ 33	273	200	+ 73	7.803
1974	119	92	+ 27	199	128	+ 70	7.900
1975	105	102	+ 3	235	117	+118	8.022
1976	88	96	- 8	215	158	+ 57	8.071
1977	86	82	+ 4	138	138	0	8.073
1978	100	83	+ 17	168	123	+ 45	8.135
1979	112	96	+ 16	165	136	+ 29	8.183
1980	87	93	- 6	159	199	- 40	8.137
1981	92	91	+ 1	133	133	0	7.487
1982	92	93	- 1	138	141	- 3	7.483
1983	67	96	- 29	217	94	+123	7.577
1984	108	79	+ 29	205	118	+ 87	7.693
1985	88	96	- 8	160	142	+ 18	7.703
1986	83	71	+ 12	177	123	+ 54	7.769
1987	77	102	- 25	157	145	+ 12	7.756
1988	95	84	+ 11	168	142	+ 26	7.793
1989	87	68	+ 19	156	112	+ 44	7.856

- MOBILITA' DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE SECONDO IL LUOGO DI LAVORO O DI STUDIO (censimento 1981)

	nello stesso Comune	fuori del Comune
Occupati	675	947
Scolari e studenti	1.147	256
Persone che frequentano un corso di formazione professionale	-	1
TOTALE	1.822	1.204

- POPOLAZIONE ATTIVA E NON ATTIVA PER SESSO NELL'ULTIMO DE GENNIO (censimento 1981)

	m.	f.	totale
<u>pop. attiva:</u>			
occupati	1.437	475	1.912
disoccupati	109	121	230
in cerca di prima occupazione	177	264	441
<u>pop. non attiva:</u>	1.834	3.068	<u>4.902</u>
TOTALE			7.485

- DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE ATTIVA PER SESSO E PER CATEGORIE PROFESSIONALI (censimento 1981)

	m.	f.	totale
Imprenditori e liberi professionisti	91	5	96
Lavoratori in proprio	356	153	509
Coadiuvanti	17	57	74
Dirigenti e impiegati	268	169	437
Lavoratori dipendenti	814	212	1.026

- DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE PER SESSO E PER SETTORE  
DI ATTIVITA' ECONOMICA

	1961		1971		1981	
	m.	totale	totale	m.	totale	
Agricoltura, caccia foreste e pesca	1.340	2.295	1.244	382	625	
Industrie	410	534	394	686	710	
Commercio	77	116	181	155	272	
Trasporti e comunica- zioni	75	78	65	71	78	
Credito e assicura- zioni	7	8	14	33	43	
Servizi	120	132	222	149	325	
Pubblica amministra- zione	79	117	63	70	89	

I.9. Patrimonio edilizio

E' in generale in condizioni fisicamente accettabili tanto che non sono state previste aree di recupero.

Meno accettabile è la condizione igienico-abitativa, per la presenza di numerose di chiostrine insufficienti all'illuminazione e all'aerazione, la generale mancanza di riscaldamento e l'inadeguatezza dei servizi igienici. Carenze queste difficili da sanare in zona storica, con edifici per lo più in muratura ordinaria non sempre in perfette condizioni.

Tutto ciò ha indotto a preventivare una sensibile aliquota di aumento delle abitazioni, quale rinnovo del patrimonio edilizio, che supporta in parte la crescita prevista nel progetto di P.R.G.

Si riportano di seguito i dati più significativi sull'argomento desunti dall'ultimo censimento sulle abitazioni.

- ABITAZIONI IN COMPLESSO (OCCUPATE E NON OCCUPATE)

Abitazioni occupate:

Numero: 2.436

Superficie totale: mq. 228.393

Stanze: Adibite esclusivamente o promiscuamente ad abitazione:	7.240
Cucine	2.392
Adibite esclusivamente ad altro uso:	<u>75</u>
Totale	9.707

Numero medio di stanze per abitazione: 4,0

Occupanti: Famiglie: 2.738

Componenti: 7.466

Numero medio occupanti per abitazione: 3,1

Numero medio occupanti per stanza: 0,8

Abitazioni non occupate:

Numero: 1.070

Con persone temporaneamente presenti: 1

Stanze: 3.142

Numero medio stanze per abitazione: 2,9

TOTALE (abitazioni occupate e non occupate):

Numero: 3.506

Stanze: 12.849

Numero medio stanze per abitazione: 3,7

- ABITAZIONI OCCUPATE PER EPOCA DI COSTRUZIONE

Epoca di costruzione	Abitazioni	Stanze
Prima del 1919	281	988
1919-1945	619	2.287
1946-1960	363	1.422
1961-1971	511	2.144
1972-1975	311	1.442
1976-1980	296	1.264
Dopo il 1980	35	160
TOTALE	2.436	9.707

- ABITAZIONI OCCUPATE PER SERVIZIO INSTALLATO

Totale abitazioni: numero: 2.436

stanze: 9.707

Abitazioni fornite di:

a) acqua potabile di acquedotto nell'abitazione: 2.431

fuori dell'abitazione: 2

Totale 2.433

di pozzo o cisterna 1

Totale 2.434

b) gabinetto nell'abitazione: 1 : 2.000

2 o più: 425

Totale 2.425 (2.253 con scarico)

fuori dell'abitazione: 8 (4 con scarico)

Totale 2.433 (2.257 " )

c) bagno: 2.020

d) elettricità: 2.426

e) riscaldamento ad impianto fisso: 287

con apparecchi singoli: 1.194

Abitazioni sfornite di acqua potabile e gabinetto: -

### I.I0. Strutture per l'istruzione

La situazione scolastica è gravemente carente. Le strutture sono in genere insufficienti, degradate e generalmente prive di ambienti idonei allo svolgimento delle attività speciali previste dai programmi scolastici. Particolarmente carente è la situazione delle attrezzature destinate all'educazione fisica sia all'aperto che al coperto.

Gli istituti esistenti sono sovraffollati al punto che in alcuni complessi si sovrappongono più generi di scuole come è rilevabile nella tav. 6 sullo stato di fatto.

I dati relativi alla situazione attuale forniti dalla direzione scolastica sono i seguenti:

#### - SITUAZIONE DI FATTO DELLE SCUOLE

scuola	desti- naz.	alunni attuali	n°pia- ni	pale- stra	gioco al- l'aperto	mensa
Plesso Garibaldi	El/re	198	2	no	no	no
" Mazzini	"	266	3	si	si	no
" "	Mat.	91	I			
" Garibaldi	"	40	I			
" "	"	24	I			
" S. Nicola	"	72	I	no		no
" G. Verga	Media inf.	285	2	si	no	no
" Mazzini	"	sup.				

### I.II. Turismo

A riprova del reale e intenso movimento turistico nell'hinterland, che supporta in buona parte l'ipotesi di rilancio e di sviluppo del Comune, riportiamo i dati relativi al movimento turistico e la situazione ricettiva della vicina città di Siracusa e della provincia relativa che, come è constatabile, risulta insufficiente rispetto al reale flusso turistico registrato.

MOVIMENTO ALBERGHIERO

	ARRIVI			PRESENZE		
	Italiani	Stranieri	Tot.	Italiani	Stranieri	Tot.
1980	96231	67952	164183	277402	176080	453482
1981	93581	47625	141206	261229	147608	408837
1982	109358	60140	169498	334918	170648	505566
Gen-Lug.1983	53941	33386	87327	165793	75259	241052

\*\*\*\*\*

MOVIMENTO EXTRALBERGHIERO

	ARRIVI			PRESENZE		
	Italiani	Stranieri	Tot.	Italiani	Stranieri	Tot.
1980	5413	3248	8661	43831	15111	58942
1981	5933	4938	10871	64928	37510	102438
1982	4756	8839	13595	60415	49317	109732
Gen-Lug.1983	1679	1673	3352	24219	6488	30707

\*\*\*\*\*

INDICAZIONI SULLA RICETTIVITA'

POSTI LETTO	ALBERGHIERI		EXTRALBERGHIERI	
	Capoluogo	Provincia	Capoluogo	Provincia
1978 (al 31/12)	1272	1966	226	174
1979 (al 31/12)	1245	1918	108	174
1980 (al 31/12)	1474	1977	432	174
1981 (al 31/12)	1474	2046	459	174
1982 (al 31/12)	1674	2064	459	174
1983 (al 31/8)	1757	2066	503	174

## MOVIMENTO ALBERGHIERO ED EXTRALBERGHIERO

	arrivi	presenze
1983	155.424	544.318
1984	190.659	660.341
1985	180.904	683.773
1986	186.489	677.101
1987	184.524	583.899
1988	198.957	578.139
1989 (settembre compreso)	181.666	543.811

### 2.1. Criteri e scelte della rielaborazione

Si descrivono quindi le variazioni introdotte a seguito dei correttivi richiesti dal C.R.U. mentre, come accennato in premessa, restano, in certa misura, validi i principi generali che hanno informato la redazione originaria del Piano già illustrati nella relazione precedente a cui si rimanda. Per rendere più agevole il riesame del Piano si è fatto volta a volta riferimento ai vari punti del "voto" di cui si è cercato, per quanto possibile, di seguire l'ordine di esposizione nella descrizione dei mutamenti introdotti.

Uno dei correttivi principali è costituito dalla riduzione della quantità di abitanti teoricamente insediabili che era stata prevista nel numero di 26.229.

Prima di descrivere, attraverso le modifiche apportate alle varie zone omogenee, le modalità di riduzione della popolazione prevista, si vuole evidenziare che, rispetto al P.F., il dimensionamento di P.R.G. ha realmente computato gli abitanti potenziali del centro abitato che, se effettivamente considerati nel P.F., avrebbero già alzato il

il numero di 17.000 abitanti in questo considerato globalmente (e ciò evidenzia ulteriormente la stretta consequenzialità tra i due strumenti); si sarebbe giunti probabilmente molto vicini alla cifra teorica di 20.872 abitanti ora totalizzata, che appare quindi, a giudizio di chi scrive, sufficientemente congrua nella riduzione di 5.357 unità, date le premesse "storiche" e la situazione contingente. La contrazione degli abitanti attraverso la riforma delle aree del P.F. confermate e adattate alle motivate osservazioni del C.R.U., con la rinuncia, in linea di massima, a nuovi sviluppi (a fronte di quelli già previsti dai P.P. approvati) è stata la tesi posta a base del progetto di rielaborazione. Questa emenda le contraddittorietà delle due ipotesi "inconciliabili" giustamente rilevate a pag. 13 del "voto" (punti a) e b)) e sintetizza di fatto il criterio progettuale adottato in questa sede.

## 2.2. Zone A e B0

Gli equivoci che hanno (in parte) indotto nella stesura originaria la proposizione della zona B0 sono stati chiariti verbalmente negli incontri avuti con il C.R.U. e hanno un riscontro nella relazione precedente.

Resta tuttavia il problema di una reale rarefazione degli edifici di pregio storico-architettonico nel centro in base alla quale appare in parte discutibile l'estensione della classificazione "A" per tutto il centro. A riprova di ciò si aggiunge (Tav. 4 bis) un'analisi svolta dallo scrivente per la prima "bozza" redatta il 20/10/1983: cui era stata allegata una documentazione fotografica che appare superfluo inserire in tale sede.

Da quest'analisi si evince come la collocazione di edifici realmente significativi sia di tipo sparso, abbastanza ra

da e spesso interessante, in modo parziale, solo alcune facciate all'interno di insiemi di edilizia assolutamente mediocre, anche con presenze recenti del tutto dequalificate. Ciò ha conseguito la proposizione di una fascia più ristretta di zona A posta all'interno di una zona B0 più estesa che viene contraddistinta da una normativa particolare. Tale perimetro (che corrisponde in gran parte a quello tracciato dalla Soprintendenza nel 1988) è stato individuato sulla base degli studi fatti già nel 1983 e interessa gli isolati più interni al centro urbano con riferimento alle (pur assai discontinue) facciate in pietra intagliata; tale "architettura di facciata" motiva l'attraversamento o la tangenza rispetto agli isolati di una parte dei margini disegnati.

La normativa prevista per la zona B0 appare sostanzialmente uguale a quella della zona A per gli individui architettonici ascrivibili a tale livello che saranno individuati all'interno di un Piano Particolareggiato (V. Norme tecniche). Questo renderà, attraverso un'analisi puntuale dell'area, una classificazione completa degli edifici secondo una gerarchia qualitativa cui corrisponderanno poi regimi d'intervento con grado di libertà crescente in maniera proporzionalmente inversa alle qualità attribuite.

I regimi varieranno pertanto dal restauro conservativo, al risanamento, alla sola conservazione delle facciate, fino alla demolizione e ricostruzione (con parametrizzazioni da zona B) per gli edifici non significativi.

La generalizzata riduzione della edificabilità del centro, dovuta alla formazione della nuova zona A e della normativa per la B0, ha indotto il debito adeguamento delle ipotesi di cubatura standard per abitante virtuale in tale area. In conseguenza anche della riduzione effettuata all'indice della zona B (da 6 a 5 mc./mq. come motivatamente richiesto nel "voto" alle pagg. 6 e 24) si è determinata una con

trazione del numero degli abitanti teorici nel centro che si è attestato su soglie certo più corrispondenti alle previsioni reali.

Nelle tavole di progetto, come richiesto nel voto a pag. 14, sono state poi perimetrare le aree per servizi esistenti (evidenziate in precedenza solo nell'analisi funzionale di Tav. 6) e distinte da quelle di progetto ai fini di una più chiara verifica del soddisfacimento degli standards.

### 2.3. Le Zone C

La Zona già C2a2 di contrada Palombara, oggetto del P.P. connesso al P.R.G., è stata riclassata C3 così com'era già nel P.F. (in parte, una fascia era "mista-artigianale") con il conseguente abbassamento dell'indice.

Come richiesto dal C.R.U. e come suggerito dalla perimetrazione derivata dalla L. 431/85 e dalla nuova relazione geologica, in tale area (come nel rimanente territorio comunale) sono state individuate delle fasce di zone inedificabili di 50 mt. di larghezza poste in asse alle cave, operando al tempo stesso alcune riduzioni dei relativi perimetri (2). Per la nuova C3 I si è quindi rinunciato alla rappresentazione della pianificazione esecutiva data la minore densità che consente meglio la preservazione delle zone agricole irrigue esistenti. Per lo stesso motivo è stata ridotta la maglia viaria, mantenuta uguale solo nella parte centrale dove la proprietà appare più frazionata. La strada a nord con direzione est-ovest è stata inoltre portata ad 8 mt. di larghezza evitando così di tagliare una casa nella

---

(2) Si annota a tal proposito che sia la relazione geologica come la cartografia con il vincolo ex Legge 431/85 non mi potevano essere a suo tempo note essendo state redatte successivamente alla presentazione del P.R.G. che risale al gennaio 1990.

parte centrale (3) . Anche se largamente in esubero, data la riduzione degli abitanti, sono stati mantenuti i servizi collocati nelle aree più idonee e più vicine al centro ai fini della compensazione della domanda pregressa di standard. E' stato eliminato il verde a nord-ovest, periferico e vicino alla cava, e la striscia centrale che disarticolava un'azienda agricola irrigua.

Ancora sul dimensionamento in generale si annota che alcune aree appaiono impropriamente maggiorate, rispetto al progetto originario, nella loro superficie fondiaria; ciò è dovuto alla richiesta ridestinazione (V. pag. 22 del "voto") delle fasce di rispetto stradale che sono state annesse alla superficie edificabile; ma ciò è stato compensato in varie forme (abolizione di aree, rettifica dei perimetri, abbassamento di indici) come si può rilevare dalle tabelle riassuntive e dalla riduzione complessiva totalizzata.

In ottemperanza al parere espresso il 31/7/91 dal G. Civile di Siracusa alle osservazioni fatte dall'Assessorato al Territorio e Ambiente nel Decreto di approvazione n° I.215 dell'II/10/1987 relativo al P.P. della Zona CI est, è stata drasticamente ridotta la Zona C2aI (Bosco di sopra) nella fascia più acclive che affaccia verso la superstrada "Mare-monti", scongiurando ulteriormente potenzialità di ingressi stradali di alcun tipo. Per quanto riguarda gli allacci viari si sono esclusi in questa sede progetti di svincoli in quota o in sottopasso data l'onerosità e la

- (3) Nel rifacimento, sebbene i ricorsi non siano stati esaminati dal C.R.U., si è ritenuto equo e opportuno venire in contro ad alcune richieste che apparivano più accettabili e meglio motivate e, soprattutto, conciliantesi con gli interessi della comunità e la correttezza dello strumento. Una maggiore attenzione alla strutturazione catastale (se pure a proposito del P.P.) è stata richiamata peraltro anche nel "voto" (pag. 22, 2° comma).

complessità di collocazione per la prossimità di aree edificabili già approvate. Si deve rilevare tuttavia che il traffico da Palazzolo può utilizzare l'accesso esistente in prossimità dell'ingresso est del centro, e che da Siracusa la strada "Bosco di sopra" ha un ingresso più agevole a circa 2 Km. di distanza dall'area di progetto. E' stata quasi totalmente abolita la zona C2a4 a sud della Mare-monti che costituiva una delle due aree realmente aggiunte all'originario perimetro del P.F. (la C2a2 era stata in pratica solo incrementata nell'indice) con la relativa strada di margine; è stato mantenuto soltanto un brevissimo tratto corrispondente alla Zona delle "Case popolari" con gli edifici contigui esistenti presso l'ingresso est del centro. Tale fascia è stata annessa alla C2aI con "in chiave" una fascia di verde (suggerita dalla C.E., osservazione V) a protezione dell'allaccio stradale. La nuova C2a2 (ex C2a3+DI), unica altra area aggiunta, è stata ridotta nel perimetro, così come (sia pure di poco) la contigua zona DI, la cui validità è suffragata da una diffusa domanda di aree a destinazione misto-artigianale. Nelle Zone C2e e C3 di ovest è stata effettuata la riduzione dell'ex C2a5, (ora C2a4) e, per altre piccole parti, dell'ex C2a6 (ora C2a5) oltre al totale stralcio della C3 2. Lungo il vallone "Cugno Lupo" è stato inoltre annullato l'ampliamento di progetto della strada esistente al margine sud a partire dalla fascia posta a protezione della cava. Sono stati inoltre operati nelle Zone C alcuni minimi aggiustamenti derivati dalle riflessioni già fatte nella nota (3) e prevalentemente basati su osservazioni della Commissione Edilizia (V. elaborati 8A e I2 del Piano originario) e dell'A.C. e da adattamenti a variazioni dello stato di fatto.

Nella CI est sono stati accettati i suggerimenti IV e VI

della C.E. passando a BI una sorta di "lotto intercluso" che è stato compensato con una porzione della stessa BI subito più a nord che pareggia il verde e il parcheggio trasformati; un altro recupero di superficie a servizi è stato ottenuto nella stessa area riducendo gli attraversamenti (di fatto sovrabbondanti) tra il verde e "l'interesse comune".

Altre piccole modifiche consistono in: spostamento di circa 2,50 mt. verso est della traversa che immette nel prolungamento della via V. Emanuele tra la BI I e la C3 I per l'adattamento ad una variazione della consistenza edilizia determinata dall'aggiunta (ridisegnata in cartografia) di un piccolo edificio; la crescita del verde già previsto a ovest del campo sportivo (giusta osservazione I della C.E.); lo scambio del verde progettato a sud della connessione tra via Mazzini e via Mantana (che è stato ridisegnato nel reale assetto obliquo) ripartito ora in 3 fasce poste a nord e a sud della nuova strada; abolizione di un tratto di strada che si sarebbe dovuta realizzare necessariamente in viadotto ad est del "rondò" previsto nella C2 sud e con seguente ampliamento della strada nord-sud contigua come suggerito dalla C.E. (oss. n° II).

Il rispetto del cimitero è stato poi riportato a 200 mt. "congelando" l'edificazione prevista nelle Zone CI già pianificate dal P.P. approvato (ma di scarsa vivacità edilizia) con una norma virtualmente transitoria; i parcheggi, il verde e le strade progettati in sede di P.P. non possono infatti attualmente essere adattati ad un futuro sviluppo del cimitero per cui si è ritenuto sospendere e non ridisegnare le aree comprese nel "rispetto"; ciò anche in considerazione dell'intenzione espressa dall'A.C. di investire di una riproposizione globale l'intera zona allo scade (non troppo lontano) della validità del P.P.; gli

gli abitanti virtuali e i servizi di tali aree sono stati stralciati dai conteggi complessivi.

#### 2.4. Zone D e DI, viabilità e aree di rispetto

Come richiesto a pag. 16 del "voto" è stata ridotta la zona industriale D nei cui pressi è stata perimetrata un'area destinata al depuratore previsto, in questa sede, di terzo livello, e quindi col massimo del rispetto di legge (mt. 100); tale distanza potrà essere ridotta una volta definite l'esatte caratteristiche delle industrie e quindi il livello del depuratore realmente occorrente.

Per la DI misto-artigianale è stata operata la richiesta limitazione della cubatura residenziale e la modifica dei servizi; è stata inoltre inserita la previsione di un lotto minimo computando quindi su questa base gli abitanti teorici che, per la popolazione scolastica, sono stati attribuiti alla Zona C2a2 (ex C2a3 + DI).

La viabilità, come in parte già descritto, è stata rivista e ridotta e tutte le strade a fondo cieco che non si sono potute eliminare sono state provviste di parcheggi terminali.

Nell'intero territorio comunale inoltre (V. art. II delle Norme tecniche) è stato sottolineato il divieto di accessi veicolari privati alla superstrada "Mare-monti", come di intersezioni viarie a raso ed ingresso diretto.

Il rispetto stradale, riclassato come già detto a superficie fondiaria, è stato mantenuto nella rappresentazione grafica per espressa richiesta dell'Ing. Capo dell'U.T.C. in quanto utile alla definizione visiva del margine.

Circa i vincoli sulle aree monumentali e archeologiche è

stata interpellata dallo scrivente la Soprintendenza di Siracusa per meglio specificare i perimetri e i regimi delle aree, già indicate con nota del 29/3/77 prot. 2.315 e poi tracciate nella cartografia allegata alla nota del 25/9/90 prot. 3.778 (ma sempre in maniera non esattamente determinata).

Dopo un primo incontro avutosi con l'Arch. Santalucia nel dicembre 1992, finalizzato alla migliore definizione di tale problematica, è stata fornita dal Dott. Guzzardi, nell'aprile 1993, una bozza di perimetrazione (indicata nella Tav. 3) che dovrà essere meglio precisata dalla Soprintendenza stessa anche attraverso sopralluoghi e verrà quindi successivamente trasmessa al Comune.

#### 2.5. Norme tecniche e Regolamento Edilizio

Sono state tutte adeguate alle osservazioni fatte alle pagg. 22 e 23 dal "voto" con le differenze per la Zona BO già illustrate al punto 2.3. di questa relazione. La modifica richiesta all'art. 3) sulla "destinazione d'uso" è stata effettuata all'interno dell'art. 8 già specificamente redatto a tale proposito.

Le destinazioni del verde sportivo sono state strettamente circoscritte ai servizi inerenti tale attività differenziando il complesso esterno dal verde pubblico urbano che è mantenuto pressochè inedificabile; le parametrizzazioni specifiche del verde sportivo saranno meglio definite in sede di pianificazione particolareggiata.

Anche per il regolamento edilizio sono state ottemperate tutte le richieste fatte dal C.R.U. alla pag. 25 del "voto".

I calcoli che seguono, relativi alla popolazione prevista, al fabbisogno di servizi pregresso e agli standards di progetto (portati a un saldo largamente positivo) verificano infine a livello quantitativo la validità dei criteri enunciati in questa parte della relazione di Piano.

#### ZONE A, B0 e B

Superficie territoriale mq. 572.759 - mq. 44.948 (servizi esistenti) = mq. 527.811 x 0,6 (percentuale media di superficie fondiaria) = mq. 316.686 x Iff. 5 mc/mq =  
= mc. 1.583.430 : 250 mc/abit. = 6.334 abitanti.

#### ZONE BI

Superficie territoriale depurata dei servizi:

BII mq. 27.343 + BI2 mq. 32.266 + BI3 mq. 22.069 + BI4  
mq. 20.038 + BI5 mq. 12.832 + BI6 mq. 69.327 = mq. 179.499 x  
x 0,6 = mq. 107.699 x Iff. 5 mc/mq = mc. 538.495 : 170 mc/ab=  
= 3.168 abitanti.

Sommano abitanti zone A, B0, B e BI = 9.502 x 9 mc/abit. =  
= mc. 85.518 (dimezzati all'interno delle zone B).

Ripartizione degli standards per attività a valore dimezzato in zone B:

- Parcheggi (1,25 mq/abit.) =	mq. 11.877,5
- Interesse comune (1 mq/abit.) =	" 9.502
- Verde (4,5 mq/abit.) =	" 42.759
- Istruzione (2,25 mq./abit.) =	" <u>21.379,5</u>
Sommano	mq. 85.518

QUANTITA' DI SERVIZI ESISTENTI E IN PROGETTO IN ZONE B  
E VERIFICA FABBISOGNO PREGRESSO

- PARCHEGGI

Esistente:	Parcheggio stadio (PI)	mq.	I.200
In progetto:	Parcheggi in BI 4 (P2 e P3)	"	4.000
	" " BI 3 (P4)	"	672
	" " BI 6 (P5)	"	<u>6.197</u>
	Sommano	mq.	I2.069

mq. I2.069 - II.877,5 = mq. I9I,5 (superficie in esubero dallo standard)

- INTERESSE COMUNE

Esistente:	Municipio, uffici pubblici e servizi culturali (I I)	mq.	2.320
	Chiesa Madre (I 2)	"	I.262
	" del Purgatorio (I 3)	"	334
	" di Maria Ausiliatrice (I 4)"	"	I.I84
	Casa per anziani (I 5)	"	530
	Orfanotrofio (I 6)	"	624
	Carabinieri (I 7)	"	I.520
In progetto:	Centro parrocchiale in BI 2 (I 8)"	"	<u>2.850</u>
	Sommano	mq.	IO.624

mq. IO.624 - 9.502 = mq. II22 (superficie in esubero dallo standard)

- VERDE PUBBLICO

Esistente:	Villa comunale (V I)	mq.	4.I30
	Stadio, palestra, tennis (V2)	"	20.504
In progetto:	Aiola in BI 6 (V3)	"	660
	Verde in BI 3 (V4)	"	7.984
	" " BI 4 (V5)	"	<u>2.050</u>
	Sommano	mq.	35.328

Mq. 42.759 - 35.228 = mq. 7.431 x 2 = mq. - 14.862 (superficie da reperire all'esterno (a 9 mq/abit.)

- ISTRUZIONE

Esistente:	Plesso Mazzini (S I)	mq.	1.028
	" Garibaldi (S2)	"	1.596
	Istituto Verga (S3)	"	3.140
	Asilo nido (S4)	"	1.584
	Scuola materna (S5)	"	<u>2.072</u>
	Sommano	mq.	9.420

mq. 21.379,5 - 9.420 = mq. 11.959,5 x 2 = mq. 23.919 (superficie da reperire all'esterno a 4,5 mq/abit.)

ADEGUAMENTO AREE DEI P.P. APPROVATI ALLO STATO DI FATTO  
E VERIFICA DEGLI STANDARDS RELATIVI

- ZONA CI DI NORD-OVEST

Area totale: mq. 271.222 - 27.864 = mq. 243.358

Superficie fondiaria: mq. 131.878 - 13.079 = 118.799 mq.

Volume residenziale: mc 458.098 - 52.316 = mc. 405.782

Abitanti teorici: 4.452 - 523 = 3.929

Aree per servizi:

	Standards richiesti	Standards di progetto	Differenze
Parcheg.:	mq. 3.929 x 2,5 = mq. 9.822,5	mq. 19.788 - 2.039 = mq. 17.749	+ 7.926,5
Int.com.:	mq. 3.929 x 2 = mq. 7.858	mq. 9.771 - 2.016 = mq. 7.755	- 103
Verde :	mq. 3.929 x 2 = mq. 35.361	mq. 50.972 - 6.128 = mq. 44.844	+ 9.483
Istruz. :	mq. 3.929 x 4,5 = <u>mq. 17.680,5</u>	mq. 17.512 - 1.815 = <u>mq. 15.697</u>	<u>- 1.983,5</u>
	sommano mq. 70.722	mq. 86.045	+15.323

- ZONA C2 DI SUD-OVEST

Area totale: mq. 188.439 - 720 = mq. 187.719

Sup. fondiaria: mq. 111.845

Volume residenziale: mc. 105.463

Abitanti teorici: 1.055

Aree per servizi:

	Standards richiesti	Standards di progetto	Differenze
Parcheg.:	mq. 1.055x2,5=mq. 2.637,5	mq. 5.090	+2.452,5
Int.com.:	mq. 1.055x2= mq. 2.110	mq. 10.417	+8.307
Verde :	mq. 1.055x9= mq. 9.495	mq. 10.836+1.040=mq. 11.876	+2.381
Istruz. :	mq. 1.055x4,5= <u>mq. 4.747,5</u>	<u>mq. 7.819</u>	<u>+3.071,5</u>
	sommano mq. 18.990	mq. 35.202	+16.212

- ZONA C1 EST

Sup. fondiaria: mq. 20.621

Volume residenziale: mc. 82.484

Abitanti teorici: 825

Aree per servizi:

	Standards richiesti	Standards di progetto	Differenze
Parcheg.:	mq. 825x2,5=mq. 2.062,5	mq. 2.350	+ 287,5
Int. com:	mq. 825x2= mq. 1.650	mq. 2.702	+1.052
Verde :	mq. 825x9= mq. 7.425	mq. 9.986	+2.561
Istruz. :	mq. 825x4,5= <u>mq. 3.712,5</u>	<u>mq. 4.774</u>	<u>+1.061,5</u>
	sommano mq. 14.850	mq. 19.812	+4.962

COMPENSORI DI PROGETTO

- I° COMPENSORIO ZONA C2aI

Superficie territoriale: mq. 204.102

Strade: mq. 16.076

Superficie fondiaria residenziale: mq. 153.330

Volume residenziale realizzabile: mc. 137.997

Abitanti teorici: 1.380/100

*19/mc/mq.*

Aree per servizi:

Standards richiesti	Standards di progetto	Differenze
Parcheg.: mq. 1.380x1=mq. 1.380	mq. 1.600	+ 220
Int.com.: mq. 1.380x2=mq. 2.760	mq. 3.053	+ 293
Verde : mq. 1.380x5=mq. 6.900	mq. 9.387	+ 2.487
Istruz. : mq. 1.380x4=mq. 5.520	<u>mq. 20.656</u>	<u>+15.136</u>
sommano mq. 16.560	mq. 34.696	+18.136

- 2° COMPENSORIO ZONA C3I

Superficie territoriale: mq. 185.959

Strade: mq. 15.460

Superficie fondiaria residenziale: mq. 162.090

Volume residenziale realizzabile: mc. 32.418

Abitanti teorici: 324

Aree per servizi:

Standards richiesti	Standards di progetto	Differenze
Parcheg.: mq. 324x1=mq. 324	mq. 460	+ 136
Int.com.: mq. 324x2=mq. 648	mq. 800	+ 152
Verde : mq. 324x5=mq. 1.620	mq. 1.716	+ 96
Istruz. : mq. 324x4= <u>mq. 1.296</u>	<u>mq. 5.433</u>	<u>+ 4.137</u>
sommano mq. 3.888	mq. 8.409	+ 4.521

- 3° COMPENSORIO ZONE C2a2

Superficie territoriale: mq. 54.353

Strade: mq. 7.219

Superficie fondiaria residenziale: mq. 41.635

Volume residenziale realizzabile: mc. 37.471

Abitanti teorici: 375 (+ II6 della zona DI relativamente al solo standard dell'istruzione)

Aree per servizi:

	Standards richiesti	Standards di progetto	Differenze
Parcheg.:	mq.375xI= mq. 375	mq. 680	+ 305
Int.com.:	mq.375x2= mq. 750	mq. 800	+ 50
Verde :	mq.375x5= mq.I.875	mq. I.900	+ 25
Istruz. :	mq.375+II6x4= <u>mq.I.964</u>	<u>mq. 2.II9</u>	<u>+ I55</u>
	sommano mq.4.964	mq. 5.499	+ 535

- 4° COMPENSORIO ZONA DI

Superficie territoriale: mq. 56.II0

Strade: mq. 6.850

Superficie fondiaria: mq. 43.640

Volume complessivo realizzabile: 43.753 x 0,9 = mc. 39.276

Lotto minimo: mq. I.500; N° max lotti realizzabili: 29

Cubatura residenziale max/lotto: mc. 400

Volume residenziale realizzabile: mc II.600

Abitanti teorici: II6

Standard richiesto minimo IO% della sup. territoriale: mq.5.6II

Tabella parametrica di riferimento n° I del D.R. IO/3/I980 n°67.

Aree per servizi:

	Standards richiesti	Standards di progetto	Differenze
Parcheg.:	mq.56IIx0,40=mq.2.244	mq. 2.260	+ I6
Attività collet. :	mq.56IIx0,20=mq.I.I22	mq. I.I40	+ I8
Verde :	mq.56IIx0,40= <u>mq.2.244</u>	<u>mq. 2.300</u>	<u>+ 56</u>
	sommano mq.5.6IO	mq. 5.700	+ 90

La superficie per l'istruzione relativa ai II6 abitanti teorici è conteggiata nella contigua C2a3 su cui la DI gravita.

- 5° COMPENSORIO ZONE C2a4 + C3 3

Superficie territoriale: mq. 241.689+71.689 = mq. 313.378

Strade: mq. 32.835+8.749 = mq. 41.584

Superficie fondiaria residenziale: mq. 185.146+62.540 =  
= mq. 247.686

Volume residenziale realizzabile: mc. 166.631+12.508 =  
= mc. 179.139

Abitanti teorici: 1.791

Aree per servizi:

Standards richiesti	Standards di progetto	Differenze
Parcheg.: mq.1.791x1= mq. 1.791	mq. 1.800	+ 9
Int.com.: mq.1.791x2= mq. 3.582	mq. 3.600	+ 18
Verde : mq.1.791x5= mq. 8.955	mq. 8.973	+ 18
Istruz. : mq.1.791x4= <u>mq. 7.164</u>	<u>mq. 9.735</u>	<u>+2.571</u>
sommano mq.21.492	mq. 24.108	+2.616

- 6° COMPENSORIO C2a5 + C3 2

Superficie territoriale: mq. 208.188+48.272 = mq. 256.460

Strade: mq. 29.378+5.895 = mq. 35.273

Superficie fondiaria residenziale: mq. 167.032+36.065 =  
= mq. 203.097

Volume residenziale realizzabile: mc. 150.329+7.213 =  
= mc. 157.542

Abitanti teorici: 1.575

Aree per servizi:

Standards richiesti	Standards realizzati	Differenze
Parcheg.: mq.1.575x1=mq. 1.575	mq. 1.600	+ 25
Int.com.: mq.1.575x2=mq. 3.150	mq. 1.800	- 1.350
Verde : mq.1.575x5=mq. 7.875	mq. 7.910	+ 35
Istruz. : mq.1.575x4= <u>mq. 6.300</u>	<u>mq. 6.780</u>	<u>+ 480</u>
sommano mq.18.900	mq. 18.090	- 810

- VERDE SPORTIVO ESTERNO AD EST DEL CENTRO

Superficie territoriale: mq. 66.291

"        netta: mq. 59.491

- ZONA INDUSTRIALE D

Superficie territoriale: mq. 119.047

Spazi pubblici (art. 5.I. del D.M. 2/4/68): Superficie minima 10% = mq. 11.905 - Superficie netta di progetto =  
= mq. 12.000

Ripartizione spazi pubblici (tabella parametrica n° 4 del D.R. 10/3/8/ n° 67):

Parcheggi 50% =	mq.	6.000
Verde pubblico 25% =	"	3.000
Attività collettiva 25% =	"	<u>3.000</u>
Sommano	mq.	12.000

- ZONA COMMERCIALE-ANNONARIA D2

Superficie totale: mq. 23.600

Parcheggi: mq. 6.825

Verde pubblico: mq. 2.650

Attività collettiva e commerciale: mq. 14.125

- VERIFICA COMPLESSIVA DEGLI STANDARDS ESISTENTI E DI PROGETTO

Quantità Zone A e B e fabbisogno pregresso:

Parcheggi: + mq. 191,5  
Interesse comune: + mq. 1.122  
Verde pubblico: - mq. 14.862  
Istruzione: - mq. 23.919

Somma algebrica delle quantità nelle Zone C:

Parcheggi:

mq. + 7.926,5 (C I ovest) + 2.452,5 (C 2 sud-ovest) + 287,5  
(C I est) + 220 (1° compr. C2a1) + 136 (2° compr. C3 I) +  
+ 305 (3° compr. C2a2) + 9 (5° compr. C2a4 + C3 3) + 25  
(6° compr. C2a5 + C3 2) = mq. 11.397,5

Interesse comune:

mq. + 103 (C1 ovest) + 8.307 (C2 ovest) + 1.052 (C1 est) +  
+ 293 (1° compr. C2a1) + 152 (2° compr. C3 I) + 50 (3° compr.  
C2a2) + 18 (5° compr. C2a4 + C3 3) - 1.350 (6° compr. C2a5 +  
+ C3 2) = mq. 8.625

Verde pubblico:

mq. + 9.483 (C1 ovest) + 2.381 (C2 ovest) + 2.561 (C1 est) +  
+ 9.387 (1° compr.) + 96 (2° compr. C3 I) + 25 (3° compr.  
C2a2) + 18 (5° compr. C2a4 + C3 3) + 35 (6° compr. C2a5 +  
C3 2) = mq. 17.046

Istruzione:

mq. - 1.983,5 (C1 ovest) + 3.071,5 (C2 ovest) + 1.061,5 (C1  
est) + 15.136 (1° compr. C2a1) + 4.137 (2° compr. C3 I) +  
+ 155 (3° compr. C2a2) + 2.571 (5° compr. C2a4 + C3 3) +  
+ 480 (6° compr. C2a5 + C3 2) = mq. 24.628,5

Risultante complessiva servizi Zone A, B e C:

Parcheggi: mq. 11.589  
Interesse comune: mq. 9.069  
Verde pubblico: mq. 2.184  
Istruzione: mq. 709,5

- TOTALE COMPLESSIVO AREE SERVIZI NELLE ZONE RESIDENZIALI  
(calcolati con il raddoppio in Zone B)

PARCHEGGI: mq. 55.467  
INTERESSE COMUNE: mq. 52.175  
VERDE PUBBLICO: mq. 167.248 (centro urbano) + 59.491 (verde sportivo esterno) = mq. 226.739  
ISTRUZIONE: mq. 96.932

- ABITANTI TOTALI PREVISTI

ZONA A e B	6.334
" BI	3.168
" CI nord-ovest	3.929
" CI est	825
" C2 sud-ovest	1.055
" C2a1 (1° comprensorio)	1.380
" C3 I (2° " )	324
" C2a2 (3° " )	375
" DI (4° " )	116
" C2a4 + C3 3 (5° compr.)	1.791
" C2a5 + C3 2 (6° " )	<u>1.575</u>
TOTALE	20.872

- STANDARDS REALIZZATI IN COMPLESSO (media tra il parametro di 12 mq./ab. valido per le C2a e i 18 mq./ab. applicati nelle rimanenti aree).

PARCHEGGI: mq. 55.467/20.872 ab. = 2,66 mq./ab.  
INTERESSE COMUNE: mq. 52.175/20.872 ab. = 2,50 mq./ab.  
VERDE PUBBLICO: mq. 226.739/20.872 ab. = 10,86 mq./ab.  
ISTRUZIONE: mq. 96.932/20.872 ab. = 4,64 mq./ab.

Reggio Calabria, aprile 1993

Il progettista incaricato  
Dott. Arch. Claudio Roseti

*Claudio Roseti*