



IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE
ALLEGATO N. 8 AL D.D.G.
000175 07 APR. 2010
REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA

COMUNE DI MAZZARRA' S. ANDREA

PROVINCIA DI MESSINA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

REVISIONE GENERALE

ZONIZZAZIONE, REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE

Ex art. 3, comma 3, L.R. n. 15 del 30/04/1991

Art. 3 Decreto A.R.T.A. del 17/05/1979 – G.U.R.S. N. 24 del 02/06/1979

ALLEGATO D

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE DEL PROGETTO E DEI
CRITERI ADOTTATI PER LE PIÙ IMPORTANTI SISTEMAZIONI,
NELL'OSSERVANZA DEI PIANI TERRITORIALI DI COORDINAMENTO



I Tecnici:

Arch. Carmelo Pantè

Collaboratore: Antonino Gambadoro

Ing. Luigi Calcagno



Il Resp. del Procedimento

Geom Roberto Ravidà

Data:



Il Sindaco

Dott. Carmelo Navarra

Per il Consiglio Comunale

Il Commissario Regionale
Dott. Ganci Girolamo

VISTO:
CON RIFERIMENTO AL PROPRIO VOTO
000212 16 DIC. 2009
REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE
CONSIGLIO REGIONALE DELL'URBANISTICA

ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL
COMMISSARIO STRAORDINARIO
N° 06 DEL 22. 03. 2007



RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE DEL PROGETTO E DEI CRITERI ADOTTATI PER GLI ASSETTI E LE SISTEMAZIONI.

OSSERVANZA DEI PIANI TERRITORIALI DI COORDINAMENTO.

1. Gli obiettivi della variante generale .

Nelle ipotesi, nell'analisi dello stato di fatto e nelle indicazioni di variante si è puntato a ricercare e guidare opportunità di utilizzazione e di destinazione del territorio in grado di facilitare investimenti e consentire insediamenti di nuove attività compatibili con le situazioni attuali e con le tendenze forti e le sperimentazioni in atto e al mantenimento o al miglioramento di assetti e di equilibri ambientali stabilizzati, certi e sicuri.

Le azioni e le proposte sono state oggetto di analisi e valutazione che hanno tenuto conto della situazione attuale, delle iniziative e del lavoro svolto.

Possono essere sintetizzate e illustrate, in linea definitiva, nei seguenti punti :

○ **Obiettivo 1 .**

Riorganizzazione delle aree interessate dalle discariche di R.S.U. (dismessa e in attività).

Le proposte di riqualificazione mirano al miglioramento ambientale (rinaturalizzazione), a rendere praticabili attività di recupero del biogas per la produzione di energia e per nuove occasioni di occupazione.

Le prescrizioni e gli accorgimenti di strutturazione dell'intera area o di lotti ampi e significativi di essa, vengono indicate con la scelta di riorganizzazione complessiva con piano di intervento (pubblico o privato) che riorganizzi il sistema e localizzi gli impianti in base alle esigenze per trasformazione e selezione dei materiali riciclabili e, nel contempo, al miglioramento della situazione ambientale, riducendone l'impatto e l'inserimento equilibrato nel territorio.

Le materie finali provenienti dal ciclo e riutilizzabili dovranno essere commercializzate (compost + riciclo) o servire, all'interno del sistema, per produzione di energia.

Il tutto progettato e chiaramente proposto in modo da non creare problematiche di degrado e di migliorare la qualità attuale dell'ambiente.

○ **Obiettivo 2 .**

Proposta di riorganizzazione dello spazio e del territorio di altopiano che domina l'abitato mediante iniziative private o a compartecipazione pubblica che mirino e governino l'insediamento di attività turistico sportive, il recupero del patrimonio edilizio esistente, a creazione di impianti per lo sport senza dominanti volumi costruiti (golf, escursioni naturalistiche, agriturismo con attività artigianali compatibili).

Proposte di miglioramenti della qualità dell'ambiente e dell'equilibrio floro-faunistico integrato. L'attuazione deve avvenire con proposta e piano di insieme esteso all'intera area o a lotti significativi e funzionali.

○ **Obiettivo 3 .**

Valorizzazione del territorio demaniale e o privato della golena, a sud dell'abitato, mediante localizzazioni e realizzazione di un sistema integrato di impianti e strutture idonee a consentire attività di ricerca di eccellenza e per attività didattiche e sperimentali.

Sono consentiti impianti ed attrezzature floro-vivaistiche di sperimentazione innovativa e di avanguardia affiancati ad impianti e strutture organizzate per la produzione di energia rinnovabile.

Il tutto previsto in un ciclo integrato compreso entro piani di intervento estesi all'intera macro area o a significativi e giustificati lotti intermedi di estensione sufficiente e dimostrata efficacia.

○ **Obiettivo 4 .**

Ricerca e offerta di nuove disponibilità edificatorie, direttamente legate al modello di sviluppo ed agli obiettivi di crescita demografica minima. Nel rispetto delle tradizioni e delle destinazioni di utilizzazione attuale dei terreni per vivaismo.

Dimensionamento minimo delle nuove volumetrie residenziali legate alle necessità del recupero demografico riferito soltanto al calo nell'ultimo biennio.

Offerta di opportunità residenziali che incoraggino le localizzazioni produttive auspiccate e indicate negli obiettivi precedenti, graduate per fasi di attuazioni e connesse alla reale verifica delle previsioni .

○ **Obiettivo 5.**

Dotazione di servizi con standards superiori ai minimi e comunque sostenibili per aumentare la qualità della vita e l'offerta di miglioramento sia per le attività di cui si intende favorire l'insediamento sia per le possibilità di offerta di bacino che per sostenere occupazione aggiuntiva e opportunità per localizzazioni di attività con project financing o con iniziative pubbliche o private che attingano risorse dai programmi europei.

Il territorio comunale in relazione al piano territoriale di coordinamento ed ai piani ASI

Il territorio del Comune di Mazzarrà S. Andrea non è interessato da alcun piano territoriale di coordinamento.

La Provincia Regionale di Messina ha in corso di redazione il Piano Territoriale Provinciale che, per le dotazioni di servizio e le previsioni di sviluppo, si interfaccia con gli obiettivi precedenti.

Il territorio del Comune di Mazzarrà S. Andrea non è interessato dal vigente Piano ASI e da successive variazioni.

Dicembre 2006

I progettisti

COMUNE DI MAZZARRA' S. ANDREA

Insula 1 - SUP. TOT. MQ. 13.181,40

Particella	Superficie coperta	Altezza	N° piani	Volume
1	17,96	2,40	1,00	43,10
2	105,91	6,00	2,00	635,46
3	177,90	9,00	3,00	1 601,10
4	114,89	4,00	1,00	459,56
5	260,71	10,00	3,00	2 607,10
6	36,36	3,00	1,00	109,08
7	574,25	9,00	3,00	5 168,25
8	13,55	3,00	1,00	40,65
9	144,86	6,00	2,00	869,16
10	215,15	9,80	3,00	2 108,47
11	247,77	9,00	3,00	2 229,93
12	215,86	7,00	2,00	1 511,02
13	23,95	3,00	1,00	71,85
14	115,02	4,00	1,00	460,08
15	180,77	8,00	2,00	1 446,16
16	65,27	2,50	1,00	163,18
17	19,61	2,50	1,00	49,03
18	24,59	3,00	1,00	73,77
19	222,21	8,00	2,00	1 777,68
20	167,80	7,00	2,00	1 174,60
21	14,56	3,00	1,00	43,68
22	119,43	2,50	1,00	298,58
23	177,98	6,00	2,00	1 067,88
24	32,64	2,50	1,00	81,60
25	21,64	2,80	1,00	60,59
26	76,48	3,00	1,00	229,44
27	35,09	3,00	1,00	105,27
28	9,88	2,20	1,00	21,74
Totale	3432,09			24 508,00
Superficie coperta		Y		3 432,09
Superficie lotto		X		13 181,40
Volume edilizio		Z		24 508,00
Indice territoriale > 1,5 mc/mq		Z/X		1,86
Superficie coperta > 12,5 %		Y/X x 100		26,04%

Insula 1

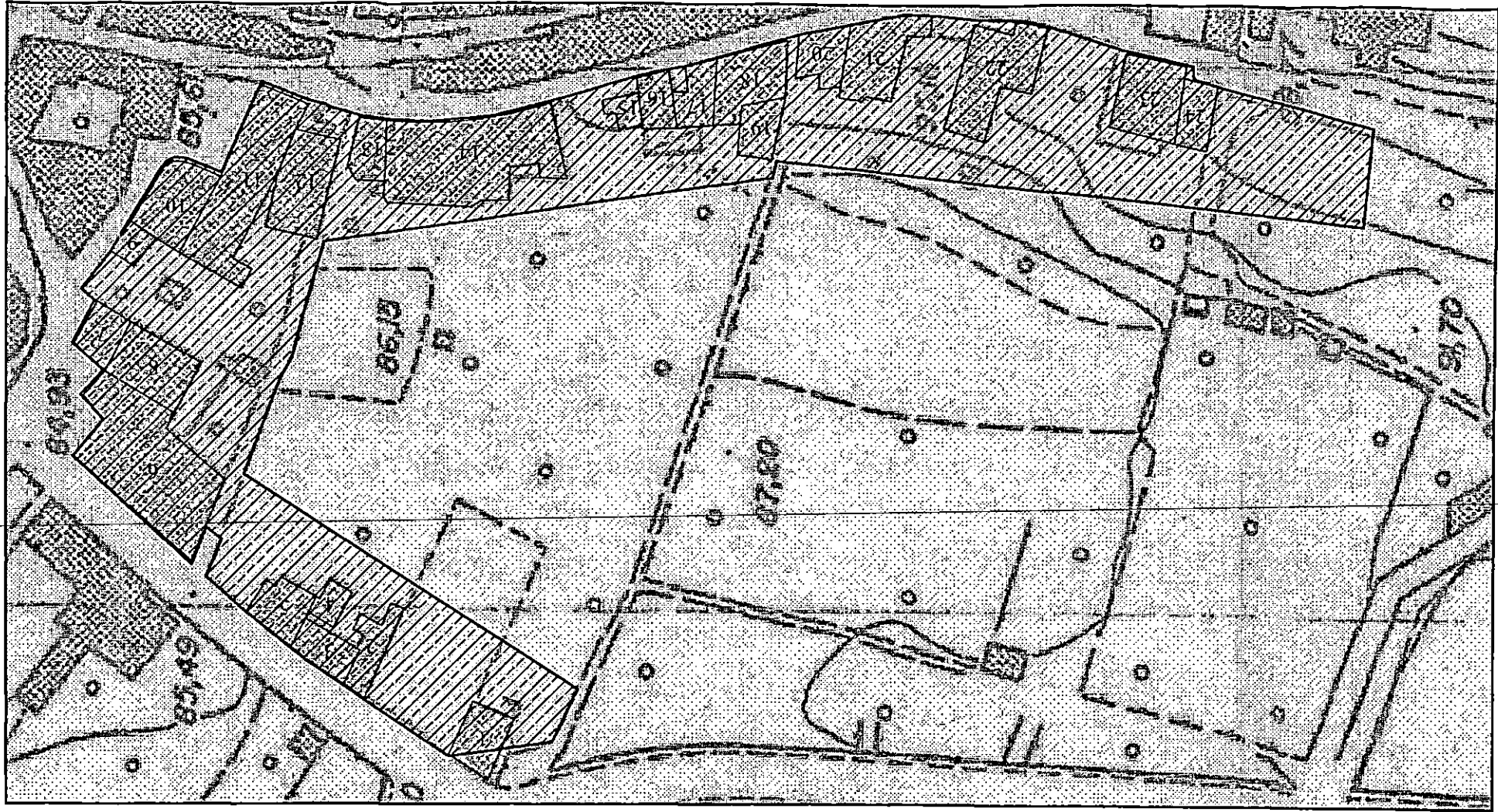


COMUNE DI MAZZARRA' S. ANDREA

Insula 2 - SUP. TOT. MQ. 7.390,95

Particella	Superficie coperta	Altezza	N° piani	Volume
1	81,26	2,80	1,00	227,53
2	68,46	6,50	2,00	444,99
3	65,96	7,20	2,00	474,91
4	31,49	2,50	1,00	78,73
5	77,05	5,30	2,00	408,37
6	399,81	6,00	2,00	2 398,86
7	60,46	4,00	1,00	241,84
8	133,68	10,00	3,00	1 336,80
9	30,39	2,40	1,00	72,94
10	132,16	8,10	3,00	1 070,50
11	290,36	4,00	1,00	1 161,44
12	152,06	9,00	3,00	1 368,54
13	59,59	7,50	2,00	446,93
14	385,57	8,20	3,00	3 161,67
15	27,71	2,20	1,00	60,96
16	53,72	7,00	2,00	376,04
17	65,69	7,00	2,00	459,83
18	126,86	5,00	1,00	634,30
19	63,41	9,00	3,00	570,69
20	73,98	5,80	2,00	429,08
21	146,00	7,50	2,00	1 095,00
22	195,14	5,00	1,00	975,70
23	142,29	9,20	3,00	1 309,07
24	63,73	4,00	1,00	254,92
Totale	2926,83			19 059,63
Superficie coperta		Y		2 926,83
Superficie lotto		X		7 390,95
Volume edilizio		Z		19 059,63
Indice territoriale > 1,5 mc/mq		Z/X		2,58
Superficie coperta > 12,5 %		Y/X x 100		39,60%

Insula 2

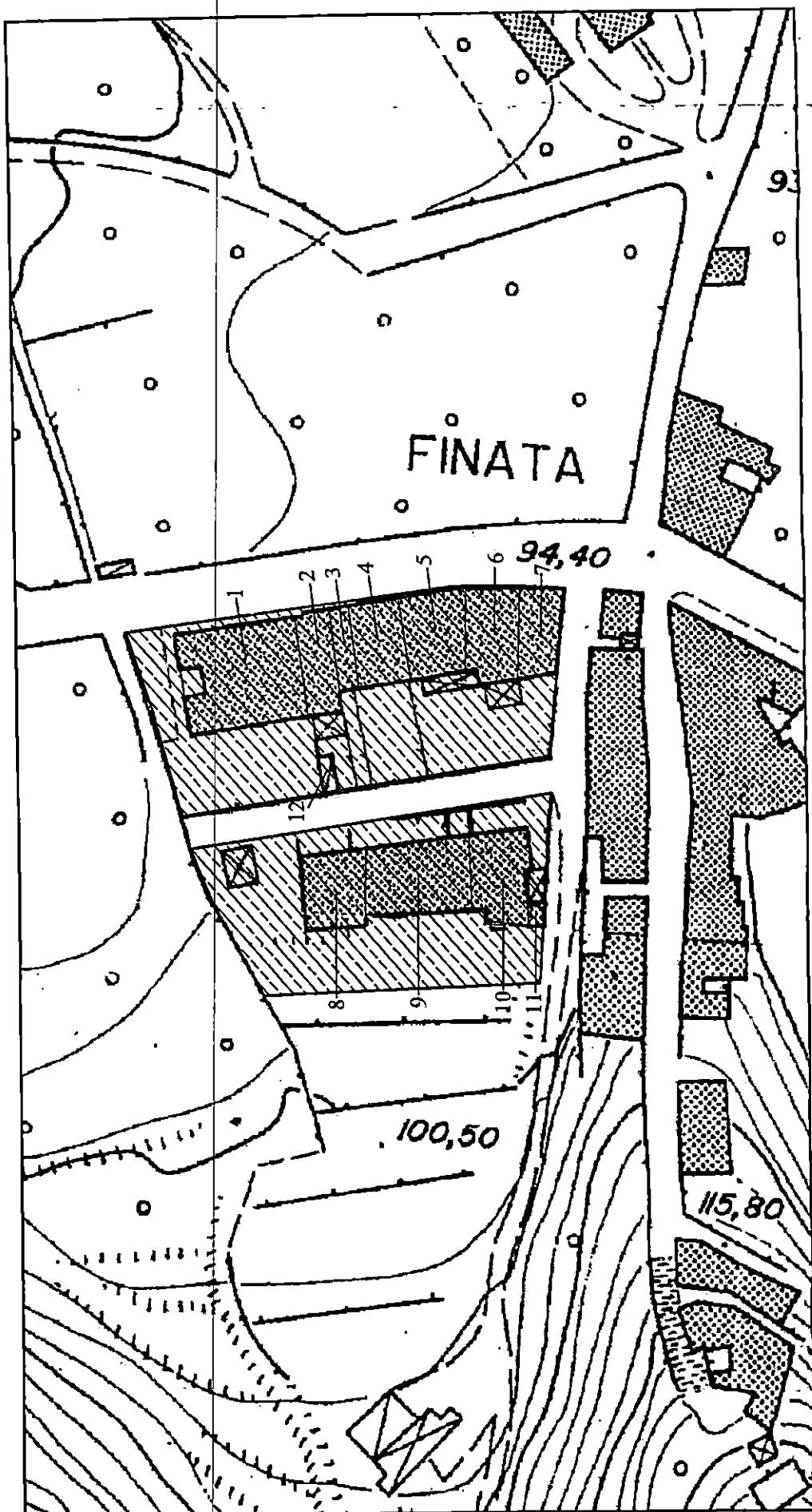


COMUNE DI MAZZARRA' S. ANDREA

Insula 3 - SUP. TOT. MQ. 3.527,11

Particella	Superficie coperta	Altezza	N° piani	Volume
1	329,25	3,60	1,00	1 185,30
2	97,23	6,40	2,00	622,27
3	44,75	6,40	2,00	286,40
4	118,25	6,00	2,00	709,50
5	142,11	10,00	3,00	1 421,10
6	131,54	6,80	2,00	894,47
7	98,18	6,60	2,00	647,99
8	129,04	10,00	3,00	1 290,40
9	202,28	10,00	3,00	2 022,80
10	140,65	9,80	3,00	1 378,37
11	10,15	4,40	1,00	44,66
12	15,89	3,00	1,00	47,67
Totale	1459,32			10 550,93
Superficie coperta		Y		1 459,32
Superficie lotto		X		3 527,11
Volume edilizio		Z		10 550,93
Indice territoriale > 1,5 mc/mq		Z/X		2,99
Superficie coperta > 12,5 %		Y/X x 100		41,37%

Insula 3

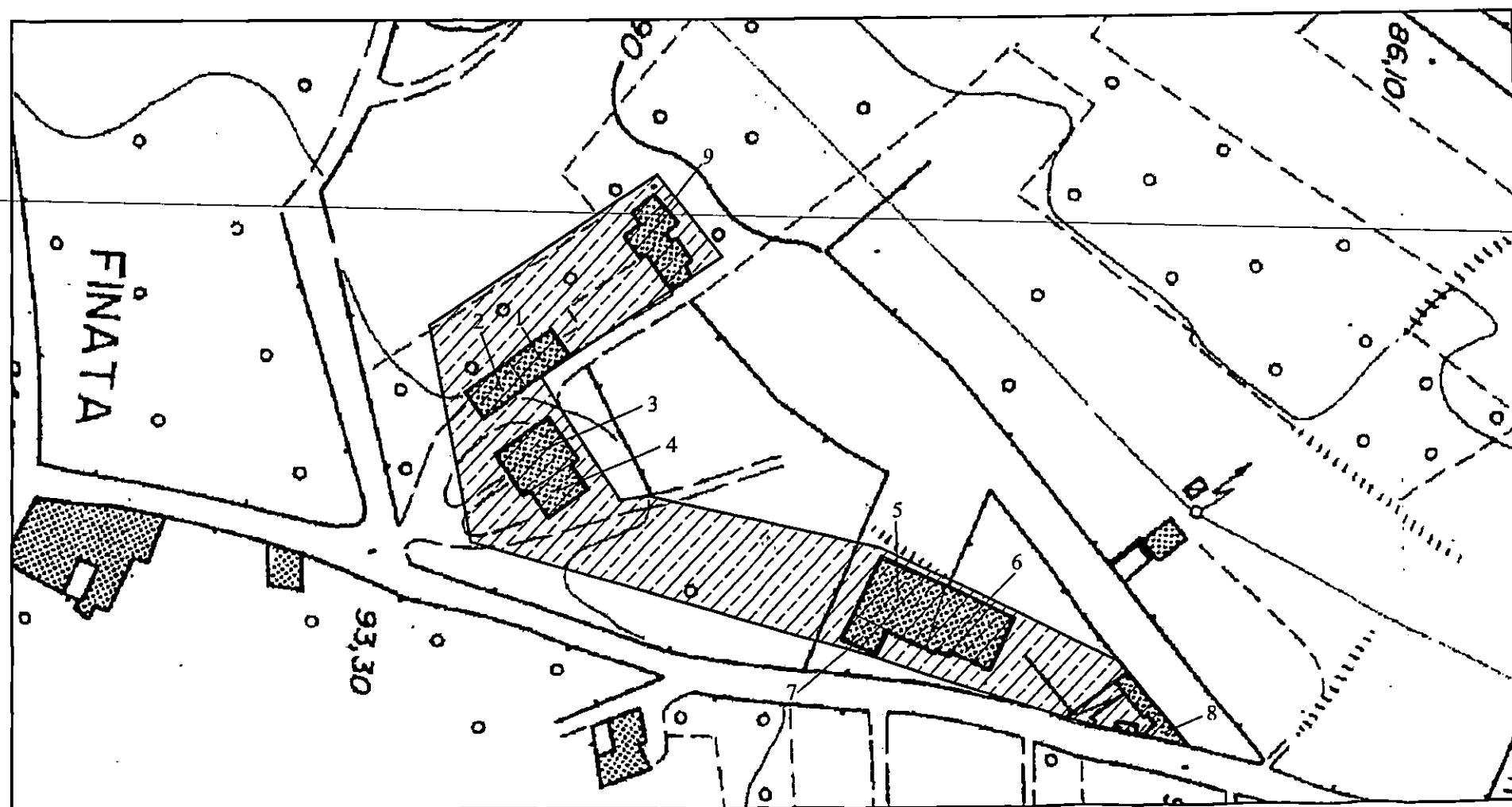


COMUNE DI MAZZARRA' S. ANDREA

Isola 4 - SUP. TOT. MQ. 2.904,23

Particella	Superficie coperta	Altezza	N° piani	Volume
1	50,06	3,70	1,00	185,22
2	49,08	4,20	1,00	206,14
3	96,24	12,60	4,00	1 212,62
4	46,32	12,60	4,00	583,64
5	139,60	9,70	3,00	1 354,12
6	121,21	7,50	2,00	909,08
7	30,09	10,50	3,00	315,95
8	75,28	3,70	1,00	278,54
9	91,92	7,00	2,00	643,44
Totale	699,80			5 688,74
Superficie coperta		Y		699,80
Superficie lotto		X		2 904,23
Volume edilizio		Z		5 688,74
Indice territoriale > 1,5 mc/mq		Z/X		1,96
Superficie coperta > 12,5 %		Y/X x 100		24,1%

Insula 4

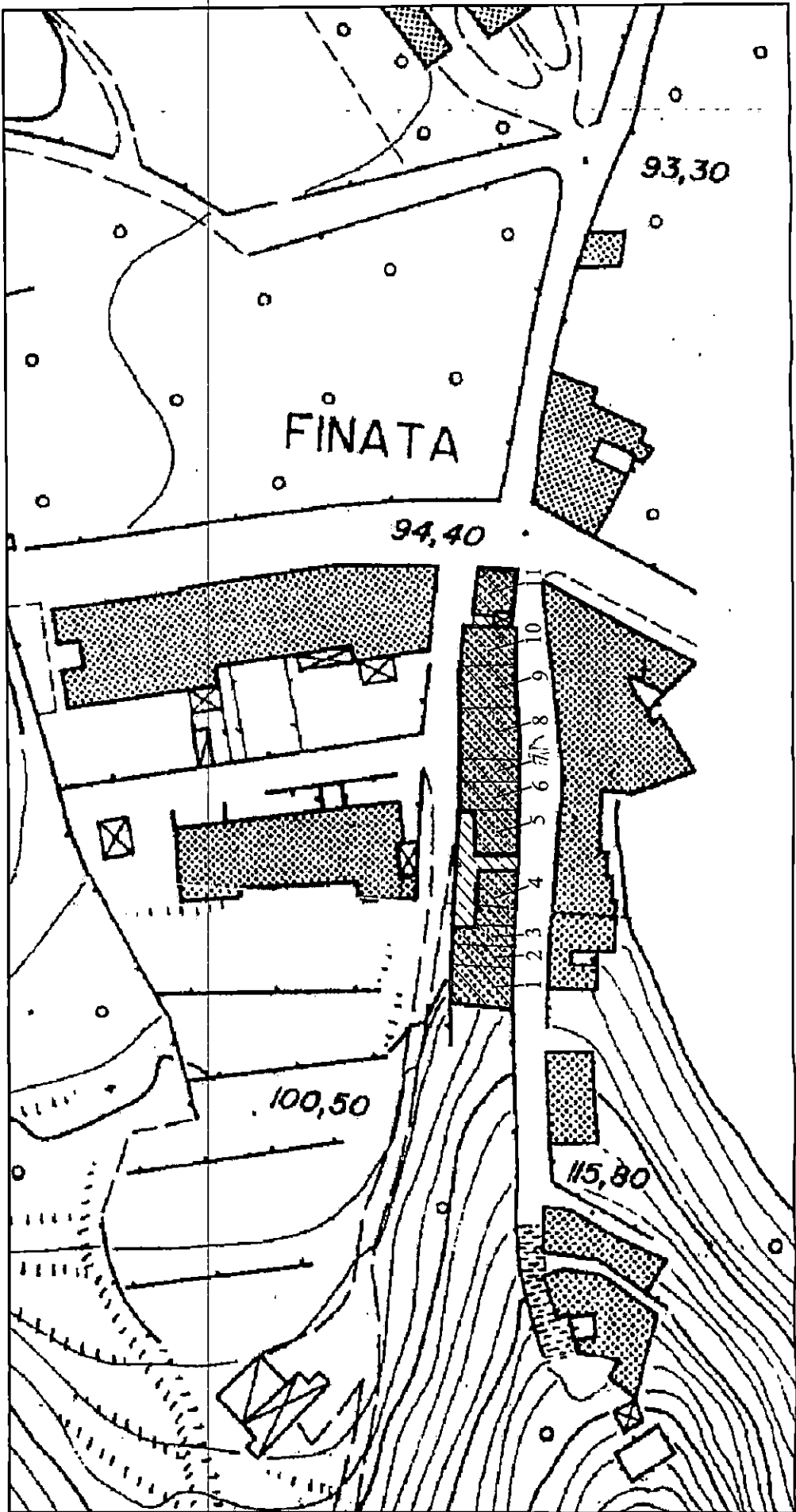


COMUNE DI MAZZARRA' S. ANDREA

Insula 5 - SUP. TOT. MQ. 687,86

Particella	Superficie coperta	Altezza	N° piani	Volume
1	68,09	4,30	1,00	292,79
2	35,97	6,50	2,00	233,81
3	34,30	5,85	2,00	200,66
4	61,34	5,86	2,00	359,45
5	53,78	4,45	1,00	239,32
6	44,99	5,00	1,00	224,95
7	37,01	5,00	1,00	185,05
8	83,26	9,30	3,00	774,32
9	65,00	7,95	2,00	516,75
10	56,42	8,05	2,00	454,18
11	46,73	4,50	1,00	210,29
Totale	586,89			3 691,55
Superficie coperta		Y		586,89
Superficie lotto		X		687,86
Volume edilizio		Z		3 691,55
Indice territoriale > 1,5 mc/mq		Z/X		5,37
Superficie coperta > 12,5 %		Y/X x 100		85,32%

Insula 5

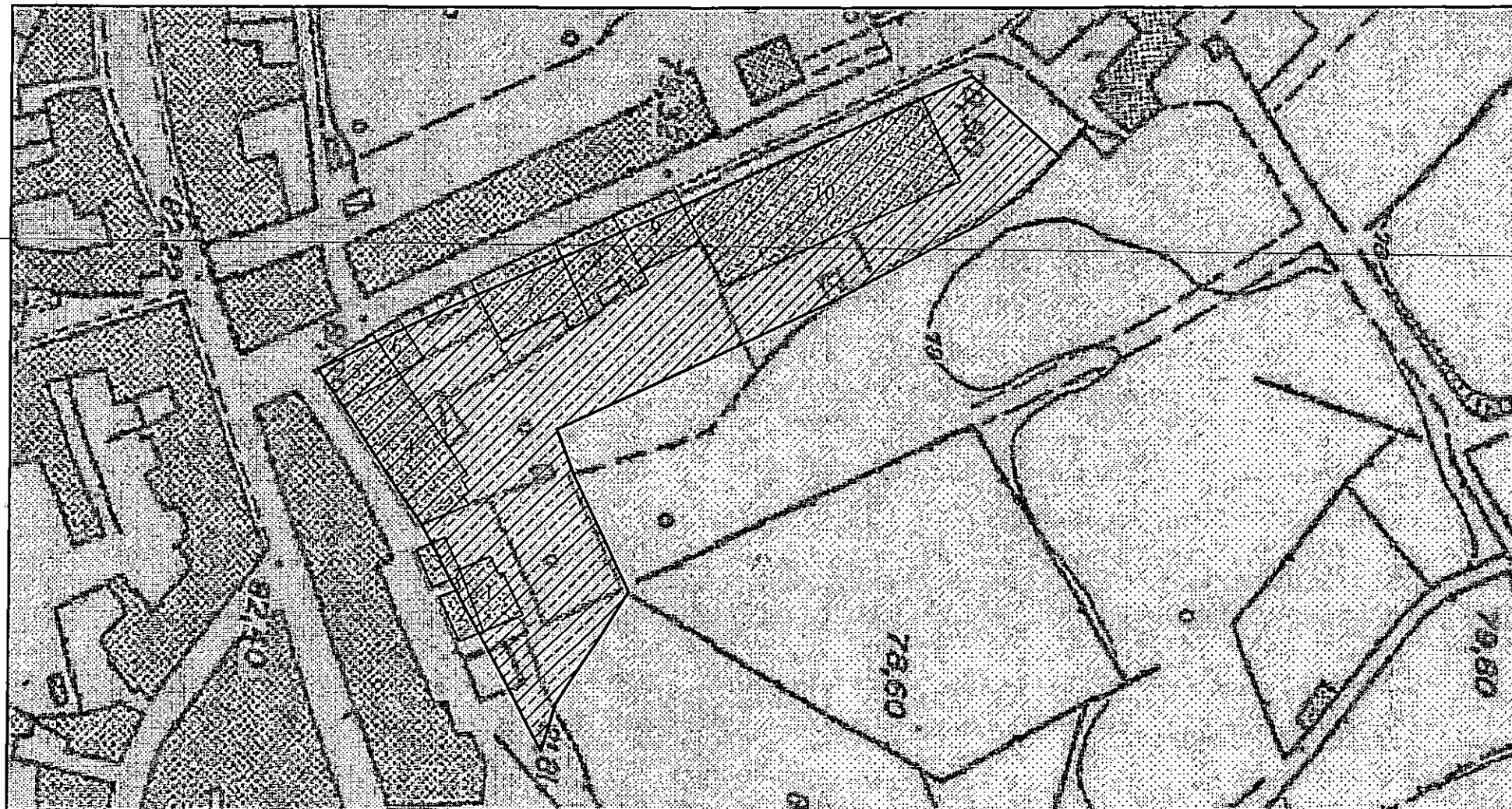


COMUNE DI MAZZARRA' S. ANDREA

Insula 6 - SUP. TOT. MQ. 4.115,26

Particella	Superficie coperta	Altezza	N° piani	Volume
1	73,33	2,80	1,00	205,32
2	41,59	5,60	2,00	232,90
3	36,32	3,30	1,00	119,86
4	267,46	7,80	2,00	2 086,19
5	86,04	7,30	2,00	628,09
6	41,12	10,30	3,00	423,54
7	186,79	7,20	2,00	1 344,89
8	133,98	7,60	2,00	1 018,25
9	115,31	7,50	2,00	864,83
10	680,89	10,50	3,00	7 149,35
Totale	1662,83			14 073,21
Superficie coperta		Y		1 662,83
Superficie lotto		X		4 115,26
Volume edilizio		Z		14 073,21
Indice territoriale > 1,5 mc/mq		Z/X		3,42
Superficie coperta > 12,5 %		Y/X x 100		40,41%

Insula 6

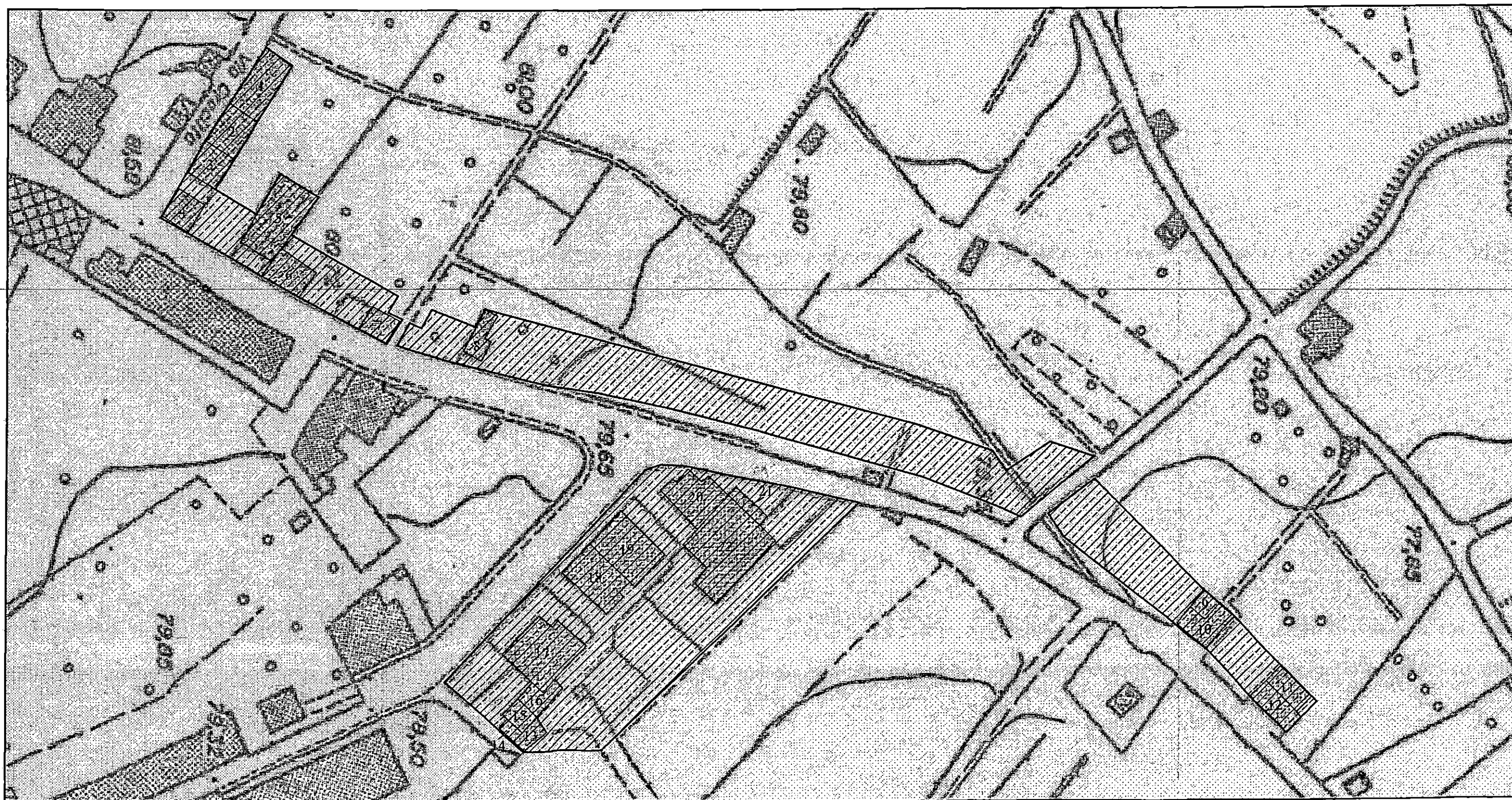


COMUNE DI MAZZARRA' S. ANDREA

Insula 7 - SUP. TOT. MQ. 8.057,61

Particella	Superficie coperta	Altezza	N° piani	Volume
1	138,76	3,80	1,00	527,29
2	96,38	6,50	2,00	626,47
3	75,27	6,50	2,00	489,26
4	62,88	6,50	2,00	408,72
5	207,53	7,50	2,00	1 556,48
6	87,56	4,50	1,00	394,02
7	49,94	3,20	1,00	159,81
8	50,04	3,20	1,00	160,13
9	26,98	10,20	3,00	275,20
10	79,87	7,70	2,00	615,00
11	57,37	10,00	3,00	573,70
12	71,71	8,00	2,00	573,68
13	31,60	2,50	1,00	79,00
14	16,06	2,50	1,00	40,15
15	37,06	5,50	2,00	203,83
16	49,48	7,00	2,00	346,36
17	207,80	8,90	3,00	1 849,42
18	148,26	11,00	3,00	1 630,86
19	173,68	9,80	3,00	1 702,06
20	130,17	12,50	4,00	1 627,13
21	31,76	13,50	4,00	428,76
22	311,66	7,50	2,00	2 337,45
Totale	2141,82			16 604,76
Superficie coperta		Y		2 141,82
Superficie lotto		X		8 057,61
Volume edilizio		Z		16 604,76
Indice territoriale > 1,5 mc/mq		Z/X		2,06
Superficie coperta > 12,5 %		Y/X x 100		26,58%

Insula 7

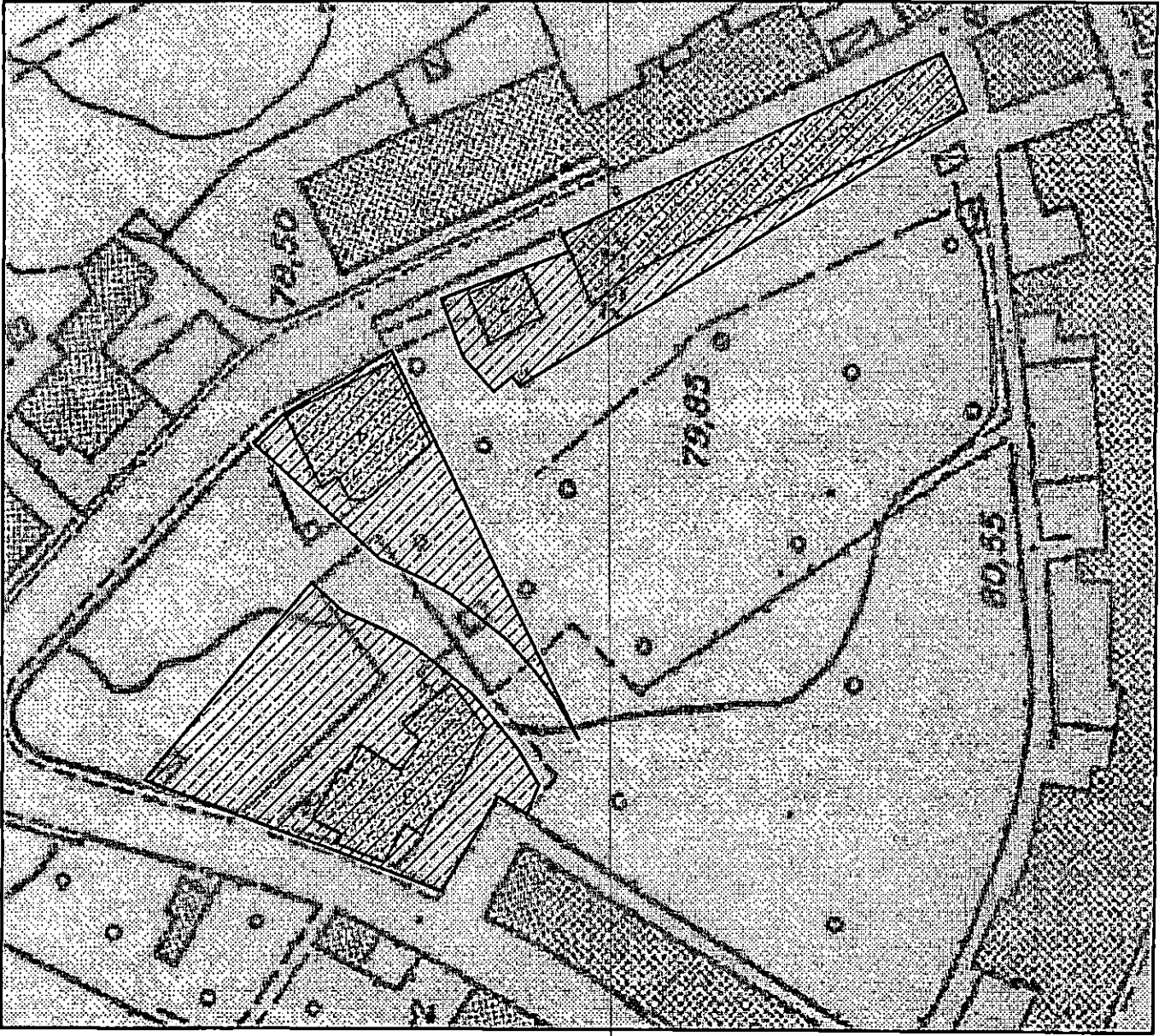


COMUNE DI MAZZARRA' S. ANDREA

Insula 8 - SUP. TOT. MQ. 3.434,22

Particella	Superficie coperta	Altezza	N° piani	Volume
1	633,12	7,00	2,00	4 431,84
2	71,90	4,00	1,00	287,60
3	328,94	11,50	3,00	3 782,81
4	278,26	6,10	2,00	1 697,39
Totale	1312,22			10 199,64
Superficie coperta		Y		1 312,22
Superficie lotto		X		3 434,22
Volume edilizio		Z		10 199,64
Indice territoriale > 1,5 mc/mq		Z/X		2,97
Superficie coperta > 12,5 %		Y/X x 100		38,21%

Insula 8



COMUNE DI MAZZARRA' S. ANDREA

Insula 9 - SUP. TOT. MQ. 10.882,66

Particella	Superficie coperta	Altezza	N° piani	Volume
1	326,60	10,50	3,00	3 429,30
2	141,98	11,10	3,00	1 575,98
3	179,02	7,10	2,00	1 271,04
4	40,52	3,25	1,00	131,69
5	151,14	13,60	4,00	2 055,50
6	63,46	6,80	2,00	431,53
7	35,65	3,50	1,00	124,78
8	66,57	10,10	3,00	672,36
9	93,15	6,50	2,00	605,48
10	96,47	6,40	2,00	617,41
11	31,08	6,40	2,00	198,91
12	24,55	2,20	1,00	54,01
13	74,75	6,00	2,00	448,50
14	122,10	4,50	1,00	549,45
15	66,18	7,40	2,00	489,73
16	44,14	3,10	1,00	136,83
17	77,76	5,75	2,00	447,12
18	15,58	4,50	1,00	70,11
19	13,19	3,00	1,00	39,57
20	100,92	8,50	3,00	857,82
21	18,16	3,00	1,00	54,48
22	17,42	8,70	3,00	151,55
23	89,33	7,50	2,00	669,98
24	41,99	7,90	2,00	331,72
25	25,65	8,50	3,00	218,03
26	24,27	4,50	1,00	109,22
27	21,67	9,00	3,00	195,03
28	22,22	5,00	1,00	111,10
29	62,57	4,70	1,00	294,08
30	21,31	4,50	1,00	95,90
31	27,44	7,20	2,00	197,57
32	63,11	4,30	1,00	271,37
33	24,31	8,00	2,00	194,48
34	42,02	8,00	2,00	336,16
35	70,60	7,50	2,00	529,50
36	146,05	6,00	2,00	876,30
37	40,41	5,00	1,00	202,05
38	22,54	5,00	1,00	112,70
39	30,98	5,00	1,00	154,90
40	41,75	6,00	2,00	250,50