

ENTE DOCUMENTO COSTITUISCE  
ATO N. 4 AL D.D.G.

00916

16 SET. 2008

COMUNE DI  
**SAN PIER NICETO**  
PROVINCIA DI MESSINA

**COMUNE DI SAN PIER NICETO**

(PROV. DI MESSINA)

"Copia conforme all'originale, adottato con delibera  
Commissariale n.3 del 27.01.2005 e allegato e parte  
integrante dell'atto."

San Pier Niceto li

06 LUG. 2005

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Cicero Vincenza



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

geom. Francesco Maio

CON RIFERIMENTO AL PROPRIO VOTO

000054

6 MAR. 2008

REGIONE SICILIANA  
ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE  
CONSIGLIO REGIONALE DELLA SICILIA

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

REGOLAMENTO EDILIZIO E PRESCRIZIONI ESECUTIVE

**RELAZIONE GENERALE**

**UFFICIO DEL GENIO CIVILE**  
— MESSINA —

Visto con riferimento alla nota di parti numero  
e data espressa per il deposito di sensi  
dell'Art. 12 della L. n. 44/1978, n. 04.

24 NOV. 2003

N. 5766



INGEGNERE CAPO  
Dir. Ing. F. Magano



Maio Fran



IL COMMISSARIO AD ACTA  
(Ing. P.A. Scavini/Albano)

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(D. Gangi/Messa)

LUGLIO 2003

Comune di San Pier Niceto

## PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO E PRESCRIZIONI ESECUTIVE

# RELAZIONE GENERALE

#### GRUPPO DI PROGETTAZIONE ESTERNO:

ARCH. ANTONINO LIGA (PROGETTISTA INCARICATO)

CONSULENZE E COLLABORAZIONI CAD:

ARCH. ANTONIO CALIGIORE, P. ED. GIUSEPPE LA CORTE

#### GRUPPO DI PROGETTAZIONE INTERNO:

ARCH. DANILO DE PASQUALE

GEOM. FRANCESCO MAIO

SINDACO PROTEMPORE ON. SANTI FORMICA

LUGLIO 2003

## INDICE

Introduzione	pag. 7
L'iter del nuovo PRG e le direttive consiliari	pag. 8

### IL CONTESTO TERRITORIALE - L'AREA DEL NICETO

L'area peloritana	pag. 12
L'assetto socio-economico	pag. 14
La struttura produttiva	pag. 18

### IL TERRITORIO DI SAN PIER NICETO

La storia dell'insediamento umano	pag. 20
I Caratteri strutturali dell'insediamento	pag. 22
I valori etno/storici e le risorse ambientali	pag. 23
l'uso dei suoli	pag. 26
L'insediamento umano	pag. 26
L'andamento storico-demografico	pag. 27

### LA STRUTTURA DEL NUOVO PIANO

Lo quadro strutturale sovraordinato	pag. 31
La struttura del piano	pag. 33
Gli ambiti strutturanti del piano	pag. 36
Gli ambiti urbani residenziali	pag. 37
I servizi	pag. 40
Gli ambiti di tutela e valorizzazione delle risorse	pag. 41
L'ambito del verde agricolo naturale	pag. 43
L'assetto infrastrutturale proposto	pag. 44



## INTRODUZIONE

La redazione del Piano Regolatore Generale di San Pier Niceto è stata caratterizzata da una complessa e travagliata formazione, dovuta ad una duplice riproposizione dell'iter tecnico-amministrativo, in conseguenza di due voti del Consiglio Regionale dell'Urbanistica che ne hanno prescritto per due volte la rielaborazione totale.

L'avvio alla formazione del nuovo piano regolatore risale ai primi anni '80 al momento del conferimento dell'incarico al primo progettista. La prima stesura del progetto del PRG è stata definita ed adottata dal Consiglio Comunale il *16 Febbraio del 1985* e trasmessa successivamente all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente. Il CRU ha esitato l'esame del Progetto del PRG nel *Dicembre del 1985* con voto n. 1123, rinviandolo al Comune con prescrizione di rielaborazione totale.

Lo stesso progetto è stato rielaborato e adottato dal Consiglio Comunale il 30 dicembre del 1993 - D.C. n. 74.. Tuttavia, nell'esame delle osservazioni e delle opposizioni il Consiglio Comunale, che, nel frattempo era stato rinnovato con le elezioni amministrative del 1994, ha disposto la rielaborazione del progetto del Piano sulla base di una nuova cartografia aggiornata, ritenendo di difficile interpretazione le

stesse osservazioni sulla cartografia disponibile. Dopo la stesura del progetto del piano sulla nuova cartografia, aggiornata al Luglio del 1995, il Progetto verrà trasmesso al C.C. per l'esame delle osservazioni. Ma essendo intanto intervenuta la legge 57/85, lo stesso Consiglio si troverà impossibilitato ad adottare definitivamente il Piano, per via della dichiarazione di incompatibilità fatta da nove Consiglieri.

Il Piano con le relative prescrizioni esecutive verrà adottato così dal commissario ad acta, con deliberazione n. 1 dell'1 novembre del 1987, con la quale verranno accolte anche le osservazioni con le prescrizioni del Consiglio Comunale.

Il Piano viene così trasmesso all'Assessorato Regionale TT.AA., Il CRU con voto del 23 settembre del 1999 n. 189 riterrà di rinviare per la seconda volta il PRG al Comune con prescrizione di rielaborazione totale, motivando la richiesta di rielaborazione totale su due punti principali: - la non perfetta coerenza delle revisioni localizzative con le risultanze dello studio geologico, oltre alla non esaustiva definizione dello stesso ai sensi delle norme di legge sopravvenute; - l'insufficiente supporto analitico giustificativo delle previsioni demografiche del PRG per la definizione del dimensionamento dello stesso Piano.

#### L'ITER DEL NUOVO PRG E LE DIRETTIVE CONSILIARI

L'amministrazione comunale a seguito della definitiva legittimazione del voto del CRU che prescriveva la rielaborazione totale del Piano, ha riaffidato l'incarico ad un gruppo di nuovi progettisti e ha elaborato le direttive ex art. 8 L.R. 15/91.

Le direttive sono state discusse e approvate dal Consiglio Comunale con D.C. del 27 aprile del 2002 n. 18.

Nel primo documento politico che avvia la nuova fase di rielaborazione del Piano, si segnalano una serie di problematiche e di suggerimenti per l'elaborazione del nuovo Piano, articolati in più punti, parte dei quali aventi caratteri generali, e altri aventi indicazioni specifiche relative agli ambiti del centro urbano storico, di San Pier Marina

e delle altre frazioni principali del territorio comunale. Le direttive si articolano così nei punti che di seguito vengono posti a sintesi:

- prendere in considerazione le modifiche e le trasformazioni del territorio sopravvenute (Nuova ferrovia, nuove realizzazioni e programmi d'investimento in corso;
- tenere conto delle necessità della realtà imprenditoriale agricola e artigianale che si sviluppando nel territorio.
- avere contezza della reale consistenza immobiliare presente nel territorio e del suo effettivo livello d'utilizzazione al fine di un corretto dimensionamento del Piano.

*Per il centro urbano storico si propongono:*

- la soluzione del decongestionamento veicolare, soprattutto dei mezzi pesanti, attraverso la elaborazione di percorsi carrabili di collegamento del centro urbano con la parte a monte del territorio e il riordino della struttura viaria di connessione tra il centro urbano e le varie località rurali;
- individuare aree per parcheggio pubblico (via Milicia, via San Rocco, Piazza Roma etc.);
- il riordino delle previsioni di nuove aree residenziali;
- l'approfondimento della delimitazione dell'ambito del centro storico;
- la verifica delle localizzazioni dei servizi alla luce dei vincoli di natura idrogeologica;

*Per San Pier Marina si propongono:*

- la soluzione del decongestionamento veicolare, per la quale si suggeriscono la realizzazione di una strada di collegamento tra il centro urbano di san Pier Marina e il Niceto.
- L'eliminazione d'alcune aree residenziali ritenute inadeguate;
- Qualificare l'area verde della Piana del Niceto con parchi e attrezzature sportive, integrandola con attività commerciali;
- Rivedere le localizzazioni per le attività artigianali;
- Qualificare le aree a margine del torrente Muto;
- Qualificare e riordinare il sistema dei servizi nell'area urbana di Mendoliere

*Per località di Zifronte e Pirrera e Serro si propongono:*

- la salvaguardia e la tutela dei valori ambientali, architettonici ed etno-storici di Zifronte e Pirrera e dotare gli stessi centri di servizi e spazi urbani adeguati. In particolare per la Frazione del Serro si propone la riconversione della previsione di aree per servizi in parco-giardino.





## IL CONTESTO TERRITORIALE “L’AREA DEL NICETO”

### L’AREA PELORITANA

Il territorio di San Pier Niceto si inserisce nel versante tirrenico dell’area metropolitana di Messina e assume caratteri geo-morfologici e insediativi-funzionali che ripetono in una sequenza costante la struttura del resto dei territori delle municipalità tirreniche della stessa area. L’assetto geo-morfologico è, infatti, costituito da un crinale spartiacque disposto perpendicolarmente alla linea di costa che distribuisce su due versanti vallivi il sistema del flusso idrico che alimenta i torrenti. Il crinale è a sua volta parte dell’area, legandosi ad esso sul versante nord. Gli elementi configuranti l’assetto insediativo e fisico-naturale sono dunque parte di un sistema complesso che fa capo alla struttura fisica della catena peloritana. I crinali,

cosiddetti secondari, che distribuiscono le acque dal crinale principale peloritano hanno rappresentato nella storia millenaria di questo territorio elementi e opportunità di insediamento per le popolazioni indigene. l'area che si articola tra le pendici peloritane a Nord di Messina sino alla valle pianeggiante del Mela, dall'età calcidese sino XV secolo, ha infatti rappresentato una protezione ideale a difesa delle invasioni operate dalle popolazioni colonizzatrici del mediterraneo.

Affrancate dalle esigenze di protezione dal mare, nell'età moderna e contemporanea, le popolazioni hanno poi occupando le aree costiere, Lungo la costa si è così sviluppata una struttura insediativa con andamento lineare e con caratteri polifunzionali, sulla quale si sono poi insediate le attività produttive volute dalle politiche industriali della seconda metà del secolo scorso. Il sistema insediativo costiero ha dovuto, quindi, sopportare e tuttora supporta, in una stretta fascia, il peso delle attività dell'industria specialistica, delle attività legate alla tradizione sette-ottocentesca delle cave d'argilla, del continuo e crescente tessuto demografico e del sistema relazionale organizzato parallelamente alla linea costiera, quest'ultimo storicamente derivato dai percorsi consolari dell'età classica.

La struttura dello sviluppo demografico ha risentito fortemente il richiamo delle opportunità economiche presenti nel sistema costiero. Favorita dalla naturale vocazione di tali aree ha sviluppare migliori relazioni sociali, la popolazione ha finito per subire quel fenomeno di riversamento sui territori costieri. Un fenomeno costante nella storia dell'insediamento umano dell'isola, ma che in questo caso assumerà forti e importanti conseguenze sull'assetto e sul futuro dei centri urbani dell'entroterra. Nel nostro caso si assisterà, inoltre, allo svilupparsi di una vera e propria città lineare sulla costa che avrà i caratteri di una conurbazione senza alcuna soluzione di continuità tra i diversi confini territoriali comunali.

La struttura amministrativa, originata dalle frammentazioni costanti nel processo di distribuzione delle proprietà feudali, ripropone, infatti, con forza una centralità dei nuclei urbani storici posti sui crinali e sulle valli collinari, Ciò determinerà lo sviluppo ed il successivo consolidamento di una struttura amministrativa costituita da piccoli territori comunali che si articolano quasi tutti in senso perpendicolare alla costa con andamento sud-est, nord-ovest., I comuni comprendono così, a nord una fetta delle pendici del crinale peloritano che ne definisce, quasi sempre, il confine, nella parte

centrale i nuclei storici, posti sui crinali o sulle valli, e con inesistenti opportunità di crescita dei loro tessuti urbani, e, a sud, un segmento, a volte molto stretto di quella conurbazione costiera accennata. Mentre sui versanti laterali tali territori sono delimitati prevalentemente dai torrenti.

#### L'ASSETTO SOCIO-ECONOMICO - CONDIZIONI E OPPORTUNITÀ NEL'AREA TIRRENICA IL "PIT LA VIA DELL'ARGILLA" E GLI ALTRI INVESTIMENTI IN PROGRAMMA

La questione appena introdotta affronta il rapporto tra opportunità e risorse territoriali di San Pier Niceto e dinamiche di crescita dell'area produttiva del tirreno di cui il territorio del Piano va considerato parte integrante. Soprattutto per le attività produttive insediate dall'ASI nella pianura costiera, si pongono una serie di riflessioni, utili ai fini delle possibili e sostenibili strategie di pianificazione e anche alla ricerca del modello di sviluppo che il Piano dovrà interpretare e tradurre negli usi e nell'assetto del territorio.

Nelle riflessioni analitiche sull'assetto socio-economico dell'area e sulle prospettive di sviluppo, rispetto a cui il PRG dovrà misurare il proprio disegno, San Pier Niceto va considerata parte integrante di quell'ambito territoriale più vasto che si riconosce nell'omogenea vocazione produttiva-industriale del cosiddetto polo industriale dell'ASI il quale racchiude in se tutti i comuni peloritani del versante tirrenico. La comune vocazione produttiva ed industriale di queste municipalità, come già definito nelle altre parti della relazione, possiede ragioni di carattere storico, soprattutto legate alla storia delle strategie di sviluppo industriale volute per il sud negli anni '60, poi cadute in crisi nell'ultimo decennio del secolo scorso. Il modello di sviluppo voluto per quest'area si è inserito all'interno di una tradizione produttiva legata allo sfruttamento delle risorse agricole, da un lato, e allo sfruttamento dell'Argilla che caratterizzava l'area come un vero e proprio distretto industriale. Quest'univoco modello di sviluppo nel bene e nel male ha fatto sì che le municipalità tendessero a condividere iniziative e strategie di sviluppo, producendo negli anni un vero e proprio processo di pianificazione e programmazione delle risorse con dinamiche che hanno

mutuato e, per certi aspetti, anticipato la metodologia della cosiddetta programmazione dal basso o co-pianificazione. Nel dettaglio 15 comuni dell'area hanno avviato diverse iniziative di gestione comune di servizi e di implementazione delle risorse pubbliche e private attraverso la nascita di una società pubblica consortile "tirreno eco-sviluppo 2000" intorno alla quale si sono avviate diverse azioni, l'ultima della quali è stata la formazione del "Progetti Integrato Territoriale" denominato appunto "LA VIA DELL'ARGILLA", ispirato all'obiettivo di riconvertire e recuperare alle nuove tecnologie e ai nuovi mercati comunitari e nazionali il patrimonio culturale ed immobiliare rappresentato dalle attività della lavorazione dell'argilla e della relativa produzione dei laterizi.

Gli abitanti residenti all'interno dei comuni di quest' vasta sono 64.773 (ultima rilevazione ISTAT aggiornata al 2000). Essi rappresentano il 9,6% del totale degli abitanti della provincia di Messina e l'1,3% di quelli dell'intera regione. La superficie complessiva ammonta a 294 kmq, pari al 10,3% dell'intera superficie territoriale provinciale e all'1,1% della superficie regionale. Da tali dati si desume una densità di popolazione per l'area interessata dal PIT pari a 220,3 abitanti per kilometro quadrato, inferiore a quella provinciale (237,1 ab/kmq) ma superiore a quella regionale (197,8 ab/kmq). Si tratta per lo più di comuni appartenenti all'immediato entroterra collinare e semi-montano, sebbene siano presenti anche comuni alcuni appartenenti alla fascia costiera, come dimostrano i dati relativi all'altitudine.

Nella tabella seguente vengono così riportati i parametri di confronto della consistenza produttiva di San Pier Niceto con i quindici comuni interessati da questi obiettivi di sviluppo comuni.

Comune	Imprese	Kmq	Impr./ Kmq	n. ord. per num. impr.	n. ord. per estensione	%impr. su tot
Torregrotta	402	4,22	95,261	1	14	12,73
Venetico	271	4,39	61,731	7	13	8,58
San Filippo del Mela	325	9,81	33,129	4	10	10,29
Pace del Mela	367	12,1	30,331	2	8	11,62
Valdina	82	2,76	29,710	12	15	2,60
Spadafora	296	10,3	28,738	5	9	9,37
Villafranca Tirrena	326	14,7	22,177	3	6	10,32
Rometta	280	32,5	8,615	6	3	8,86
Saponara	203	26,02	7,802	8	5	6,43
Roccavaldina	38	6,53	5,819	14	11	1,20
Gualtieri Sicamino'	75	14,36	5,223	13	7	2,37
Monforte San Giorgio	158	32,33	4,887	10	4	5,00
San Pier Niceto	136	36,3	3,747	11	2	4,31
Santa Lucia del Mela	189	82,94	2,279	9	1	5,98
Condro'	11	5,19	2,119	15	12	0,35
TOT Area-PIT	3159	294,5	10,728	==	==	100

Fonte: documento finale del PIT "la via dell'argilla"

La tendenza ad acconomunare lo sviluppo dei quindici comuni è connotata da un elevato grado di omogeneità sotto il profilo sociale, anche se tuttavia rimangono alcuni elementi di disomogeneità e squilibrio sotto il profilo economico.

L'area è inclusa nell'insieme di due "sistemi locali del lavoro" contigui: il n.695 (Villafranca T.) é parte del n.683 (Milazzo, con l'esclusione dei comuni di Milazzo e Merì). Su di essa ono in programma, oltre al PIT altri investimenti pubblici e progetti di industrializzazione ma della cui ricaduta occupazionale nonsi registrano ancora effetti concreti.

Il Progetto Integrato Territoriale comporterà investimenti sull'area per circa 40.000.000 di Euro, essi coinvolgeranno l'azione pubblica e quella dell'imprenditoria privata, attraverso diverse forme di regime d'aiuto articolate su molteplici misure di finanziamento del POR Sicilia. San Pier Niceto è interessata dal finanziamento di un programma strategico finalizzato alla riqualificazione e alla rivitalizzazione del suo centro storico e delle relative attività commerciali in esso distribuite, oltre che a diffusi interventi privati avviabili in regime d'aiuto e delle quali non si ha la possibilità di conoscere con dettaglio le relativa consistenza. Le iniziative che potranno avviarsi grazie all'innescamento di economie indotte dalla messa a regime del Pit non

trovano al momento la disponibilità di un assetto urbanistico ed infrastrutturale del territorio di San Pier Niceto capace di accoglierle.

Inoltre tra gli altri investimenti in prospettiva d'attuazione per i prossimi due decenni emerggono quello relativo al Patto territoriale "Gallo-Niceto" in corso di finanziamento che impegnerà sull'intera area circa 10.000.000 di Euro, e quello relativo al PRUSST Valdemone, per il quale nel territorio di San Pier Niceto sono in programma interventi di riqualificazione del centro urbano e altri di ricettività agrituristica.

Tale complesso di azioni in itinere nell'intera area soffrono di alcune ostacoli soprattutto legati alla organizzazione dei servizi di bacino e alla dotazione infrastrutturale. L'elemento maggiore di criticità che tali azioni incontreranno nel corso della loro implementazione riguardano comunque, come già accennato l'assetto territoriale, soprattutto per quanto concerne lo sviluppo e la distribuzione dei pesi demografici ed insediativi nell'area e il difficile rapporto dell'insediamento umano con le tessiture insediative industriali e la trama viaria costiera.

Il PIT ha comunque messo in evidenza alcuni elementi di opportunità nell'area e di criticità sulla base dei quali si è confrontato il modello di sviluppo prospettato:

- disponibilità (sottoutilizzata) di aree attrezzate per insediamenti di tipo industriale (area ASI di Giammoro, e alcuni centri di grande impatto sul territorio (Centrale ex-ENEL, Raffineria, Acciaierie del Tirreno);
- due settori produttivi con caratteristiche di "sistemi manifatturieri locali" (i "minerali non ferrosi" – laterizi e ceramiche – ed i "prodotti in metallo"), con una importante storia produttiva ed una attuale fase di contrazione;
- la molteplicità di centri costieri attrattori di un notevole flusso di turismo stanziale estivo;
- la corrispondenza di centri collinari con manufatti ed opere che vi attribuiscono una notevole potenzialità di valorizzazione quali "centri storici minori".

L'insieme di questi valori ha consentito di dare al Progetto integrato il ruolo di elemento coordinatore della riorganizzazione delle risorse, ponendo al centro di esse la produzione manifatturiera tradizionale e diffusa del laterizio e della ceramica.

### LA STRUTTURA PRODUTTIVA NELL'AREA

Per cogliere i diversi profili produttivi presenti nell'area si è ritenuto opportuno calcolare l'indice di specializzazione produttiva (ISP) che, sulla base dei dati relativi agli addetti alle unità locali (Istat), restituisce per ciascun settore di attività economica la specializzazione occupazionale di ogni comune rispetto al valore medio regionale. Tale indice può assumere valori compresi tra -1 (assenza di produzione in quanto assenza di addetti in quel ramo e +1 (massima specializzazione); mentre un valore pari a 0 indica un livello di occupazione in linea con il livello medio regionale.

Si è quindi provveduto a calcolare l'ISP per l'area complessivamente intesa, sommando cioè i valori per ognuno dei comuni sottoscrittori del PIT

Il settore che presenta il più alto livello di ISP (+0,84) è quello legato all'industria della gomma e della plastica, immediatamente seguito dal comparto produttivo dei minerali non metalliferi (+0,55). Presentano inoltre una specializzazione positiva, seppur più debole, il settore dell'industria chimica, quello della lavorazione dei prodotti metalliferi, quello della produzione di energia e quello delle costruzioni.

Si noti anche una seppur debole specializzazione produttiva nel settore primario (+0,03), a conferma dell'importanza relativa che tale settore riveste, soprattutto nell'entroterra.

Infatti è il settore primario che presenta il maggior numero di addetti (calcolati in termini di giornate uomo equivalenti), seguito dal commercio (oltre 2.300), caratterizzato però da una dimensione media molto piccola (appena 1,7 addetti per unità locale). Segue il settore delle costruzioni e quello dell'istruzione (oltre 1.200



addetti). Per quanto riguarda il settore di primario, quello dell'industria dei minerali non metalliferi, esso presenta poco più di 600 addetti. Interessante la dimensione media aziendale (6,4 addetti per unità locale) che denota una struttura produttiva di buona consistenza e fortemente orientata al perseguimento di economie di scala e quindi al mercato.

## IL TERRITORIO DI SAN PIER NICETO

### LA STORIA DELL'INSEDIAMENTO UMANO

L'assetto insediativo e la struttura morfologica urbana di San Pier Niceto, traggono le proprie origini e le proprie ragioni nella vicende complesse dell'area peloritana risentendone e riflettendone con coerenza, come già introdotto, le sorti sociali ed economiche dell'area. I nuclei originari si costruiscono intorno all'economia agricola dell'età quattro-cinquecentesca,, San Pier Niceto nasce infatti come borgo agricolo appartenente ai feudi di Monforte, occupando tessuti urbani d'impianto medievale risalenti probabilmente a IX e al X secolo d.c per opera di comunità saracene provenienti da Monforte San Giorgio. I nuclei insediativi originari sono probabilmente individuati nell'area occupata dal quartiere Porticelli, contestualmente ad alcune di cave. Leesigenze difensive del comunità saracene hanno poi indotto, la comunità ha trasferirsi nelle zone di "Gallo" e Quattrofacci" in luoghi più riparati dalla vista del mare e più protetti dalle incursioni piratesche. L'insediamento di queste aree genererà la nascita di un nucleo con caratteri urbani più identificabili, di cui ne è testimonianza

la stesa costruzione della chiesa di San Leonardo (oggi allo stato di rudere) da cui prende nome l'odierno quartiere. I quartieri Gallo e Quattrofacci originano un modesto sistema commerciale legato alla distribuzione dei prodotti dell'allevamento e della pastorizia. Lo sviluppo e i destini della crescita urbana saranno successivamente derivate strettamente alle vicende delle dominazioni che hanno interessato la città capoluogo e i Peloritani, per le regioni accennate nei paragrafi precedenti. La presenza sveva, normanna, e aragonese incideranno fortemente nella costruzione di una tradizione culturale che oggi si ripropone attraverso le manifestazioni del folklore e dalla struttura dialettale indigena. Il tessuto urbano sino a tale periodo che può essere ben identificato dal XIV alla fine XVI secolo d.c. non subirà evidenti trasformazioni attestandosi lungo il crinale, mutuando, di fatto, la consueta struttura tipo-morfologica medievale, cosiddetta "a fuso"

L'età moderna, che può essere collocata con l'inizio del XVII secolo, determinerà probabilmente (le notizie non sono supportate da fonti certe) un'ampliamento dei confini urbani in direzione nord. In corrispondenza di un sensibile aumento del tessuto demografico. Al 1628 San Pier Monforte riuscì ad insediare circa 3100 abitanti in tutto il territorio. Dati assunti con la istituzione della Contea, voluta da Filippo IV a favore del Conte Giuseppe Moncada, Saccano. Alla fine dello stesso secolo il sistema urbano conoscerà invece un'espansione a monte in concomitanza dell'edificazione del convento della madonna del Carmine, ed inoltre il tessuto urbano si arricchirà di quegli episodi di architettura chiesastica che struttureranno l'insediamento urbano, dentro la maglia dell'impianto medievale: lo convento di San Francesco di Paola, La chiesa di San Giacomo, e di Santa Maria delle Grazie e la chiesa di San Pietro Apostolo.

L'amministrazione dei Moncada su tutta la Contea durerà per circa due secoli. Fino alla decadenza dell'intero Ducato con gli eventi risorgimentali e le imprese garibaldine.

E' in questo periodo, tra il '600 e il '700 che si svilupperà il tessuto "a stecca" sottostante l'attuale Piazza Certo e il Corso Italia. L'impianto ripropone con forza la configurazione tipo-morfologica che caratterizzerà le nuove città di fondazione che sorgeranno in Sicilia con l'istituzione del cosiddetto diritto dello "Ius edificandi"

assegnato ai feudatari. Fino a questo periodo San Pier Niceto rimane dunque una frazione della Contea di Monforte.

La nascita dell'autonomia sarà favorita dalla presenza dell'esercito garibaldino, nel quale si arruoleranno molti giovani di San Pier Niceto che si contraddistinsero nella famosa battaglia di Milazzo. San Pier Niceto diverrà Comune nel 1871 e con lo stesso verbale di proclamazione del primo consiglio comunale, assunse l'attuale denominazione.

#### I CARATTERI STRUTTURALI DELL'INSEDIAMENTO

San Pier Niceto pertanto come già accennato s'identifica a pieno come parte della struttura insediativa peloritana, rappresentandone quasi un modello dimostrativo. I confini sono legati a forti segni fisici: *il torrente Muto* ad ovest, che lo separa da Gualtieri Sicaminò e Condrò *il torrente Niceto* ad est che lo separa da Monforte, *il mare* a nord, *il crinale* a sud che lo separa da Fiumedinisi e che a sua volta si sviluppa quasi specularmente sul versante ionico dei Peloritani.

I caratteri orografici e altimetrici sono altresì determinati dai fattori fisico-naturalie geomorfologici già descritti, quasi tutte la classi altimetriche sono rappresentate con valori equilibrati:

1000 Ha	fino a	200 msl
700 Ha	fino a	500 msl
1650 Ha	fino a	1000 msl
280 Ha	oltre	1000 msl

mentre si registra una forte prevalenza di aree sopra i 1000 msl, mentre gli skiline, longitudinale e trasversale al mare, propongono una struttura orografica con accentuate acclività dovute all'alternarsi in direzione est-ovest del crinale secondario di San Pier Niceto con le valli sottostanti, e in direzione nord-sud, anche se con minor accentuazione, della notevole vicinanza del crinale Peloritano alla costa: le aree pianeggianti sono infatti presenti a ridosso della costa nell'area occupata dall'insediamento ASI, e nella piana del Niceto; le aree con pendenza dal 5% al 20% sono prevalentemente sugli stretti margini del crinale secondario dalla costa sino a

raggiungere il nucleo urbano storico; mentre le aree con forti acclività costituiscono in prevalenza il sistema montano.

L'insediamento storico, coincidente con l'attuale entro urbano, è posto sul crinale che separa le valli del Niceto e del Muto, in una posizione intermedia tra la costa e il territorio montuoso.

#### I VALORI ETNOSTORICI E LERISORSE ALBENTALI

L'identificazione del territorio comunale di San Pier Niceto con i forti segni fisici del crinale e dei letti fluviali torrentizi del Niceto e del Muto, arricchisce il territorio di interessanti elementi paesaggistici. La struttura del crinale è, infatti, riconoscibile nell'impatto figurativo che s'impone da percorsi viari costieri, permettendo al centro urbano storico di abbracciare una visuale panoramica su tutto il sistema costiero tirrenico peloritano, e, nello stesso tempo, di essere ben individuato dalla costa tra la complessa successione di valli e torrenti che caratterizzano l'area. Il territorio assume una sua forte identità anche in relazione alla estensione della piana del torrente Niceto, generate a dai depositi alluvionali e che annette il largo alveo torrentizio con le pendici del crinale, in una sequenza monte- mare che rappresenta una naturale opportunità di relazione e mobilità tra la costa e l'entroterra peloritano.

Il sistema delle risorse ambientali ed etno-storiche si struttura prevalentemente in tre ambiti: la piana del Niceto; gli insediamenti urbani storici del crinale compreso il centro urbano; l'ambito della montagna peloritana. Tali ambiti si possono configurare come ambiti del paesaggio antropico, in particolare: *il paesaggio produttivo agrario della piana del Niceto, il paesaggio collinare urbano sul crinale; il paesaggio montano dei bassa Peloritani.*

Sulla piana sono presenti le tessiture dell'attività agricola e dei relativi insediamenti con la presenza delle attività produttive agrumicole; ad esso si aggiunge l'appendice della piana costiera occupata dalle attività dell'Area di Sviluppo Industriale. Qui il paesaggio agrario si arricchisce di elementi dell'architettura rurale con alcune



interessanti ville suburbane risalenti alla seconda metà dell'800 e alla prima metà del '900.

Il centro storico come già descritto contiene tessuti tardo-medievali e settecenteschi, con isolati a stecca e con tipologie edilizie in prevalenza a schiera, intermediati da frequenti episodi di palazzine gentilizie del tardo settecento e di tutto l'Ottocento. Il centro storico subisce il fenomeno, consueto nei centri urbani minori della Sicilia, di frequenti sostituzioni edilizie. Che non ne hanno, comunque, compromesso l'impianto urbano storico. Il sistema delle architetture religiose appare quello che riesce a qualificare meglio l'impianto. All'interno delle chiese il sistema delle opere d'arte e delle decorazioni del XVII e XVIII sec. non manifesta però una buona risorsa documentale e storico-culturale a causa delle frequenti manomissioni e trasformazioni interne. Le architetture religiose che insediano il centro storico sono:

#### 1. *Il convento di San Francesco*

Edificato nel 1635 tra la via SS. Rosario e via Diaz, fu eretta dal Principe Moncada, attualmente chiusa al culto, con navata unica. La facciata manifesta i caratteri dell'architettura chiesastica romanica con un'ampia scalinata che organizza lo spazio sacrale insieme alle due colonne. Ha subito diverse modifiche, l'ultimo delle quali ha riguardato il campanile, quasi integralmente rifatto dopo il terremoto del 1908. All'interno contiene alcuni affreschi raffiguranti scene di vita del Santo ad opera di Letterio Palatino, pittore messinese vissuto a cavallo tra il '600 e il '700.

#### 2. *La chiesa del SS. Rosario*

Edificata nel '700. con i caratteri stilistici ed architettonici in stile neoromanico. Alla facciata è stata successivamente aggiunta una scalinata che ne definisce lo spazio sacrale. Ai lati dell'altare maggiore le statue dei Santi Francesco e Caterina patroni d'Italia. All'interno rimangono alcune canne di un organo distrutto nell'ultima guerra mondiale. Le volte della navata sono decorate con affreschi il più pregievole dei quali raffigura l'incoronazione della Vergine. Anche questi affreschi sono opera del pittore locale Palatino.

### 3. *La chiesa di Santa Caterina*

S'affaccia sul Corso Italia, edificata nel '500 ad opera del Principe Moncada con facciata che riprende i caratteri dello stile romanico. Il campanile edificato successivamente, risale al 1785, la navata è unica. Sull'arco absidiale si riconosce uno stemma sagomato, sostenuto da due angeli, dedicato a Santa Caterina. Tra le statue poste nelle nicchie si riconoscono quella di San Giuseppe ad opera di Andrea Calamech scolpita per un aristocratico di San Pier Monforte, è considerata una delle migliori opere dell'artista. Inoltre si possono considerare di pregevole valore un trittico con "madonna tra i santi Pietro e Paolo" di autore ignoto e risalente probabilmente al XI secolo. In seguito ad un'ultimo intervento di restauro nelle pareti interne i pochi affreschi presenti sono stati eliminati.

### 4. *La chiesa Madre*

Fu edificata dal "Presbiter basilius" e risale al XVI secolo. Divenne parrocchia autonoma nel 1890. Attualmente in buono stato di conservazione grazie a recenti interventi di restauro. La chiesa è a tre navate. All'interno sono presenti tre statue marmoree di San Pietro, della Madonna di Monserrato e della Madonna delle Grazie. Gli altari minori sono in marmo policromo ad intarsio e al centro un emblema dei Martiri della madonna del Monserrato. L'altare maggiore risale al 1870. Il colonnato si presenta con colonne ad altro zoccolo e capitelli compositi. Il transetto presenta raffigurazioni papali; il coro ligneo absidiale risale alla fine del '600, così come il fonte battesimale. Gli affreschi sono del Mazzagatti e risalgono alla fine del '700.

### 5. *Il convento del Carmine*

Il complesso del Carmine è posto sull'omonima strada dedicata alla madonna del Carmelo. Incerte sono le origini della chiesa. All'interno la nicchia sull'altare maggiore contiene una statua lignea che rappresenta la Madonna del Carmelo risalente al 1841? I dipinti sono opera di A. Jacino risalenti al 1933 e sono stati recentemente restaurati dai pittori Iri Isgrò e Domenico Certo.

## 6. *Il convento dei Carmelitani*

Risale al '700 nella parte sommitale al centro urbano non vi sono notizie dettagliate al riguardo.

### L'USO DEI SUOLI

Il territorio di San Pier Niceto, come già descritto nella parte introduttiva, é costituito dal crinale (lungo cui si articolano gli insediamenti urbani storici, il centro urbano, i quartieri di Pirrera e Zifronte.e San Pier Marina nella parte a valle del crinale); dalla Piana del Niceto e dalla zona montuosa dei bassi Peloritani. L'uso dei suoli riflette questo assetto geomorfologico. Al di la delle aree occupate dall'urbanizzazione distribuita sul crinale, le superfici produttive agricole, in prevalenza in regime di proprietà privata, si estendono sulle pendici est e ovest del crinale e nella piana fluviale del Niceto. Le coltivazioni sono in prevalenza d'agrumi e d'uliveti. Le coltivazioni agrumicole si estendono a ridosso dell'alveo del Niceto, mentre nella parte interna della piana ed intorno al centro urbano i suoli vengono utilizzati per seminativi arborei misti (viti, uliveti, e frutteti). L'uliveto è presente nella zona a Nord, a monte della piana e a ridosso delle pendici est e ovest del crinale; si estende per una dimensione di circa 100 Ha. Lungo gli argini del torrente Muto si articolano orti e alcuni frutteti. Per un'estensione d'alcune decine d'ettari. Il sistema montuoso è interessato dalla macchia mediterranea e da aree boschive, parte delle quali hanno subito diradamenti e necessitano d'interventi di rimboschimento. La macchia boschiva più importante si estende lungo la pendici est del territorio, quasi a contatto con gli argini a monte del Niceto.

### L'INSEDIAMENTO UMANO

Come già descritto nelle considerazioni sui processi storici dell'insediamento umano, la comunità locale ha utilizzato sino a tutto il secolo XIX il patrimonio edilizio all'interno dei nuclei urbani del centro storico medievale e sette-ottocentesco, limitandosi ad estendere l'occupazione dei suoli nei villaggi rurali di Zifronte e Pirrera.. Le vicende



storico-culturali e anche sociali dell'ultimo secolo appena trascorso hanno impresso una forte accelerazione del processo di riversamento della comunità verso le aree costiere, favorendo così la crescita del villaggio di San Pier Marina e una sensibile occupazione dei suoli agricoli della piana del Niceto pur non compromettendo un'ancora integra identità paesaggistica di queste ultime aree. La distribuzione della popolazione pertanto mantiene un buon equilibrio tra occupazione del centro urbano storico e insediamenti sul basso crinale e San Pier Marina. Mentre sono quasi del tutto assenti fenomeni d'occupazione edilizia nella costa e nei territori montani. Sulla costa si manifestano, infatti, i normali minimi fenomeni di diffusione insediativa, contenuti dall'occupazione della piana costiera da parte dell'ASI, mentre la difficile accessibilità dei territori montani sui bassi Peloritani e la relativa presenza di una rada attività agricola sono frutto di una irrilevante consistenza abitativa.

#### L'ANDAMENTO STORICO DEMOGRAFICO – IL CONFRONTO CON L'AREA TIRRENICA

La struttura insediativa nell'intero territorio di San Pier Niceto ha accolto nei secoli della maggiore crescita demografica, coincidenti con la presenza dei Moncada tra i secoli XVI e XVII, una popolazione che ha superato, seppur di poco, l'attuale popolazione, attestandosi da quel periodo in avanti sui tremila abitanti, e registrando uncostante aumento sino a tutta la prima metà del secolo scorso. In quest'ultimo cinquantennio la popolazione ha anche raggiunto la soglia di 5000 abitanti, per ritornare ad attestarsi, nella seconda metà del XX secolo, sui tremila abitanti. Tale abbassamento del livello demografico si registrerà a partire dai primi anni della metà del secolo appena trascorso, in seguito alle forti ondate emigratorie della popolazione verso i paesi del Nord-Europa, in America e in Australia. Il Picco maggiore di calo della popolazione avverrà proprio negli anni '60 quando la popolazione nell'arco di un decennio, tra il 1960 e il 1970 calerà di quasi mille abitanti. Dal decennio suddetto sino ai nostri giorni la popolazione di San Pier Niceto oscillerà tra i 3200 e i 3300 abitanti. Registrando un sensibile e costante aumento, dal 1981 ad oggi, stimabile intorno all'1,50 % annuo. Tale fenomeno, che sta registrando un sensibile aumento soprattutto nell'ultimo decennio, è probabilmente dovuto al rientro delle famiglie

emigrate, congiuntamente ad un rilancio sensibile di un'economia terziaria che riflette le condizioni di uno sviluppo socio-economico complesso, ma costante, e che ha interessato l'intera conurbazione tirrenica peloritana, producendo un incremento demografico in quei territori comunali che per diverse ragioni sono riusciti ad accogliere insediamenti produttivi e quindi nuove residenze. Nel caso di San Pier Niceto l'incremento non ha registrato forti valori, rispetto ai territori comunali limitrofi ed in particolare nell'area di Giammoro (Pace del Mela), proprio a causa dell'assenza di una strategia di pianificazione delle aree urbane e che cogliesse le opportunità di sviluppo produttivo e demografico dell'area produttiva contestuale e le coniugasse con i valori e le risorse offerte dal suo territorio.

Ad oggi il territorio di San Pier Niceto presenta una struttura insediativa con una densità territoriale di 86,70 ab/Kmq, il trend demografico ha registrato tra il '91 e il '94 un incremento pari allo 0,70 %, tra il '95 ed il '98 un trend negativo dello 0,80, per risalire nuovamente tra il '99 e il '01 dell'1% attestandosi così al 2001 a 3080 abitanti.

A dimostrazione di quanto sostenuto precedentemente Tale incremento, rapportato all'andamento demografico dei comuni dell'area industriale ASI risulta sensibilmente inferiore al trend generale dell'area., come enucleato nella tabella seguente che rivela l'andamento del penultimo quinquennio precedente il quale risulta essere quello maggiormente rappresentativo delle vicende socio-economiche dell'area, in quanto si colloca all'inizio d una fase di sensibile ripresa della crescita demografica e si presenta come l'ultimo periodo storicizzabile in confronto alle variabili di rottura che in quel periodo si immetteranno di carattere socio-economico, politico e culturale che pervaderanno la regione peloritana:

Comune	1991	1992	1993	1994	var. %
<i>San Pier Niceto</i>	<i>3115</i>	<i>3131</i>	<i>3125</i>	<i>3146</i>	<i>0,70</i>
Condorò	521	527	527	529	- 0,38
Monforte	3211	3210	3218	3200	- 0,56
Pace del Mela	5473	5659	5737	5877	2,44
San Filippo del Mela	6605	6742	6909	7043	1,93
Saponara	3973	4056	4135	4218	2,00
Spadafora	5128	5283	5292	5300	0,15

Rometta	6100	6262	6411	6387	- 0,37
Torregrotta	6063	6230	6361	6420	- 0,95
Venetico	3510	3564	3655	3662	0,20
Villafranca	7381	7624	7881	8052	2,17

Il trend di crescita dei territori urbani delle valli del Niceto e del Mela ( fonte ISTAT)

Il trend generale di crescita degli ultimi due decenni di San Pier Niceto, pur interessato dalle vicende congiunturali di natura economica che hanno interessato l'area in più o meno brevi segmenti del periodo, si può interpretare come un trend che, nella dinamica generale assume connotati di crescita costante. Risulta quasi allineato al trend regionale, ma leggermente inferiore rispetto alle probabili aspettative che nell'area si sono avviate e che invece sono state colte dai territori costieri grazie anche ai processi d'implementazione del sistema produttivo generato dall'ASI.

<u>1981</u>	<u>1982</u>	<u>1983</u>	<u>1984</u>	<u>1985</u>	<u>1986</u>	<u>1987</u>	<u>1988</u>	<u>1989</u>	<u>1990</u>
3156	3202	3290'	3298	3288	3269	3212	3231	3269	3290
<u>1991</u>	<u>1992</u>	<u>1993</u>	<u>1994</u>	<u>1995</u>	<u>1996</u>	<u>1997</u>	<u>1998</u>	<u>1999</u>	<u>2000</u>
3115	3131	3125	3146	3130	3120	3110	2944	2958	2974
<u>2001</u>									
3078									

Negli ultimi dieci anni la dinamica demografica dell'area dei comuni dell'area è stata decisamente positiva (+6,5%) nel periodo intercensuario considerato, e più vivace sia rispetto a quella provinciale (+4,6%) che a quella regionale (+2,4%). Le differenze tra i diversi comuni sono comunque molto spiccate. La crescita demografica risulta infatti polarizzata nei confronti dei comuni maggiori (Pace del Mela, Villafranca Trreana e San Filippo del Mela.). Soltanto tre comuni (Gualtierio Sicaminò. Roccavaldina e

Valdina) hanno presentato una dinamica demografica negativa. Mentre San Pier Niceto pur appartenendo ad una dimensione demografica minima e non essendo direttamente interessato da localizzazioni produttive, ha risentito comunque gli affetti dell'incremento demografico di Pace del Mela, registrando anch'essa unour minimo incremento.

Nell'intera area, scomponendo la dinamica demografica complessiva nelle due tradizionali componenti del saldo naturale e del saldo migratorio, nel 2000 si evidenzia come il primo sia stato leggermente negativo (-0,9 ogni 1000 abitanti), mentre il secondo positivo (+1,5). Tali valori risultano in controtendenza sia rispetto al dato provinciale, caratterizzato da valori negativi per entrambe le componenti, che rispetto al dato regionale che evidenzia, a fronte di un saldo migratorio negativo un saldo naturale positivo. I dati evidenziano una complessiva e crescente attrattività per i comuni dell'area.

## LA STRUTTURA DEL NUOVO PIANO

### IL QUADRO STRUTTURALE SOVRAORDINATO

Le condizioni pregresse che hanno dato vita alla rielaborazione del Piano e alla stesura delle presenti prefigurazioni dello schema di massima, impongono la necessità di costruire un quadro d'azioni quanto più possibile legato e coerente alle indicazioni dei documenti di pianificazione sovraordinata, la dove tali guide potranno costruire soprattutto fonte di orientamento per far sì che le prefigurazioni progettuali si inseriscano in un processo di sviluppo sinergico con il sistema territoriale peloritano tirrenico. Le possibili strategie di sviluppo di questa comunità, come già posto in evidenza nei capitoli precedenti, non possono porsi dunque al di fuori del quadro strategico di riordino e di sviluppo sostenibile che sta per essere costruito nell'area e non possono nemmeno sfuggire ai suggerimenti che la stessa storia di questo territorio offre alle possibili intuizioni progettuali.

Il percorso proposto ed avviato in questo primo documento di formazione del Piano, si è confrontato inoltre con la storia complessa dell'iter e dei documenti che hanno rappresentato la storia del processo incompiuto di formazione del precedente progetto di Piano. La presente proposta ha dunque dovuto necessariamente far ricorso ai suggerimenti e alle prescrizioni del precedente voto del CRU. Per essa si sono soprattutto colte le osservazioni relative all'incompletezza degli studi di settore, in particolare quello geologico, alla definizione dei limiti del centro storico e all'irrisolta motivazione relativa al dimensionamento demografico del piano, con la conseguente individuazione dei fabbisogni residenziali.

Pertanto le suddette osservazioni, insieme alla pianificazione sovraordinata, seppur anch'essa non pienamente compiuta, insieme al sistema dei vincoli istituzionali presenti nel territorio, costituiscono *il quadro strutturale* di riferimento della presente proposta. Lo schema di massima inoltre trova condizioni e orientamenti nelle direttive consiliari, ex legge 15/91, poste in sintesi nella introduzione.

I documenti di pianificazione sovraordinata sono il Piano ASI; il Piano territoriale Provinciale ed il PTPR. Il nuovo Piano ASI entrato in vigore recentemente interviene nel territorio di San Pier Niceto con indicazioni e prescrizioni che in buona sostanza tendono a confermare i precedenti contenuti del Piano, e che, soprattutto, confermano l'utilizzazione di un'estesa area corrispondente all'intera piana costiera del Niceto occupando suoli attualmente destinati ad attività agrumicole. Il livello di attuazione dell'insediamento ASI, così come contemplato nel precedente piano consortile e confermato da quello nuovo, interessa solamente la realizzazione di alcuni impianti produttivi strettamente adiacenti alla costa e la realizzazione di un percorso viario carrabile, con caratteristiche da strada a scorrimento veloce, lasciando ancora nell'area molti suoli agricoli, insieme ad una contestuale ed irrilevante edificazione residenziale. La strada ASI accennata attraversa longitudinalmente il territorio, proseguendo in direzione ovest verso il nucleo ASI di Giammoro. L'area occupata dall'ASI ha rappresentato un'opportunità strategica che è stata negata ripetutamente alla comunità, sia per la sua mancata potenzialità insediativa e sia, soprattutto,

perché essa ha separato letteralmente l'insediamento urbano di San Pier Marina dalla costa e dal relativo arenile.

Inoltre la separazione di quest'area dal resto del territorio è sottolineata dall'infrastruttura ferroviaria e dalla strada statale 113, elementi che accentuano la netta enucleazione e decontestualizzazione dell'area ASI dal resto del territorio comunale. Su tale elemento di forte criticità lo schema di massima del Piano ha voluto confrontarsi e offrire alcune soluzioni di continuità territoriale.

Il Piano Territoriale Provinciale, ex art. 12 legge 9/86, attualmente alla definizione dello schema di massima, offre degli indirizzi che tendono a favorire l'aggregazione dei comuni tirrenico-peloritani attraverso la definizione di un unico ambito territoriale (Unità territoriale n. 2 – contesto tirrenico-peloritano) confermandone una tendenza in atto in ordine alla dotazione dei servizi complementari all'industria è prescrive azioni di riordino ambientale e decongestionamento del sistema relazionale costiero attraverso la realizzazione di uno svincolo autostradale nell'area del Niceto in territorio di Monforte. Inoltre il PTP individua un programma operativo mirato alla valorizzazione di quello che viene definito "parco dei peloritani".

Le prescrizioni di tutela ambientale e di beni culturali presenti nel territorio di San Pier Niceto e indicati nelle linee guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale riguardano alcuni beni rurali indicati nelle tavole di analisi del Piano, tuttavia il sistema dei vincoli istituzionali interessa soprattutto la tutela della fascia di rispetto ex legge 431/85 relativa ai torrenti Muto e Niceto.

#### LA STRUTTURA DEL PIANO

Lo schema di massima del piano si esprime secondo un taglio metodologico che intende operare un'approccio *strutturale* al quadro normativo e all'uso dei suoli, introducendo proprio nella schema di massima proposto le cosiddette *invarianti strutturali*. Esse possono identificarsi in quell'insieme di previsioni e vincoli d'uso certi e generali, i quali consentiranno di esprimerne le strategie e realizzarne gli obiettivi, individuati in

coerenza al quadro normativo sovraordinato e cogliendo le opportunità che le risorse fisico-naturali e antropico-funzionali del territorio. All'interno di tali *invarianti* la struttura normativa e operativa, che verrà poi definita nella stesura definitiva del Piano, dovrà consentire all'amministrazione di esercitare la sua azione nella massima agibilità, consentendole di avere a disposizione più opzioni d'uso all'interno del quadro strutturale dato dal Piano.

Gli obbiettivi che il Piano intende produrre e portare a compimento sono identificabili nella realizzazione di un disegno insediativo che possa tradurre in opportunità le risorse paesaggistiche e fisico-naturali, costituite dal sistema montuoso-collinare e dalle pianure intervallive, e le risorse etnostoriche presenti soprattutto nei tessuti urbani storici del centro urbano, nel sistema delle piccole architetture chiesastiche e monastiche, e in alcuni esempi di residenze suburbane legate alla tradizione rurale sette-ottocentesca. Tali risorse dovranno consentire alla comunità di offrire la propria ricettività nel quadro dei processi di sviluppo in atto nell'area; ma tale ricettività non può limitarsi a quella strettamente turistica o agrituristica, che da sola si dimostrerebbe non competitiva di fronte alla forte concorrenzialità presente nell'intero sistema peloritano. Essa va integrata alla ricettività commerciale e alla capacità di produzione artigianale affidata all'imprenditoria piccola e media e dovrà cogliere le occasioni offerte dalle previsioni di sviluppo e di innovazione tecnologica e commerciale che si pongono di fronte con la utilizzazione delle risorse comunitarie veicolate da PIT "la via dell'argilla" e dal Patto territoriale Gallo-Niceto in programma di finanziamento.

Per queste ragioni la struttura del Piano individua alcune opzioni d'uso tendenti a:

1. rendere accessibili e valorizzabili le aree a monte del territorio e far *scoprire* la montagna attraverso la individuazione di un piano operativo per la sentieristica collinare ed escursionistica da connettere al grande sistema peloritano e alle azioni in atto prospettate dal Piano Territoriale Provinciale per la valorizzazione di quello che viene denominato il "Parco naturalistico dei Peloritani"; In tale prospettiva il



Piano individua la necessità della realizzazione di una parte di questo parco con una propria normativa;

2. valorizzare i tessuti urbani che rivestono valore storico e ambientale individuando ambiti storici A1 e A2 finalizzati a normarne le attività di restauro e di riqualificazione in ordine ai valori storico-architettonici e tipologico-ambientali che essi rivestono; Le aree individuate sono quelle del centro urbano storico con la distinzione tra nucleo storico monumentale (A1) e tessuti urbani di valore storico tipologico ed ambientale (A2), ed inoltre i villaggi rurali di Zifronte e Pirrera che rivestono un elevato valore etno-storico ed ambientale;
3. strutturare il sistema agrumicolo delle pendici del crinale e individuare una normativa adeguata agli usi agricoli produttivi;
4. strutturare il sistema della Piana del Niceto, attraverso il disegno di una rete integrata di aree commerciali, direzionali e artigianali non industriali, con la precisa funzione di costituire un POLO DIREZIONALE DEL NICETO che possa diventare elemento attrattore per l'insediamento delle attività connesse alle innovazioni tecnologiche dei sistemi di produttivi agro-alimentari ed inoltre di quelle attività commerciali che nell'area del tirrenica denunciano carenze di siti appropriati;
5. individuare un sistema di parchi naturali per l'insediamento di attività sportive e di ricettività complementare che consenta la valorizzazione ambientale dei sistemi torrentizi del Muto e del Niceto;
6. dare completamento alle aree residenziali attraverso interventi di ricucitura delle cortine edilizie del centro urbano e dei villaggi e distribuendo con equilibrio i fabbisogni residenziali e dei servizi relativi sulle diverse località. Gli stessi, ad una prima valutazione, che verrà sottoposta a verifica analitica nella stesura definitiva del Piano, sono individuati in un numero di nuovi vani pari a circa 500 per il

prossimo decennio, il 50% dei quali potranno essere probabilmente soddisfatti all'interno del tessuto residenziale esistente, e la restante parte in alcuni nuovi ambiti residenziali posti a completamento dei tessuti urbani distribuiti nelle diverse località. Tali ambiti hanno una dimensione complessiva della superficie territoriale pari poco più di 6 ha..

#### GLI AMBITI STRUTTURANTI DEL PIANO

Gli ambiti territoriali individuati nell'analisi di studio che ha portato alla formulazione del nuovo disegno di Piano, sono stati i seguenti:

- 1) L'ambito urbano consolidato: ove prevalgono gli insediamenti umani residenziali storici consolidati e di nuovo impianto, i servizi e gli elementi infrastrutturali ad essi funzionali.
- 2) L'ambito di tutela e valorizzazione delle risorse ambientali: ove prevalgono le attività di tutela e valorizzazione delle valli pianeggianti contestuali ai bacini fluviali, onde garantirne il mantenimento e/o la ricerca di condizioni di vivibilità e salubrità. In essi si contemplan attività direzionali, commerciali, ricettive e del tempo libero a complemento delle strategie di sviluppo socio-economico della comunità legate alla valorizzazione delle proprie risorse territoriali.
- 3) L'ambito della mobilità: ove prevalgono le linee viarie di mobilità che necessitano di razionalizzazione e implementazione rispetto alle attuali esigenze di trasporto urbano ed extra-urbano, dal recupero di linee che potrebbero essere dismesse nel corso del prossimo ventennio e con esse il tracciato ferrovia in programma di dismissione.
- 4) L'ambito del verde agricolo naturale: ove prevale la cornice naturale, disegnata dalle risorse paesaggistico-ambientali, dal verde pubblico peri-urbano ed extra-urbano, dai torrenti e dal litorale, dalle preesistenze storico-architettoniche e culturali e dalle aree di verde agricolo e agrumicolo.

Gli ambiti territoriali si articolano nei diversi tessuti, individuati nella loro omogeneità tipomorfologica e funzionale.

## GLI AMBITI URBANI RESIDENZIALI

Le Zone A (A1, A2, A3) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi puntuali che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

### *L'ambito storico urbanistico comprende:*

1. Il sito dell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed architettonicamente più significativi, comprese le zone circostanti, ed inoltre i villaggi rurali dei quartieri Zifronte e Pirrera. La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è definita dalla forma insediativa storica di origine medievale.

Per le opere di finitura degli edifici soggetti a restauro valgono le norme definite dal Piano del centro storico di cui alla circolare n.3/2000.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso, coordinati agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo.

E' inoltre consentita la formazione di Programmi Operativi di Intervento sul Patrimonio Edilizio esistente secondo le modalità e le procedure di cui ai precedenti articoli. In tal caso gli interventi ammessi possono riguardare anche la Ristrutturazione e il Rinnovo Edilizio e gli stessi Programmi vanno sottoposti al parere vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

2. Le aree edificate di prevalente formazione di fine ottocento e della prima metà del novecento, con presenza di alcuni sporadici elementi di valore architettonico che presentano forti rimaneggiamenti, con isolati di forma rettangolare e di impianto pressoché regolare, definiti prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera anche con doppio fronte sull'allineamento stradale.

3. Gli immobili e i complessi edilizi con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o di particolare pregio architettonico e ambientale sia inseriti nel tessuto urbano che in zone.

*L'ambito degli insediamenti consolidati comprende:*

1. L'ambito urbano relativo alla città consolidata individua quelle parti urbane in cui sono ammesse trasformazioni fortemente condizionate. In generale, l'intero ambito è costituito dalle parti urbane poste a ridosso del centro urbano storico, dalle cortine edilizie diffuse lungo i percorsi stradali d'accesso al centro urbano, e dai tessuti urbani che definiscono gli agglomerati di San Pier Marina e Mendoliere.

2. I tessuti urbani residenziali di completamento del centro urbano storico

In queste zone è possibile la saturazione dei lotti liberi, la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione.

3. I tessuti urbani residenziali del quartiere di San Pier Marina

4. Le cortine edilizie disposte lungo le sedi stradali principali collinari e/o diffuse nel territorio.

*L'ambito dei nuovi insediamenti residenziali comprende:*

Sono le aree prescritte per il soddisfacimento dei fabbisogni residenziali di edilizia privata e pubblica convenzionata o sovvenzionata, parte delle quali già interessate da Piani di lottizzazione in corso di attuazione o da Piani di Edilizia Economica e Popolare in corso di formazione. Le attività ammesse sono quelle residenziali, integrate dei servizi complementari. Sono inoltre ammesse le attività commerciali di vicinato così come definite dalla legislazione sull'urbanistica commerciale vigente. Quest'ultime sono ammesse esclusivamente ai Piani Terra. Esse comprendono i

seguenti tessuti e aree da urbanizzare:

1. Le aree urbane interessate da Piani di lottizzazione in corso di attuazione

Comprende le parti edificate di recente del territorio comunale secondo le prescrizioni urbanistiche del precedente P.R.G e dove sono, ad oggi, in fase di attuazione Piani di Lottizzazione già convenzionati e in corso di attuazione.

Per tali aree valgono le norme d'attuazione di cui ai PdL convenzionati, i quali, pertanto, costituiscono parte integrante delle presenti norme di Piano.

2. Le aree urbane interessate da Piani di Edilizia Economica e Popolare e/o da Piani di lottizzazione sovvenzionate (It 0.65 mc/mq) che comprendono le aree di destinate a nuova urbanizzazione ed edificazione residenziale riservata a programmi e progetti di edilizia economica e popolare o convenzionata.

3. Le aree urbane residenziali di nuovo impianto a completamento dei fabbisogni residenziali contestuali al centro urbano (It 0.60 mc/mq). Comprendono le aree di destinate a nuova urbanizzazione ed edificazione residenziale a completamento dei fabbisogni residenziali contestuali al centro urbano storico.

4. Le Aree residenziali a completamento dei fabbisogni residenziali dei quartiere di San Pier Marina e Mendoliere (It 0.55 mc/mq). Sono le aree di destinate a nuova urbanizzazione ed edificazione residenziale a completamento dei fabbisogni residenziali dei quartieri di San Pie Marina e Mendoliere.

5. Le aree residenziali delle aree collinari (It 0.55 mc/mq), comprendono aree di destinate a nuova urbanizzazione ed edificazione residenziale a completamento e ricucitura delle cortine edilizie disposte lungo la strada provinciale tra San Pier Marina e il Centro Urbano.

In questi tessuti la nuova edificazione resta subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione integrali per singola zona, previa verifica globale dell'indice territoriale; non consentendosi, quindi, la facoltà di utilizzare singoli interventi per lotti di minima estensione. La superficie minima per la formazione dei Piani di Lottizzazione è fissata

in mq 10.000 o nell'intera superficie della zona omogenea.

La tipologia edilizia dovrà bene inserirsi nella morfologia dei luoghi: case a schiera, case isolate unifamiliari, doppie, multiple, in serie aperta.

## I SERVIZI

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive. Se di livello urbano e di quartiere sono suddivise secondo le indicazioni del D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444:

- a) aree per l'istruzione dell'obbligo
- b) aree per attrezzature di interesse comune
- c) aree per spazi pubblici attrezzati e per lo sport
- d) aree per parcheggi.

Se non specificato nelle presenti norme, nelle tavole di P.R.G. i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone destinate ad attrezzature e servizi sono definiti per le categorie di cui al primo comma, almeno pari od al di sopra dei seguenti valori minimi di legge, rispettivamente :

- a) 4,00 mq. per abitante
- b) 1,00 mq. per abitante
- c) 4,50 mq. per abitante
- d) 2,00 mq. per abitante.

Le aree destinate ai servizi urbani e di quartiere sono specificate nella legenda apposita e si articolano secondo le categorie di cui ai precedenti punti e le tipologie contrassegnate con i rispettivi simboli riportati nella stessa legenda.

In particolare: le aree riservate agli spazi pubblici di relazione (Vp) sono destinate ad interventi di ri-qualificazione del tessuto urbano, quali piazze, percorsi pedonali e nei quali comunque prevalgono le pavimentazioni pedonali su quelle carrabili e sul verde generico; mentre le aree riservate a Parchi di verde attrezzato (Va) sono quelle nelle quali prevale il sistema del verde urbano attrezzato come elemento d'arredo, quali ville e giardini pubblici. Le rimanenti destinazioni d'uso sono riportate nella relativa legenda degli elaborati di Piano.

Le aree per attrezzature e servizi d'interesse generale sono state previste in ordine al loro ruolo nella struttura urbana e nei rapporti intercomunali, sono volte anche alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.

Tutte le aree destinate a servizi pubblici dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree con destinazione d'uso religiosa, o per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi

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

#### GLI AMBITI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI

Si sono individuate azioni possibili per sostenere la valorizzazione e la tutela delle risorse territoriali, le più significative delle quali sono individuate nelle aree contestuali ai bacini dei torrenti Niceto e Muto. Le attività e le discipline d'uso in tali aree sono finalizzate a generare un sistema insediativo ecosostenibile in cui le attività ammesse dialoghino con coerenza e integrazione con i valori paesaggistici ed ambientali della Piana del Niceto e delle sue tessiture agricole. Gli usi disciplinati dal Piano in queste aree dovranno pertanto alimentare le opportunità che gli stessi siti pianeggianti offrono per lo sviluppo di relazioni produttive, commerciali e ricettive della comunità locale che potranno così completarsi con la realtà socio-economica di contesto, rappresentata dagli insediamenti ASI del litorale tirrenico-peloritano e dalle attività di filiera da esse indotte nell'intera conurbazione.

#### *Il Centro Sportivo multidisciplinare del Niceto*

E' individuata nella prima parte della pianura del Niceto a ridosso del raddoppio della

linea ferrata e alle pendici del quartiere dei San Pier Marina. In essa si articolano usi interdisciplinari legati alle attività sportive agonistiche e ai servizi ad essi complementari quali ristorazione e attività ludiche. Gli usi e le opere ammesse sono pertanto quelli funzionali all'esercizio di attività agonistiche quali, palazzetti dello sport, campi sportivi d'atletica e comunque impianti per sport agonistici di gruppo. Sono inoltre integrabili ad essi impianti per attività culturali quali teatri impianti convegnistici etc.. Gli interventi ammessi rispettano le seguenti norme e discipline urbanistiche:

#### *Il Parco ricettivo del Niceto*

Sono insediabili attività ricettive quali ristorazione, impianti alberghieri agrituristiche, e bed and breakfast. Sono ammesse inoltre attività commerciali di vicinato e attrezzature convegnistiche complementari alle strutture ricettive e alloggi familiari integrati alla struttura alberghiera.

#### *Il Centro Direzionale del Niceto*

E' l'ambito all'interno del quale si esplicitano le attività commerciali e produttive artigianali della piccola e media impresa finalizzate agli obiettivi introdotti nel presente capitolo. All'interno di tale ambito sono fatte salve le preesistenze agrumicole specializzate eventualmente rilevate in sede di studio agro-forestale.

Il PRG si attua attraverso il Piano Particolareggiato Esecutivo in attuazione delle prescrizioni esecutive.

La stesura del Piano Particolareggiato Esecutivo è subordinata alle seguenti prescrizioni generali:

I rapporti tra le varie diverse funzioni, le dimensioni, le localizzazioni e il dettaglio delle categorie e tipologie merceologiche specifiche da insediare sono normate all'interno del Piano Particolareggiato delle prescrizioni esecutive del PRG.

#### *Il Parco fluviale del Niceto*

E' l'ambito all'interno del quale si esplicitano le attività di valorizzazione e tutela ambientale della Piana contestuale al bacino Niceto e del Muto. In essa sono pertanto



mantenute le attività agricole presenti ed inoltre sono consentite insediamenti di carattere sportivo di iniziativa privata che non comportino la realizzazione di volumi edilizi, quali piste per attività aeromodellistiche, campi da tennis, di calcetto etc. attrezzati con piccole tribune. Per l'accesso a tali impianti deve essere utilizzata esclusivamente la viabilità esistente con eventuali aumenti della carreggiata stradale non superiori di 6 ml.

### L' AMBITO DEL VERDE AGRICOLO NATURALE

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

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

Sono consentiti gli interventi necessari per il miglioramento e la conduzione dei fondi e per il mantenimento delle aree boscate.

E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G., previa richiesta e rilascio di autorizzazione (a preventiva tutela del territorio) e il rispetto delle indicazioni di cui alle presenti norme.

Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le indicazioni delle presenti norme e/o delle vigenti norme di legge regionale in materia.

La suscettività a divenire aree di intervento di recupero per la protezione e il consolidamento del suolo attraverso opere di bonifica è ammessa, ma non ha valore prescritto.

Le aree agricole sono state articolate in due sottocategorie che distinguono aree a

forte suscettività naturalistica e ambientale ed altre con caratteri accentuati di sfruttamento produttivo:

#### *Aree naturalistiche del verde agricolo*

Aree soggette a salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali contestuali al crinale peloritano e alle sue pendici; insediamenti agricoli e pastorizi estensivi con esclusione d'impianti connessi alla trasformazione e alla lavorazione dei prodotti agricoli. Le attività contemplate sono quelle agricole e pastorali tradizionali, compatibili con la salvaguardia e la tutela dei valori ambientali e paesaggistici del crinale montuoso della valle e del crinale del Niceto.

#### *Aree agricole specializzate*

Insediamenti del settore agrumicolo e ad esso complementari, impianti tecnologici strettamente connessi alla trasformazione e alla lavorazione del settore primario agricolo ed agrumicolo.

### L'ASSETTO INFRASTRUTTURALE PROPOSTO

La questione relativa all'accessibilità al centro urbano storico e alla mobilità interna al territorio comunale, ha animato il dibattito politico-amministrativo degli ultimi venti anni. Essa ha costituito in buona parte il tema fondamentale dell'azione amministrativa, impegnata alla ricerca di investimenti e risorse per dare soprattutto risposta al problema del decongestionamento del traffico all'interno del centro storico, dovuto all'obbligo di doverlo attraversare per collegare gli ambiti costieri e montani del territorio comunale. Inoltre, lo stesso centro urbano storico denunciava la mancanza di un collegamento veloce con le linee viarie, ferroviaria, statale e autostradale, poste sulla costa.

A queste due questioni fondamentali si sono date risposte incomplete e soprattutto non poste in relazione tra esse:

1. alla necessità di favorire il collegamento tra il centro urbano storico e la costa si è intervenuti con la realizzazione, operata per tutti gli anni ottanta, della strada lungo

l'alveo del Niceto. La realizzazione di questo percorso ha determinato una radicale trasformazione della tradizionale struttura viaria, la quale, anche se più lenta, era servita da sempre a collegare, in una sequenza logica e senza interruzioni, la costa, i villaggi storici di Serro, Pirrera e Zifronte, il centro urbano storico, e la montagna.. La nuova struttura viaria configurata, risulta, invece, costituita da un percorso ordinatore *mare-monti*, rappresentato dalla strada veloce del Niceto. Quest'ultima si collega alla storica strada di crinale con un sistema di bretelle che però risulta incompleto. Questo sistema soffre, infatti, della mancanza di una bretella che colleghi la strada del Niceto al crinale, in corrispondenza del centro urbano, lasciando risolto in parte il problema del collegamento veloce tra il centro urbano storico e la costa;

2. Alle necessità di decongestionare dal traffico lo stesso centro storico si è rimediato attraverso la realizzazione, avvenuta in più tempi, d'alcuni tratti di circonvallazione costruiti nel versante ovest del crinale. Una soluzione che non ha risposto al problema dell'attraversamento est-ovest del centro storico, lasciando così irrisolta la necessità di raggiungere l'ambito montuoso del territorio senza impegnare il traffico sulla vie storiche del tessuto urbano medievale.

Le due risposte a queste importanti questioni, risultando irrisolte e non coordinate tra loro, impegnano il Piano a dare soluzioni di completamento ad un sistema che ha già una sua configurazione strutturale e a renderlo coerente con le strategie del Piano. Pertanto il Piano individua i seguenti interventi di riqualificazione e riordino del sistema viario:

- a) Il prolungamento della strada del Niceto, sino a raggiungere il sistema del parco Peloritano individuato dal Piano e la contestuale riqualificazione della strada del Niceto con tipologia da *strada-parco*.
- b) Il riordino e completamento del sistema delle bretelle che collegano la strada-parco del Niceto con i nuclei urbani posti sul crinali, utilizzando e ricucendo i tracciati rurali esistenti; tra queste, l'ultima posta a monte consente il collegamento della strada-parco con la parte a monte del centro urbano storico, consentendole di essere collegata direttamente con la parte costiera e risolvendo, così, il problema

dell'attraversamento del centro storico; inoltre un'altra bretella posta a valle, potrà collegare i nuclei di Mendoliere e San Pier Marina, direttamente con la *strada-parco* e con il polo direzionale dei Niceto proposto dal piano.

- c) Il prolungamento della *strada-parco* del Niceto verso il mare, al fine di porre in relazione con continuità le aree agricole e gli insediamenti industriali, previsti dal Pano ASI, che attualmente si trovano enucleati e del tutto scollegati dal resto del territorio comunale.

---

**COMUNE DI SAN PIER NICETO**

PROVINCIA DI MESSINA

---

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

REGOLAMENTO EDILIZIO E PRESCRIZIONI ESECUTIVE

**NORME D'ATTUAZIONE**

LUGLIO 2003

---