



IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO N. 5 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

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

ALLEGATO A

RELAZIONE PRELIMINARE SU SCELTE URBANISTICHE

I Tecnici:

Arch. Carmelo Partè

Collaboratore: Antonino Gambadoro

Il Resp. del Procedimento

Geom Roberto Ravidà

Ing. Luigi Calcagno

Data:

Ing. Roberto Campagna

Il Sindaco

Dott. Carmelo Navarra

Per il Consiglio Comunale

Il Commissario Regionale

Dott. Ganci Girolamo

ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL
COMMISSARIO STRAORDINARIO
N. 06 DEL 22.03.2007



RELAZIONE PRELIMINARE

LE SCELTE URBANISTICHE E GLI INDIRIZZI

Gli indirizzi ricevuti per le scelte urbanistiche.

Le indicazioni fornite ai progettisti per la formazione delle variante generale del Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale partivano dalla situazione urbanistica determinata dal PRG che si riteneva utile variare essendo stato redatto ed approvato da più di 10 anni e non più rispondente alle esigenze.

E' da dire che in dipendenza del vecchio piano non sono presenti aree di nuovo insediamento di espansione e di sviluppo. Le attuali aree edificabili possibili sono da ricercare in pochi e residui lotti interclusi o con demolizioni e ricostruzioni limitate ai siti possibili.

Una tale situazione ha comportato :

- difficoltà di risposta alle esigenze di nuova edificazione;
- massima utilizzazione delle aree libere e dei lotti interclusi all'interno delle zone B1 e B2;
- compattamento del tessuto edilizio "storico" che presenta pochissimi terreni liberi al suo interno: saturazione;
- perdita demografica e difficoltà di risposte alle trasformazioni e alle opportunità di utilizzazione dei suoli per consentire linee di sviluppo possibili e da perseguire per incrementare le opportunità di lavoro e migliorare la situazione economica generale.

Lo stato del patrimonio edilizio.

Il centro più antico è costituito da vecchi edifici risalenti al secolo scorso (inizi del '900), con strutture murarie in pietra o mattoni o eterogenee, a bassa rispondenza antisismica.

Molti degli edifici rimaneggiati e ristrutturati a scopo manutentivo mantengono, ancora, e fanno rilevare un indice di degrado significativamente alto anche se mitigato dalla situazione abbastanza soddisfacente riscontrabile nelle nuove costruzioni con struttura portante in c.a. .

Non sono stati segnalati rilevanti e diffusi fenomeni di abusivismo edilizio.

Il piano triennale delle OO.PP. e i servizi esistenti e di previsione.

Sono stati forniti ai progettisti sia la situazione delle opere previste nel piano triennale che quella dei servizi e delle aree per servizi attualmente esistenti o previste nel PRG.

E' stato richiesto di verificare e perseguire la possibilità di pervenire ad un forte polo di servizi, accentrato in area baricentrica all'insediamento principale, in modo da individuare un'area forte univoca all'interno della quale concentrare i servizi amministrativi, quelli scolastici, le aree di aggregazione e in parte di verde e la possibilità di utilizzazione per fini di protezione civile.

Di ricercare, quindi, nel progetto di variante generale aree di contorno unitarie da aggregare a quelle attualmente più significative, aree nelle quali allocare sia le previsioni di nuove dotazioni di standards, sia quelle libere da destinare a verde pubblico ma utilizzabili in emergenza per gestire al meglio situazioni di protezione civile derivanti dalle varie situazioni di rischio esistenti sul territorio comunale e nel circondario di intorno.

Il tutto nel rispetto degli standards di dotazione minima di servizi e ricercando, nel contempo, possibilità di mantenere aree decentrate ma comunque connesse sia alle espansioni che al tessuto storico, aree strategiche all'interno delle quali localizzare verde, parcheggi e servizi di quartiere.

Le linee di sviluppo economico e di indirizzo.

Le indicazioni fornite ai progettisti partono dallo stato dei luoghi e dalle situazioni attualmente esistenti ma anche da scelte e iniziative che si sono rivelate positive per lo sviluppo del paese. Da realistiche e positive previsioni attuate o in itinere che rappresentano opportunità di indubbia efficacia sulle quali puntare e da "governare" con regole compatibili con un P.R.G.C. che al suo interno preveda e consenta le possibilità degli insediamenti, ne favorisca lo sviluppo e la realizzazione organizzata e sostenibile, in modo da trasformare le previsioni programmatiche in opportunità reali attuabili nel territorio, nel rispetto delle previsioni, e tali da garantire gli investimenti favorendo e consentendo :

- la trasformazione di parti del territorio comunale, a volte ampie, abbandonate o inutilizzate e degradate migliorandole con localizzazioni congruenti con gli obiettivi prefissati;
- il superamento delle attuali condizioni di degrado;
- opportunità e occasioni di nuove occupazioni e di positivo sviluppo guidato.

Gli indirizzi principali di assetto e ricerca di sviluppo.

Le opportunità e gli indirizzi, principali, di assetto e localizzazione, per ipotesi ed opportunità di nuovo sviluppo, sono

state suggerite sulla base delle situazioni e delle attività attualmente esistenti, delle realtà oggi riscontrabili, coniugate con programmi di sviluppo e di insediamento produttivo o di servizio o con iniziative della amministrazione attiva. Le opportunità da verificare debbono guardare a programmi di sviluppo di livello :

- comunale (vivaismo),
- intercomunale (accordi o ipotesi di consorzio fra comuni),
- interprovinciale,
- regionale (PRUST, università, ricerca avanzata in corso),
- previsioni per agevolare e creare possibilità insediative per iniziative economiche di investimenti privati nel settore eco-ambientale e turistico-ricettivo legato al riequilibrio e alla tutela dell'ambiente ed alle dotazione di nuove attrezzature sportive e tecnologiche

In un tale quadro di assetto e sviluppo deve essere preminente:

- la tutela delle qualità naturalistiche ed ambientali del territorio;
- il mantenimento e la valorizzazione della tradizione e della cultura del vivaismo, da considerarsi come una forza e un potenziale di sviluppo per attività di ricerca di eccellenza;
- la riorganizzazione del territorio per l'accoglimento di iniziative ed investimenti privati o pubblici in grado di migliorare la situazione attuale;
- l'inversione del degrado determinato dal dissesto idrogeologico e dall'abbandono della parte montana del territorio.

L'espansione.

Il dimensionamento di aree e volumi per nuova residenza.

Gli indirizzi per la stesura della variante generale al PRGC contenevano indicazione di :

- mantenimento delle aree agricole;
- compattazione massima del nucleo abitato;
- formazione di un'area marginale di bordo ad alta qualificazione, ben definita e riconoscibile che configuri e renda leggibile e funzionale l'intero tessuto urbanistico e gli attuali insediamenti;
- rispetto della continuità con le indicazioni strategiche del PRG da variare;
- contenimento delle espansioni e dei fabbisogni edilizi entro i limiti di riorganizzazione degli standards e in quantità sensibilmente inferiori alle precedenti capacità insediative;
- dimensionamento congruente con l'attuale situazione e con le strategie di sviluppo e di assetto del territorio proposte.

Su questi presupposti e tenendo in considerazione l'attuale situazione demografica e occupazionale, lo stato del patrimonio edilizio e le reali esigenze di sviluppo e di nuova edificazione si sono concordati e sono stati indicati i seguenti parametri di dimensionamento:

- Popolazione al 1990 : abitanti n. 1963;
- " al 2006 : " " 1697;
- " al 2018 : " " 2017.

Tenendo in considerazione l'attuale stato del patrimonio

edilizio confrontato con i dati I.S.T.A.T. viene ipotizzata una previsione, della possibilità insediativa potenziale di n. 320 nuovi abitanti, in modo da riportare il totale della popolazione residente a livelli credibili, di poco superiori a quelli registrati nel 1990.

Il totale di 2017 abitanti deriva da :

$$1697 + 320 = 2.017 \text{ abitanti (all'anno 2018).}$$

Obiettivo minimo, questo, ma ritenuto significativo per il potenziale rappresentato dalla inversione di tendenza che si ritiene possa essere raggiunto e determinato da una politica amministrativa di accorta utilizzazione del territorio. Queste scelte sono, in parte, già avviate ma ancora da incoraggiare e rafforzare.

Per poter coniugare questa previsione, giudicata realistica, ben calibrata e funzionale, alla situazione attuale di sviluppo e al riequilibrio del rapporto Abitante/vano e per avere la possibilità di soddisfare le esigenze di nuovi vani abitativi, l'ipotesi definitiva di dimensionamento del piano veniva concordata e formulata nei seguenti parametri :

- Nuovi abitanti da insediare al 2018: n. 320;
- Nuove famiglie da alloggiare per nuove occupazioni e per servizio alle attività produttive previste e sostenibili: n. 20;
- N. 20 famiglie x n. 4 componenti = abitanti n. 80;
- Abitanti complessivi di previsione n. 400.
- Fabbisogno totale volume:
Abit. 400 x mc 120/ab. = **mc. 48.000,00.**

Chiaramente, il dato di fabbisogno globale di nuova volumetria deve essere complessivo, quindi, deve essere riferito alla fine del periodo di validità della variante generale al P.R.G.C. e cioè al 2018

(10 anni a partire dalla data di probabile approvazione e di entrata in vigore).

Dicembre 2006

I progettisti



A handwritten signature in black ink is written over a blue rectangular stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI" on the top line, "MESSINA" on the bottom line, and "CONTO CORRENTO" and "PARTE" on the right side. The number "0. 00" is visible at the bottom right of the stamp.