COMUNE DI PACHINO

(Prov. di Siracusa)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

PARTE I

CAPITOLO I - PREMESSE

1 - PREMESSE

1.1 - *Previsioni del P.T.C. degli Iblei (Tav. 0).*

La Regione Siciliana in esecuzione della legge Urbanistica nazionale nel 1968 approntò il Piano Territoriale di Coordinamento degli Iblei che interessa per intero i territori delle Province di Siracusa e Ragusa e parte del territorio della Provincia di Catania.

Il territorio Comunale di Pachino è quindi compreso in detto piano costituendo per la sua particolare collocazione territoriale una cerniera tra le Province di Ragusa e Siracusa.

Nella Tav. 0 allegata al piano sono riportate le indicazioni di interesse sub-Regionale formulate dal P.T.C.

Le indicazioni più interessanti al fine di potere operare una pianificazione urbanistica territoriale di Pachino in armonico collegamento con il territorio circostante fornitici dal P.T.C. si possono riassumere come appresso indicato:

1.1.1 - *Viabilità.*

La viabilità prevista dal P.T.C. e che maggiormente interessa il territorio di Pachino è costituita dalla grande viabilità (autostrada Gela-Catania) ed i sistemi di collegamento tra i sub-compressori.

1.1.1.1 - *Grande viabilità.*

La grande viabilità prevista dal P.T.C. è costituita dalla Autostrada Gela-Catania già in corso di costruzione per qualche tratto.

Questa arteria necessaria per Pachino perché capace di collegare da una parte il comune di Pachino con le province di Ragusa e Siracusa e dall'altra parte perché inserisce questo territorio oggi decentrato nei flussi di traffico Regionale.

1.1.1.2 - *Sistema di collegamento fra i sub-compressori.*

Il Piano Territoriale di Coordinamento prevede per le zone a vocazionalità turistica un sistema di collegamento, mediante il recupero e la valorizzazione di arterie esistenti.

1.1.2 - Poli di gravitazione di parchi e riserve.

Lungo la costa ed in prossimità delle zone umide il P.T.C. indica dei poli di gravitazione per parchi naturali che corrono dalle coste di Vendicari fino al litorale Ispicese.

1.1.3 - Poli di sviluppo turistico.

Nel territorio di Pachino e precisamente a cavallo con Portopalo il P.T.C. indica un polo prioritario di sviluppo turistico lungo la fascia costiera che si inserisce nei programmi di sviluppo turistico ipotizzata dalla Cassa per il Mezzogiorno.

1.2 - P.T.C. di insquadramento turistico CASMEZ della costa Ragusana, Siracusana.

La Cassa per il Mezzogiorno nel 1968 approntò uno studio per la valorizzazione turistica della costa Ragusana Siracusana.

Le ipotesi formulate da questo studio sono state sintetizzate nella tavola A1 di Piano e con esse alcune indagini rilevate da detto studio.

Per quanto questo studio risulta superato e dal tempo e dalle mutate realtà economiche-sociali e territoriali ci fornisce in ogni caso un quadro d'insieme con le aree a vocazione turistica limitrofe se non indispensabile ma comunque necessario per operare una pianificazione urbanistica territoriale in buona connessione con i territori limitrofi e con i settori produttivi presenti.

1.3 - Cenni Storici.

Pachino è città di fondazione relativamente recente, e da poco ha superato il secondo secolo di esistenza.

Infatti solo tra il 1758 e il 1761 il Barone Gaetano Starabba, principe di Giardinelli, ebbe il Privilegio Reale per popolare il suo Feudo di Scibini. L'obbligo iniziale di ricorrere a dei Greci, viste le difficoltà, venne a cadere, e poterono essere reclutati coloni siciliani e maltesi. Le terre del Feudo erano paludose e infestate dalla malaria; le difficoltà di insediamento, al di là dei piccoli nuclei costieri di pescatori, erano considerevoli, e ponevano notevoli ostacoli alla volontà del principe di costituire una Contea.

Per molto tempo il numero degli abitanti rimase al di sotto dei fuochi richiesti dalle esigenze del principe, e il migliaio di abitanti venne superato solo verso la fine del secolo.

Del resto, anche la malaria ha continuato per moltissimo tempo a costituire un problema e a condizionare la vita e le strutture produttive del territorio pachinese.

La coltivazione della vite, che oggi ne costituisce, come detto altrove, la maggior risorsa, ha infatti solo da più o meno un secolo sostituito le colture di cereali che, qui come in altri luoghi d'Italia, caratterizzavano lo sfruttamento agricolo e i tentativi di bonifica delle aree malariche. Né si può dire, anche alla luce dei censimenti, che la bonifica integrale fascista sia riuscita ad ottenere qui i risultati che altrove, come nella piana pontina, dove pure ci fu un impegno reale ben maggiore, si ebbero solo dopo il '45 con l'impiego del DDT e di altri insetticidi.

Solo negli anni più recenti, con l'utilizzo delle vene d'acqua sotterranee, si è avuto lo sviluppo delle colture orticole in serra, che ha notevolmente modificato l'aspetto di ampie zone della campagna pachinese; è infine di questo momento l'ipotesi di un uso produttivo e conservativo insieme dei Pantani per la piscicoltura, secondo quanto insegnano le più riuscite esperienze internazionali di utilizzazione delle paludi, che hanno ormai abbandonato ovunque le pseudo-soluzioni del prosciugamento.

La caratteristica di città di fondazione è ben evidente nella pianta di Pachino, centrata sulla grande piazza sulla sommità del colle, e con le strade

messe a segnare il pendio, come meridiani e paralleli, (quasi un negativo dei muri a secco della campagna ragusana) quelle inclinate aperte a mostrare la loro altimetria sullo sfondo del mare.

Oggi è però altrettanto evidente l'incapacità della pianta a scacchiera, pur nella sua rigidità, di costituire un elemento di controllo delle modificazioni della forma urbana, e un elemento di riconoscibilità a scala maggiore di quella del singolo isolato e del suo intorno immediato: le variazioni prodotte dai processi di demolizione e ricostruzione prevalgono infatti pesantemente sulle permanenze tipologiche.

1.4 - *Vicende urbanistiche degli ultimi anni.*

La necessità del comune di Pachino di disciplinare l'uso del proprio territorio è sancita anche dalla Legge Regionale, che lo obbliga a dotarsi del PRG.

Precedentemente allo studio presente, è stato dato incarico per la progettazione del PRG. al prof. Leonardo Ricci, con gli architetti Bardazzi e Bienaimé (in data 20/12/1965, delibera CC. n. 53).

Tale incarico, formalizzato in sede regionale nel marzo del 1967, avrebbe dovuto essere espletato entro il 1969. Il piano venne invece consegnato nel 1977 e adottato dopo un anno con molte modificazioni.

Due anni dopo, l'adozione venne rogata; il Commissario nominato dall'Amministrazione Regionale adottò il piano il 17 dicembre dell'80; il CTA formulò tali riserve sul piano da provocarne di fatto l'accantonamento; si è così giunti alla nomina di un Commissario, in condizione di superare tutte le difficoltà che un'amministrazione incontra nella gestione dell'iter di un piano, dall'incarico all'approvazione.

Proprio le difficoltà di sciogliere in tempi ragionevoli i problemi inerenti la formazione del PRG avevano portato all'esigenza di soluzioni transitorie almeno per alcuni problemi più urgenti di disciplina delle costruzioni.

Tuttavia la soluzione del regolamento edilizio con PdF, consegnato dal gruppo Ricci nel 68, adottato dal Comune, anch'esso con molte variazioni, approvato in sede regionale nel 1971, ottemperando alle modifiche richieste dal CTA aveva così scarse capacità di rispondere ai problemi reali da rendere necessaria, dopo meno di due anni, una variante, che venne approvata in sede regionale il 23 luglio 1973.

Il quadro che si presenta è purtroppo consueto, e proprio per questo impone qualche riflessione. Alla luce delle caratteristiche di generalità di questa esperienza, non ha molto significato parlare di incapacità da parte della classe politica, o meglio, degli amministratori, a gestire in modo programmato il territorio anche trascurando il dato positivo e ormai abbastanza diffuso, della possibilità di trasferimento dei problemi alla gestione di un commissario, istituzionalmente libero dai nodi inevitabili dei rapporti condizionati tra amministratori e cittadini. Situazioni come quella di Pachino, trascinate senza soluzione per decenni, pur con un gruppo di progettisti di sicuro valore, mettono in luce difficoltà di genere ben maggiore: di praticabilità della legislazione e di inadeguatezza della prassi disciplinare.

Il carattere di discrezionalità e di responsabilizzazione della legislazione si unisce infatti in uno sviluppo irrisolvibile alla pratica quasi sempre normativa-repressiva delle proposte disciplinari più accreditate.

La ritualità di alcuni strumenti tecnici fondamentali (basta pensare alla critica agli standards come regole della qualità condotta oggi nelle sedi di studio più accreditate) è infatti l'esatto corrispondente della impossibilità dei Comuni a dotarsi di strutture adeguate per una attiva progettazione del territorio (per cui anche uffici tecnici sicuramente di buone capacità come quello di Pachino risultano sottodimensionati); e tutto si traduce quindi nella prevalenza assoluta dell'imposizione di vincoli sulla proposizione

di soluzioni, di modi di attuazione, di procedimenti di costruzione. Il proliferare dell'abusivismo (va sempre ricordato che si tratta di un fatto nazionale), se in molti casi è il prodotto di volontà speculative selvagge, nel suo aspetto più diffuso è però anche, anzi soprattutto, il risultato della incapacità propositiva e della sterilità della normativa vincolistica corrente.

L'apparato tecnico-legislativo sempre più soggetto a uno scollamento da ogni idea reale di costruzione e di città: non fornisce cioè spazi per alternative accettabili generalmente dalla comunità, cui cerca di sostituire regole igieniche, conservative, di salvaguardia in cui prevale il dato repressivo.

Si spiegano così proposte ideologiche-astratte come le cinture di verde intorno ai centri consolidati, che sembra manifestare fisicamente il distacco di molta parte della teoria urbanistica della città come struttura (il che spiega anche ad esempio come a Pachino sia stato possibile passare da un'area verde nei progetti di PRG a una zona C nel PdF, evitando tutte e due le soluzioni di stabilire rapporti determinati con la città costruita).

Si spiega così anche l'incapacità di fornire risposta a problemi reali come le residenze turistiche e la costruzione in centro storico, con ciò che ne deriva sui piani della crisi edilizia e del mancato sviluppo del turismo.

La proposta che è alla base di questo piano muove dal riconoscimento di queste impasses e nel senso di cercare soluzioni valide insieme sul piano teorico e su quello sociale.

1.5 - Perimetrazione centro urbano.

Ai sensi dell'art. 18 della legge 22/10/1971 n. 865 il Comune di Pachino con delibera n. 33 dell'8/2/1973 ha perimetrato il centro urbano di Pachino e la frazione di Marzamemi.

Nelle Tav. A2/1 ed A2/2 di P.R.G. sono state riportate le perimetrazioni urbane del capoluogo e di Marzamemi.

Nella Tav. a2/2 di Marzamemi sono state segnate le aree sotto vincolo conservativo e da sottoporre a restauro urbanistico comprese nel centro urbano di Marzamemi.

PARTE II

2. - L'AMBIENTE FISICO.

2.1 - I confini del territorio Comunale.

Per una questione di individuazione spaziale del territorio di studio appare opportuno anche se in maniera sintetica aprire le considerazioni dell'ambiente fisico del territorio comunale di Pachino con la descrizione dei suoi confini comunali.

Il Comune di Pachino facente parte della Provincia di Siracusa, ne costituisce il confine sud della stessa.

Confina a nord con il territorio Comunale di Noto a sud con il territorio Comunale di Portopalo di Capo Passero, ad ovest con il mare Ionio e ad est con il Comune di Ispica.

Nella tavola A8 sono indicati con palline i confini fisici del territorio di Pachino.

2.2.1 - Viabilità esistente.

Una particolare importanza assume la viabilità che interessa direttamente o per riflesso il territorio da pianificare in generale e per Pachino data la sua collocazione territoriale in particolare.

Si rileva subito che il territorio di Pachino non è in atto interessato diret-

tamente ad alcuna grande arteria statale, ne nei programmi futuri si ipotizza alcuna previsione se si esclude l'Autostrada Gela-Catania che interessa di riflesso il territorio di Pachino.

Tutto questo ci induce ad analizzare la viabilità intercomunale in genere provinciale esistente per poter in sede di piano prevedere il riordino organico ed il potenziamento del patrimonio esistente.

La viabilità esistente è segnata sulla tav. A3 è stata classificata con numeri da 1 a 10 per indicare la funzione e le zone collegate:

- 1 - Strada Provinciale Marzamemi Cozzi Pianelli Portopalo.
- 2 - Strada Pachino Portopalo.
- 3 - Strada Litoranea Marzamemi Portopalo.
- 4 - Pachino Marzamemi.
- 5 - Pachino Noto.
- 6 - Pachino Ispica.
- 7 - Pachino Pantano Longarini Ispica.
- 8 - Pachino Pozzallo.
- 9 - Pachino Grotticelli.
- 10 - Pachino Portopalo.

2.2.1.2 - Servizi a carattere territoriale.

I servizi di interesse territoriale esistenti sul territorio comunale sono;

- Ospedale;
- Porto;
- Parco ferroviario;
- Cimitero;
- Acquedotti.

OSPEDALE.

E' in corso di costruzione un Ospedale ubicato sul lato nord della città lungo la strada Provinciale Pachino Noto e con ricettività capace di soddisfare i fabbisogni di Pachino, Marzamemi e Portopalo.

Allo stato attuale sono realizzate le strutture portanti, mancano quindi le opere di finiture e gli arredi, appare insufficiente l'area di pertinenza e per il soddisfacimento delle esigenze immediate e per la possibilità di future espansioni.

PORTO.

Lo sbocco a mare ai fini marittimi e commerciali di Pachino è rappresentato dopo l'autonomia di Portopalo dal porto turistico commerciale di Marzamemi.

Il porto di Marzamemi anche se ben disposto e con pontili relativamente capaci, manca completamente di attrezzature portuali e scali di alaggio.

Pur tuttavia rappresenta sempre un punto di partenza per un futuro potenziamento.

PARCO FERROVIARIO.

La linea ferroviaria che interessa Pachino è rappresentata da una ferrovia secondaria con un parco ferroviario modesto per il transito di passeggeri e completamente inadeguato per il trasporto merci (vini, primaticci ecc.).

CIMITERO.

Il cimitero di Pachino è ubicato lungo la strada per Portopalo.

Il Comune di Pachino ha provveduto da poco ad ampliarlo e a dotarlo di un parcheggio capace di soddisfare le esigenze dei giorni di punta nel periodo di commemorazione dei defunti.

ACQUEDOTTO.

L'acquedotto di Pachino ubicato lungo la circonvallazione esterna è alimentato dalle condutture provenienti dalle sorgenti e dai pozzi siti in territorio di Noto.

2.2.1.3 - Vincoli.

I vincoli per servitù o per emergenze paesaggistiche del territorio sono:

- vincoli militari;
- zone umide;
- parchi archeologici.

VINCOLI MILITARI.

In prossimità del Pantano Marghella ed il territorio di Portopalo l'area segnata nella tav. A3 con cerchi concentrici è interessata a vincolo militare a protezione delle installazioni del faro e del radar della marina.

In queste zone la edificazione è subordinata al visto delle competenti autorità militari e le altezze degli edifici limitate a forma conica con vincolo di inedificabilità nel primo cerchio in prossimità delle installazioni.

ZONE UMIDE.

Lungo la fascia costiera sono presenti così come nelle coste dei comuni limitrofi delle zone umide così detti Pantani.

Queste aree ben conservate rappresentano oggi l'unico polo ecologicamente inalterato, conservando le caratteristiche della flora e della fauna, le aree umide individuate sono:

- pantano ponterio;
- pantano ciaramiraro;
- pantano baronetto;
- pantano auruca;
- pantano cuba;
- pantano longarini;
- pantano morghella.

2.2.2 - Beni culturali ed ambientali.

Nella tavola A4 del P.R.G. sono state individuate tutte le aree di interesse archeologico, culturale ed ambientale segnalate dalla sovrintendenza ai monumenti.

Queste aree segnate con numeri progressivi da 1 ad 11 sulla tavola di piano si possono così individuare.

1 - AREE UMIDE.

Comprende i pantani descritti nel paragrafo precedente.

2 - GROTTA DEL FICO.

La grotta del fico ubicata in prossimità della costa di Marzamemi è stata posta sotto vincolo ai sensi dell'art. 1089 della legge del 1/6/1939.

3 - NECROPOLI DI EPOCA PREISTORICA.

Le necropoli preistoriche ubicate in contrada cugni sono due.

4 - AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DA DESTINARE A PARCO ARCHEOLOGICO.

In contrada cugni in prossimità della ferrovia il Comune di Pachino ha acquisito un'area sulla quale sono stati rinvenuti reperti archeologici da destinare a parco attrezzato.

5 - VILLAGGIO PREISTORICO IN CONTRADA ULPIGLIA.

Il villaggio preistorico in contrada Ulpiglia è ubicato in prossimità di pantano Morghella lungo il litorale.

6 - GROTTA CORRUGGI.

Ubicata in prossimità di pantano Morghella, è una abitazione di epoca preistorica.

7 - PRESENZE DI CATACOMBE.

Ubicate nella contrada cugni;

8 - TORRE SCIBINI.

Ubicato lungo la strada Pachino Portopalo.

9 - PRESENZA DI ABITATO TARDO ELLENISTICO ROMANO.
Ubicato nella contrada fondovia in prossimità della strada provinciale Ispica-Pachino.

10 - RELITTO DI NAVE ROMANA.

Ritrovata nel canale di scolo del pantano Longarini.

11 - PRESENZA DI INSEDIAMENTI DI EPOCA ELLENISTA ROMANA.

Ubicata in prossimità del centro urbano di Marzamemi.

2.2.3 - Servizi urbani esistenti.

Nelle tavole di P.R.G. A7/1 ed A7/2 sono stati evidenziati i servizi e le infrastrutture urbane esistenti sia nel capoluogo che nella frazione di Marzamemi.

Analizzando in dettaglio la situazione che emerge meritano una analisi approfondita in particolare il sistema viario e lo stato e la consistenza dei servizi.

2.2.3.1 - La viabilità urbana del capoluogo.

Il sistema di viabilità urbano del tipo classico a scacchiera con lotti di modeste dimensioni, circondate da strade strette e con pendenze talvolta elevate e rapidamente cambianti.

Tutto il sistema viario della città si appoggia su quattro assi disposti a croce con il centro sulla piazza principale del capoluogo e con i quattro assi disposti rispettivamente verso Ispica, Noto, Marzamemi e Portopalo.

Questo sistema rappresenta sicuramente uno dei fatti architettonici urbanistici più notevole anche se sul piano funzionale presenta notevole carenze sia per le pendenze delle livellette stradali che per la larghezza delle sedi viarie.

Comunque appare chiaro che solamente attorno a questo sistema si deve impostare un programma di riequilibrio e di riordino della rete viaria urbana, sia in rapporto con se stessa che con l'ambiente circostante.

2.2.3.2 - La viabilità nella frazione di Marzamemi.

Marzamemi ha una collocazione territoriale alquanto anormale, come si vede dalla tavola A7/2 essa appartiene per una parte al territorio Comunale di Pachino e per l'altra parte a quello di Noto, e anche per questo motivo che parte degli interventi sulla viabilità sono avvenuti senza un programma organico anzi tante volte in maniera difforme e concorrenziale.

Si può sicuramente dire così come appare chiaro dalla tavola A7/2 che la viabilità urbana di Marzamemi si appoggia sulla strada litoranea e sulle bretelle di collegamento con Pachino e Noto.

La viabilità del vecchio villaggio di pescatori è a scacchiera e fa perno attorno alla vecchia piazza, nelle zone di nuova formazione è invece molto disorganica e per i motivi di cui ai paragrafi precedenti e perché in maggior parte sorte in maniera spontanea ed abusive.

2.2.3.3 - Servizi esistenti.

Pachino è una città relativamente giovane, cresciuta soprattutto in questo secolo con una punta massima nel periodo del dopo guerra come d'altronde molti altri paesi meridionali, con una conformazione sul piano dei servizi urbani dimensionati secondo le esigenze di quel periodo con uno standard urbanistico molto basso e quindi oggi sottodimensionati, carenti e spazialmente ubicati in maniera irrazionale.

Nella frazione di Marzamemi invece il discorso sui servizi come si vede chiaramente dalla tavola A7/2 è pressoché inesistente.

I servizi urbani presenti nel capoluogo si possono riassumere come segue:

- scuola media via Mascagni	mq.	11.000
	Riportare mq.	11.000

	Riporto mq.	11.000
- scuola media via Bissolati	"	3.850
- scuola elementare via Fermi	"	9.600
- scuola elementare con pollambulatorio via Brancati angolo via Messina	"	13.100
- scuola elementare via A. Brancati	"	7.270
- municipio	"	1.500
- mattatoio in via Donizetti	"	830
- chiesa di via Micale	"	670
- chiesa di via Cappellini	"	2.660
- chiesa di via Pascoli	"	4.160
- chiesa via Buonarroti	"	250
- chiese sulla piazza	"	800
- poste e telecomunicazioni	"	1.360
- mercato ortofrutticolo	"	2.800
- acquedotto comunale	"	3.600
- attrezzature sportive	"	15.700
- piazze	"	<u>7.000</u>
Sommano complessivamente	mq.	<u>84.750</u>

Considerando che in atto la popolazione assomma a 24.500 abitanti lo standard attuale si può grossomodo determinare in $(84.750 : 24.500)$ mq. 3,46/abitante molto al di sotto di quello minimo ottimale e di quello previsto dal Decreto Ministeriale.

2.2.4 - Programmi urbanistici dei Comuni limitrofi.

Nella tavola A8 del P.R.G. è stato evidenziato lo stato di pianificazione nei Comuni limitrofi a Pachino per meglio inquadrare la situazione di fatti di Pachino rispetto il suo intorno onde poter inserire nel progetto di Piano Regolatore previsioni necessari al riequilibrio ed allo sviluppo della città ed al suo inserimento nel tessuto circostante.

La situazione che appare dalla Tavola sopracitata si può così riassumere:

- COMUNE DI ISPICA.

Il Comune di Ispica dotato di P.R.G. approvato, confina sul lato ovest con il territorio di Pachino ed ha una continuità costiera con esso.

Le previsioni del P.R.G. di Ispica che interessano la nostra pianificazione sono:

- 1) la viabilità di collegamento dei sub-compressori turistici costieri, per altro già ipotizzati dal P.T.C. e dal Piano CASMEZ;
- 2) le previsioni di insediamento lungo la fascia costiera attigua a costa dell'ambra;
- 3) la disciplina delle zone umide in particolare pantano Longarini per metà sul territorio di Ispica e metà su quello di Pachino.

Per quanto concerne il primo punto il Piano Regolatore di Ispica da una risposta se non del tutto valida ma comunque accettabile ed armonicamente inserita ai programmi di sviluppo del sub-compressorio della costa Ragusana Siracusana.

Sul secondo punto sul quale potremmo essere interessati solamente per riflesso in quanto parte degli insediamenti previsti sulla costa Ispicase appaiono sproporzionati rispetto alle reali capacità ricettive del litorale di Ispica e quindi con possibilità di sovraccarico del litorale Pachinese di costa dell'ambra se si dovessero realizzare le previsioni di Ispica.

Per quanto invece riguarda pantano Longarini il P.R.G. di Ispica in armonia con i programmi Regionali pone dei vincoli a tutela e prevede lo sfruttamento per piscicoltura.

- COMUNE DI PORTOPALO DI CAPO PASSERO.

Il Comune di Porto Palo di recente formazione, (fino a pochi anni fa parte del Comune di Pachino) non è dotato di Piano Regolatore, quindi non sono

da mettere in evidenza particolari programmi di intervento che possono interessare lo studio di Piano.

- COMUNE DI NOTO.

Il Comune di Noto ha in corso di adozione un progetto di P.R.G., sulla tavola A8 si sono comunque riportati i punti più significativi rispetto al nostro territorio di studio che si possono riassumere come segue:

- 1) proposte di sviluppo e di riordino di Marzamemi;
- 2) disciplina delle zone umide in particolare Vendicari;
- 3) proposta di assetto viario lungo l'arco costiero.

Il P.R.G. di Noto per quanto riguarda Marzamemi, anche se con possibilità limitate dalla realtà territoriale, prevede il riordino e la urbanizzazione degli insediamenti selvaggi sorti in questi anni intorno al centro abitato e lungo la fascia costiera fino alla costa reitana.

Come si può notare dalla tavola A8 di piano il Piano Regolatore Netino ipotizza quindi per Marzamemi da una parte la possibilità di incremento di edilizia residenziale pura destinata ai residenti e proiettata in una visione futura di sviluppo dei settori presenti (turismo, agricoltura, pesca ecc.) e dall'altra la possibilità di insediamenti turistico-residenziali per favorire lo sviluppo di un polo turisticamente valido.

Prevede infine una serie di servizi urbani complementare per andare a colmare da una parte un vuoto esistente da sempre e dall'altra creare i presupposti per uno sviluppo razionale.

Per quanto riguarda il punto 2 il P.R.G. Netino da una risposta forse tra le più qualificanti di tutto il Piano, infatti istituisce in armonia con le indicazioni Regionali il parco territoriale di Vendicari che comprende tutte le aree da Eoro fino a Maccari.

La salvaguardia di un'area di così suggestiva bellezza e di così grande interesse paesaggistico ed ecologico porterà sicuramente grandi benefici dal punto di vista turistico anche a Pachino oltre che a Marzamemi.

Sul terzo punto il piano di Noto ci dà l'unica risposta che ci poteva fornire cioè prevede il potenziamento della strada Provinciale Noto Pachino proponendo alcune varianti necessarie per evitare il ripetersi degli inconvenienti creati dalle strade vicine alla battaglia.

2.2.5 - *L'ambiente agricolo.*

L'ambiente agricolo di Pachino si presenta molto interessante sia dal punto di vista della potenzialità dei suoli sia dallo sfruttamento agricolo di essi.

Nella Tavola A5 di piano sono state visualizzate le colture (mediante fotointerpretazione) presente sul territorio, dal quadro generale si possono fare le seguenti considerazioni:

- 1) il territorio dell'agro Pachinese è di natura prevalentemente pianeggiante, con una buona esposizione in generale;
- 2) la proprietà fondiaria risulta molto frazionata con unità fondiarie insufficienti spesso volte a costituire anche la minima unità, non si riscontrano grandi proprietà o latifondi;
- 3) la viabilità agricola è molto diffusa ed in linea di massima i collegamenti agricoli nel territorio risultano soddisfacenti;
- 4) le colture praticate come si vede dalla Tav. A5 sono prevalentemente intensive, si nota una certa evoluzione sulle aree costiere dove c'è una certa prevalenza di colture coperte, di ortaggi e qualche impianto agrumario. Mentre nell'agro interno Pachinese prevale la coltura viticola ed il seminativo arborato, le uniche aree incolte sono rappresentati dai terreni rocciosi e comunque non coltivabili;
- 5) dal quadro generale se ne deduce che come d'altronde da molte parti asserito il settore agricolo se pur in un momento difficile e pur sempre uno dei settori portanti dell'economia Pachinese.

3. - L'ambiente demografico.

Le vicende demografiche che interessano il comune di Pachino ai fini del nostro studio si possono riassumere in tre periodi:

- ventennio 1951/1971;
- periodo dal 1971 al 1974 (anno dell'autonomia comunale di Portopalo);
- periodo dal 1974 ad oggi.

Nel ventennio 1951/71 che coincide con gli anni della ripresa economica Italiana, il Comune di Pachino subisce come dall'altro molti paesi meridionali e quasi tutti i piccoli comuni, un collasso demografico passando da 30.000 abitanti a poco meno di 25.000.

Questo fenomeno come si è detto nel paragrafo precedente comune a quasi tutte le comunità con prevalente struttura economica di tipo agricolo, è stato determinato in parte alla emigrazione della mano d'opera e del bracciantato agricolo verso le grandi città o i paesi europei che si avviavano rapidamente verso uno sviluppo industriale.

La non competitività dei salari agricoli e dei redditi dell'agricoltura molto diffusa in quegli anni specialmente sotto forma di mezzadrie e/o colonie parziali spingevano una grande massa di mano d'opera verso i settori industriali insorgenti nel nord Italia.

Nel secondo periodo e precisamente dal 1971 e fino al distacco della frazione di Portopalo sorto a Comune autonomo, presenta una consistenza demografica pressoché costante attestandosi intorno ai 24.000 abitanti.

Questo periodo che coincide con l'inizio degli anni della grande crisi industriale italiana e di molti paesi europei segna l'inizio di un consistente regresso del fenomeno dell'emigrazione e anzi comincia ad affacciarsi il problema di molti rientri degli emigranti.

Infine nel terzo periodo e cioè dal 1974 ad oggi si registra il fenomeno comune a molti altri paesi meridionali e cioè un lento ma costante incremento dal saldo naturale e migratorio attivo.

Nel 1974 e cioè dopo la costituzione di Portopalo a Comune autonomo la popolazione presente a Pachino e Marzamemi era di 21.050 abitanti circa avendone ceduto 2.609 a Portopalo.

Nel censimento del 1981 si registrava una popolazione di 21.272 a conferma di quanto si era cominciato ad intravedere nel primo periodo degli anni settanta, si era formato dunque il fenomeno del collasso demografico e cominciava un certo incremento.

Nel 1982 gli uffici di anagrafe del Comune registravano al 31 dicembre una popolazione di 21.298 con un saldo attivo di 415.

Nel 1983 sempre l'ufficio anagrafe Comunale registra una popolazione di 21.509 con un saldo di +116.

Come si nota dunque la consistenza demografica registra una certa vitalità e si prevede che negli anni a venire la popolazione di Pachino continuerà questa vitalità per i fenomeni a tutti noti di crisi del sistema industriale Italiano ed Europeo e per la tendenza che di conseguenza si registra della emigrazione di ritorno.

PARTE III

RELAZIONE PRELIMINARE SULLE SCELTE URBANISTICHE.

4 - Il degrado urbanistico.

Come è stato evidenziato in premessa il Comune di Pachino ha vissuto gli anni di maggior sviluppo edilizio del tutto impreparato e con strumenti urbanistici precari e spesso inesistenti.

Le vicissitudini del travagliato iter del Piano Regolatore hanno influito

negativamente alla spinta che proveniva in specialmodo dai ceti più poveri desiderosi di costruirsi nelle aree periferiche della città case più adeguate alle proprie esigenze ed igienicamente più accettabili di quelli in cui erano vissuti nel vecchio centro con tasso spaventoso di sopraffollamento e sprovvisti di servizi igienici necessari.

A questi si sono aggiunti i Pachinesi emigrati negli anni dell'esodo nel nord Italia ed in molti paesi Europei, che desiderosi di rientrare in patria, anche in considerazione della crisi economica che comincia sempre con maggiore intensità a farsi sentire anche nei paesi più ricchi, cercano in ogni modo di investire in una abitazione e risparmi prima che l'inflazione li possa decimare.

Infine non va trascurata la grande pressione che da molte parti viene esercitata sulle aree costiere ricettive al turismo, determinando quindi una spinta non indifferente da parte dei residenti ma anche e soprattutto degli operatori turistici desiderosi di approntare le attrezzature necessarie per un rilancio turistico così come era avvenuto negli anni precedenti in altre zone come per esempio nella costa Romagnola, in Sardegna ecc.

Le Amministrazioni Comunali che in questi anni si sono succedute non sono state in grado di dare risposte a queste richieste, principalmente perché carenti di strumenti urbanistici e con un iter di approvazione di P.R.G. lungo e travagliato che ha costretto gli Amministratori a sospendere ogni e qualsiasi decisione.

Questa situazione come d'altronde era prevedibile ha innescato prima e fatto esplodere dopo il fenomeno dell'abusivismo.

L'abusivismo a Pachino si è registrato nelle aree periferiche del centro urbano in maniera non molto massiccia, dove invece ha assunto punte macroscopiche è stato lungo le aree costiere ed a Marzamemi dove ha raggiunto punte impensabili.

Questo fenomeno comune a molti altri paesi a Pachino ha creato uno stato di deterioramento dell'ambiente in alcuni casi creando situazioni di degrado irreversibili.

In particolare si evidenziano i sottoelencati scompensi territoriali ed economico-sociali:

- carenza e spesso totale mancanza di servizi ed attrezzature urbane nel capoluogo dove si nota una presenza anche se limitata di servizi nel centro ed assoluta mancanza nelle aree periferiche;
- totale mancanza di attrezzature complementari al turismo sulle aree costiere ed assenza di urbanizzazione negli insediamenti sorti lungo la costa;
- crescita disordinata e conseguente degrado delle aree periferiche;
- viabilità urbana carente e disarticolata;
- sfruttamento parassitario delle aree costiere, compromesse con costruzioni di pessima fattura ed esteticamente poco accettabili adibite a seconda casa dai residenti, precludendo quindi ogni e qualsiasi forma di insediamento turistico capace di apportare benessere esterno a Pachino e promuovere un settore produttivo potenzialmente presente ma di fatto inattivo.

4.1 - La crisi del settore agricolo.

Infine va evidenziato il fenomeno di disagio e di crisi che da molti anni attanaglia il settore agricolo per lungo tempo portante per l'economia di Pachino.

La crisi in agricoltura assume carattere nazionale con punte più o meno elevate la dove come a Pachino l'iniziativa è stata lasciata solamente all'iniziativa privata.

L'economia agricola per lunghi anni è stata sostenuta principalmente dalla coltivazione della vite e nella conseguente vinificazione.

Le strutture a monte e a valle di tale produzione sono stati lasciati esclusivamente al produttore che peraltro trattasi di piccolo agricoltore.

La commercializzazione dei vini è stata per anni monopolio di speculatori del nord che consapevoli della impossibilità del produttore di tenere per diverso tempo il mosto, perché privo di cantine attrezzate, hanno imposto prezzi talmente bassi da rendere da anno in anno sempre meno conveniente la produzione.

Lo stesso grosso modo è successo per le colture di ortofruttili primaticci in serre ed a pieno campo che i più intraprendenti agricoltori Pachinesi hanno impiantato in sostituzione dei poco redditizi vigneti.

Anche per la commercializzazione di questi prodotti il produttore si è trovato in completa balia dei commercianti, primo perché la zona è rimasta sprovvista di celle frigorifere capaci di conservare il prodotto e secondo per le difficoltà di trasporto nei mercati del nord per la carenza nelle infrastrutture di trasporto.

La carenza di adeguati programmi di sviluppo e la totale assenza degli organi dello Stato, della Regione e del Comune, hanno fatto ritrovare negli anni più difficili il settore agricolo sprovvisto di strutture a monte ed a valle della produzione.

La mancata realizzazione di uno scalo merci adeguato, e la lungaggine per la realizzazione dell'autostrada Gela-Catania ed infine disattesi i programmi per il potenziamento dei porti di Marzamemi e Portopalo hanno tagliato fuori della logica comunitaria la nostra agricoltura.

Nel 1971 l'Ente di Sviluppo Agricolo per la Sicilia (E.S.A.) approntò uno studio sulle possibilità di sviluppo in Sicilia mediante i Piani di Zona.

I piani di zona malgrado riuscirono molte volte a mettere a fuoco le reali situazioni e ad ipotizzare soluzioni capaci di incentivare l'agricoltura, rimasero lettera morta perché mancanti di copertura economica per realizzare le opere programmate.

Gli enti di pianificazione presenti nel territorio solo in rari casi sono riusciti ad inserirsi armonicamente in tali programmi.

4.2 - Disiacco del territorio di Portopalo.

Il territorio di Pachino per la sua conformazione omogenea ha risentito accusando qualche scompensamento per lo scollamento del territorio di Portopalo eretto nel 1974 Comune autonomo.

4.3 - Scelte generali di piano.

E' su questa ottica che le proposte di Piano si sono delineate, programmando interventi sul piano territoriale in armonia con la reale situazione economica e sociale.

Il piano prevede interventi a breve, a medio e a lungo termine tali da consentire in una prima fase il contenimento dei fenomeni di degrado per poter partire dopo verso un processo di sviluppo programmato e soprattutto poggiato sulle reali risorse oggi latenti nel territorio di Pachino e nella sua giunta.

Gli indirizzi del piano si muovono verso tre grandi direttrici convergenti tra di loro e si possono così riassumere:

- 1° riordino e potenziamento della viabilità sia urbana che extraurbana;
- 2° recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio;
- 3° recupero e potenziamento dei settori produttivi.

Le proposte che il Piano Regolatore Generale formula, incapaci da sole di risolvere i problemi di Pachino, ma necessari a fornire agli amministratori Comunali ed alle forze politiche e produttive gli indirizzi e le direttrici per contenere gli scompensi e muoversi nei quotidiani sforzi produttivi in maniera armonica e programmata.

Nel piano sono state formulate comunque proposte realistiche compatibili

con le obiettive risorse economiche di cui il Comune di Pachino in tempi relativamente brevi potrà disporre per evitare che ipotesi di sviluppo e di infrastrutture avulse dalla realtà creino scompensi allo sviluppo armonico che il territorio e la sua economia devono percorrere.

4.4 - La viabilità.

Per la sua collocazione territoriale decentrata rispetto la grande viabilità il Piano Regolatore pone una particolare attenzione al sistema di viabilità urbano ed extraurbano.

4.4.1 - Viabilità extraurbana.

Il piano prevede il potenziamento del presistente patrimonio viario con proposte di nuovi tratti di collegamento tali da creare da una parte un circuito esterno alla città capace di assorbire e smistare tutte le tensioni.

Prevede i collegamenti su tale asse con le città limitrofe, con la futura autostrada e con le zone extraurbane mediante il potenziamento e la riqualificazione della preesistente viabilità territoriale.

Pone anche particolare attenzione alla viabilità di collegamento dei sub-comprensori turistici ipotizzata dal P.T.C. e dal Piano di sviluppo turistico CASMEZ.

Il tutto ovviamente collegato armonicamente con le previsioni di viabilità dei Comuni limitrofi.

4.4.2 - Viabilità urbana.

Per la viabilità urbana oltre al riordino ed alla riqualificazione della viabilità delle aree periferiche, si prevede il potenziamento dei quattro assi di accesso alla città.

Onde consentire lo sbocco a mare del capoluogo si prevede un asse attrezzato di collegamento tra Pachino e Marzamemi.

Il tutto per consentire una maggiore connessione di Pachino con il suo intorno, oggi scollato.

Una connessione anche se ideale tra Pachino e Marzamemi creerà sicuramente effetti positivi, per Pachino che ritrova lo sbocco a mare e per Marzamemi che collegandosi al capoluogo fruisce più agevolmente dei servizi di cui la città sarà dotata.

4.5 - Recupero e rivitalizzazione del centro urbano.

Come si è evidenziato in premessa le aree periferiche della città presentano un notevole degrado urbanistico, costituendo quartieri molto squallidi e privi di servizi ed attrezzature.

Il Piano Regolatore Generale per il risanamento ed il recupero del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente pone una particolare attenzione al problema cercando di proporre correttivi e soluzioni che in tempi più o meno brevi riescono a dare risposte concrete.

Gli interventi che il piano propone si muovono verso due direttrici, una per il recupero urbanistico e l'altra per l'inserimento dei suoi abitanti nel tessuto sociale, e si possono sintetizzare come segue:

- previsione di due arterie tangenziali esterne al perimetro della città, con funzioni polivalenti di smistamento e contenimento del traffico ma soprattutto per il collegamento di queste aree con gli altri quartieri e con le zone centrali della città;

- dotazione di queste aree di Piani Particolareggiati del primo quinquennio per accelerarne i tempi di riordino;

- previsione di aree per servizi ed attrezzature in posizioni baricentriche tra il centro urbano e le aree periferiche, per favorire oltre che alla connessione territoriale con la città ma anche e soprattutto una connessione sociale.

Da lungo tempo esiste infatti una discriminazione sociale e una diversificazione di ceti, anche se oggi anacronistica, determinata dalla diversità dei quartieri di residenza più o meno popolari, favorite da una modesta possibilità di interscambi sociali per la carenza di servizi ed attrezzature comuni.

Il Piano si pone come obiettivo quindi di connettere in tutti i sensi il tessuto urbano con quello sociale, di creare i presupposti per uno sviluppo armonico tra la città preesistente, i nuovi quartieri e le aree di sviluppo urbano in maniera di presentarsi verso lo sviluppo degli anni duemila in maniera moderna e ben articolata.

4.6 - *Reci. pero e rivitalizzazione della frazione di Marzamemi.*

Anche per la frazione di Marzamemi si pongono i problemi evidenziati per Pachino di riordino dei nuovi quartieri, con l'aggravante della particolare situazione di Marzamemi per metà territorio di Noto e per l'altra metà di Pachino.

A Marzamemi per quanto lo sforzo del Piano Regolatore è stato massimo per dare una risposta positiva a tutti i problemi che la affliggono, non si può dire che avranno un sicuro riscontro nel tempo se i due Comuni di Noto e Pachino non attueranno all'unisono i programmi proposti dai rispettivi Piani.

Come si è accennato nel paragrafo precedente il Piano tenta di dare una risposta positiva alla necessità di connessione con Pachino e le sue strutture che da sempre necessitano a Marzamemi.

Prevede infatti un'asse attrezzato che collegato in prossimità della contrada tre colli con la viabilità principale urbana di Pachino penetra nel cuore di Marzamemi.

Questa connessione concorrerà sicuramente a valorizzare Marzamemi oltre che sul piano squisitamente turistico anche e soprattutto sul piano residenziale, favorendo e potenziando il settore ittico ancora diffuso.

Si prevedono una serie di servizi polivalenti capaci di elevare il tenore di vita dei residenti e favorire il turismo.

Infine le previsioni per Marzamemi sono state ipotizzate in armonia con quelle proposte dal P.R.G. di Noto.

4.7 - *Vuove direttrici di espansione.*

Il Piano Regolatore, in particolare propone un ricucimento del tessuto urbano preesistente nelle aree periferiche, e privilegia, come si è detto nel paragrafo precedente, una direttrice di espansione connaturale verso Marzamemi.

Dalle indagini risulta evidente la vocazionalità dei Pachinesi e l'opportunità di muovere la città verso Marzamemi e con essa connetterla mediante l'asse attrezzato con servizi.

Nella zona tre colli già notevolmente compromessa si ipotizza una direttrice di sviluppo e un polo di servizi ed attrezzature urbane.

4.8 - *Recupero delle aree costiere.*

Le aree costiere punto dolente della pianificazione Pachinese, come si nota dalla cartografia di Piano e come si è evidenziato nei paragrafi precedenti in linea di massima risultano notevolmente compromesse e spesso anche in maniera irreversibile dalla edilizia spontanea.

Le coste pachinesi per omogeneità di caratteri si possono dividere in due parti, una parte che da Marzamemi si spinge verso Portopalo fino ad Acqua Palomba, e un'altra che dal Pantano Longarini si spinge fino alla Punta delle Formiche.

La costa che da Marzamemi attraverso la costa Vulpiglia si spinge fino alla tonnara di Capo Passero, presenta particolare interesse paesaggistico

ed è poco deturpata dall'abusivismo se si fa eccezione per le aree prossime a Marzamemi.

Mentre la costa dell'ambra sul lato verso Ispica è quasi totalmente deturpata dagli insediamenti spontanei, urbanisticamente ed igienicamente molto precarie oltre che esteticamente deturpanti.

Pur riconoscendo che la valorizzazione e la urbanizzazione di queste aree deve privilegiare il turismo per rimuovere un settore potenzialmente portante, il P.R.G. propone almeno nelle aree irreversibilmente compromesse un riordino urbanistico ed un recupero del patrimonio edilizio esistente ovviamente dove questo è compatibile con il pubblico interesse e con la legislazione in materia.

Per le aree compromesse si prevedono una serie di servizi e di attrezzature complementari, nonché il completamento di qualche area residua tale da creare agglomerati urbanisticamente funzionali ed igienicamente validi anche e soprattutto sul piano del pubblico interesse ai fini dell'inquinamento.

Nella costa che da Marzamemi si spinge fino alla tonnara di Capo Passero si sono previsti invece insediamenti turistici e la salvaguardia delle aree paesaggisticamente interessanti.

4.9 - Zone per insediamenti turistici.

Nelle aree costiere il P.R.G. prevede la possibilità di insediamenti di tipo turistico residenziale.

Come si è accennato nel paragrafo precedente lungo la costa dell'ambra le previsioni di Piano tendono a recuperare il patrimonio esistente nelle zone ancora libere si ipotizzano dei poli di sviluppo turistico, mediante la individuazione di aree ricettive alla edificazione di complessi turistici autosufficienti (zone Ct 2) e di insediamenti turistici di tipo misto (Ct 1).

Per incentivare lo sviluppo di queste aree il Piano Prevede la possibilità di approntare lottizzazioni con previsioni di planivolumetrico anche di modeste aree all'interno delle singole zone territoriali omogenee.

In questi casi il Comune approverà il piano infrastrutturale di massima del comprensorio che potrà essere approntato anche dalla ditta lottizzante e quindi il perimetro dell'area da lottizzare.

Per quanto concerne le aree per opere di urbanizzazione per evitare una dannosa polverizzazione in questi casi il Comune provvederà alla loro qualificazione.

4.10 - Zone per attività produttive.

Per incentivare i settori produttivi, in verità allo stato inconsistenti ma potenzialmente presenti, il Piano prevede aree per insediamenti produttivi, ricettivi alla piccola industria, all'artigianato e al commercio.

4.10.1 - Zone per la piccola industria e l'artigianato.

Il Piano prevede, come da molte parti e in special modo dagli operatori economici, ci è stato indicato il recupero de alcune piccole industrie esistenti sul territorio e di due nuove aree, ubicate una nel capoluogo ed una a Marzamemi.

La zona (D 1) nel capoluogo è stata ubicata lungo la direttrice per Ispica ed in prossimità del Mercato ortofrutticolo.

In questa zona si prevede la possibilità di insediamento di piccole industrie e dell'artigianato locale oggi in ripresa.

Nella zona prevista a Marzamemi in verità si pensa alla possibilità di insediamenti di piccole industrie per la conservazione e la lavorazione del pesce oggi indispensabili se si vuole salvare il settore ittico.

4.10.2 - Zone commerciali.

In prossimità del mercato ortofrutticolo è stata prevista un'area per insediamenti commerciali (D 2) ricettiva agli insediamenti di tipo commerciale ed ai mercati urbani.

5 - Zone agricole.

Come risulta dai paragrafi precedenti l'ambiente agricolo del Pachinese quasi interamente coltivato è carente di infrastrutture di supporto.

Il piano, al fine di intervenire e concorrere al rilancio di questo settore di primaria importanza, prevede il potenziamento della viabilità di collegamento tra la città e l'agro Pachinese e di questi con le arterie portanti del sistema comprensoriale.

Le aree per insediamenti industriali del capoluogo e di Marzamemi dovranno sicuramente accogliere insediamenti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, necessari per dotare l'agricoltura di quei supporti indispensabili a monte e a valle della produzione.

Si sono volute evitare previsioni puntiformi di attrezzature di supporto all'agricoltura sparse sul territorio, privilegiando gli insediamenti in aree urbanizzate.

PARTE IV

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE DEL PROGETTO DI PIANO E DEI CRITERI ADOTTATI.

6 - Dimensioni del piano.

Il Piano Regolatore Generale di Pachino è stato dimensionato per soddisfare i fabbisogni di un ventennio.

Come si è evidenziato in premessa la dinamica demografica registra un lieve ma costante incremento dal 1980 in poi.

Dai rilevamenti dell'Istat si registrano circa 7.000 abitazioni di cui il 40% malsane ed igienicamente inadeguate.

Dalle tabelle parametriche approntate dalla Regione Siciliana in esecuzione della legge sul regime dei suoli n. 71, risulta che il fabbisogno di vani per Pachino nel 1985 è di 6.750.

Considerando quindi un incremento demografico nel ventennio intorno ai 4.000 abitanti ed il fabbisogno regresso determinato dalle Tabelle parametriche della Regione Siciliana in 7.000 vani, si può ipotizzare un fabbisogno intorno agli 11.000 vani nell'arco del ventennio di validità del piano.

Il P.R.G. prevede zone di espansione sia nel capoluogo che nella frazione di Marzamemi per un totale di 10.767 vani, di cui 8.313 nel capoluogo e 2.454 a Marzamemi.

Come si legge dalle tabelle allegate, la capacità teorica del piano si può riassumere come segue:

- capoluogo			
zone "B" abitanti insediabili		6.000	
" "B1" " "		5.250	
" "B2" " "		2.973	
" "C" " "		8.313	
	Sommano	<u>22.542</u>	22.542
		Riportare	22.542

		Riporto	22.542
-	Marzamemi		
	zone "A" abitanti insediabili	400	
	" "B" " "	1.592	
	" "C" " "	2.454	
	Sommano	<u>4.446</u>	4.446
	Totale complessivo		<u>26.988</u>

Le zone "A" individuate nel capoluogo non sono state incluse nei conteggi poiché risultano in larga massima adibite ad uffici pubblici, ed esercizi commerciali.

PARTE V

7 - ZONIZZAZIONE - STANDARDS URBANISTICI - SIMBOLOGIA.

7.1 - Zonizzazione e simbologia.

Il P.R.G. suddivide il territorio Comunale ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968 ed in applicazione dell'art. 17 della legge urbanistica n. 765/1967 nelle sottoelencate zone territoriali omogenee:

ZONE A comprendono le parti del territorio Comunale interessate da agglomerati e complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, di insieme o di impianto di interesse storico e/o ambientale.

ZONE B comprendono le parti del territorio Comunale edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi.

ZONE C comprendono le parti del territorio comunale destinate a zone di espansione.

ZONE D comprendono le parti del territorio interessate da insediamenti industriali e produttivi.

ZONE E comprendono le parti del territorio interessati alla produzione agricola.

ZONE F comprendono le parti del territorio comunale destinate in generale all'uso pubblico, siano esse attrezzature o no.

ZONE G comprendono le parti del territorio comunale destinate ad aree di rispetto.

7.1.1 - Zone "A".

Le zone classificate A ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2/4/68 e delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le seguenti:

- Zone A0;
- Zone A1;
- Zone Af/1;
- Zone Af/2.

7.1.1.1 - Zone A0.

Al fine di salvaguardare gli edifici che presentano un particolare interesse storico o/e ambientale ed architettonico, il piano prevede le zone A0.

In queste zone sono compresi tutti gli edifici sia urbani che extraurbani aventi le caratteristiche sopra menzionate.

Nelle tavole di piano non sono state visualizzate poiché la loro individua-

zione avviene mediante l'apposito elenco sotto riportato:

- Centro urbano:
tutti gli edifici destinati al culto;
- Marzamemi:
tutti gli edifici compresi nella zona A1;

Per questi edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza però alterare il loro carattere architettonico e conservando anche negli ampliamenti il carattere unitario con il vecchio edificio.

7.1.1.2 - Zona A1.

Nel P.R.G. sono previste zone A1 sia nel capoluogo che nella frazione di Marzamemi, come si è detto in premessa queste interessano zone che presentano un interesse storico e una morfologia urbana di particolare pregio architettonico.

A Pachino è stata indicata nella tavola P3 di piano l'area attorno alla piazza principale, che rappresenta la parte più antica e meglio conservata della città, che come si è evidenziato in premessa è di recente costruzione.

A Marzamemi è stato perimetrato come zona A1 nella tavola P4/a di piano tutto il vecchio villaggio dei pescatori così come era stato suggerito dalla sovrintendenza ai monumenti.

Nell'art. 33 delle norme di attuazione del Piano sono state formulate delle prescrizioni di intervento per queste zone.

Per Marzamemi è urgente la redazione di un piano di recupero e di risanamento edilizio, poiché si rischia, col passare di qualche anno ancora, il degrado irreversibile di un villaggio di pescatori meno contaminato e più suggestivo d'Italia.

Solo attraverso l'iniziativa pubblica in sintonia con quella privata coordinate da uno strumento attuativo può in breve tempo recuperare, vitalizzare e mettere a disposizione della collettività questo villaggio;

7.1.1.3 - Zona Af/1.

Nella tavola P2/1 del P.R.G. in prossimità della Grotta di Calafarina è stato individuato un polo per la creazione di un parco attrezzato, che l'Amministrazione Comunale di intesa con la sovrintendenza ai monumenti potrà realizzare.

Lo scopo principale è quello di conservare delle antiche vestigia e nello stesso tempo risanare, attrezzare e mettere a disposizione del pubblico una zona situata lungo l'arco costiero in prossimità di Marzamemi e baricentrica ai due poli destinati ad insediamenti turistici previsti lungo la costa di Marzamemi.

7.1.1.4 - Zona Af.

Sulle tavole di Piano P2/1 e P2/2 sono segnate con una pallina ed un cerchio con scritto Af le parti di territorio interessate da reperti archeologici. Su queste zone tutti gli interventi sul territorio debbono essere autorizzate oltre che dall'Autorità Comunale dalla competente sovrintendenza ai monumenti.

7.1.2 - Zona B.

Le zone classificate B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 e delimitate nelle tavole di Piano 2P e 3P, sono le zone a prevalenza residenziali esistenti ed in via di completamento e che non presentano valori storici ambientali da salvaguardare, né l'esistenza di una radicale trasformazione statico igienica.

Le zone B sono state suddivise nelle quattro sottozone territoriali omogenee sottoelencate:

B - in questa sottozona sono comprese le parti del territorio interamente edificate e facenti parte dell'abitato esistente del centro urbano di Pachino centro;

B1 - in questa sottozona evidenziata nella tavola di piano 3P con retino quadrettato a maglia stretta sono comprese le aree di completamento urbano e l'abitato di recente edificazione e non completamente urbanizzato nel centro urbano di Pachino;

B2 - in questa sottozona evidenziata nella tavola di piano 3P con retino quadrettato a maglia larga, sono comprese le aree di recente edificazione e quelle lottizzate e non ancora costruite site nella contrada Tre Colli del capoluogo;

B3 - in questa sottozona evidenziata nella tavola di piano 4P con retino quadrettato a maglia stretta, sono comprese le aree di recente edificazione e di completamento site nel centro urbano di Marzamemi.

7.1.2.1 - Sottozona B.

Nella sottozona B è stato compreso per intero il centro urbano di Pachino con esclusione della zona limitrofa alla piazza e classificata A1.

Per queste aree il Piano prevede interventi con singola concessione di trasformazione, ampliamento e demolizione e ricostruzione degli edifici mantenendo il carattere e le tipologie esistenti.

Le norme di attuazione del piano nell'art. 37 prevedono per questa sottozona una densità edilizia fondiaria di mc/mq 5 che risulta essere la media di quella preesistente nelle aree interessate che attraverso un'indagine eseguita di concerto con gli organi tecnici del Comune hanno evidenziato.

Anche per l'altezza massima fissati in m. 11 risulta da un'indagine a campione eseguita sull'area interessante quella ottimale.

L'area complessiva interessata dalla sottozona B è ha. 111,62 circa.

7.1.2.2 - Sottozona B1.

Nella sottozona B1 sono comprese le aree di recente edificazione e parzialmente edificate e non ancora dotate di tutte le urbanizzazioni.

Queste aree dislocate tutt'intorno al centro urbano di Pachino sono state classificate con numeri progressivi da 1 a 17 in aree di intervento unitario.

In Piano si è operata questa classificazione per meglio individuare le singole aree omogenee tra di loro e per consentire in caso di strumenti attuativi interventi su modesta scala territoriale.

Nelle aree di intervento unitario sono consentiti piani di lottizzazione anche per parte di essi.

Le norme di attuazione del Piano all'art. 38 prevede una densità edilizia fondiaria massima di mc/mq 4,5 che corrisponde a quella media preesistente e rilevata con indagine a campione sulle aree interessate.

Per i lotti inferiori a mq. 1.000 si prevede la costruzione mediante singola concessione.

La superficie territoriale interessata a queste sottozone è di ha. 26,26.

7.1.2.3 - Sottozona B2.

In questa sottozona sono state comprese le aree della contrada Tre Colli lottizzate e parzialmente costruite con tipologie edilizie diverse da quelle riscontrate nelle sottozone B e B1.

Nelle sottozone B e B1 prevalgono gli edifici a schiera con distribuzione a scacchiera, mentre nella zona Tre Colli si evidenzia una edilizia residenziale speciale che privilegia gli edifici singoli con aree circostanti.

Anche questa sottozona è stata suddivisa in aree di intervento unitario classificate con numeri da 1 a 4.

Anche per questa sottozona valgono le prescrizioni della zona B1.

La densità posta a base dalle norme di attuazione è di mc/mq 3,5 che corri-

sponde a quella media preesistente rilevata. Mentre l'altezza massima viene fissata in m. 10,50.

La superficie interessata è ha. 16,51,60 circa.

7.1.2.4 - Sottozona B3.

In questa sottozona sono comprese le aree urbane di recente edificazione e di completamento nel centro urbano di Marzamemi.

Su questa sottozona è consentita la edificazione con singola concessione e con densità fondiaria di mc/mq 4,5, e con altezza di mt. 11.

Le tipologie previste sono quelle preesistenti.

La superficie fondiaria interessata è di ha. 7.96.20.

Sulla tavola di piano si nota una diversità di simbologia nella zona del porto, infatti sulla zona attigua al centro urbano è stata segnata con retino a maglia stretta e la zona sul porto con retino a maglia larga, questo sta semplicemente a significare una diversità di tipologie consigliate.

Nella parte segnata con quadrettato a maglia stretta si consiglia una tipologia edilizia simile a quella preesistente sul centro urbano, mentre nella parte segnata con quadrettato a maglia larga è consigliabile la costruzione di case isolate.

7.1.3 - Zone C.

Le zone territoriali omogenee classificate C, ai sensi dell'art. 3 del DM 1444 del 2/4/68 e delimitate nelle tavole di piano comprendono le aree del territorio comunale su cui è prevista la costruzione di nuovi complessi edilizi residenziali e turistici.

Le zone di espansione classificate C sono state divise nelle sottoelencate sottozone omogenee:

- sottozone C1 - destinate all'edilizia residenziale intensiva;
- sottozone C2 - destinate all'edilizia residenziale semintensiva;
- sottozone C3 E.E.P. - destinate ai piani di zona per l'edilizia economica e popolare;
- sottozone C3 - destinate all'edilizia residenziale estensiva;
- sottozone C4 - destinate alla espansione edilizia a Marzamemi;
- sottozone Ct1 - ricettive agli insediamenti stagionali di tipo turistico-residenziale nelle aree costiere;
- sottozone Ct 2 - ricettive agli insediamenti turistici alberghieri.

Nella lottizzazione delle zone C1, C2, C3 e C4 e nella individuazione delle aree ricettive alla edificazione si dovranno destinare aree per edilizia residenziale privata nella misura del 60% ed aree per l'edilizia convenzionata nella misura del 40%.

Per le zone C sprovviste di Piani Particolareggiati il Comune può autorizzare lottizzazioni per parte di esse sempreché si trovino in posizioni da consentire il regolare collegamento con le urbanizzazioni esistenti e non compromettono le aree restanti.

7.1.3.1 - Sottozone C1.

Sono state classificate C1 le aree adiacenti al centro urbano e con caratteristiche tipologiche e morfologiche simili al centro urbano e sulle quali per motivi urbanistici ed architettonici si prevede la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici dell'intorno urbano.

La sottozone C1 come si legge nella tavola 3P sono classificate per aree di intervento unitario e individuate con numeri da 1 a 5.

Sono rispettivamente ubicate:

C1-1, C1-2 e C1-3 in prossimità dello scalo ferroviario, mentre la C1-5 è ubicata in prossimità del campo sportivo.

La superficie complessiva prevista per le zone C1 è di ha. 10.13.00.

In queste zone è stata fissata un densità territoriale di 180 abitanti per ha.

e una densità fondiaria di mc/mq 3,50.

Queste zone sono comprese negli strumenti attuativi allegati al P.R.G.

7.1.3.2 - Sottozone C2.

Sono state classificate C2 le aree di espansione esterne al centro abitato e quelle destinate ad espansione di edilizia residenziale in prossimità della zona Tre Colli.

In queste sottozone si prevede dovrà avvenire l'espansione urbana di Pachino negli anni a venire, espansione che si prevede con caratteristiche tipologiche e morfologiche più adeguate e quindi più rispondenti alle esigenze moderne.

Sono previste tipologie edilizie con case isolate e a nastro continuo lineare o a schiera.

Le aree classificate C2 sono state classificate in aree omogenee di intervento unitario classificati con numeri da 1 a 7.

La superficie complessiva di queste zone è di ha. 27.88.00.

Le norme attuative per il Piano prevedono per queste sottozone una densità territoriale di 165 abitanti/ha. e una densità fondiaria di mc/mq. 3.

7.1.3.3 - Sottozone C3 - E.E.P.

Sono state classificate C3 - E.E.P. le aree destinate a piano di zona (legge 167) per l'edilizia economica e popolare.

La zona C3 - E.E.P. è stata localizzata in adiacenza al piano di zona previsto dal P.d.F. ed in corso di approvazione.

La superficie complessiva prevista per questa sottozona è di ha. 10.33.00.

La densità territoriale è fissata in 100 abitanti/ha. mentre quella fondiaria è di mc./mq. 1,50.

7.1.3.4 - Sottozone C3.

Sono state classificate C3 le aree destinate all'espansione residenziale, esterne al centro urbano e sulle quali si prevede una edilizia di tipo estensiva.

In queste aree infatti sono previsti insediamenti di case isolate con un rapporto di copertura di 3/10.

La superficie interessata dalla sottozona C3 è di ha. 8.62.50., ubicate lungo la strada per Marzamemi ed in adiacenza della zona Tre Colli;

La densità territoriale e fondiaria prevista è di 100 abitanti/ha. e di mc./mq. 1,50.

7.1.3.5 - Sottozona C4

Sono state classificate C4 le aree destinate alla espansione urbana nella frazione di Marzamemi.

In questa sottozona sono ammesse, oltre ovviamente alle abitazioni residenziali, anche attrezzature ricettive al turismo, alberghi, pensioni ecc.

Nell'art. 45 delle norme di attuazione al comma c) nel quale si parla delle destinazioni d'uso è stata omessa la dizione di abitazioni ma appare ovvio che trattandosi di aree per espansione residenziale sono principalmente ammesse case per abitazione ed anche attrezzature turistiche.

La superficie complessiva prevista in piano per queste aree è di ha. 20.45.60.

La densità territoriale e quella fondiaria previste dalle norme di piano sono rispettivamente di 120 abitanti/ha., e di mc/mq. 2.

7.1.3.6 - Sottozone Ct 1.

Sono state classificate Ct1 le aree ricettive agli insediamenti stagionali turistico-residenziale dislocate lungo la fascia costiera.

Per queste zone è stata prevista una densità territoriale di 70 abitanti/ha. e

una densità fondiaria di mc/mq. 1.

La superficie complessiva di queste aree è di ha. 50.06.00, e sono state dislocate lungo la costa dell'ambra e lungo il litorale di Marzamemi.

In queste zone sono consentite costruzioni per abitazione turistico-stagionale, attrezzature turistiche, alberghiere e per il tempo libero.

Al fine di preservare l'ambiente circostante l'altezza è stata prevista di mt. 6.

7.1.3.7 - Zone Ct2.

Sono state classificate Ct2 le aree ricettive esclusivamente a complessi turistici autosufficienti.

La superficie complessiva prevista è di ha. 7.94.60, e sono stati dislocati lungo la fascia costiera in quelle aree non ancora compromesse dove è possibile un intervento su larga scala.

Nella dislocazione si è tenuto conto ovviamente della capacità ricettiva del litorale a sopportare tale insediamento

La densità fondiaria posta a base è di mc/mq. 1,60.

7.1.4 - Zone D.

Sono state previste delle aree destinate agli insediamenti produttivi e come si legge nelle tavole di piano 2P, 3P e 4P sono state evidenziate con rigatura ondulata e segnati con la lettera D.

Secondo la loro destinazione sono state classificate secondo le sottoelencate sottozone omogenee:

- sottozona D1, comprendente le aree per l'insediamento di piccole industrie e dell'artigianato;
- sottozona D2, comprendente le aree per gli insediamenti commerciali;
- sottozona D3, comprendente le cave in coltivazione.

7.1.4.1 - Sottozona D1.

Sono state classificate zone D1 le aree ricettive all'insediamento di piccole industrie e non nocive all'artigianato.

La superficie complessiva destinata a questi insediamenti è di ha. 45.71.80 e sono dislocati in prossimità del centro urbano di Pachino e a Marzamemi.

In queste zone si prevede l'insediamento di piccole industrie principalmente destinate alla lavorazione, alla conservazione dei prodotti agricoli e del pesce a Marzamemi.

7.1.4.2 - Sottozona D2.

E' stata classificata D2 un'area in prossimità del mercato ortofrutticolo per destinarla al commercio al commercio ed in particolare ai mercati e alle fiere.

→ Su questa zona si prevedono solamente interventi pubblici per la sistemazione e la urbanizzazione.

La superficie prevista è di ha. 1.10.00.

7.1.4.3 - Sottozona D3.

La sottozona D3 prevede la disciplina per la coltivazione delle cave di pietra sia in atto esistenti sia che possono essere autorizzate nel tempo.

7.1.5 - Zone E.

sono state classificate zone E le zone agricole destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Come si è evidenziato in premessa il settore agricolo assume una grande

importanza per l'economia Pachinese, il P.R.G. pre essendo uno strumento generale e non di settore ricerca con un sistema integrato e polivalente di scelte di rimuovere il settore agricolo.

In queste zone il Piano fissa una normativa vincolistica, ma pur salvaguardando con una serie di prescrizioni il possibile deturpamento dell'ambiente agricolo o lo sfruttamento per altri usi, ne consente invece il potenziamento dell'attività agricola e la possibile formazione di aziende funzionali con dotazioni di servizi necessari.

La zona E è stata classificata in due sottozone:

- sottozona E;
- sottozona E1.

7.1.6 - Zone F.

Sono state classificate zone F e indicate nelle tavole di Piano con campitura puntinata, le aree destinate a servizi di ad attrezzature.

Le zone F sono state suddivise nelle sottozone sottoelencate:

- Fp parchi urbani;
- Fi servizi di interesse comune;
- Fs attrezzature sportive;
- Fic attrezzature di interesse comune;
- Fu attrezzature scolastiche dell'obbligo.

7.1.6.1 - Zone Fp.

Sono state classificate zone Fp le aree destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e per il riposo e lo svago degli adulti.

Le aree destinate per queste attrezzature sono:

- ha. 27.26.80 nel capoluogo;
- ha. 18.59.80 nella frazione di Marzamemi.

7.1.6.2 - Zone Fi.

Sono state classificate zone Fi le aree interessate ai servizi di interesse urbano che si possono riassumere come appresso indicato:

- attrezzature civili e religiose di interesse urbano;
- scuola per l'istruzione media superiore;
- attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- attrezzature militari o per la protezione dell'ordine pubblico;
- zone cimiteriali.

Queste aree sono destinate a soddisfare il fabbisogno regresso e futuro di tutte le attrezzature di pubblico interesse necessarie alla vita amministrativa, religiosa, culturale e sociale della città.

La superficie destinata per queste zone è ha. 15.24.00.

7.1.6.3 - Zone Fs.

Sono state classificate zone Fs le aree destinate ad impianti sportivi coperti o scoperti.

sono state localizzate sia in prossimità del capoluogo che nella frazione di Marzamemi e lungo le aree costiere.

La superficie interessata è:

- capoluogo	ha.	20.79.50
- Marzamemi	"	1.21.20
- aree costiere	"	6.61.40

7.1.6.4 - Zone Fic.

Sono state classificate tra le Zone Fic le aree destinate alle attrezzature di interesse comune.

Le attrezzature previste si possono classificare come segue:

- attrezzature partecipative;

- attrezzature amministrative;
- " culturali;
- " sociali;
- " sanitarie;
- " assistenziali;
- " ricreative;
- " direzionali;
- " commerciali.

Le aree previste per queste attrezzature sono:

- capoluogo ha. 14.37.50;
- Marzamemi " 80.00;
- zone costiere " 2.47.60.

7.1.6.5 - **Zone Fu.**

Sono state classificate Zone Fu le aree destinate alle attrezzature scolastiche dell'obbligo.

Per la loro quantificazione e la dislocazione si è tenuto conto degli standards previsti dalla legge che regola la materia, e dei raggi di utenza per le varie categorie di scuola.

La superficie prevista è ha. 6.84.80.

7.1.7 - **Zone G.**

Sono state classificate Zone G le aree di particolare interesse paesaggistico ed ecologico tra queste sono comprese le zone umide (pantani) dislocati lungo la fascia costiera.

Per queste aree è vietata la modificazione della morfologia agraria, vegetale e topografica vigente.

E' vietata la edificazione e la trasformazione.

Per le zone umide (pantani) è consentita la piscicoltura, dentro le aree umide, mentre le attrezzature di supporto devono essere realizzate nelle aree esterne di parco.

8 - **DIMENSIONAMENTO DELLA RICETTIVITA' DI PIANO.**

Come è stato accennato in premessa il Piano è stato dimensionato per soddisfare i fabbisogni regressi e quelli teorizzati per il prossimo ventennio, quindi fino al 2004.

Attraverso una indagine condotta con l'ausilio dei dati ISTAT, sono stati rilevati i fabbisogni regressi e quindi ipotizzati quelli necessari a soddisfare le esigenze nel prossimo ventennio.

In particolare è stata dimensionata la capacità teorica di piano per soddisfare le sottoelencate esigenze:

- edilizia abitativa;
- edilizia residenziale di tipo turistica e turistica-alberghiera;
- insediamenti produttivi;
- attrezzature e servizi.

8.1 - **Edilizia residenziale abitativa.**

Come è stato evidenziato nel capitolo 5 della presente relazione il fabbisogno complessivo nel ventennio è di circa 11.000 di cui 2.454 a Marzamemi. Dalle tabelle allegate risulta la superficie, la densità e la ricettività di ogni zona.

9 - **Standards urbanistici per attrezzature.**

Per quanto riguarda la dotazione di attrezzature al servizio dei centri abitati in generale si è fatto riferimento a quelle previste dagli art. 3 e 4 del D.M. 2/4/68 n.1444.

Il rapporto tra abitanti ed aree per servizi è stato tenuto più elevato rispetto

al minimo previsto dal D.M. per meglio dotare la città di spazi verdi, oggi quasi totalmente assenti, e per determinare anche una migliore ossigenazione dell'ambiente urbano.

Nelle tabelle allegate sono riportate le quantità per singole aree.

Le quantità previste si possono così riassumere:

- capoluogo:			
1) attrez. scolastiche dell'obbligo	ha.	6.84.80	
2) parchi urbani	"	27.26.80	
3) attrez. sportive	"	20.79.50	
4) " di comune interesse	"	14.37.50	
- Marzamemi:			
1) attrez. di interesse comune	ha.	0.80.00	
2) "	"	1.21.20	
3) parchi urbani	"	<u>18.59.80</u>	
Totale	ha.	<u>89.87.60</u>	

Risulta così che la dotazione di servizi per abitanti insediati e insediabili è di circa mq. 33,28 per abitante.

- aree costiere:			
1) attrez. di interesse comune	ha.	2.47.60	
2) " sportive	"	7.61.40	
3) parcheggi	"	<u>1.20.60</u>	
Totale	ha.	<u>11.29.60</u>	

TAB. N. 1

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A1 - B - B1 - B2 (Capoluogo)

sottozona	Sup. terr. ha	dens. terr. ab/ha	abit. insediabili
A1	<u>4.35.00</u>		
B	<u>111.62.00</u>		
B1-1	1.58.00	200	316
B1-2	0.53.40	"	106
B1-3	4.45.00	"	890
B1-4	1.35.00	"	270
B1-5	1.37.60	"	276
B1-6	1.09.00	"	218
B1-7	2.54.00	"	508
B1-8	0.45.00	"	90
B1-9	1.70.00	"	340
B1-10	1.40.00	"	280
B1-11	1.26.00	"	252
B1-12	3.61.00	"	722
B1-13	0.71.60	"	144
B1-14	2.21.00	"	442
B1-15	1.30.00	"	260
B1-16	0.40.00	"	80
B1-17	<u>0.31.00</u>	"	<u>62</u>
Sommano	<u>26.26.00</u>		<u>2256</u>
B2-1	9.30.00	180	674
B2-2	1.45.60	"	263
B2-3	2.78.00	"	500
B2-4	<u>2.98.00</u>	"	<u>536</u>
Sommano	<u>16.51.60</u>		<u>2973</u>

TAB. N. 2

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C1 - C2 - C3 (Capoluogo)

sottozona	Sup. terr. ha	dens. terr. ab/ha	abit. insediabili
C1-1	3.22.00	180	579
C1-2	1.43.00	"	257
C1-3	1.93.00	"	347
C1-5	<u>3.55.00</u>	"	<u>639</u>
Sommano	<u>10.13.00</u>		<u>1.822</u>
C2-1	1.76.00	165	290
C2-2	6.65.00	"	1.097
C2-3	5.75.00	"	948
C2-4	4.05.40	"	668
C2-5	1.26.60	"	208
C2-6	4.30.00	"	709
C2-7	<u>4.10.00</u>	"	<u>676</u>
Sommano	<u>27.88.00</u>		<u>4.592</u>
C3	10.33.00	100	1.033
C3-1	<u>8.62.50</u>	"	<u>862</u>
Sommano	<u>18.95.50</u>		<u>1.895</u>

TAB. N. 3

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D - P (Capoluogo)

Sigla di identif.	destinazione	superficie complessiva
D1	Zone artigianali	1.68.00
D 1/1	" "	19.88.00
D 1/2	" "	2.59.00
D 1 (ferrovia)	" "	4.98.00
D 1 (Marzamemi)	" "	<u>16.58.80</u>
Sommano		<u>45.71.80</u>
D 2/1	Zone commerciali	<u>1.10.00</u>
P (via Nenni)	parcheggio	0.15.00
P (via Spinelli)	"	<u>0.23.00</u>
Sommano		<u>0.38.00</u>

TAB. N. 4

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Fu - Fp - Fs - Fi - Fc (Capoluogo)

Sigla di identif.	destinazione	superficie complessiva
Fu	attr. scolastiche dell'obbligo	0.38.50
Fu 1	" "	0.96.00
Fu 2	" "	1.10.00
Fu 3	" "	3.43.00
Fu 4	" "	<u>0.97.30</u>
Sommano		<u><u>6.84.80</u></u>
Fp (c.da Cugni)	Parchi urbani	7.46.00
Fp 1	" "	15.97.80
Fp 2	" "	1.63.00
Fp 3	" "	1.70.00
Fp 4	" "	<u>0.50.00</u>
Sommano		<u><u>27.26.80</u></u>
Fs (c.da Tre Colli)	attr. sportive	5.39.00
Fs 1 (vis Costa)	" "	2.45.00
Fs 2	" "	8.33.00
Fs 1 (via Mascagni)	" "	<u>4.62.50</u>
Sommano		<u><u>20.79.50</u></u>
Fi 1	attr. urbane	5.99.00
Fi (Ospedale)	" "	<u>3.80.00</u>
Sommano		<u><u>9.79.00</u></u>
Fc (cimitero)	cimitero	<u><u>5.45.00</u></u>

TAB. N. 5

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE FIC (Capoluogo)

Sigla di identif.	destinazione	superficie complessiva
Fic (via Cappellini)	attr. di interesse comune	0.26.60
Fic (via Catania)	" "	0.71.60
Fic (Municipio)	" "	0.15.00
Fic (via Savonarola)	" "	0.13.60
Fic (via Spinelli)	" "	2.86.00
Fic (via Brancati)	" "	0.33.70
Fic/1	" "	5.42.00
Fic/2	" "	1.60.00
Fic/3	" "	2.21.00
Fic/4	" "	<u>0.68.00</u>
Sommano		<u>14.37.50</u>

TAB. N. 6

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A1 - B3 (Marzamemi)

sottozona	Sup. terr. ha	dens. terr. ab/ha	abit. insediabili
A 1 (Marzamemi centro)	<u>4.62.60</u>		
B 3 (Marzamemi centro)	1.55.40	200	310
B 3 (Marzamemi porto)	4.02.00	"	804
B 3 (Marzamemi porto)	<u>2.38.80</u>	"	<u>478</u>
Sommano	<u>7.96.20</u>		<u>1.592</u>

TAB. N. 7

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Fic - Fs - Fp (Marzamemi)

Sigla di identif.	destinazione	superficie complessiva
Fic	attr. di interesse comune	<u>0.80.00</u>
Fs	attr. sportive	<u>1.21.20</u>
Fp	parchi urbani	7.87.00
Fp	" "	<u>10.72.80</u>
Sommano		<u>18.59.80</u>

TAB. N. 8

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE CT1 - C4 (Marzamemi)

sottozona	Sup. terr. ha	dens. terr. ab/ha	abit.insediabili
CT1	22.19.00	70	1.554
CT1	<u>12.84.00</u>	"	<u>899</u>
Sommano	<u>35.03.00</u>		<u>2.453</u>
C4	4.37.60	120	525
C4	3.28.00	"	393
C4	<u>12.80.00</u>	"	<u>1.536</u>
Sommano	<u>20.45.60</u>		<u>2.454</u>