

COMUNE DI FRAZZANO'
(PROVINCIA DI MESSINA)



PIANO REGOLATORE GENERALE

(art. 2 L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni)

<i>DATA</i>	<i>AGGIORNAMENTO</i>	<i>SCALA</i>	<i>n° TAVOLA</i> 01
-------------	----------------------	--------------	-------------------------------

<i>PROGETTISTA</i> DOTT. ARCH. SERGIO LA SPINA	<i>GRUPPO DI LAVORO</i>
---	-------------------------

ELABORATO PROGETTUALE

SCHEMA DI MASSIMA

RELAZIONE GENERALE PROGRAMMATICA

**IL RECUPERO DELLE RISORSE E LO SVILUPPO DEL TERRITORIO
I SISTEMI TERRITORIALI E LE STRATEGIE DI SVILUPPO
DIMENSIONAMENTO**

VISTI ED APPROVAZIONI

PREMESSA



Fig. 01 - ripresa panoramica di Frazzanò

La presente relazione generale è stata redatta al fine di illustrare i risultati degli studi analitici e progettuali svolti per la definizione dello schema di massima del nuovo PRG del Comune di Frazzanò.

Lo studio è stato dall'arch. Sergio la Spina, quale incaricato dall'Amministrazione Comunale a redigere il progetto di revisione del PRG di Frazzanò..

Il progetto, come prescritto dalla vigente legislazione regionale, è stato redatto sulla base degli studi di settore predisposti dalla Amministrazione comunale e precisamente:

- **Studio geologico** generale del territorio comunale predisposto dal geologo dott. Salvo Puccio;
- **Studio agricolo-forestale** del territorio predisposto dal Forestale dott. Antonino La Mantia e aggiornamento del rilievo delle aree boscate effettuato dal dott. Agronomo Stefano Salvo

Elementi fondamentali e condizionanti, sia pur in diverso modo, delle scelte contenute nello schema di massima proposto sono pertanto state:

- a) le direttive formulate dal Consiglio Comunale;
- b) le indicazioni relative alla suscettività di utilizzazione del suolo ed al sistema dei vincoli ambientali contenute sia nello studio geologico che nel P.A.I. prodotto dalla Regione Siciliana;
- c) le indicazioni emerse dall'analisi agricolo-forestale del territorio.

Per la visualizzazione delle analisi e del progetto il progettista si è avvalso delle cartografie aerofotogrammetriche vettoriali realizzate dalla Regione Siciliana e fornite alla Amministrazione Comunale.

L'insieme delle analisi svolte riferite allo stato di fatto e documentate negli elaborati cartografici che corredano la proposta di Piano, ha consentito di mettere a punto, attraverso metodologie di tipo deduttivo e secondo criteri di razionalità urbanistica, la proposta progettuale illustrata nelle pagine seguenti ma anche esplicitata negli anzidetti elaborati cartografici. In essa sono indicate le finalità ed il programma di sviluppo socio economico che il nuovo strumento urbanistico intende fornire al territorio del Comune di Frazzanò.

Il progetto dello schema di massima è complessivamente composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 01: RELAZIONE PROGRAMMATICA**
- Tav. 02: COROGRAFIA – I PESI E LE TENSIONI**
- Tav. 03:.. COROGRAFIA STATO ATTUALE**
- Tav. 04:.. LO STATO D'USO**
- Tav. 05: ORGANIGRAMMA DEI SISTEMI URBANI**
- Tav. 06: I RISCHI**
- Tav. 07: LE RISORSE**
- Tav. 08: LE SUSCETTIVITA', LE AZIONI E LE MISURE**
- Tav. 09: AMBITI DA SOTTOPORRE A PRESCRIZIONE ESECUTIVA**

Sulle proposte contenute nel presente studio il Consiglio Comunale è chiamato ad esprimere le proprie determinanti valutazioni.

ANALISI E STORIA DEL TERRITORIO

Il comune di Frazzanò è ubicato a mezzacosta tra il comune di Mirto e l'area montana di Longi, all'interno della vallata del Fitalia.

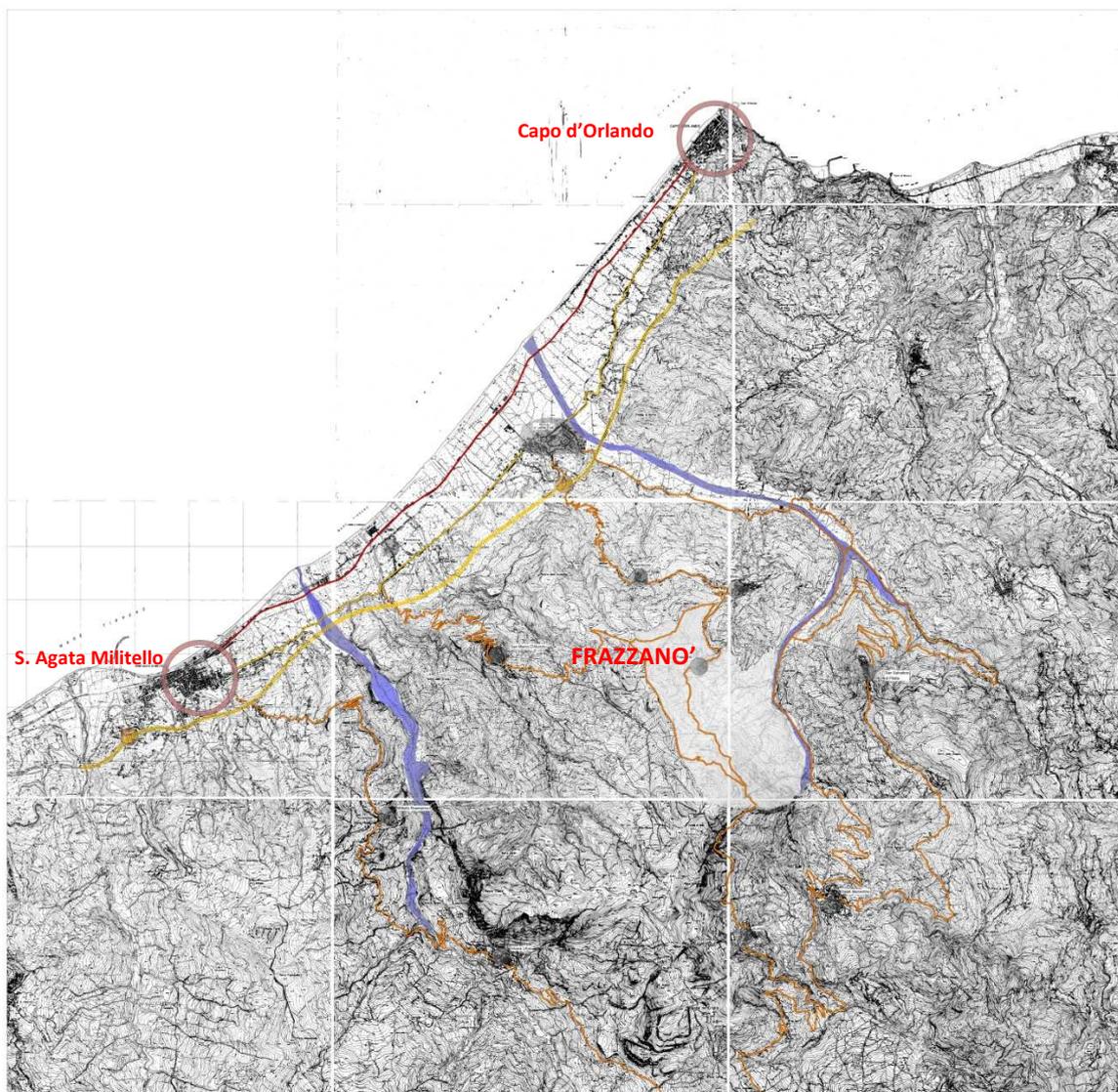


Fig. 02 - corografia

Le sue origini sembrano risalire all'occupazione araba della Sicilia. Si ritiene che il piccolo centro sia stato fondato, intorno all'anno 860, da un gruppo di profughi bizantini, provenienti dalla città di Crastus/Castro nel tentativo di sfuggire all'invasione saracena. I primi insediamenti si ubicarono presumibilmente nel quartiere "Canale", che infatti secondo la tradizione rappresenta il nucleo iniziale del paese. Durante la dominazione normanna ed in seguito aragonese, il borgo di Frazzanò si sviluppò presso il castello di Belmonte e fu uno dei casali di San Marco.

A monte dell'abitato, sorge uno dei più antichi monasteri basiliani della Sicilia, l'abbazia di S. Filippo di Fragalà (primo insediamento risalente all'anno 495).

La crescita dell'edificato si è sviluppata comunque lungo la strada maestra di percorrenza verso l'entroterra; la zona a valle della strada si evidenzia più pregiata dal punto di vista architettonico ed urbanistico.



Fig. 03 - Ripresa panoramica di Frazzanò e la vallata del Fitalia

Dal punto di vista geografico la sua ubicazione si rivela molto interessante, considera il posizionamento strategico tra l'area vasta montana, comprendente i comuni di S.Salvatore di Fitalia, Galati Mamertino, Longi, Alcara LiFusi e S. Marco d'Alunzio e l'asse turistico commerciale tra i poli di S.Agata Militello e Capo d'Orlando, nonché il suo diretto collegamento con lo svincolo autostradale in posizione baricentrica tra Frazzanò e la suddetta area montana e la linea di costa.

Oggi la città si trova fortemente "indebolita" da due eventi straordinariamente penalizzanti per il suo sviluppo e la valorizzazione delle sue risorse: l'esodo della popolazione residente con il relativo abbandono di una grande quantità di case (cfr fig. 04) e la fragilità del suo territorio.

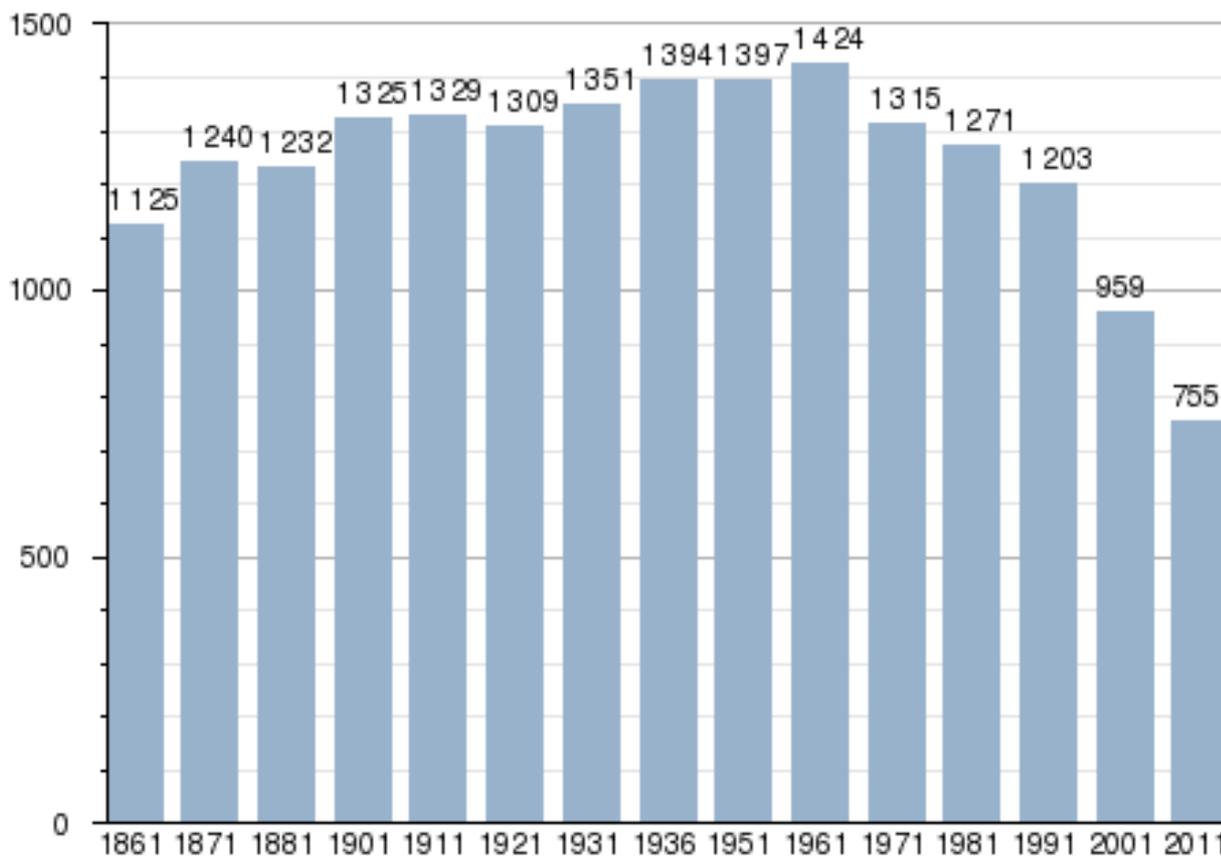


Fig. 04 - andamento demografico

Negli ultimi 20 anni infatti la città ha perso circa il 50% della popolazione residente, considerando che la popolazione residente oggi si attesta a 736 ab (dati 2014), con l'abbandono effettivo delle abitazioni e la migrazione verso altri centri abitati.

In realtà il fenomeno dell'esodo verso le aree costiere, che ha colpito tutto il territorio della nostra provincia con particolare riguardo alla costa tirrenica, è stato generato dal potenziamento delle infrastrutture concentrate lungo la fascia costiera, favorendo gli interessi di natura economica, commerciale e turistica proprio nell'area di costa, generando il fenomeno dell'abbandono delle zone montane a favore del litorale

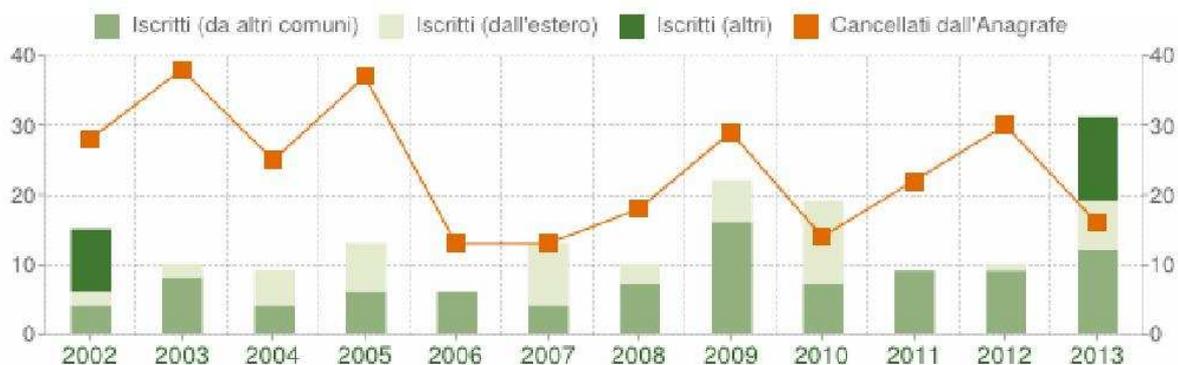
Inoltre, nella realtà di Frazzanò, come in tanti altri casi simili, l'abbandono dell'agricoltura ha amplificato il fenomeno in maniera esponenziale, considerato che l'economia di sostentamento del territorio Frazzanese si fondava proprio sullo sfruttamento agricolo del territorio.

Infine, altro elemento determinante che ha scoraggiato il radicamento antropologico a favore la trasmigrazione verso altre realtà, si configura nella fragilità del suo territorio.

Flusso migratorio della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Frazzanò negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come **iscritti** e **cancellati** dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI FRAZZANÒ (ME) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2013. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi (*)	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi (*)		
2002	4	2	9	12	16	0	-14	-13
2003	8	2	0	13	25	0	-23	-28
2004	4	5	0	15	10	0	-5	-16
2005	6	7	0	22	15	0	-8	-24
2006	6	0	0	10	3	0	-3	-7
2007	4	9	0	6	7	0	+2	0
2008	7	3	0	13	5	0	-2	-8
2009	16	6	0	19	8	2	-2	-7
2010	7	12	0	14	0	0	+12	+5
2011 (1)	9	0	0	19	0	0	0	-10
2011 (2)	0	0	0	3	0	0	0	-3
2011 (3)	9	0	0	22	0	0	0	-13
2012	9	1	0	25	5	0	-4	-20
2013	12	7	12	15	0	1	+7	+15

(*) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative.

(1) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(2) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(3) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

Fig. 05 - grafici ISTAT del flusso migratorio

Infatti, l'abbandono dello stesso dal punto di vista dello sfruttamento agricolo e la conseguente devastazione causata dagli eventi straordinari che negli ultimi anni hanno interessato il clima in generale ma anche il microclima locale e dagli incendi, ha innescato un processo di rapido e continuo deterioramento del territorio raggiungendo un livello di fragilità molto elevato. Per tali motivi oggi il centro abitato persiste in una condizioni di instabilità tale da essere catalogato dal P.A.I. in categoria R4.

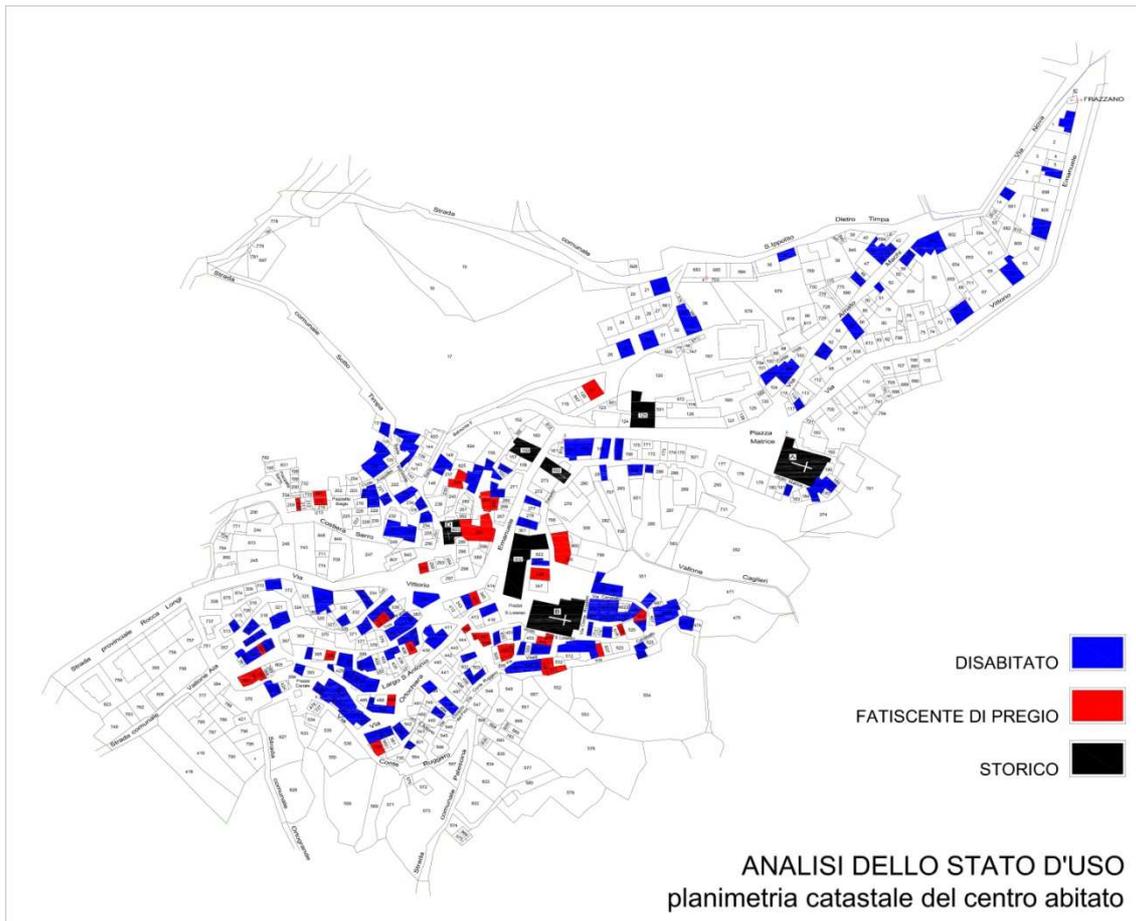


Fig. 06 - Lo stato d'uso delle case

La suddette analisi morfo-antropologico-evolutive del territorio di Frazzanò sono la base fondamentale per l'individuazione dei principi su cui impostare il suo sviluppo futuro, individuando le finalità da raggiungere e le strategie percorribili. Un programma di fattibilità pertanto sostenibile che si prefigge la riconquista del territorio e dell'abitato in armonia alla sua storia ed al *genius loci*.

LO STATO DI FATTO E DI DIRITTO

Attualmente la gestione del territorio di Frazzanò è affiata ad un P.R.G. approvato con D.A. n. 356 del 30.06.1986 e oggi in regime di vincoli decaduti definitivamente in data 30/06/1997. Successivamente a tale data non sono state effettuate varianti al P.R.G., pertanto la presente è la prima Revisione generale.

La vetusta logica della mera zonizzazione su cui si fonda il “vecchio” P.R.G., ancorché in linea ai disposti della legge urbanistica in vigore e della “nostra” L.R. 71/78, limitata alla mera classificazione delle aree a carattere vincolistico e non programmatico, ha prodotto, come in gran parte soprattutto dei piccoli centri esterni agli interessi forti che si muovono lungo le aree costiere, l’abbandono degli stessi con il relativo abbattimento del valore venale del territorio e dell’edificato.

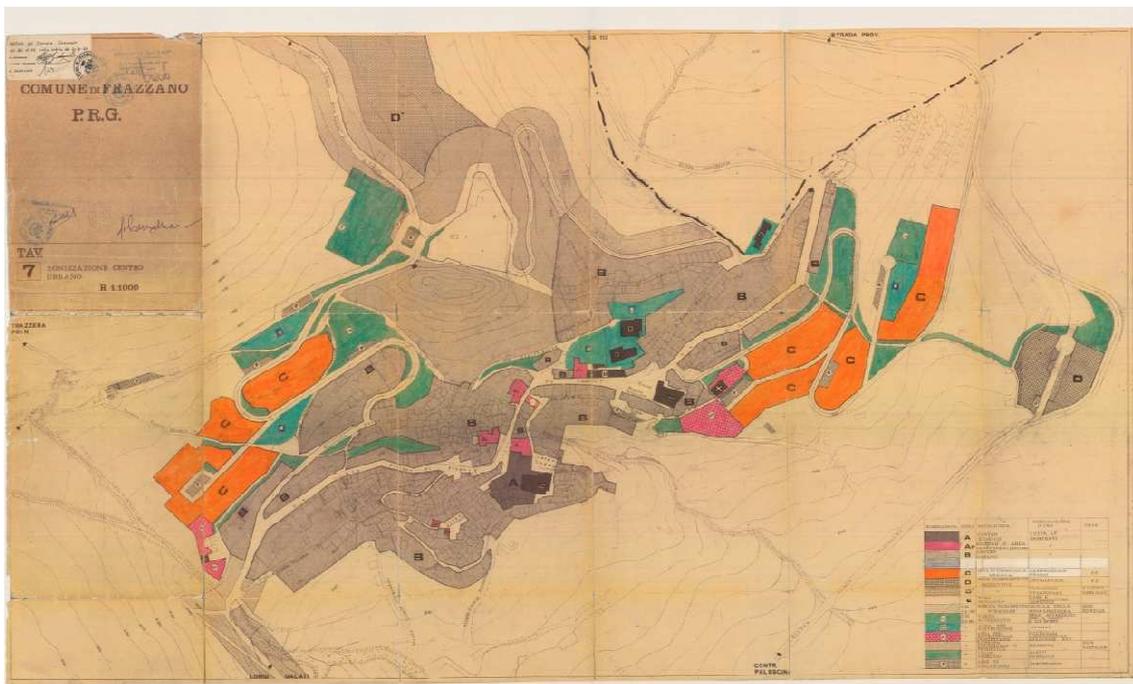


Fig. 07 - P.R.G. in vigore

Inoltre, il flop dell’ancora attuale legge urbanistica che ha prodotto i Piani regolatori fino ad oggi in vigore, si evidenzia, oltre che dal generale disastro urbanistico generato nei grandi e piccoli centri urbani, attraverso espansioni a macchia d’olio prive di logiche e relativo abbandono dei centri storici o vetusti, è rivelato dalla sua, probabilmente non voluta, natura rigida e vincolistica che mal si sposa con la logica dell’investimento programmatico a favore di uno sviluppo economico e sociale del territorio.

La mancanza totale di promozione delle risorse e incentivazione delle vocazioni e delle suscettività produce, come di fatto ha prodotto, l'impoverimento certo della realtà in esame e la perdita dell'interesse al recupero del legame storico-antropologico e sociale. Lo stesso PRG ad oggi vigente ha lasciato totalmente inattuato le zone artigianali e produttive, ma anche la maggior parte delle zone di espansione. Anche la previsione dei servizi è risultata ampiamente sovradimensionata, producendo l'inattuazione di molte zone vincolate allo scopo.

Lo stato de quo ha prodotto un totale impoverimento del territorio Frazzanese, con una perdita dell'identità

Dalla sintetica analisi svolta pertanto, nasce l'esigenza di trovare logiche più moderne al fine di riconquistare l'interesse al recupero di questa importante porzione di area nebroidea, rivalutando le risorse e le suscettività proprie di Frazzanò, le tradizioni e le vocazioni intrinseche al suo territorio.

È chiaro che le logiche progettuali devono soddisfare i criteri legislativi della legge urbanistica vigente, ma al fine di raggiungere l'obiettivo proposto, pur rimanendo all'interno del recinto legislativo della L.R. 71/78, si cercherà di incardinare logiche più moderne in linea alle nuove tendenze e disposizioni che hanno prodotto, in questi ultimi anni, strumenti legislativi più moderni e più snelli (Decreto Sviluppo, Legge del Fare, Piano Casa, ecc...) a favore della rigenerazione urbana, del cosiddetto consumo "zero" di nuovo territorio e di uno sviluppo sostenibile, sia dal punto di vista economico che sociale, del territorio.

Il nuovo Piano manterrà i diritti acquisiti all'interno del perimetro del centro urbano consolidato, nei limiti della salvaguardia del territorio e del nuovo programma di sviluppo. Le aree destinate a spazi pubblici (servizi ed alle attrezzature) saranno mantenute da nuovo P.R.G. ed eventualmente ampliate, se necessario, in funzione del futuro fabbisogno in relazione alla crescita demografica programmata.

DIRETTIVE DELL'AMMINISTRAZIONE

Sintesi e stralcio delle Direttive generali per la Revisione generale del P.R.G. approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 9 del 17/07/2012

Premessa

Gli obiettivi generali individuati dall'Amministrazione possono riassumersi in alcune indicazioni inerenti prevalentemente la tutela e l'uso del suolo e del patrimonio ambientale nel suo complesso:

- La tutela del territorio e dell'ambiente, inteso come risorsa e non come vincolo, la valorizzazione del patrimonio culturale, urbanistico, architettonico e monumentale, la salvaguardia, il mantenimento dei valori sociali ed etnologici della popolazione, la tutela delle peculiarità del Centro Storico con azioni mirate alla rivitalizzazione del tessuto e della sua rifunzionalizzazione a fini ricettivi, sono tutti elementi imprescindibili da tenere fermi e presenti in sede di redazione della revisione del P.R.G.
- Il fabbisogno edilizio, articolato in abitativo, servizi, produttivo-artigianale, commerciale e terziario, dovrà rispondere ed integrare il fabbisogno dimostrato, tale da assicurare la vivibilità compatibilmente con le esigenze di tutela ambientale.
- Tenere conto del rapporto con l'intero comprensorio, in ossequio agli indirizzi di cui alla circolare dell'A.R.T.A. n.2 – DRU dell' 11/07/2000.
- Infine conferire qualità al processo di sviluppo del paese, considerato come elemento di una rete territoriale di centri, attraverso una fondamentale azione di tutela e valorizzazione delle risorse ambientali, umane ed economiche e del patrimonio edilizio esistente.

Disciplina urbanistica vigente e vincoli sovraordinati

A partire dalla attuazione del P.R.G. vigente, oggi in regime di vincoli scaduti, il responsabile dell'area tecnica del Comune di Frazzanò, nel redigere la relazione contenete la *Proposta di Direttive P.R.G.*, poi adottate dal Consiglio Comunale, individuante le problematiche urbanistiche ed i criteri informativi per la Revisione del P.R.G., ex art. 3 LR 15/91, mette in evidenza lo stato della pianificazione sovraordinata, redatta da Enti provinciali e Regionali.

Dall'analisi effettuata si deduce che la elaborazione di tali strumenti, anche di quelli obbligatori, è ancora deficitaria.

Uno degli strumenti che ha raggiunto una codificazione normativa è il documento di "Linee guida del piano territoriale paesistico regionale, predisposto dall'Assessorato ai beni culturali ed Ambientali ed approvato con D.A. 6080 del 21.05.2009, che stabilisce i criteri e gli indirizzi per la redazione dei Piani Paesistici da parte delle Soprintendenze BB.CC.AA. In particolare per quanto concerne il Piano Paesistico n.8, che comprende il comune di Frazzanò, lo strumento è ancora in fase di adeguamento alle nuove direttive regionali per i piani paesistici e il relativo iter di adozione, ancorché avviato, ancora non si è concluso.

Per quanto riguarda la tutela dell'habitat sono individuati nel territorio comunale sia l'area della "Stretta di Longi" quale sito di importanza comunitaria (zona SIC ITA030001) che l'area dei Monti Nebrodi classificata quale area a protezione speciale (ZPS ITA030043).

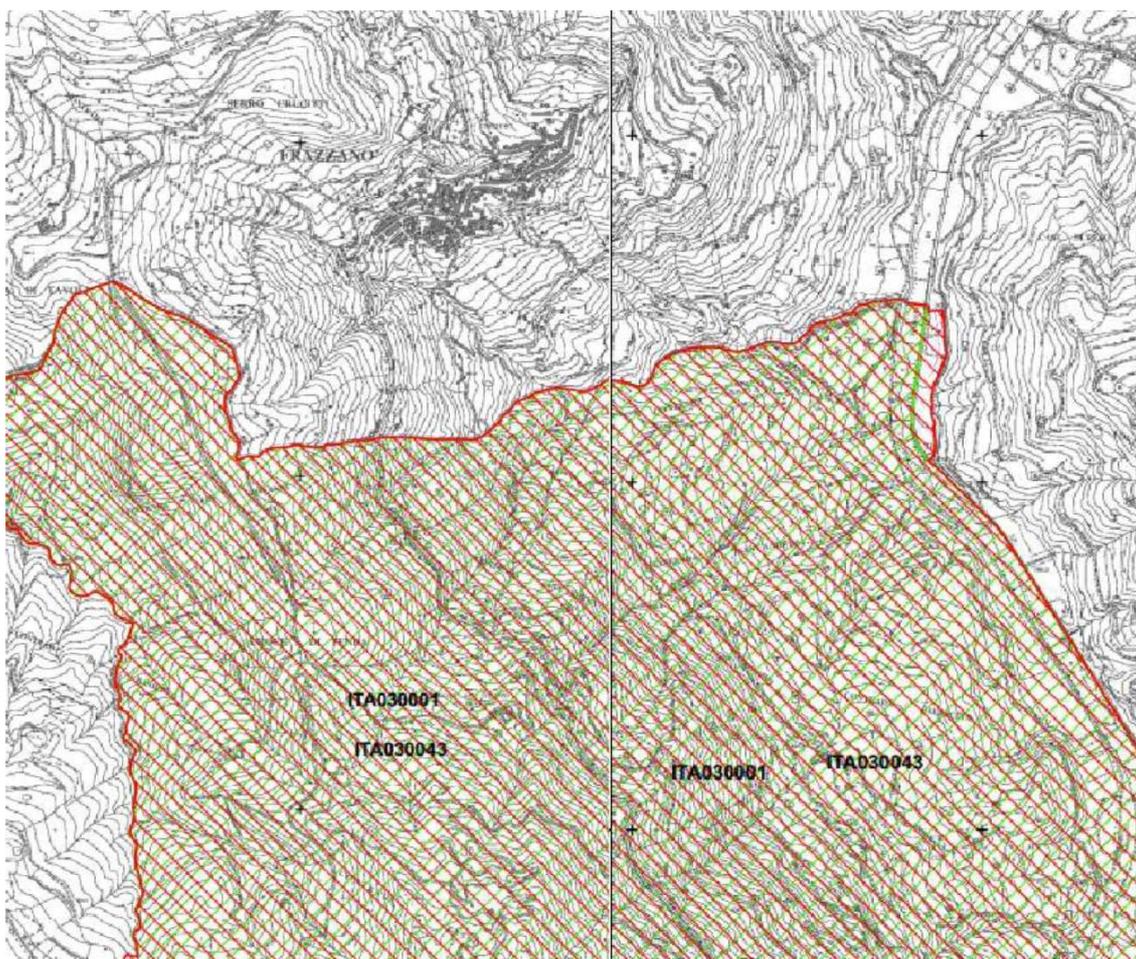


Fig. 08 - ZPS e SIC

Particolare importanza riveste, tra gli strumenti sovraordinati, il Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) . La suddetta pianificazione assume una incidenza assolutamente dominante per il territorio di Frazzanò, se si considera che quasi l'intero centro abitato ricade in zona R4.

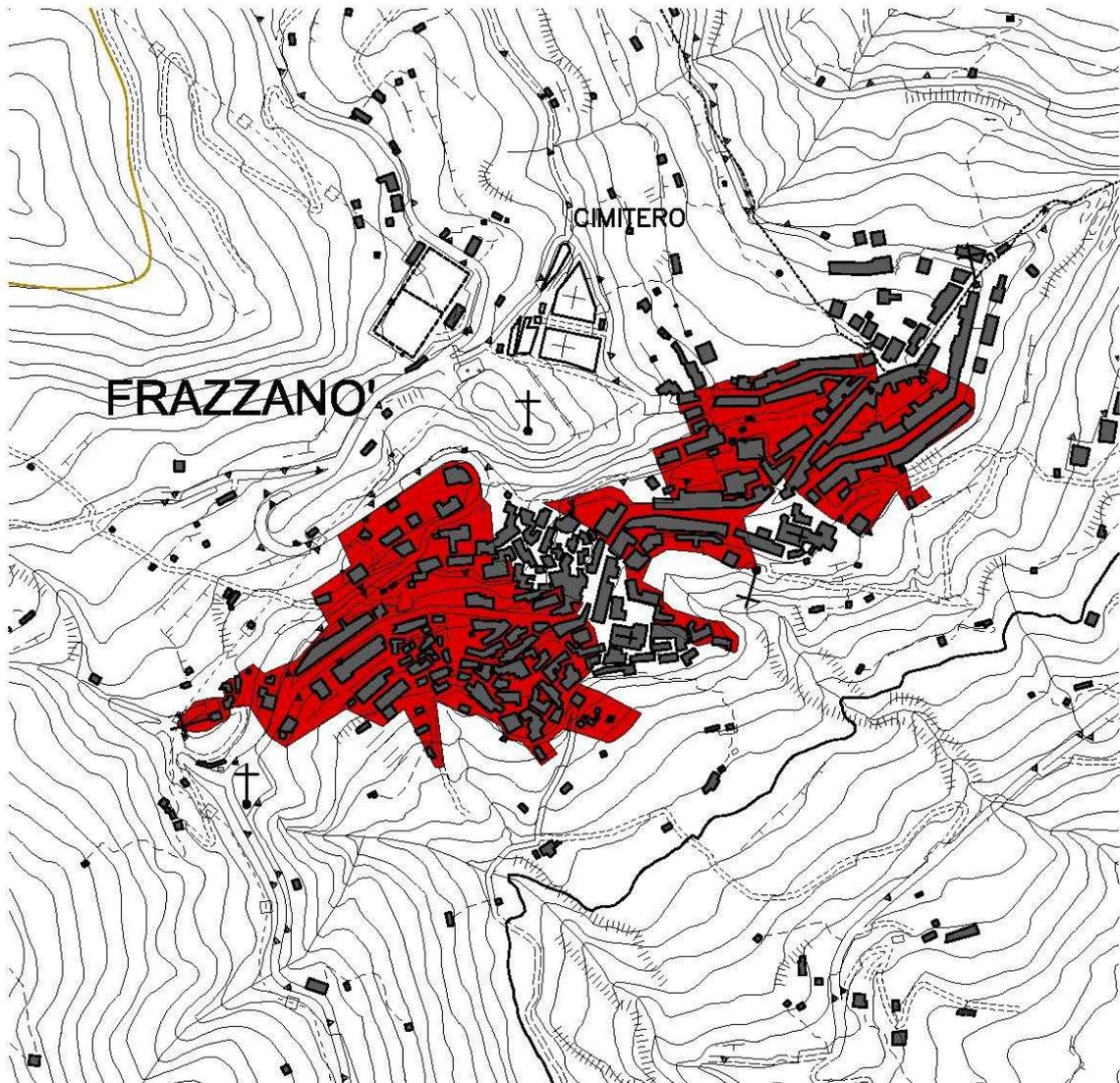


Fig. 09 - P.A.I. in rosso le aree R4

Altro strumento con cui bisognerà confrontarsi è il redigendo Piano Territoriale Provinciale mantenendo, durante la redazione del PRG, stretto raccordo con la Provincia Regionale di Messina (oggi Consorzio dei Comuni). Tale indicazioni va considerata alla luce delle nuove disposizioni relative l'abolizione delle provincie Regionali e l'istituzione dei consorzi dei Comuni.

Analogamente occorrerà acquisire informazioni sui contenuti del redigendo Piano Urbanistico Regionale da parte dell'A.R.T.A. e del Piano di Sviluppo Agricolo di competenza dell'Assessorato Regionale dell'Agricoltura.

Infine occorre tener conto della natura sismica del territorio (ex L. 64/74) e del vincolo idrogeologico discendente dal R.D. 3267/1923.

Stato di attuazione della P.R.G. vigente

Dall'analisi effettuata dal responsabile dell'Area tecnica, emerge che le previsioni del P.R.G. ad oggi hanno trovato parziale attuazione nelle z.t.o. per le attrezzature e servizi. Nelle z.t.o. a carattere residenziale si è avuta una mediocre attuazione anche ove era possibile l'intervento diretto, mentre nelle aree subordinate al P.P. o al P.L. ha trovato attuazione un solo intervento (Cooperativa Punto Verde). Se evince evidentemente un sovradimensionamento del Piano, come già peraltro riscontrato in sede di approvazione con decreto assessoriale.

Tendenze della domanda di abitazioni, servizi, strutture produttive, direzionali, commerciali e turistiche.

Sostanzialmente nulla l'attività di nuova costruzione, l'unica azione che si registra è quella volta al recupero di volumi esistenti, considerando anche il decremento demografico (- 15% nell'ultimo decennio), dovuto parte a mortalità e parte a un minimo di flusso migratorio, che oggi attesta la popolazione a circa 800 unità residenti.

Da non sottovalutare il flusso turistico legato alla presenza dell'Abbazia di Fragalà, che registra un incremento costante attestandosi nell'anno 2011 sulle 1.500 unità.

Tale condizione fa supporre che sussistano i presupposti per incentivare gli investimenti privati nel settore terziario.

Abusivismo

Fenomeno notevolmente contenuto a pochi casi e a modeste volumetrie.

Sintesi delle Direttive Generali

Le linee direttrici che devono seguirsi nella definizione della revisione del P.R.G. sono rivolte essenzialmente alla opportunità di utilizzare il sovrabbondante patrimonio edilizio esistente e alle problematiche della tutela e della salvaguardia ambientale e siano mirate alla riqualificazione urbana e territoriale, basata sulla razionalizzazione degli insediamenti esistenti, in grado di assicurare la necessaria dotazione di attrezzature e servizi, limitando le previsioni di ulteriori espansioni residenziali non giustificate.

Qui di seguito si sintetizzano le indicazioni delle Direttive Generali per ciascuna zona omogenea:

Zona A - Ar

La perimetrazione zona A attuale appare ridotta rispetto alla effettiva consistenza, pertanto è necessario valutare, in accordo con la Soprintendenza BB CC AA, la possibilità di ridefinirla.

Inoltre si riscontrano le seguenti criticità da tenere in considerazione:

- Scarsa dotazione di parcheggi e spazi pubblici, nonché la necessità di rivedere gli esistenti in prossimità di siti di particolare interesse.
- Opportunità di introdurre specifiche norme che incoraggino ed incentivino il recupero del patrimonio edilizio esistente, soprattutto quello abbandonato ed in stato di forte degrado, oltre che per destinazioni abitative anche di servizio e produttivo compatibile. Quindi possibilità di cambio di destinazione d'uso da abitazione a servizi, al turistico ricettivo, ad attrezzature collettive e/o direzionali, individuando in tali casi i "bonus" sui parametri urbanistici e/o sugli oneri concessori.
- Possibilità di destinare aree soggette ad esproprio al fine dell'uso pubblico (verde, parcheggi o contenitori culturali), tramite recupero edilizio se di interesse architettonico, ambientale ed economico.

Zona B

Anche in detta zona è emersa la scarsa dotazione di spazi pubblici e parcheggi, nonché la necessità di revisionare l'ubicazione e l'estensione di quelli presenti.

Occorre verificare le condizioni previste dall' art. 2 lettera b) del D.M. 02.04.68 n° 1444 per le aree che attualmente non sono classificate "B" ma che potrebbero avere i parametri per esserlo, garantendone i servizi e le attrezzature necessarie.

Zona C

Verificarne l'effettivo fabbisogno.

Zona D (artigianale)

L'attuale appare delocalizzata e mal servita in vista alla sua vicinanza al centro abitato ed alla insufficienza dei collegamenti. L'unica arteria che la serve è la "stretta" SP 157 che passa all'interno dei centri abitati di Mirto e Caprileone.

Si ritiene più opportuna la localizzazione in prossimità della fiumara Zappulla , sia per ragioni orografiche che di collegamento.

Zona D (artigianale a carattere turistico stagionale)*

Si ritiene debba verificarsi la possibilità di mantenerla nella zona in corrispondenza del campo sportivo, valutando in alternativa la delocalizzazione in corrispondenza dell'Abbazia di Fragalà.

Viabilità

Valutare la possibilità di mantenere le previsioni del PRG vigente.

Possibilità di ampliare la strada CIMITERO-FAVARA che costituisce importante via di fuga.

Si ritiene importante un collegamento tra il centro abitato e lo scorrimento veloce Rocca – Galati Mamertino.

Potenziamento della viabilità rurale a servizio delle aree agricole.

Servizi

Verificare la possibilità di utilizzare gli edifici scolastici esistenti.

Per le attrezzature comunitarie e il verde pubblico, verificare la possibilità di mantenere la previsione del PRG vigente considerando l'opportunità dell'intervento privato convenzionato. Anche per i parcheggi si preveda la possibilità di mantenere quanto previsto dal PRG vigente con possibili nuove aree da destinare allo scopo.

Norme tecniche di attuazione

Si prevedano incentivazioni per l'edilizia ecosostenibile e ecocompatibile, il risparmio energetico e l'inserimento di "bonus" sui parametri urbanistici e concessori per il recupero degli immobili degradati.

GLI OBIETTIVI E LE STRATEGIE DEL NUOVO P.R.G.

Il Comune di Frazzanò, ancorché inserito in un contesto territoriale fortemente caratterizzato dalle risorse ambientali e sotto il profilo fisico e sociale, riveste un ruolo baricentrico anche in relazione alla sua posizione geografica, rispetto ai restanti Comuni del territorio di appartenenza; tali elementi contribuiscono alla determinazione di un potenzialità socio-economico-ambientale, dotata di una sua specificità.

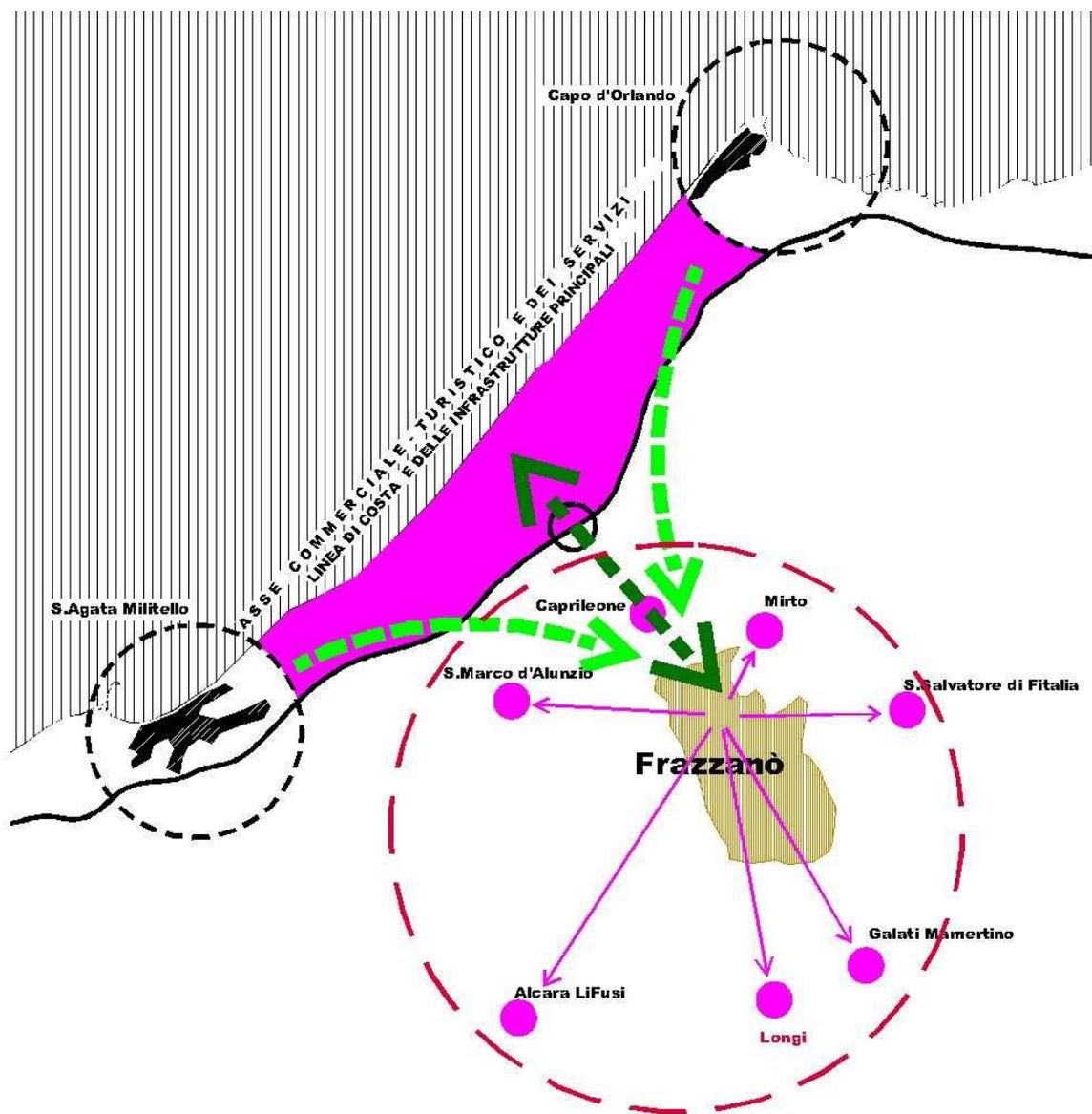


Fig. 10 - Organigramma: i pesi e le tensioni

Pertanto Frazzanò può essere immaginato, nell'ambito del suo sviluppo all'interno della area Vasta di appartenenza, come il futuro centro degli interessi di tutto l'interlad (area collinare/montana Caprileone, Mirto, s Salvatore, Galati Mamertino, Longi, Alcara Li

Fusi S. Marco d'Alunzio e l'asse costiero S.Agata-Capo d'Orlando), rappresentativo delle relative risorse, costumi, storia e tradizioni.

Il PRG pertanto si prefigge di rivalutare l'intero territorio di Frazzanò attraverso un progetto di sviluppo e valorizzazione che possa contare sulle risorse naturali e architettoniche, la storia e le tradizioni locali, la posizione strategica dal punto di vista geografico e dei flussi di penetrazione territoriale, l'incentivazione dell'interesse al recupero del centro abitato consolidato attraverso l'investimento del capitale privato.

La parola d'ordine è : “consumo di suolo zero”.

Infatti la strategia generale del PRG punta al recupero del centro abitato consolidato, ormai largamente abbandonato, al fine di ridare dignità e identità al sito storico ed alla sua storia, nei limiti chiaramente delle pericolosità evidenziate dal PAI. Tale strategia si propone l'obiettivo di recuperare la popolazione perduta e gli interessi etno-antropologici legati al territorio, restituendo a Frazzanò la qualità e a dignità che merita, quale centro di rappresentazione e promozione di una “cultura di valle” legata ai centri abitati del suo hinterland ed alle loro specifiche peculiarità.

Obiettivi strategici e sistemi territoriali

L'assunzione del principio di uno sviluppo sostenibile si traduce pertanto, nel caso specifico di Frazzanò, nei seguenti obiettivi strategici:

- avvantaggiarsi delle esternalità positive prodotte dai poli turistici/commerciali/portuali di Sant'Agata e Capo d'Orlando e dalla posizione baricentrica di Frazzanò rispetto ai paesi limitrofi Nebroidei (Mirto, San salvatore di Fitalia, Longi, etc..), e dalla programmata infrastrutturazione del territorio;
- salvaguardare l'integrità delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali, che connotano il territorio e sono essenziali elementi identitari per chi lo abita, e nello stesso tempo promuovere la loro valorizzazione;
- migliorare la qualità della vita dei cittadini, perfezionando il sistema della mobilità, rilanciando la vitalità del centro storico e comunque di tutto il centro abitato consolidato, curando la qualità dei nuovi interventi urbanistici ed edilizi

anche dal punto di vista tipologico e dell'architettura, migliorando la dotazione di infrastrutture e degli spazi pubblici.

- recuperare l'interesse all'abitare la città attraverso l'incentivazione all'investimento ed il recupero delle tradizioni legate allo sfruttamento agricolo e turistico del territorio ed all'insediamento rurale.

Con richiamo al concetto di uno sviluppo sostenibile gli obiettivi del P.R.G. del Comune di Frazzanò vengono di seguito articolati per i seguenti sistemi:

1. sistema ambientale;
2. sistema insediativo;
3. sistema della produzione;
4. sistema infrastrutturale

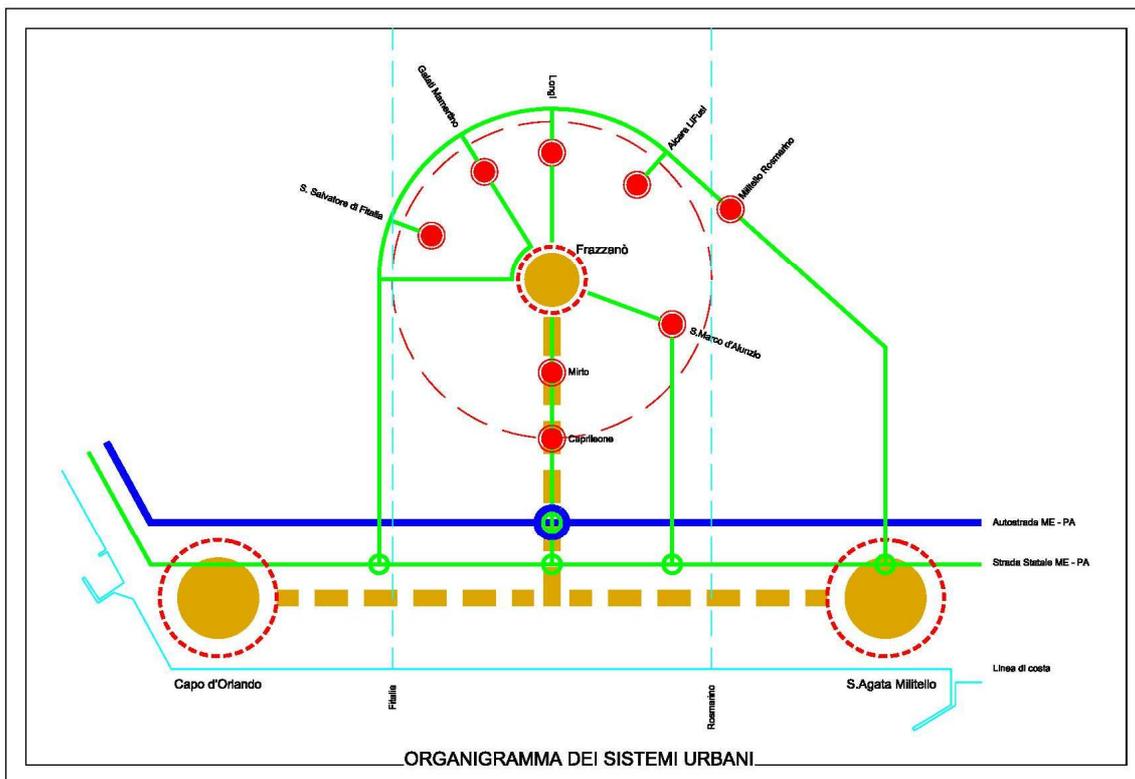


Fig. 11 – Organigramma dei sistemi urbani

SISTEMA AMBIENTALE

Risorse territoriali

Le aree di valore naturale ed ambientale da preservare e tutelare, sono i siti di interesse comunitario e zone a protezione speciale, il corridoio della Stretta di Longi, la vegetazione rupestre e lagunare ed i corsi d'acqua. Oltre alle aree già note per il loro

pregio naturale ed ambientale, il PRG si prefigge di individuare ulteriori aree meritevoli di tutela ed anche quelle i cui valori siano stati compromessi e richiedano di essere ricreati, come le parti del territorio distrutte da incendi, cercando di valorizzare il contesto rurale e le produzioni locali promuovendo marchi e politiche di commercializzazione qualificata.

Aria, acqua, suolo ed energia.

Il PRG si prefigge di ridurre il consumo delle risorse ambientali aria, acqua, suolo, energia e comunque di promuoverne l'uso efficiente. Tale obiettivo generale si traduce in obiettivi specifici per ciascuna risorsa, che vengono perseguiti con azioni di tipo integrato attinenti all'insieme dei sistemi, e quindi anche al sistema insediativo, della produzione, infrastrutturale, oltre che ambientale. In questo contesto il PRG metterà in atto le seguenti azioni:

concorrerà a realizzare il “Piano d'azione per il miglioramento dell'efficienza energetica e l'uso delle fonti rinnovabili in contesto urbano”;

contribuirà al potenziamento e alla appropriata gestione delle aree a verde comunali e del patrimonio vegetazionale;

prevederà il completamento nelle frazioni, dei sistemi di allontanamento e depurazione delle acque reflue.

Difesa del suolo

Sarà cura del PRG accertare la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali e stabilire la disciplina per la loro salvaguardia. Particolare rilevanza assume l'eliminazione del rischio idraulico, attraverso l'adozione di specifiche strategie. Dalle analisi effettuate emergono una decina di aree critiche (8 di falda acquifera e due R4) per sovrapposizione di aspetti idrogeologici ed urbanizzativi. Si tratta di aree con livelli diversi di criticità idraulica, che coinvolgono significativi ambiti già edificati e di espansione.

Il PRG farà proprie le indicazioni del PAI condividendo la strategia del Piano di impostare un'azione preventiva con riferimento alle diverse situazioni di pericolosità,

senza limitarsi all'individuazione degli interventi di messa in sicurezza del territorio nelle aree a rischio più elevato. La prevenzione viene attuata:

ponendo limiti all'edificazione con il fine di non aumentare il grado di vulnerabilità presente sul territorio e incentivando il recupero e il consolidamento dell'edificato esistente;

definendo criteri e modalità di esecuzione dell'edificazione che consentano di diminuire il danno previsto per una certa pericolosità;

permettendo tutti quegli interventi che consentono di migliorare le condizioni di sicurezza;

attivando interventi necessari alla rimozione delle condizioni di pericolosità.

Parallelamente sarà favorita la realizzazione di azioni e opere con la finalità di:

proteggere gli agglomerati urbani, i servizi, le infrastrutture, le dotazioni tecnologiche, il patrimonio ambientale, i beni culturali di interesse rilevante, i territori ad uso agricolo e le opere di bonifica;

salvaguardare ed eventualmente ampliare le aree di naturale espansione dei corsi d'acqua, oltre a ridurre le interferenze antropiche con la dinamica evolutiva degli alvei e dei sistemi fluviali e a limitare i deflussi sulla rete idrografica naturale da parte dei sistemi artificiali di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche delle aree urbanizzate.

Tali obiettivi saranno perseguiti attraverso apposite azioni, in parte comuni alle dieci aree ed in parte differenziate. In prima approssimazione, si possono prefigurare le seguenti azioni da attivare:

- la minimizzazione e possibilmente anche la riduzione delle impermeabilizzazioni dei suoli;
- la destinazione a zona verde, ove possibile, dei terreni a criticità idraulica;
- il sollevamento del piano di campagna per le opere pubbliche e, in generale, l'esclusione della possibilità di realizzare piani interrati nelle nuove costruzioni;
- la predisposizione di un adeguato drenaggio delle acque superficiali.

Panorama agrario

Il PRG persegue la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio agrario. A tal fine individua le unità di paesaggio agrario di interesse storicoculturale (gli assi agrari, gli antichi impianti ad oliveto) e gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico (il convento di Fragalà ed il centro edificato) , in sintonia con lo spazio rurale (la campagna) considerato non come spazio di risulta all'agricoltura ma come tema complesso, che si riverbera oltre il piano produttivo agricolo, sul tema del paesaggio, della sicurezza idraulica e su quello della interprovincialità del governo territoriale. Per le unità di paesaggio agrario di interesse storicoculturale il Prg, nel rispetto delle esistenti risorse agroproduttive, persegue i seguenti obiettivi specifici:

- la salvaguardia delle attività primarie ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- la conservazione e, ove necessario, la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia e, ove necessario, la ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;
- la promozione di attività integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi turisticoricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo, particolarmente qualora dalla salvaguardia di valori paesaggistici discendano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli.
- La promozione dei prodotti agricoli attraverso l'esposizione degli stessi quale "vetrina" di rappresentazione di tutta l'area montana limitrofa, compresi i comuni confinanti, facendo in modo che si possano esporre, degustare e vendere.

Fra le azioni funzionali al perseguimento degli obiettivi generali e specifici appena indicati, assumono rilievo:

- il ripristino della rete idrografica superficiale;
- assumere il paesaggio agrario quale angolazione privilegiata di lettura e qualificazione dei margini urbani, oltre che motore trainante ;
- la salvaguardia delle peculiarità vegetative;

- il forte collegamento tra il centro abitato ed il fondo valle del Fitalia, attraverso la riqualificazione del territorio agro-forestale a valle del paese e potenziamento dei percorsi di penetrazione agricola esistenti.

SISTEMA INSEDIATIVO

Insedimenti urbani

Per quanto riguarda gli insediamenti del Comune di Frazzanò, il PRG si prefigge di:

- promuovere il miglioramento della funzionalità e della qualità della vita al loro interno;
- assicurare il diritto all'abitare perseguendo la mixité funzionale e l'integrazione sociale nelle zone residenziali; incentivare il RI.U.SO (riqualificazione urbana sostenibile) attraverso interventi mirati a ridare dignità e qualità al costruito esistente totalmente abbandonato.
- circoscrivere gli interventi di completamento e di ricucitura degli insediamenti allo scopo di creare condizioni più favorevoli alla qualificazione del loro assetto urbanistico;
- orientare la produzione edilizia verso principi di sostenibilità e di risparmio energetico.

A tal fine il nuova PRG dovrà prevedere:

- un'evoluzione fisica e funzionale dell'assetto del Comune in modo da tendere verso l'integrazione con i paesi limitrofi, valorizzando l'asse del fiume Fitalia come elemento di forte unione al territorio montano circostante ed ai suoi "centri", e creando con lo stesso un forte rapporto antropologico e di fruizione;
- la qualificazione dei "Poli funzionali" esistenti la creazione di nuovi – attraverso la riconversione e riqualificazione di aree urbane dimesse e/o abbandonate;
- il rafforzamento degli elementi identitari del centro edificato, con azioni nel campo di tutti i quattro sistemi (ambientale, produttivo, infrastrutturale, oltre che insediativo); in questo contesto, il PRG guida la crescita demografica del sistema edificato in modo che sia loro assicurata una adeguata presenza di servizi;

- creazione di un sistema insediativo multipolare, alternativo alla dispersione insediativa, basato sui “poli funzionali”: Fiume, Aree panoramiche, Spazi sacri, storici e architettonici, territorio agro/turistico/commerciale, borghi con precise connotazioni artigianali e commerciali;
- interventi di riuso di aree e/o fabbricati dismesse e/o abbandonate, recependo nel contempo i piani e programmi attuativi già definiti;
- interventi mirati nelle aree attualmente giudicate poco sicure o che possono indurre senso di insicurezza riqualificando la pubblica illuminazione, prevedendo l’ampliamento e la messa in sicurezza dei percorsi pedonali e rimozione di elementi che nascondono (es. siepi) o generano degrado;
- attuare interventi che aumentino la percezione di sicurezza dei cittadini per far loro godere serenamente il tempo libero disponibile in spazi attraenti, evitando luoghi monofunzionali che diventano deserti in certe ore della giornata;
- la priorità di individuare ed attrezzare spazi utilizzabili per aggregazione e socializzazione, anche a disposizione di donne che si occupano della cura dei bambini e degli anziani, per attività extra scolastiche estive e non, per manifestazioni e feste di anziani, scuole, associazioni ecc;
- attuazione degli ambiti preferenziali di completamento e integrazione, in relazione al modello evolutivo storico dell’insediamento, all’assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi, alle politiche abitative dell’Amministrazione, secondo standard abitativi e funzionali condivisi;
- la ridefinizione gli standard urbanistici, le infrastrutture e i servizi necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico ambientale nell’ambito della ricognizione degli standard,
- la compensazione urbanistica e il credito edilizio per le aree oggetto di vincolo preordinato all’esproprio, anche attraverso l’utilizzo della perequazione.
- la definizione generale degli standard abitativi e funzionali, nel rispetto delle dotazioni minime di legge (DM 1444 del 02/04/68);

SISTEMA DELLA PRODUZIONE

Integrare l'offerta di servizi urbani con una offerta ricettiva e di itinerari per turismo culturale connessi al patrimonio storico e ambientale non solo del Comune di Frazzanò ma diffuso nel territorio e nel paesaggio rurale, costituendo una rete turistico culturale da integrare sia con il turismo balneare costiero di Capo d'Orlando e Sant'Agata Militello, sia con gli itinerari culturali ed enogastronomici dei vicini paesi nebroidei.

Agricoltura e territorio rurale

Per il territorio rurale il PRG si pone l'obiettivo di salvaguardare la sua funzione economica e produttiva, di tutelare gli aspetti storici e culturali delle attività tradizionali, promuoverne la funzione paesaggistica e di attuare le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la creazione di specifiche opportunità. In particolare il PRG si prefigge i seguenti obiettivi generali:

- a) riconoscere nell'agricoltura come una delle fondamentali attività economiche del territorio, integrando l'attività agricola ordinaria con altre attività economiche compatibili (es. turismo agricolo);
- b) promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;
- c) promuovere una evoluzione delle pratiche agricole in grado di contribuire al perseguimento degli obiettivi di tutela e miglioramento del paesaggio agrario.

Fra i principali obiettivi specifici che ne conseguono, allo stato attuale delle conoscenze, assumono particolare importanza i seguenti:

- a) tutelare i suoli ad elevata vocazione produttiva, limitandone il consumo;
- b) favorire l'adozione di pratiche agricole risparmiatrici di risorse naturali ed a minor impiego di sostanze chimiche di sintesi;
- c) favorire un uso del suolo in grado di migliorare il paesaggio (forestazione e praticoltura), specie nelle aree meno produttive;
- d) tutelare i sistemi produttivi specializzati a più elevato valore aggiunto;
- e) governare gli interventi di miglioramento fondiario, riconversione produttiva ed infrastrutturazione del territorio rurale;

f) stimolare il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente coerentemente con gli obiettivi di risparmio di suolo e di miglioramento paesaggistico.

Attività Artigianali

il Prg valuterà la consistenza e l'assetto del settore secondario e ne definirà le opportunità di sviluppo, in coerenza con il principio dello "sviluppo sostenibile". Fra gli obiettivi specifici è possibile riconoscere sin d'ora quello di stimolare la creazione di imprese ad alto contenuto tecnologico ed innovative, evitando le attività consumatrici di risorse e più in generale una forte industrializzazione.

Settore turistico ricettivo.

Al settore turistico ricettivo il Prg dedicherà una specifica attenzione. Questo settore, che l'Amministrazione Comunale considera un fondamentale asse dello sviluppo economico locale, sarà oggetto di strategie e politiche volte a conciliare le esigenze di miglioramento della qualità della vita della comunità Frazzanò con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale. Le scelte inerenti l'assetto territoriale ed urbanistico si integreranno quindi con le iniziative di promozione culturale che coniugano la valorizzazione delle dotazioni locali con la fruizione collettiva degli spazi pubblici .

Il Prg preciserà le forme di offerta turistica su cui puntare e conseguentemente individuerà le tipologie di servizi da promuovere. Oltre alla valorizzazione del Centro Storico e di tutto il centro abitato consolidato, fin d'ora pare ragionevole riconoscere, quali elementi caratterizzanti le strategie in questo settore, il sistema degli agriturismi e le Strade agricole, il sito del Convento di Fragalà, la Stretta di Longi, il torrente Fitalia, le strade di crinale con punti panoramici di ineguagliabile bellezza.

In questo quadro, lo sguardo del PRG si allargherà alle complementarietà che già esistono e a quelle che potrebbero stabilirsi, tra il territorio di Frazzanò ed i paesi vicini ricchi di beni archeologici, di risorse paesaggistico ambientali e di strutture per il divertimento e la balneazione.

Pertanto il PRG valuterà la consistenza e l'assetto delle attività esistenti, e quindi ne promuoverà l'evoluzione attraverso le seguenti azioni:

l'individuazione di aree e di strutture idonee, vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo, all'attività sportiva, ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo - turistiche esistenti;

la dotazione di servizi ed il rafforzamento delle attrezzature esistenti, in funzione sia della popolazione locale, che di quella richiamata dalla fruizione turistica;

la prefigurazione dei percorsi e delle regolamentazioni in grado di assicurare l'uso di tali strutture e servizi, ed anche la fruizione dei beni culturali e ambientali.

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Il tale settore il PRG si prefigge di potenziare e recuperare il sistema della mobilità in linea agli obiettivi generali prefissati ed alla posizione strategica che Frazzanò ricopre nel territorio cui appartiene.

In particolare si prevede l'organizzazione infrastrutturale per incentivare il collegamento del paese con fondo valle (Fitalia) e la riqualificazione e sviluppo del territorio agricolo che si interpone.

Si dovranno prevedere chiaramente tutte quelle infrastrutture che possano rendere fruibili i centri di interesse storico, ambientale e paesaggistico, la cui realizzazione o potenziamento dovrà essere legata anche al sistema della perequazione attraverso l'intervento del capitale privato.

LO SCHEMA DI MASSIMA DEL NUOVO P.R.G.

Il progetto di sviluppo

Il nuovo progetto di P.R.G. imposta il proprio aspetto propulsivo sugli obiettivi sopra evidenziati, finalizzati allo sviluppo delle suscettività intrinseche del territorio frazzanese, col recupero dell'identità del luogo e dell'interesse collettivo alla dimora ed all'investimento.

Le caratteristiche principali su cui il futuro del paese può contare, riguardano essenzialmente lo sviluppo agricolo del territorio e l'accoglienza turistica legata alla riqualificazione delle risorse del territorio. Inoltre, la classificazione del centro abitato, quasi interamente ricadente in zona R4 del P.A.I., orienta le logiche di sviluppo sul consolidamento e recupero dell'edificato esistente, essendo di conseguenza l'unico livello di intervento sostenibile, oltre che sulla ricerca di meccanismi che incoraggiano l'investimento privato a tale scopo.

Pertanto, sempre applicando quanto disposto dal D.M. 1444/68 ed dalla L.R. 71/78 riguardo la stesura dello strumento urbanistico, si cercherà di modellare la struttura normativa per l'attuazione del Piano attraverso linee legislative più moderne, le stesse che hanno prodotto in questi ultimi anni strumenti normativi per lo sviluppo sostenibile del territorio (Decreto Sviluppo, Legge del Fare, Piano Casa, ecc..), e che si basano sulla rigenerazione urbana con la salvaguardia e lo sfruttamento delle risorse naturalistico-ambientali del sito.

Sulla base di ciò, i tre punti di forza su cui si programmerà lo sviluppo futuro del territorio e della città di Frazzanò, si possono così individuare:

1. Recupero del Centro urbano consolidato attraverso l'utilizzo del meccanismo perequativo, del premio di cubatura e del bonus fiscale.
2. Sviluppo del territorio agricolo anche su base turistico ricettiva, legato alla rivalorizzazione del Centro urbano consolidato.
3. Valorizzazione e fruizione delle risorse storico/architettonico, ambientali e naturalistiche.

Sulla base di ciò il nuovo Piano individua due principali aree tipologiche, che conterranno le varie zone omogenee di cui al D.M 1444 02/04/68, su cui impostare il nuovo progetto di sviluppo: l'area urbana consolidata e l'area di sviluppo agricolo.

La fortissima correlazione tra il centro abitato e le aree a vocazione di “piccola” agricoltura (non estensiva), è il motore propulsore dello sviluppo socio/economico/produttivo del nuovo sistema urbano del territorio frazzanese.

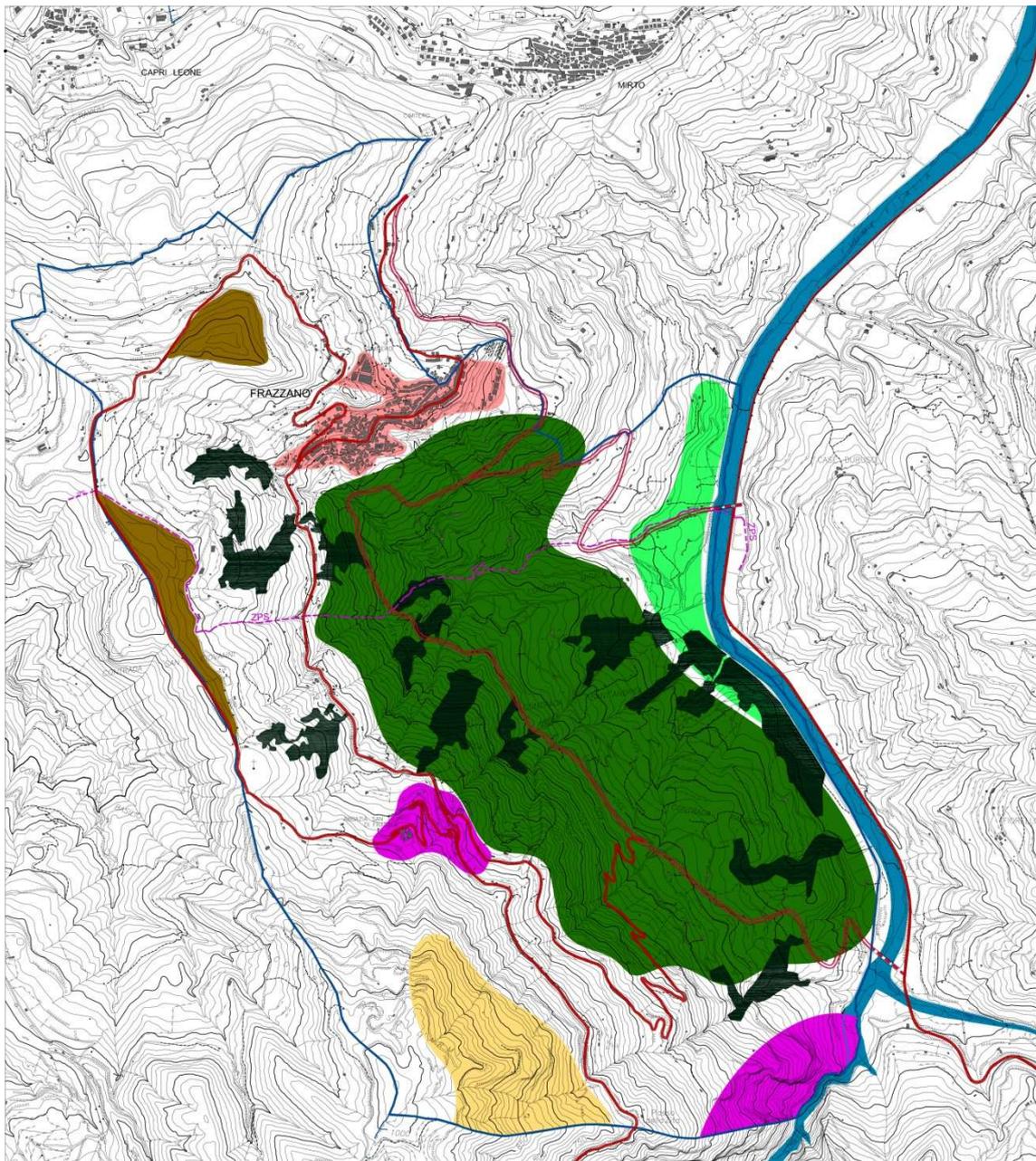


Fig. 12 - Schema delle suscettività, azioni e misure

Ai margini di tale sistema insediativo/produttivo, su cui si nutre tutto lo sviluppo territoriale e la valorizzazione delle risorse ambientali e naturalistiche, si integrano le aree artigianali anche a carattere turistico/produttivo e il parco fluviale del Fitalia, punto di forza di tutta l'area vasta cui fa riferimento il territorio frazzanese. Sempre all'interno del territorio comunale infine, il PRG individua e mette in evidenza anche i punti di forza turistico/paesaggistici, inserendoli come cerniere fondamentali della maglia di sviluppo, quali moltiplicatori indispensabile della crescita programmata.

La promozione del comparto agricolo (la Campagna) è principalmente legata al recupero del centro edificato consolidato (la Città), attraverso il sistema perequativo che produce bonus volumetrici legati al recupero funzionale e antropologico degli edifici fatiscenti e/o abbandonati.

Il programma di sviluppo, che si fonda sul recupero dell'interesse alla dimora ed all'investimento privato, sarà pertanto agganciato alla forte relazione che lega la rivalorizzazione del centro abitato con il territorio agricolo.

Atteso che certamente non si vuole innescare un meccanismo di incremento incontrollato dell'edificazione, bensì un positivo processo di recupero dell'interesse allo sviluppo concreto ed alla conseguente riqualificazione del territorio frazzanese e delle sue potenzialità, necessita comprendere che la tipologia residenziale del centro abitato appare oggi per la sua maggior parte compromessa, sia da condizioni di instabilità dei terreni di sedime (zona R4), che da una tipologia non facilmente adeguabile agli standards moderni dell'abitare, in special modo in riferimento all'abbattimento delle barriere architettoniche. Inoltre, la mancanza di progetto di sviluppo concreto ha portato la totale perdita dell'interesse alla dimora, causando l'abbandono di una cospicua parte del patrimonio abitativo esistente.

Pertanto si ritiene che, anche esistendo oggi una volumetria contenitiva in evidente esubero rispetto alla popolazione oggi residente ed al fabbisogno futuro, si debba considerare suddetta "massa" volumetrica parzializzata almeno al 50% .

Lo scopo del progetto di Piano si inquadra sul recupero del restante 50% e sulla reale connessione strutturale al territorio produttivo circostante, attraverso le premialità legate al recupero agli edifici ricadenti all'interno dell'area definita come *centro urbano consolidato*.

Dunque l'investimento legato al recupero della residenza urbana consente l'acquisizione automatica del volume da edificare all'interno dell'area agricola, individuata allo scopo dal nuovo PRG, consentendo l'attivazione del processo di incentivazione dell'attività agreste quale nuovo polmone di sviluppo economico e sociale del territorio di Frazzanò. Ciò comprende certamente la necessità di integrare le urbanizzazioni già in parte esistenti, attraverso il completamento ed il potenziamento degli assi di penetrazione agricola funzionali allo scopo, senza tralasciare il reperimento degli standards agricoli (art. 4 punto 4 del D.M. 1444 02/04/68) da collocare sempre ai margini dell'agglomerato urbano consolidato.

Una rigida normativa per l'attuazione del nuovo sistema insediativo a carattere agricolo permetterà lo sviluppo proposto, con la concreta garanzia di scongiurare qualunque rischio di lottizzazione abusiva e di sviluppo incontrollato dell'edificazione, e favorendo la reale funzione di supporto strutturale che la zona a carattere agricolo così individuata deve assumere nei confronti del centro abitato da rigenerare e riqualificare.

Il progetto di sviluppo così proposto conterrà le seguenti "azioni" e "misure":

LE AZIONI

Recupero della storia e dell'identità territoriale

Incentivazione dei rapporti con le realtà dell'interlad montano e della costa

Riqualificazione del centro abitato consolidato e razionalizzazione dell'area urbana

Valorizzazione degli edifici storici e dei centri di interesse turistico/paesaggistico

Potenziamento della viabilità agricola per l'incentivazione dell'attività agrituristica

Recupero e rivalutazione della tipologia rurale e della residenza agricola

Valorizzazione del prodotto locale attraverso la trasformazione e la diffusione

Valorizzazione e fruizione dei punti panoramici

Consolidamento, potenziamento e completamento del sistema infrastrutturale

LE MISURE

Premialità volumetrica e fiscale sull'investimento finalizzato al recupero edilizio

Utilizzo dei sistemi perequativi per la realizzazione delle opere pubbliche

Utilizzo della bioarchitettura, delle nuove fonti di energia e dell'autonomia energetica

Uso di materiali locali o tipici dell'area geografica (pietra, legno, etc)

*Attuazione dei sistemi territoriali tipologici attraverso P.U.E. , lotti minimi e comparti
Contenimento dell'edificato in zona agricola nei limiti dell'indice territoriale imposto*

AREE TIPOLOGICHE, RISORSE ED ATTUAZIONE

Il Centro Urbano Consolidato

Nucleo Storico

Il PRG si prefigge di individuare un perimetro di Centro Storico, rispetto alla previsione originaria, certamente più consono alla storia del paese e alla sua “traccia” attualmente leggibile sul territorio.

Tale perimetrazione, che sarà definita ai sensi del D.M. 02/04/68, n° 1444, e concordata con la Soprintendenza BB CC AA di Messina conterrà le emergenze architettoniche con caratteristiche storiche e architettoniche compreso il sottostante tessuto connettivo.

Il tessuto storico così individuato sarà soggetto alla stesura di Piano Particolareggiato per il recupero e la salvaguardia dello stesso.

Centro abitato

Tutto il centro abitato consolidato sarà soggetto ai principi di premialità sopra riportati.

La normativa di cui alle N.T.A. dovrà perseguire il seguente obiettivo:

Riqualificazione del centro abitato esistente attraverso la previsione di un premio di cubatura equivalente al volume urbanistico riqualificato. Tale volume in premio potrà essere realizzato nell'area di sviluppo agricolo/insediativo con destinazione residenziale, per la diretta conduzione del fondo, e/o a carattere turistico ricettivo (agriturismo o turismo rurale), e sempre in aggiunta al volume agricolo esistente e/o da computarsi a seconda della dimensione del fondo in proprietà.

Le condizioni per l'ottenimento di tale premialità sono:

Essere proprietari, o acquistare, un lotto di terreno nella zona agricola minimo di mq 5.000; il comune in subordine potrà assegnare aree di cui è, o è divenuto, proprietario tramite acquisto o esproprio se il fondo è abbandonato da più di 20 anni, stipulando una convenzione col privato col principio della perequazione finalizzata al realizzo delle opere pubbliche, oppure attraverso la semplice vendita al prezzo di mercato.

Il volume ottenuto in premialità potrà essere massimo il 100% del volume “urbanistico” riqualificato all’interno del centro urbano consolidato e la quantità di volume così ottenuto in premio ed utilizzabile nell’area a carattere agricolo/insediativo dovrà essere proporzionata al terreno di pertinenza diretta.

In merito alle aree a rischio frana si prevede la possibilità di spostare il medesimo volume da demolire in aree interne al perimetro urbano previsto dal PRG, con una premialità sempre del 100% del volume demolito. Il volume in premio potrà essere edificato alla misura massima del 50% all’interno del perimetro urbano di cui sopra e il rimanente 50% nell’area di sviluppo agricolo-turistico-insediativa individuata allo scopo dal PRG.

Sarà previsto il principio di perequazione per la realizzazione delle opere pubbliche. Il volume acquisito dai privati, equivalente al capitale che impegneranno per il realizzo delle opere pubbliche, potrà essere edificato al di fuori delle zone R4, o al loro interno quando queste verranno consolidate attraverso l’intervento pubblico di consolidamento.

Il PRG infine dovrà prevedere la possibilità da parte della Pubblica Amministrazione di acquisire tramite esproprio edifici abbandonati, individuati in determinate aree urbane con caratteristiche idonee alla recettività, al fine di incentivare e promuovere il sistema del “Paese Albergo” a cui l’Amministrazione ha già ampiamente aderito unitamente ai comuni dell’hinterland all’interno dell’area vasta di appartenenza.

L’area di sviluppo a carattere agricolo-turistico-insediativo

Tale area, che si estende tra il centro abitato di Frazzanò, il Fitalia e la Stretta di Longi, individua la parte del territorio frazzanese ideale per lo sviluppo agricolo e nei limiti e con le caratteristiche individuate all’interno delle finalità del nuovo PRG.

Si deve sottolineare che all’interno di suddetta area sono contenute importanti risorse ambientali che andranno salvaguardate, quale punti di forza e di pregevolezza del territorio.

All’intero degli spazi sfruttabili dal punto di vista agreste, attraverso lo sfruttamento agricolo del suolo e la sua conduzione tramite l’ausilio dell’edificato rurale, si intesserà il sistema dell’edificato a servizio dell’area in oggetto, nei limiti e con le caratteristiche volute del nuovo PRG.

La relativa normativa di cui alle N.T.A. dovrà perseguire il seguente obiettivo:

I volumi derivanti dalla premialità ottenuta per la riqualificazione del Centro Urbano consolidato, dovranno proporzionarsi al terreno agricolo in proprietà dell'istante con un limite di superficie coperta massimo del 25% dell'intero fondo e i nuovi edifici rurali non potranno superare n° 2 piani fuori terra, h max 7,50ml e 300 mq di superficie coperta per ogni blocco edilizio. In caso di edificio a corte la superficie coperta del blocco edilizio potrà essere max 600mq, ma sempre proporzionata alla misura del fondo come sopra descritto.

Gli insediamenti all'interno dell'area agricola individuata allo scopo dal P.R.G., derivanti dalla premialità volumetrica, dovranno sottostare ad un indice territoriale generale applicato sull'intera area omogenea di mc/mq 0.06 per la destinazione residenziale e/o simili (affittacamere, alberghiera, accoglienza in genere) e ulteriore 0,02 mq/mq per i depositi di servizio all'attività agricolo/turistica, il tutto in aggiunta all'indice fondiario agricolo, non derivante quindi dal volume ottenuto in premialità,.

Pertanto, a prescindere dal sistema insediativo attuabile attraverso il premio di cubatura derivante dalla riqualificazione del Centro abitato, in tale area resta sempre la possibilità di utilizzare la potenzialità dell'indice fondiario agricolo nei limiti del 0,03 mc/mq per la residenza finalizzata alla diretta conduzione del fondo e 0,01 mq/mq per il deposito agricolo.

Punti di interesse ambientale/turistico/ricettivo

Nel progetto di sviluppo territoriale del Comune di Frazzanò, il PRG individua alcuni punti di forza a carattere ricettivo, che assumono un ruolo cardine per la valorizzazione e l'incentivazione dell'interesse turistico e la recettività del territorio Frazzanese.

Tali "punti" costituiscono pertanto una rete di interesse fondamentale per il recupero delle radici culturali del territorio di Frazzanò, costituendo gli stessi risorse irrinunciabili da valorizzare e atte a rendere riconoscibile l'identità storico/antropologica del nostro territorio.

I punti/risorsa più importanti che vengono riconosciuti dal nuovo P.R.G. sono:

- L'Abbazia di S. Filippo di Fragalà e il suo territorio di stretta pertinenza.
- Il Centro Storico (le emergenze storico/architettoniche e il quartiere Canale).
- Le Aree Boscate.

- La Stretta di Longi.
- Il parco fluviale del Fitalia.
- Le aree panoramiche.

Scopo del Piano è il recupero e la valorizzazione dei punti di forza ambientale sopra individuati, attivando una rete di fruizione degli stessi attraverso il potenziamento delle infrastrutture di collegamento e la previsione di aree su cui insediare le strutture al servizio delle stesse per incentivarne la fruibilità ed il relativo godimento.

Servizi, area artigianale

A margini di tutto il sistema strutturale sopra esposto, a chiusura del cerchio antropologico e socio/economico del territorio Frazzanese, il PRG individuerà le aree per gli Standard di cui al DM 1444 02/04/68, confermando quelle previste dall'attuale strumento urbanistico vigente con gli ampliamenti necessari al fabbisogno nei prossimi 20 anni. Inoltre ubicherà i servizi territoriali strategicamente in relazione alle finalità del progetto di sviluppo, così come le aree produttivo/artigianali che comunque dovranno essere fortemente legate alla natura agricola del territorio, alle strategie turistiche ed alle tradizioni locali.

AREE DA SOTTOPORRE A PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Ai fini dello sviluppo del Piano Regolatore Generale in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 2 della LR 71/78 e dell'art. 3 della L.R. 15/91, il progetto di Schema di massima si prefigge di individuare le aree che, assoggettate alla stesura di Piano Particolareggiato, possano soddisfare i fabbisogni residenziali pubblici e privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi nei primi dieci anni di attuazione del nuovo PRG.

Le aree sono state individuate secondo i criteri generali del progetto di PRG, in funzione dello sviluppo residenziale e di quello produttivo, all'interno delle risorse e del patrimonio volumetrico esistenti, così come delle aree individuate allo scopo.

Dall'analisi effettuata ed in linea ai criteri generali su cui si tesse tutto il programma di sviluppo del territorio frazzanese, le prescrizioni esecutive riguarderanno due porzioni circoscritte di territorio, da reperire all'intero del centro urbano consolidato e dell'area di sviluppo agro-artigianale.

Piano Particolareggiato “Quartiere Canale”

La prescrizione esecutiva riguardante il fabbisogno residenziale, sia pubblico che privato, compreso il carattere turistico recettivo ed dei servizi annessi, va a collocarsi nell'area considerata il nucleo di formazione originaria del centro edificato. Tale nucleo si identifica nel quartiere “Canale”, che si organizza attorno alla piazza S. Lorenzo, quale sagrato dell'omonima Chiesa. A prescindere dalla valenza storica della chiesa di S. Lorenzo, tutto l'edificato del quartiere si sviluppa in un tessuto storico risalente alle origini dell'insediamento di tutto l'abitato di Frazzanò.

La presenza di alcuni edifici fatiscenti ed abbandonati, di altri con forte valenza storica e del ruolo culturale che tale quartiere assolve all'interno del centro urbano consolidato, fa sì che tale porzione di territorio possa rappresentare il principio ordinatore di sviluppo e rigenerazione di tutto il paese, costituendo, attraverso la sua attuazione, l'esempio guida per la riqualificazione dell'intero centro abitato, secondo le linee programmatiche individuate nel progetto di Piano.

Il perimetro di massima individuato circoscrive la porzione da sottoporre a Piano Particolareggiato. Tale strumento, da redigere ai sensi dell'art. 9 della L.R. 71/78, dovrà essere supportato da un attento rilievo dello stato d'uso, onde evidenziare consistenza ed il carattere tipologico di tutti gli edifici che compongono questa porzione di centro abitato, come anche dal rilievo del tessuto viario e dello stato di manutenzione generale di tutto l'ambito. Per ogni edificio sarà redatta una scheda informativa e programmatica, che conterrà l'analisi ed il progetto.

Nel settore analisi della scheda si evidenzierà la storia, lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, la tipologia, la consistenza, i caratteri strutturali, il ruolo architettonico e culturale in relazione al contesto edificato, tutte le caratteristiche intrinseche dell'edificio, le eventuali superfetazioni, lo stato d'uso ai vari livelli e la viabilità di accesso.

Nel settore programmatico della scheda saranno definite le norme di attuazione che definiscono le tipologie di intervento possibili, le prescrizioni e le modalità di intervento, le possibili destinazioni e tutte quanto possa essere conducente alla riqualificazione dell'immobile ed alla valorizzazione architettonica e del ruolo che lo stesso esercita, e/o dovrà esercitare, nel contesto edificato.

Piano per l'Insediamento Produttivo "argo-artigianale"

Il fabbisogno produttivo nei primi dieci anni dovrà essere rappresentato dalla prescrizione esecutiva, individuata all'interno dell'area artigianale prevista dallo schema di massima del PRG, legata fortemente al carattere agricolo del territorio di pertinenza. La perimetrazione di massima, in questa sede definita, circoscrive una porzione dell'intera area vasta a carattere agro-artigianale individuata dal progetto di PRG, rappresentando la sezione di "primo accesso" all'area tipologica.

L'insediamento da prevedere dovrà assolvere alle funzioni programmatiche dettate dalle linee guida dello Schema di Massima del PRG, e potrà ampiamente rappresentare il primo sviluppo produttivo del territorio, incentivando il progresso agro-insediativo voluto dallo stesso progetto di PRG, la riqualificazione del tessuto agricolo esistente e in larga parte oggi abbandonato, nonché il giusto incoraggiamento all'attuazione del meccanismo di riqualificazione generale del territorio frazzanese, secondo la logica della rigenerazione urbana strettamente legata allo sviluppo agricolo, turistico e produttivo del territorio.

Il suddetto Piano Artigianale dovrà essere redatto secondo i dettami dell'art. 9 della L.R. 71/78 e, nelle previsioni dettate dalle proprie norme di attuazione, si dovrà evincere il chiaro carattere tipologico dell'insediamento produttivo, fortemente legato alla natura agricola del territorio e del suo programma di sviluppo turistico.

Infine lo stesso Piano Particolareggiato dovrà contenere una sorta di Piano Quadro, consistente in una tavola tematica circa la possibile integrazione dell'area oggi soggetta a P.P. con l'intera area omogenea che sarà definitivamente prevista dall'azzoneamento del P.R.G.

IL DIMENSIONAMENTO

L'ampliamento volumetrico, nelle misure relative alla riqualificazione dei volumi abbandonati e degradati, sarà dimensionato nei limiti dell'incremento della popolazione e aumentando la dotazione procapite del volume residenziale (indice di affollamento) in funzione di una maggiore qualità della vita ed in una più idonea dotazione di superficie utile in relazione alla incentivazione dell'attività agricola (fabbisogno di superfici pertinenziali: box, depositi, cantine, ecc...).

Popolazione residente al aprile 2014: $736 + 346 \text{ (AIRE)} = 1.082 \text{ ab}$

INCREMENTO TEORICO NEI 20 ANNI:

in relazione al progetto di sviluppo si ipotizza un incremento complessivo pari 20%, considerando anche un parziale rientro degli AIRE con conseguente aumento dell'incidenza effettiva della popolazione residente.

Formula: $1.082 \times 1.20 = \mathbf{1.300 \text{ ab}}$ (arrotondato)

FABBISOGNO VOLUMETRICO

Considerando che l'indice di affollamento medio nazionale si attesta su 0.75 ab/vano (133mc/ab), si avrà:

$1.300\text{ab} / 0,75 \times 100 = \mathbf{173.333 \text{ mc}}$

VOLUMI ESISTENTI

$38.000 \text{ mq} \times \text{h } 6 \text{ (derivante dalla media delle altezze verificate)} = 228.000 \text{ mc}$

A detrarre edifici pubblici, servizi, locali commerciali, turistico e case vacanze che complessivamente possono incidere circa con una percentuale pari al 25% del volume complessivo.

$228.000 \text{ mc} \times 25\% = 57.000 \text{ mc}$

$228.000 \text{ mc} - 57.000 \text{ mc} = \mathbf{171.000 \text{ mc}}$ circa

I volumi esistenti coprono di fatto il fabbisogno volumetrico proiettato nei prossimi 20 anni.

Il volume previsto in premialità, necessario per attivare il processo di “recupero del centro”, non incide nel dimensionamento, in quanto legato alla stessa proprietà che abita e/o abiterà i 171.000 mc dell’abitato consolidato, e dovrà essere destinato dallo stesso fruitore funzionale all’attività agricolo–turistico–produttiva e/o comunque legato alla conduzione del proprio fondo agricolo. Pertanto lo stesso sarà da intendersi quale disponibilità diretta del fruitore del volume esistente (quello cioè che incide nel dimensionamento), nella misura di maggiore disponibilità volumetrica del beneficiario a favore della conduzione del fondo agricolo, sempre nei limiti di saturazione dell’indice territoriale massimo imposto dal nuovo P.R.G., e non come segno di maggiore crescita demografica.

Ai fini della definizione normativa per l’attuazione delle zone omogenee che saranno definite dal nuovo P.R.G., all’interno delle aree tipologiche oggi individuate nel presente Schema di Massima, si rimanda alle relative N.T.A. della stesura definitiva.

Il professionista estensore
dott. arch. Sergio La Spina

INDICE

Premessa	pag.	02
Analisi e Storia del Territorio	pag.	04
Lo stato di fatto e di diritto	pag.	09
Direttive dell'Amministrazione	pag.	11
Gli obiettivi e le strategie del nuovo P.R.G.	pag.	17
Lo Schema di Massima del nuovo P.R.G.	pag.	28
Aree tipologiche, risorse ed attuazione.....	pag.	32
Le prescrizioni esecutive.....	pag.	35
Dimensionamento	pag.	38