



COMUNE DI MIRTO

PROVINCIA DI MESSINA

PIANO REGOLATORE GENERALE

Stesura definitiva giusto decreto 826/D.R.U. del 07/07/06

All. 1 - relazione generale

Pietro Ribaudò Arch.

Il Commissario ad acta

Mirto, li 20/03/2008

RELAZIONE GENERALE

AL P. R. G.

PREMESSA: A seguito del voto n°19 del C.R.U. nella seduta del 05/11/1998 si è provveduto alla rielaborazione totale del P.R.G. a servizio di Mirto, comune sprovvisto di strumento urbanistico oggi necessario alla normale pianificazione del territorio sia a livello pubblico che privato.

Un vecchio programma di fabbricazione, così come un Piano Regolatore adottato semplicemente dal Consiglio Comunale, non hanno mai potuto far valere la loro efficacia.

Col nuovo strumento urbanistico, che viene posto all'attenzione degli organi competenti, si spera di poter finalmente normare tutta l'attività edilizia svolta e da svolgere nell'ambito comunale.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE: Strutture e servizi integrati nel territorio. Questo è il modo migliore per gli Enti Locali, per gestire con le risorse a disposizione, in verità piuttosto esigue, tutti i servizi di loro competenza con grossi vantaggi sia in termini di efficienza che di economia nella stessa gestione.

Ogni Amministrazione, in questa gestione del proprio territorio, deve cercare e trovare delle correlazioni e degli interessi comuni con i paesi limitrofi per migliorare l'offerta e soddisfare le legittime richieste di tutti gli utenti.

In questa ottica un momento molto importante per le Amministrazioni Comunali è la stesura dello strumento urbanistico. Per l'Ente locale il P.R.G. si deve porre, quindi, non solo come strumento per la pianificazione del territorio nella sua accezione più ampia, ma anche come momento programmatico per una "Progettazione sociale" che non sfugga al controllo dell'Ente Gestore ma che, nel contempo, sia sostenuta dalle forze sociali e politiche capaci di superare eventuali resistenze, sia coerente negli obiettivi e conseguente nelle strategie, sia considerata come strumento di programmazione generale per porre le basi per la individuazione dei servizi con accurate selezioni in rapporto alle priorità.

Tenendo nella giusta considerazione questi dati si può e deve dare una corretta interpretazione della stesura del piano e, nel contempo, una efficace definizione delle urgenze.

E' necessario quindi definire tutti gli obiettivi che un'Amministrazione si intende dare sia a breve che a medio termine, avendo assunto tutti quei dati informativi per l'elaborazione dei piani di sviluppo, con l'indicazione di quelli più urgenti in relazione ad eventuali carenze nella erogazione di servizi, nel potenziamento delle infrastrutture, nella salvaguardia del territorio, nella fruizione dei beni architettonici ed ambientali.

Con questi presupposti si traducono i programmi in progetti definiti, ne vengono individuate le forme di finanziamento, la temporalizzazione degli interventi stessi, le modalità operative anche in relazione alle somme occorrenti.

Si tenta, in linea di principio, con la stesura di un nuovo piano urbanistico, un cauto approccio ad una programmazione di sistema,

che possa abbracciare il settore della produzione, della gestione dei servizi, della ottimizzazione delle risorse, della tutela del territorio.

L'obbiettivo principale del nuovo P.R.G. è quello di dare organicità allo sviluppo del Comune di Mirto con grossi problemi, oggi, determinati dalla continua emorragia di residenti che tendono a stabilirsi nei paesi costieri. Devono, pertanto, essere delineate delle scelte coraggiose con precise e circostanziate definizioni di compatibilità.

Tutto quanto fin qui cennato comporta l'adozione di un programma che deve porsi i seguenti obiettivi:

- 1) Offrire possibilità di lavoro e prospettive di sviluppo economico;
- 2) Stimolare lo sviluppo di una agricoltura a passo con i tempi e di una moderna zootecnia;
- 3) Realizzare il recupero e l'utilizzazione immediata o in subordine differita in un tempo piuttosto breve dei terreni agrari e di quelli degradati nella prospettiva di una completa valorizzazione di tali risorse;
- 4) Procedere in modo organico ed intelligente al recupero ed utilizzo del patrimonio edilizio del centro storico;
- 5) Iniziare interventi di recupero ambientale avvalendosi del supporto normativo di nuovi strumenti urbanistici;
- 6) Spingere programmi di nuove opere pubbliche che abbiano anche un riscontro in termini di interventi produttivi, di acquisizione di posti di lavoro, di miglioramento della qualità della vita;
- 7) Mantenere le strutture scolastiche, culturali e del tempo libero in genere, in forma decorosa e potenziare quei settori in cui può essere avvertita qualche carenza organizzativa;

Le cose da fare sono purtroppo tante, ma c'è da attuare una razionalizzazione degli interventi, con linee prioritarie nella realizzazione di opere pubbliche, e così fare del "Comune" lo strumento della politica del territorio.

METODOLOGIA DI LAVORO: *Per la stesura del P.R.G. di Mirto si è partiti da una serie di indagini e dall'acquisizione di tutti quegli elementi necessari per una approfondita conoscenza del territorio comunale sotto l'aspetto morfologico, storico, culturale, sociale ed economico.*

L'ipotesi di assetto territoriale è stata formulata sulla scorta delle direttive impartite dal Consiglio Comunale ed approvate dallo stesso con delibera n. 33 del 23.03.1994.

L'ipotesi di sviluppo su cui si fonda il dimensionamento globale del piano è determinata dalla precisa scelta di valorizzare le forti connotazioni storiche del nucleo urbano, le risorse paesaggistico-ambientali, gli assesti culturali del paesaggio agrario

CENNI STORICI: *Mirto è un piccolo centro abitato della provincia di Messina con un territorio di 900 ettari e con una popolazione di 1.700 abitanti. Il paese, secondo i più recenti studi, ricade nell'area del territorio storico di San Marco d'Alunzio, territorio che si fa coincidere con quello che apparteneva a "Demenna", la città di età bizantina che ereditò il ruolo ed il prestigio urbano dell'antico "municipium" aluntino e che costituì il riferimento geografico medioevale della parte nordorientale della Sicilia, la quale venne appunto definita "val Demenna".*

E' alla storia di S. Marco, affacciata sulla costa settentrionale dell'Isola, ed elevata a contea unitamente ai casali nel secolo XV, che viene a connettersi strettamente la storia di Mirto,

affacciata, a sua volta sul torrente Fitalia dal più avanzato dei contrafforti orientali del territorio; una storia conaturata al territorio ed alle sue risorse, narrata dalle vicende degli uomini che da quello traevano sostentamento e ragione di vita.

Insieme agli abitanti ed alle loro vicende, una pluralità di monasteri e di santuari, legati al permanere in quelle contrade di uomini di santa vita, conferisce particolare suggestione a questo territorio, arricchendone i fermenti umani. Fra quelli più significativi appaiono il monastero dei monaci basiliani di "S. Filippo di Demenna", presso Frazzandò, è quello delle monache benedettine del "Santissimo Salvatore" di San Marco, i quali costituiscono altrettante emblematiche cittadelle di vita ascetica per le contrade alle pendici del Monte Soro.

La struttura economica di Mirto è stata di tipo feudale ed ha avuto come conseguenza, da un lato la formazione di grandi feudi e del latifondo, e dall'altro una sostanziale povertà di gran parte degli abitanti.

Con la fine di questo tipo di impianto di economia di governo, i signori abbandonarono le loro terre nelle mani di amministratori che ebbero cura per molto tempo dei loro beni.

La caduta del sistema feudale non ha portato ad alcun sostanziale beneficio per il paese.

La cosiddetta "Questione Meridionale" che ha caratterizzato il dibattito socio-politico dell'inizio di questo secolo non poteva non avvertirsi anche in questa zona dove continuarono ad esistere miseria diffusa in gran parte della popolazione e dove la mentalità feudale resistette praticamente fino alle soglie della seconda guerra mondiale.

Anche se alcuni grandi feudi vennero man mano a

scompare, tuttavia i proprietari furono sempre molto pochi, nei confronti di una maggioranza della popolazione destinata alla cura dell'attività agricola.

Conseguenza di questa precaria condizione economica fu l'emigrazione soprattutto verso le Americhe, fenomeno che contraddistinse i primi decenni del ventesimo secolo.

Negli anni cinquanta il flusso migratorio si diresse anche verso altre direzioni interessando prevalentemente il nord Europa ed il nord Italia.

Negli ultimi anni si assiste ad una contenuta inversione di tendenza che fa registrare il rientro di alcune famiglie, soprattutto di operai che utilizzando l'esperienza acquisita nelle zone d'immigrazione tentano in loco di impiantare nuove attività lavorative.

L'aumento della scolarità ed il diffondersi degli studi a livello superiore ha prodotto una quantità di diplomati e laureati che, con molta fatica, come d'altronde si verifica ovunque in queste nostre zone di emarginazione, riescono a sfruttare la loro specifica preparazione, determinando sacche di disoccupazione intellettuale pregiudizievole per l'equilibrio socio-economico della comunità mirtese.

CENNI GEOGRAFICI: Per chi percorre la strada tra Messina e Palermo, la valle del Fitalia spalancata nel verde inteso della vegetazione, offre al viandante due suggestionanti prospettive di penetrazione; prospettive che incuneandosi con piccole valli tra quinte di rocce rosee e colli alberati, coronati da abitazioni, consentono allo sguardo di scavalcare i monti verso mezzogiorno, dove l'azzurro del cielo siciliano diviene opalescente in un pulviscolo di sole.

In particolare due valli minori risalgono dal luccicante greto, attraverso balzi rocciosi perennemente bagnati, e conducono verso un fitto di ombre misteriose, protette da chiome immobili che toccano il cielo.

Sullo spartiacque che separa le due valli l'abitato di S. Salvatore di Fitalia signoreggia, alla confluenza, corrisposto dall'abitato di Mirto, allungato sopra un dorso che sbarra, in primo piano, l'ampia vallata del Fitalia.

In questo paesaggio, odoroso di essenze di bosco e dominato dal silenzio della montagna, giace Mirto, affacciato da una costa umida di muschi nel trionfo di luce della valle assolata. Le piccole e antiche case che accompagnano il cammino di chi penetra nell'abitato, al di là dalle piccole facciate modeste e contenute, proteggono, senza diffidenza, l'intimità di una vita antica; vita austera, appagata dalle piccole dimensioni, che improvvisamente, si ripropongono dietro le case a definire spazi creati dai modi di una convivenza secolare alimentata dalle risorse illimitate del bosco. Qui, nel succedersi degli spazi terrazzati dell'abitato, piccole chiese e gustosi comparti architettonici di carattere vernacolare fanno da quinta a prepotenti inserti di paesaggio, i quali, aureolati d'azzurro, s'introducono nella scena urbana trasferendovi le caratteristiche dominanti del paesaggio boscoso. Il Comune di Mirto, posto sull'estrema dorsale dei monti Nebrodi, lato est, è racchiuso dal territorio dei Comuni di Frazzanò, Caprileone, S. Salvatore di Fitalia e S. Marco d'Alunzio.

Ha un territorio esteso 860 Ha, per la maggior parte collinare, dove trovano naturale attecchimento diverse essenze arboree quali ulivi ed alberi da frutta tipicamente estiva.

La parte alta è stata piantumata con alberi di castagno e di nocciolo, mentre le sugherete coprono due zone, una in prossimità della c.da Tiberio e l'altra in prossimità del cimitero.

La parte più bassa, in fregio alla sponda del torrente Tortorici-Zappulla è messa in produzione con colture specializzate.

Dal punto di vista altimetrico si va da 20 a 540 s.l.m. col centro abitato posto a circa 400 s.l.m. -

Altra caratteristica della zona in cui sorge Mirto è un accentuato corrugamento del territorio, le cui gibbosità convergono nella solenne vetta del Monte Soro. A questo monte, dalla parte nordorientale ed in direzione della costa, si addossa infatti un sistema di contrafforti che discendono con balzi precipiti ed aspri fronti di roccia, sovrastati dalla vetta di "Rocche di Castro", sopra la quale sono stati rinvenuti i resti di un "pleocastro" della tarda età bizantina.

ANDAMENTO DEMOGRAFICO: Gli abitanti di Mirto secondo i dati censuari dal 1971 ad oggi sono così distribuiti:

-anno 1971	abitanti	n°	1719
-anno 1976	"	n°	1645
-anno 1981	"	n°	1444
-anno 1986	"	n°	1435
-anno 1991	"	n°	1246
-anno 1996	"	n°	1289
-anno 1998	"	n°	1293

Il trend è, come si nota, in leggero incremento.

La densità territoriale, riferita all'intero territorio, risulta:
149 ab/km.

La consistenza demografica riferita al solo territorio

dell'aggregato urbano risulta:

850/0,15 km.

La consistenza demografica rurale sparsa ed aggregata riferita al solo territorio agricolo è poco consistente in quanto poche le abitazioni considerate di fissa dimora ad eccezione delle contrade di cui alla tav.14 del P.R.G. -

DIMENSIONAMENTO: Il dimensionamento dei fabbisogni residenziali, sulla scorta dei dati demografici e dell'indagine analitica sulla consistenza e conservazione del patrimonio edilizio esistente, potrebbe, a prima vista, imporre una drastica contrazione nella ricerca di nuove aree edificabili.

Nella stesura del piano tutte le nuove zone di espansione, che determinano un contenuto sovradimensionamento rispetto agli standard suggeriti dalle disposizioni di legge, scaturiscono dalla polverizzazione della proprietà che, di norma, è la regola per il Comune di Mirto.

Il tutto viene confermato anche dal fatto che molte rimesse degli emigranti sono state utilizzate per l'acquisto di locali idonei all'edificazione, senza per altro tenere conto se inseriti o meno in zone con vocazione edificatoria.

A questo si aggiunge, per come puntualmente si verifica, che la presenza di poche aree edificabili spinge molta gente a costruire il proprio alloggio là dove trova poche difficoltà edificatorie, e specialmente nella zona di Rocca di Caprileone. Per tale motivo, cosa per altro di vitale importanza per il futuro del paese di Mirto, si è cercato, nei limiti del possibile, di porre gli utenti nella condizione migliore a poter costruire.

Pertanto, alla luce di quanto poco sopra esplicitato, tenuto anche conto dell'esistente potenziale insediativo costituito dalle

abitazioni non occupate e/o sotto utilizzate, si può ipotizzare, per il ventennio 1997-2017, la costruzione di 300 nuovi vani tutti destinati a soddisfare nuovi residenti e convertire l'edilizia di recupero.

Per le nuove zone di espansione, tutte le zone "C", estese mq. 38500 circa, si andrà ad avere un indice di fabbricabilità fondiaria medio di 1,2 mq/mc.

Per tutte le zone "B" è stata prevista principalmente una edilizia di rinnovo con eventuali completamenti delle zone libere per comparti omogenei.

ZONIZZAZIONE: Prescindendo da quelle che sono le tavole di indagine conoscitiva, viene riportato l'utilizzo del territorio nelle tavole nn° 12-13 e 14 del P.R.G. in cui si propone la zonizzazione rispettivamente dell'intero territorio, del centro urbano e delle contrade del comune di Mirto.

Mentre per le contrade viene proposta come zona urbanizzabile la parte circostante i nuclei abitativi già esistenti, un discorso a parte merita la zonizzazione del centro edificato.

Partendo dalle preesistenze che implicano delle limitazioni per le zone costruibili, via via sono state prese in considerazione le zone di completamento ed in ultimo le nuove zone di espansione.

E' stata così creata, rientrando nei limiti fissati dalla legge, una fascia di rispetto attorno al cimitero di cui si ipotizza un futuro ampliamento.

Tenuto conto dello studio agricolo-forestale e di verifiche effettuate sui luoghi è stata prevista una fascia di distacco dalle zone boscate in cui è interdetta qualsiasi costruzione.

Per gli immobili già realizzati in assenza di concessione edilizia, in parziale difformità alle previsioni dello strumento

urbanistico, verrà prodotto un piano di recupero.

Per gli interventi a livello urbano si è provveduto a dotare il Comune di idonee aree per attrezzature secondo standards realistici, il tutto coordinato e bilanciato in modo da dare una continuità tra la zona edificata e le nuove residenze.

La parte dell'abitato, costituente un ambiente ancora unitariamente conservato, dove maggiore è la densità delle preesistenze architettoniche ed ambientali è stata destinata quale zona "A", nella quale è possibile intervenire con opere di risanamento conservativo.

Le zone, alquanto omogenee, dove sono state realizzate molte nuove costruzioni e nello stesso tempo presentano delle zone libere, sono state classificate quali zone "B", zone di completamento, dove è possibile operare con singole concessioni per lotti interclusi o per zone già urbanizzate, o a seguito di piani di lottizzazione di iniziativa comunale o di interesse privato.

Le zone di espansione, per la verità piuttosto limitate, sono state previste in quella parte di territorio geologicamente stabile e laddove era opportuno completare un ideale perimetro delle zone da urbanizzare.

Tali zone, classificate come zone "C", hanno un indice di fabbricabilità alquanto basso e le costruzioni sono previste in parte con tipologia a schiera e gradoni ed in parte isolate a due unità abitative.

Nel contesto delle nuove zone di espansione sono state reperite le aree per edilizia economica e popolare.

ASSETTO TERRITORIALE

- Viabilità

Viene mantenuta l'attuale viabilità intercomunale con radicali

interventi di manutenzione straordinaria con consolidamenti per le zone in dissesto ed opere di protezione sulle scarpate per tutto lo sviluppo degli assi viari.

Per la viabilità a specifico carattere comunale sono state prese in considerazione le due strade con traffico sostenuto e più precisamente la direttrice tra il centro abitato e la zona a valle con attraversamento della c.da Tommaso e Case della Fornace e l'altra sempre tra il centro abitato e la zona a valle ma come direttrice la zona soprastante la c.da S.Filippo fino a lambire la c.da Pietralunga, con innesto sulla S.V. per Galati.

A sostegno dell'agricoltura ed attività connesse è previsto il potenziamento delle esistenti strade di penetrazione agricola e la sistemazione delle tracce con fondo in terra battuta che attualmente servono diverse contrade.

Ai fini di canalizzare il traffico all'interno del centro abitato e creare un movimento rotativo alla circolazione stradale con assi di sfogo specificamente in periodi, anche se limitati, di maggiore afflusso di mezzi meccanici, è prevista la realizzazione di una nuova arteria, di limitata lunghezza, che dalla zona Loreto andrà a congiungersi con la strada turistica poco sopra cennata.

- Zone territoriali a prevalente destinazione d'uso residenziale

- Capoluogo

Si è individuata una zona, "A1" che coincide con il tessuto urbano di più antica formazione, nonché una zona, "A2" che coincide con il tessuto urbano anch'esso di pregio, ma di formazione meno antica. In dette zone, il cui impianto morfologico merita di essere conservato, dovranno essere consentiti;

- per la zona "A1" solo interventi volti al recupero ed al risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente;

- per la zona "A2", oltre agli interventi previsti per la zona "A1" per quelli edifici di interesse monumentale (vincolati) e di interesse architettonico ed ambientale, potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, ed ove possibile, di nuove costruzioni con modalità costruttive particolari nel rispetto della tipologia circostante.

In una fase successiva, per le zone "A", dopo l'approvazione dello strumento urbanistico da parte degli Organi competenti, è opportuno che siano effettuati ulteriori passi di dettaglio finalizzati alla individuazione delle aree da normare con prescrizioni esecutive aventi valori ed effetto di piani di recupero ex legge Nazionale n° 457 /1978.

E' opportuno, nella fase sopra richiamata, predisporre idonea normativa volta a favorire la utilizzazione del patrimonio edilizio, ricadente nella proposta zona "A2", per una destinazione d'uso quale alternativa stagionale a "Casa Albergo" e ad attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza (Ristorazione, luoghi di svago e di riunione, etc.) tutto quanto, comunque, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei manufatti esistenti che costituiscono significativa testimonianza dell'immagine storica consolidata dell'ambiente urbano.

Non molto estese le zone di completamento "B", denominate come "B1" e "B2", totalmente o parzialmente edificate ove sarà possibile procedere a lavori di demolizione e ricostruzione e realizzare interventi edilizi volti alla saturazione delle aree libere esistenti.

Ulteriori zone "B" proposte come "BM" e "BR" hanno possibilità edificatorie piuttosto limitate, per come meglio specificato nelle norme di attuazione

Infine, contenute zone "C", denominate "C1"-"C2"-"C3"-"C4", consentiranno di soddisfare il fabbisogno abitativo stimato a saturazione, allo scadere dell'orizzonte temporale di dimensionamento, in 300 nuovi vani.

Due zone di espansione sono state destinate ad edilizia residenziale pubblica.

Per tutte le zone "C" la tipologia proposta è a schiera continua con un massimo di 2/3 elevazioni fuori terra, di tipo unifamiliare o con costruzioni del tipo terrazzato.

Per le contrade è stata prevista la perimetrazione delle zone costruite con un leggero incremento delle zone edificabili per la realizzazione di qualche nuovo locale.

Discorso a parte merita S. Tommaso con caratteristiche di periferia del centro di Frazzandò.

Tale contrada potrà essere oggetto di piano particolareggiato dopo l'approvazione del nuovo strumento urbanistico.

DOTAZIONE AREE PER ATTREZZATURE

Considerato che la popolazione di Mirto, tra residenti e fluttuanti, raggiunge il numero massimo, in periodo normale, di 1700 anime (ad eccezione del periodo estivo allorquando si registra un incremento del 50%) si dovrebbe avere una dotazione di aree per attrezzature pari a mq. 20400-

In effetti troviamo tale superficie a disposizione degli abitanti di Mirto, ma alquanto scompensata nelle diverse voci tra attrezzature primarie e secondarie.

Siamo su valori molto alti per quanto attiene al verde pubblico

attrezzato (circa 3 ettari), mentre c'è carenza di parcheggi (mq. 540) e sono adibiti a questo scopo eventuali slarghi non normati ed il ciglio di alcune strade urbane.

Per le attrezzature di interesse comune siamo su valori normali (scuola dell'obbligo mq. 345 - scuola materna mq. 485 - attrezzature di interesse comune mq. 2380 - attrezzature sportive mq. 9500).

Col nuovo P.R.G. si mantiene quasi la situazione attuale per la dotazione di aree di interesse comune con migliorie strutturali degli immobili esistenti, oltre qualche area piuttosto contenuta per quelle operazioni di edilizia di sostituzione o trasformazione.

Attrezzature urbane di interesse locale

La dotazione di attrezzatura a servizio dei residenti attualmente, pur essendo nel complesso non inferiore ai limiti di legge, è fortemente scompenzata nelle quantità afferenti le singole categorie fissate nel D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Si è previsto pertanto, un riequilibrio delle stesse per le categorie deficitarie rispetto ai minimi di legge, nonché il loro completamento per soddisfare i fabbisogni dei nuovi insediati.

Sono state confermate tutte quelle attrezzature esistenti ed allocate in sede propria.

- Zone territoriali destinate ad attività produttive

- Zone "D"

Mentre non viene trattata la limitata zona esistente per attività industriale, ove insiste l'impianto di lavorazione marmo, in quanto oggi all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e pertanto sono solo possibili interventi di manutenzione delle strutture esistenti, sono state invece previste, nella immediata

periferia del centro edificato, per superfici contenute, e per superfici molto più consistenti in fregio al greto del torrente Tortorici-Zappulla, delle aree per attività produttive denominate rispettivamente "D1" (attività artigianali e/o commerciali) e "D2" (piccole attività industriali ed artigianali moleste).

- Zone agricole

- Zone "E"

Per quanto riguarda il territorio destinato alla produzione agricola, in considerazione dell'alto valore paesaggistico e del rilevante apporto all'economia della comunità delle aree con impianto colturale a nocciolo, agrumeto, frutteto, si propone una sottozonizzazione in "E1" "E2". La zona "E1" interessa le aree con colture predominanti a nocciolo ed ulivo. Per essa si propone il mantenimento delle tradizionali colture e speciali norme di tutela per le possibili trasformazioni edilizie, che dovranno essere realizzate con l'utilizzazione di tecniche costruttive ed aspetti formali tipici della tradizione locale. Si prevede un diffuso esercizio delle attività agrituristiche nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative.

La zona "E2", interessa la parte valliva del territorio comunale dove è prevalentemente praticata la coltura di prodotti agricoli sottoposti ad interventi irrigui.

- Zone territoriali destinate ad attrezzature di interesse generale

- Considerazioni di carattere generale.

Le zone "F" sono state raggruppate in:

a. - i parchi urbani;

b. - le aree per le attrezzature ricettive turistico-
alberghiere;

c. - le aree per attrezzature culturali, religiose, sanitarie, ed
assistenziali;

d. - le aree per attrezzature ed impianti tecnico distributivi.

- Il sistema del verde e le aree riservate alle attività
turistiche.

Per i più significativi casali e fabbriche di interesse
ambientale, presenti nel territorio agricolo, si è prevista una
loro utilizzazione a polo di attrazione e di servizio per
l'agriturismo, alberghiera, con annesso maneggio e galoppatoio.
L'intervento edilizio sarà subordinato alla approvazione di
strumenti urbanistici preventivi e dovrà prevedere trasformazioni
a mezzo dei volumi di modesta entità, l'adozione di tecniche
costruttive e caratteristiche formali dei manufatti di tipo
tradizionale, il tutto con assoluta predominanza del verde.

Per quanto, infine, riguarda il sistema del verde, si propone,
oltre al corretto uso del parco urbano già realizzato dove
devono essere recuperate le aree per parcheggi a servizio degli
utenti delle strutture sportivo-ricreative, l'utilizzo, quale
parco sub urbano, del grosso polmone verde, zona Serro della
Favera, formato da superbi alberi di castagno e sughera, dove
possono trovare posto delle aree attrezzate per colazioni
all'aperto.

- Aree per attrezzature tecnico-distributive, culturali, religiose,
sanitarie ed assistenziali.

Sono state confermate tutte le destinazioni d'uso esistenti e/o
deliberate dalla Amministrazione comunale, che si ritengono
congrue a soddisfare i fabbisogni.

Un anfiteatro per rappresentazioni all'aperto, adagiato sul naturale pendio del terreno, è stato previsto nella zona Loreto. In tale zona è previsto anche il recupero della villetta in parte già realizzata ma oggi poco idonea alla fruizione del pubblico.

- Aree per la Protezione Civile

Ai fini dell'indicazione delle aree per attrezzature ed impianti per la protezione civile non è stata evidenziata nelle tavole di piano alcuna specifica zona in quanto per eventuali necessità verranno utilizzate le aree impegnate da attrezzature sportive, quali campo di calcio ed aree di pertinenza.

- Zone a vincolo speciale

Nei grafici di Piano non sono stati completamente riportati i limiti delle aree gravate da vincolo paesaggistico ex legge n. 1497/1939, per effetto dell'art. 1, legge n. 431/1987, nonché le aree gravate da vincolo a scopo idrogeologico ex art. 1. R.D. 20 dicembre 1923, n. 1267, che interessano gran parte del territorio comunale e che comunque sono rappresentate negli elaborati relativi alla relazione geologica ed allo studio agricolo-forestale.

Per quanto attiene le fasce di rispetto, sono state riportate solo quelle relative al cimitero comunale ed all'arretramento dalle zone boscate.

Si è ritenuto superfluo, riportare, sui grafici delle tavole delle destinazioni d'uso, le fasce di inedificabilità lungo le strade.

Infine sono stati indicati i boschi esistenti, nonché le aree indiziate di interesse archeologico, ed i limiti delle fasce territoriali nelle quali trovano applicazione le particolari norme di tutela di cui all'art. 15, legge reg. n. 78 del 1976.

Per quanto attiene alla normativa ed ai criteri di programmazione urbanistica commerciale in attuazione della Legge Regionale n. 28 del 22 dicembre 1999 ed al Decreto Presidenziale dell'11 luglio 2000 non si è ritenuto opportuno operare con una specifica normativa sulle attività commerciali presenti nel territorio comunale in quanto di limitato spessore e la sola tavola presente nella stesura del piano è volta alla specifica determinazione dell'area destinata allo svolgimento del mercatino settimanale su p.zza Fiera per n. 5 punti vendita.

Mistretta, li

IL PROGETTISTA
arch. Pietro Ribaudo

