



COMUNE DI PATTI
Città metropolitana di Messina

**DIRETTIVE GENERALI
PER LA REVISIONE GENERALE DEL P.R.G.**

RELAZIONE SULLE DIRETTIVE

Introduzione

Il Comune di Patti è dotato di P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n. 362 del 31 Marzo 2004 del Dirigente Generale del Dipartimento Reg.le Urbanistica dell'Assessorato Territorio e Ambiente; il Piano è dunque decaduto, nella parte che si riferisce ai vincoli preordinati alla espropriazione, per il trascorso periodo di validità. Ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L.R. n. 15 del 30.04.1991, il Comune è pertanto obbligato alla revisione del P.R.G. vigente ed a redigere una "Variante generale al P.R.G."

La stessa L.R. 15/1991, all'art. 3 comma 7, pone l'obbligo al Consiglio comunale di adottare, al fine di avviare l'iter di formazione della Variante, un documento contenente "direttive generali" per la formazione del piano.

La Circolare n. 1/92 D.R.U. dell'Assessore Regionale del Territorio e dell'Ambiente ha successivamente chiarito che dette direttive generali devono essere adottate dal Consiglio comunale sulla base di una apposita relazione, da redigersi da parte dell'U.T.C., tesa ad individuare le problematiche urbanistiche di rilievo per il Comune ed i criteri informatori del Piano, necessari per un'adeguata pianificazione del territorio comunale.

La più recente Circolare n. 2 D.R.U. dell'11.07.2000, nel paragrafo sulle "Direttive generali del P.R.G.", evidenzia che le direttive da emanare devono essere redatte sulla base di un'istruttoria comprendente le informazioni disponibili a cura dell'U.T.C. su:

- a) disciplina urbanistica vigente e principali vincoli sovraordinati;
- b) stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente;
- c) stato dell'urbanizzazione;
- d) principali tendenze della domanda di abitazioni, servizi, strutture produttive, direzionali, commerciali e turistiche.

Il Piano Regolatore Generale costituisce uno strumento di riferimento per tutte le attività pubbliche e private che si intendono intraprendere per lo sviluppo economico, sociale e culturale delle Comunità locali, oltre che un indispensabile mezzo di tutela ambientale. La redazione di un nuovo PRG rappresenta dunque per ogni comune un fatto di grande rilevanza che deve essere riguardato come un atto di valenza scientifico-culturale e tecnico-amministrativo destinato a dare spessore alle

scelte fondamentali di politica territoriale ed a realizzare gli interessi collettivi della comunità insediata.

Per questo il ruolo del Consiglio, organo competente alla formulazione delle direttive, è centrale e carico di grandi responsabilità, nell'ambito istituzionale di competenza. Nell'ambito di tale ruolo l'approvazione delle Direttive generali costituisce il primo passo di un percorso complesso all'interno del quale il Consiglio comunale è chiamato più volte ad intervenire; precisamente dopo la approvazione delle Direttive Generali il Consiglio comunale dovrà assumere le proprie determinazioni su uno schema di massima del piano, dovrà quindi procedere alla adozione del piano definitivo ed infine sarà chiamato ad esprimere le proprie controdeduzioni sulle osservazioni che i cittadini potranno presentare a seguito della adozione.

Al fine di consentire al Consiglio comunale di svolgere il proprio ruolo in maniera consapevole e tecnicamente corretta sono dunque fornite nel seguito alcune fondamentali coordinate di riferimento sulle problematiche poste dall'attuale assetto territoriale e sullo stato di diritto del territorio scaturente dalla strumentazione urbanistica vigente e vengono riportate le indicazioni necessarie affinché il Consiglio Comunale di Patti possa procedere, come stabilito dall'art. 3 della L.R. 15/91, alla formulazione delle Direttive generali di propria competenza.

1. LO STATO DI FATTO E DI DIRITTO

1.1 LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il P.R.G. vigente, progettato dall'ing. Giuseppe Rodriguez e dall'arch. Letterio Orlando, è stato adottato con delibera commissariale n. 31 del 9 novembre 2000 ed approvato con Decreto Dirigenziale n. 362 del 31 Marzo 2004 del Dirigente Generale del Dipartimento Reg.le Urbanistica dell'Assessorato Territorio e Ambiente.

L'impostazione che i progettisti hanno inteso dare alla variante è quella di comprendere all'interno i vari settori delle strutture del territorio, dei servizi e dell'economia nonché quelli della valorizzazione dell'ambiente, del turismo e dei servizi dividendo il territorio in partizioni:

- 1) partizione: il centro urbano;
- 2) partizione: la fascia costiera, il turismo balneare e le attività marinare;
- 3) partizione: i giacimenti culturali, ambientali ed archeologici;
- 4) partizione: le borgate e le aree di agriturismo.

I quattro ambiti sono correlati fra di loro da un'area, estesa circa 70 Ha., destinata a parco urbano per conferire all'intero contesto valori ambientali, dalle necessarie attrezzature di quartiere e da una rete viaria esistente e di progetto finalizzata a drenare i flussi di traffico.

Il progetto di variante generale è mirato principalmente a:

- riorganizzare il sistema infrastrutturale;
- coniugare le potenzialità costituite dalle valenze ambientali delle riserve orientate di Marinello-Mongiove, e dei complessi archeologici di Tindari e della Villa Romana nonché dalle emergenze ambientali e monumentali del centro storico che rappresentano premesse concrete alla creazione di un turismo articolato e differenziato su cui si ritiene possa essere fondata gran parte dello sviluppo dell'economia locale;
- completare le aree urbane riordinando la viabilità ed organizzando le aree a servizi con il soddisfacimento degli standards intervenendo anche in modo strutturale sul litorale pattese per ricostituirne le capacità di accoglienza turistica.

1.1.1 Zonizzazione

Il Piano ha suddiviso il territorio comunale nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee:

- ZONE A. ZONE DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO ED AMBIENTALE.

Comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico, di particolare pregio ambientale o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

All'interno di tali zone sono state enucleate le seguenti sottozone:

Zona "A1"- Manifatti e complessi di interesse storico-artistico. Comprende gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 e/o segnalati dall'ufficio tecnico comunale.

Zona "A2"- Centro storico. Comprende la parte centrale dell'abitato di Patti che ha particolare interesse storico ed ambientale. Vi ricade l'impianto urbano di Patti a pianta medievale radicato attorno al promontorio dove sono ubicati gli edifici monumentali della cattedrale, del seminario, del palazzo vescovile, di vari conventi e chiese e del municipio, che assieme al complesso ambientale ed architettonico di edilizia residenziale costituiscono la centralità di maggiore interesse. Considerata la notevole importanza dell'impianto è previsto l'intervento unitario tramite piano particolareggiato esteso all'intera area. Nelle more di attuazione di detto piano sono consentite soltanto ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo.

Zona "A3"- di Mongiove e Scala. Comprende tessuti edilizi caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformati da edilizia minore con impianto viario ed edilizio caratteristico del borgo marinaro di Mongiove e agricolo di Scala.

Sono ammessi, per intervento diretto, ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia. E' possibile realizzare nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica mediante la formazione di comparti ai sensi dell'art. 11 della legge regionale n. 71/78 e della legge n. 457/78.

- ZONE B E C. RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E RESIDENZIALI, MISTE E TURISTICHE DI ESPANSIONE

Comprendono zone residenziali di completamento (Bo, BoT B1, B2, B3) e di espansione (CL, C1, C2) del centro e delle frazioni e dei nuclei destinate alla residenza e ai relativi servizi, nonché delle zone CD destinate ad attività miste commerciali e direzionali e Ct1, Ct2 e CtA per le attività turistiche.

Zone Bo - Mantenimento dello stato di fatto. Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature. Le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Zone BoT. Aree sature. Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature. Sono aree esistenti nella fascia del litorale pattese di cui alcune già destinate a strutture turistico-ricettive, altre che per le loro caratteristiche architettoniche e ubicazione dovranno essere ristrutturate al fine di destinarle a strutture turistico-ricettive.

Le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Zone B1 – Aree di completamento dei quartieri del centro urbano di Patti centro. Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato.

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq;

Altezza massima consentita: 14,00 ml;

Numero massimo di piani fuori terra: 4;

Zone B2 - Di completamento dei nuclei di Marina di Patti. Comprendono le aree edificate ubicate in zona a margine dei centri urbani nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato.

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq;

Altezza massima consentita: 10,50 ml;

Numero massimo di piani fuori terra: 3;

Prescrizioni particolari: L'edificazione nei lotti interclusi può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R.21/73.

Zone B3 - Di completamento nuclei periferici e frazioni. Comprendono le aree edificate dei nuclei periferici e delle frazioni nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato.

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 1,50 mc/mq;

Altezza massima consentita: 7,50 ml;

Numero massimo di piani fuori terra: 2;

Prescrizioni particolari: L'edificazione nei lotti interclusi può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R.21/73.

Zone CL - Lottizzazioni in corso. Si tratta delle parti del territorio comunale per le quali esistono: piani di lottizzazione convenzionati e/o in corso di completamento; programmi costruttivi di iniziativa comunale per la realizzazione di alloggi ai sensi degli art. 14 e 51 della L.865/71.

Indici di zona e parametri urbanistici: stabiliti dal PdL o dal Programma Costruttivo approvato.

Zone C1 - Espansione residenziale di iniziativa pubblica. Si tratta di parti del territorio comunale destinate all'espansione dell'edilizia residenziale privata, pubblica sovvenzionata e convenzionata agevolata.

Indice di fabbricabilità territoriale massimo: 1,66 mc/mq;

Altezze massime consentite: 12,00 ml;

Numero massimo dei piani fuori terra: 4;

Prescrizioni particolari: E' consentita la utilizzazione dei piani porticati o dei piani terra per la realizzazione di servizi di interesse comune (art.3/b del D.M. n°1444/68).

Zona C2 - Verde privato e turistico. Comprende le porzioni di territorio limitrofe alle aree destinate a parco urbano territoriale al di sotto della strada cornice di nuova previsione, che per la loro caratteristica ambientale possono contenere insediamenti edilizi con basso indice territoriale e con caratteristiche di pregio.

Indice di fabbricabilità territoriale massimo, per insediamenti residenziali computato con esclusione delle superfici e delle aree a verde preesistente: 0,10 mc/mq;

Indice territoriale massimo per insediamenti turistico-ricettivi, computato con esclusione delle superfici e delle aree con verde preesistente: 0,30 mc/mq.

Altezze massime consentite: 7,50 ml;

Numero massimo dei piani fuori terra: 2;

Prescrizioni particolari: In mancanza di strumento attuativo è consentito solo il mantenimento migliorativo del verde e interventi di: a) manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo dei fabbricati; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti.

Zona CD - Area mista commerciale e direzionale. Comprende parti di territorio comunale interne all'abitato destinate a svolgere funzioni di centralità legate alle attività commerciali, direzionali e d'interscambio. Costruzione di manufatti destinati ad attività commerciali, e della grande distribuzione, uffici, studi professionali, sedi aziendali e di associazioni culturali, alberghi e residence locali per lo spettacolo e l'intrattenimento, depositi, parcheggi multipiano.

Strumento di attuazione: Piano di lottizzazione esteso all'intera area omogenea.

Indice di fabbricabilità territoriale massimo: 2,50 mc/mq, ad esclusione delle zone dove l'i.f.t. è riferito al disposto dell'art. 15 lettere b) e c) della L.R. 78/76;

Altezze massime consentite: 11,00 ml;

Numero massimo dei piani fuori terra: 3 + 2 interrati;

Zone Ct1 - Espansione a carattere turistico-ricettivo balneare. Comprendono le parti di territorio destinate alla realizzazione di attrezzature per il tempo libero e lo sport connesse al turismo balneare, integrate da strutture per l'accoglienza e la ricettività alberghiera e attrezzature per il tempo libero.

Strumento di attuazione: piano particolareggiato o P.U.E. (piano urbanistico esecutivo), esteso all'intera area perimetrata.

Indice di fabbricabilità territoriale massimo: 0,50 mc/mq;

Altezze massime consentite: 10,50 ml;

Numero massimo dei piani fuori terra: 2/3 + 1 interrato;

Zone Ct2 - Espansione turistico-ricettiva e per l'accoglienza del turismo religioso. Comprende porzione di territorio localizzata in prossimità del Santuario del Tindari in cui è prevista la realizzazione di complessi di attrezzature e impianti finalizzati all'accoglienza del turismo religioso e integrate da attrezzature per il tempo libero.

Strumento di attuazione: piano particolareggiato o P.U.E. (piano urbanistico esecutivo), in ambito chiuso esteso all'intera area perimetrata.

Indice di fabbricabilità territoriale massimo: 0,10 mc/mq;

Altezze massime consentite: 7,50 ml;

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 + 1 seminterrato;

Zone CtA - Espansione turistico-extralberghiero e residenze stagionali e/o agrituristica. Comprendono le parti di territorio destinate ad attività ricettive, in cui è ammessa la realizzazione di residenze stagionali e di attrezzature extralberghiere con strutture finalizzate alla fruizione e alla conservazione dei caratteri del paesaggio collinare con prevalenti caratteristiche di agriturismo.

Strumento di attuazione: piano particolareggiato o piano di lottizzazione esteso a lotti minimi di mq.10000.

Indice di fabbricabilità territoriale massimo:

per residenze stagionali: 0,10 mc/mq;

per impianti extralberghieri: 0,25 mc/mq;

Altezze massime consentite: 7,50;

Numero massimo dei piani fuori terra: 2;

- ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Zone D (D1, D2, D3, D4) - A destinazione produttiva. Le zone produttive sono destinate a:

- a) attività industriali e artigianali,
- b) lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali, comprensivi anche della loro commercializzazione,
- c) impianti e attrezzature per officine e parcheggio dei mezzi di trasporto e per lo stoccaggio delle merci.

Zone D1 - Insediamenti commerciali, direzionali e artigianali. Comprendono le parti del territorio interessate da insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio, direzionali e piccolo artigianato .

L'edificazione è consentita mediante singola concessione, superficie minima del lotto: mq1500.

Rapporto massimo di copertura: 1/3

Altezza massima consentita: 7,50 ml con esclusione di volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2;

Zone D2 - Industrializzazione e commercializzazione prodotti agricoli. Comprende la parte del territorio interessata da insediamenti a carattere prevalentemente artigianale e di industrializzazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ubicati in prossimità dello svincolo autostradale e ai margini del macroambito agricolo-ambientale della foce del Timeto.

Piano Urbanistico Esecutivo per gli insediamenti artigianali e commerciali esteso all'intera area così come perimetrata nella tavola di azionamento.

Rapporto massimo di copertura: 1/3

Altezza massima consentita: 7,50 ml con esclusione di volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2;

Zone D3- Insediamenti industriali-artigianali di progetto. Comprendono parti di territorio interessate da insediamenti a carattere prevalentemente industriale e artigianale di nuovo impianto localizzate in prossimità della riva sinistra del Timeto all'altezza del Monte Russo e tra l'autostrada ME-PA e il nuovo tracciato ferroviario.

Piano PIP per gli insediamenti produttivi esteso a ciascuna delle aree così come perimetrata nelle tavole di azionamento; è prescritta autorizzazione regionale come previsto dall'art.18 della L.R.71/78 e dall'art.27 della L.865/71.

Rapporto massimo di copertura: 1/3

Altezza massima consentita: 7,50 ml con esclusione di volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2;

Zona D4 -Area ricadente nel Piano Regolatore A.S.I. - Agglomerato Patti. Comprende le parti del territorio ricadenti all'interno del nucleo industriale di Patti, normate dal Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Messina.

- ZONE AGRICOLE

Zone E (E1, E2, E3) – Agricole. Comprendono le aree destinate ad attività agricole, a pascolo e improduttive.

Zona E1 - Agricola normale. Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Destinazioni di zona e prescrizioni particolari:In queste zone si possono inserire esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori

in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. E' consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agroturistiche come previste dalla L.R.25/94. Alle residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m 4,00.

Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. n°495/92
- d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'intera area interessata;

I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'articolo 15 della Legge Regionale 12 giugno 1976 n° 78.

Strumenti di attuazione: Concessione edilizia.

Indici di zona e norme particolari:

Indice di fabbricabilità fondiaria massima:0,03 mc/mq per la sola residenza.

Altezza consentita: mt 7,50.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza.

Zona E2 - Agricola con colture specializzate, irrigue e intensive. Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, caratterizzate dalla presenza di colture specializzate, irrigue e intensive, così come individuate e classificate nello Studio Agricolo-forestale allegato al PRG.

Zona E3 - Macroambito della foce del Timeto. Il macroambito comprende la pianura alluvionale della foce del Timeto con prevalente presenza di colture agricole specializzate, irrigue ed intensive. Sono previsti interventi di riqualificazione ambientale.

V - ZONE PER IMPIANTI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Zone F (Fe, F1, F2) - Servizi territoriali esistenti (Fe), servizi territoriali di progetto (F1), parchi pubblici urbani e territoriali (F2). Si tratta delle parti di territorio comunale interessate dalla presenza di impianti (esistenti o di progetto) di interesse urbano e territoriale, e costituiti da parchi, impianti tecnologici, edifici direzionali e per la pubblica amministrazione, attrezzature sportive, ospedaliere, scolastiche per l'istruzione superiore all'obbligo, carceri e caserme, attrezzature relative al trasporto pubblico, aggregati architettonico-funzionali destinati alla cultura, all'istruzione universitaria, alla gestione del territorio e all'ospitalità studentesca.

Zona Fe - Servizi territoriali esistenti. Le aree comprese in questa zona sono costituite da attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale esistenti per le quali è possibile intervenire con operazioni di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e completamento nei limiti dei parametri previsti per le corrispondenti zone F1.

Zona F1 - Servizi territoriali di progetto. Si tratta delle parti di territorio destinate alla realizzazione dei servizi e delle attrezzature di interesse generale di nuovo impianto.

Destinazione d'uso: Realizzazione di impianti e attrezzature classificate come segue:

F1a: Istruzione e scuole superiori

F1b: Ospedali e attrezzature sanitarie e assistenziali

F1c: Attrezzature sportive e per il tempo libero e impianti per la fruizione del mare.

F1d: Aggregati architettonico-funzionali per l'accoglienza e la promozione turistica

Strumento d'attuazione: P.U.E. esteso all'intera area omogenea.

Indice di fabbricabilità territoriale massimo: 3 mc/mq..

L'indice di fabbricabilità territoriale delle zone ricadenti nella distanza di 1000 ml dalla battigia sarà regolato come da art. 15 L.R. 78/76.

Altezza massima consentita: mt. 15;

Zona F2 - Parchi pubblici urbani e territoriali. Si tratta delle parti di territorio destinate alla realizzazione di parchi urbani attrezzati di nuovo impianto.

Strumento d'attuazione: Piano particolareggiato esteso all'intera area perimetrata, in cui verranno definiti tutti i parametri urbanistico-edilizi di zona.

- VI - ZONE PER SERVIZI DI QUARTIERE

Zone Sp - Servizi di quartiere esistenti o di progetto. Queste zone, destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive sono suddivise, con riferimento al D.M. 02/04/1968 in:

a) aree per l'istruzione: asili nido (An); scuole materne (Sm); scuole elementari (Se); Scuola media (Si);

b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (Ap);

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (Va) e lo sport (As);

d) aree per parcheggi, in aggiunta alle superfici per parcheggi privati computate nella misura di mq10/mc100 di costruzione, (P).

Distanza tra fabbricati: pari all'altezza del più alto tra gli edifici prospicienti.

Arretramento dai confini: pari a 1/2 dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente e comunque non inferiore a m.5.

- VII - ZONE A VINCOLI SPECIALI

Aree vincolate (L.1089/39), Parco Archeologico, Vincolo boschivo, Vincolo di inedificabilità entro i 150 mt. dalla battigia (art.15 L.R. 78/76), Fasce di rispetto, Vincoli geologici ed idrogeologici. Si tratta di parti di territorio sottoposte a regimi di tutela in cui qualsiasi attività di trasformazione del territorio è proibita o sottoposta a procedura di controllo da parte degli Enti competenti.

Zone di interesse archeologico - Legge 431/85. Comprende le aree segnalate dalla Soprintendenza ai beni archeologici competente per territorio.

n° 1 - Complesso archeologico di Tindari,

n° 2 - Villa Romana nel centro urbano di Patti

Aree vincolate da riserve ambientali di Tipo A. Comprende le aree di riserva naturale orientata che presentano particolare rilevanza dal punto di vista paesaggistico e biocenotico comprendente tratti di arenile, suoli salsi, dune, greti di fiumare e associazioni rupestri e della macchia mediterranea, vincolati con D.A. n. 970/91 per un'estensione di Ha 248,13 e con D.A. 745/44 del 10/12/1998

Aree vincolate da prereserve ambientali di Tipo B. Trattasi di area estesa per Ha 153,12 vincolata con il D.A. n. 970/91 e con D.A. 745/44 del 10/12/1998.

Vincolo ambientale art. 1 Legge 431/85 e Legge 1497/39. Trattasi dei fiumi e torrenti, che per la loro particolarità ambientale devono essere vincolati ai sensi della superiore legge sino alla redazione dei piani paesistici. Per tali corsi d'acqua è individuata, ai sensi dell'art.1 della L.431/85, una fascia di rispetto di mt.150 per lato, calcolata dal piede dell'argine o della sponda, sottoposta a vincolo paesaggistico ex L.1497/1939.

Vincolo boschivo e di inedificabilità entro i 150 mt. dalla battigia (art.15 L.R.78/76). Si tratta del territorio caratterizzato dalla presenza di boschi, così come individuati nello "Studio

Agricolo Forestale” costituente parte integrante del progetto di Piano Regolatore Generale, e della fascia di territorio compresa entro i 150 mt. dalla battigia del mare per i quali sussiste il vincolo di inedificabilità assoluta.

Fasce di rispetto. Si tratta delle fasce di rispetto in cui qualsiasi attività di trasformazione del suolo è vietata o è disciplinata ai sensi delle leggi vigenti in materia; si hanno le seguenti fasce di rispetto:

1. Fasce di rispetto dei boschi: ml. 200
2. Fasce di rispetto del depuratore: ml. 100
3. Fasce di rispetto della ferrovia: ml.30
4. Fasce di rispetto cimiteriali: ml. 200, salvo specifiche autorizzazioni, rilasciate dagli Enti competenti, alla riduzione della stessa
5. Fasce di rispetto stradali: ml. 20 (strade di tipo E e di tipo F) ml. 30 (strade di tipo C)
6. Fasce di rispetto autostradale: ml. 60.

Nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale, indicate nelle cartografie di P.R.G., sono ammesse attrezzature tecnologiche, pubbliche o di interesse pubblico, allacciamenti ai servizi tecnologici, parcheggi, sistemazione a verde, allacciamenti stradali percorsi pedonali e ciclabili ed il mantenimento dell'attività agricola con esclusione di qualunque tipo di edificazione. Le attrezzature emergenti dal suolo nelle fasce di rispetto stradale, quali distributori di carburante, cabine telefoniche, cabine elettriche, palificazioni e simili, dovranno essere poste ad almeno 5 metri dal ciglio della strada.

Zone di frana. Sono le zone individuate dallo “Studio geologico” e dalla “Integrazione geologica” del territorio costituente parte integrante del progetto di PRG e riportate nelle tavole di stato di fatto e di azzonamento (con esclusione della zona F2) in conformità a quanto indicato nella Carta delle suscettività.

Zone di impluvio. Si tratta di zone che nella relazione geologica sono classificate a “rischio geologico” e inedificabili. Per tali zone è proibito qualsiasi intervento di trasformazione del suolo, a meno di quelli necessari a prevenire eventuali dissesti idrogeologici.

Faglie. Si tratta delle lineazioni strutturali tettoniche indicate nella Carta della suscettività allegata alla Relazione geologica e riportate nelle tavole di stato di fatto e di azzonamento. Prescrizioni particolari:La presenza di faglie comporta limitazioni alla suscettività edificatoria, relativamente agli insediamenti ricadenti nelle aree campite con apposito retino nelle tavole di stato di fatto e di azzonamento.

- VIII - VIABILITÀ

Zone destinate alla mobilità

Definizione:Le zone destinate alla mobilità comprendono:

- a) strade pubbliche con relativi nodi e parcheggi;
- b) strade private.
- c) strade pubbliche

Strade private

Le strade private possono essere aperte al pubblico solo dopo autorizzazione del Sindaco. Tale autorizzazione può essere rilasciata solo a condizione che le strade stesse siano costruite, pavimentate, illuminate e mantenute pulite a spese dei proprietari e secondo le prescrizioni del Comune. In particolare per avere l'autorizzazione di cui sopra le strade private devono:

- a) avere sezioni, sottofondo, pavimentazione, illuminazione secondo le prescrizioni che dà l'Amministrazione Comunale;
- b) avere assicurato e regolato lo scolo delle acque piovane e luridi con opportuni canali di fognatura (ove esista la rete fognante), e la cui sezione viene stabilita dall'Amministrazione Comunale che prescrive inoltre il numero dei pluviali e dei pozzetti di ispezione.

1.1.2 Dati dimensionali complessivi del piano

Il Piano è stato dimensionato per una popolazione complessiva teorica stimabile attorno alle 15.000 unità al 2016, con un incremento di 1.476.

Relativamente agli standard il PRG prevede una dotazione di poco superiore al valore di 18 mq/ab.

Il fabbisogno residenziale di nuova realizzazione, stimato in circa 1000 vani, risulta soddisfatto attraverso completamento delle aree già urbanizzate e la attuazione dei piani in itinere o già approvati al momento della adozione del piano.

Al PRG sono allegate Prescrizioni esecutive estese ad una superficie complessiva di 15 ha circa, così suddivisi:

- Piano particolareggiato per gli insediamenti produttivi. L'area oggetto di P.P., ricadente in area destinata dal piano a zona D3 - artigianale ed industriale di progetto - è ubicata a nord-ovest del torrente Timeto tra la ferrovia e l'autostrada; essa è estesa circa 13,60 Ha.
- Piano particolareggiato del parco urbano. L'area oggetto di piano particolareggiato è ubicata ad est del centro abitato di Patti ed è estesa circa 10 Ha.

1.2 STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG

Le previsioni del Piano Regolatore Generale hanno avuto attuazione in maniera non omogenea e discontinua; più precisamente si evidenziano le seguenti problematiche:

Zone A – Le previsioni urbanistiche del PRG relative al centro storico urbano non hanno trovato attuazione, dal momento che non è stato predisposto il piano esecutivo al quale il piano subordinava buona parte degli interventi di recupero e riqualificazione.

Più recentemente l'Amministrazione comunale ha predisposto per il centro storico di Patti e per la parte antica di Scala lo studio di dettaglio previsto dalla L.R. 13/2015, regolarmente approvata dal Consiglio Comunale ed oggi in vigore.

1.3 ABUSIVISMO EDILIZIO

Come risulta dagli atti dell'Osservatorio regionale le istanze di sanatoria presentate sono n. 827 (n. 476 ai sensi della L. 47/1985 e della L.R. 37/1985; n. 210 ai sensi della L. 724/94; n. 141 ai sensi della L. 326/2003).

Come confermato dai dati soprariportati, l'abusivismo edilizio, presente soprattutto nell'area costiera, non ha determinato fenomeni patologici di particolare complessità, i cui effetti sono stati comunque mitigati anche attraverso interventi di infrastrutturazione e riqualificazione.

2. INDIRIZZI PROGETTUALI GENERALI DEL PRG

2.1 - LE INVARIANTI STRUTTURALI

Devono considerarsi elementi invarianti nella progettazione del nuovo PRG una serie di indicazioni progettuali derivanti da varie fonti normative sia regionali che statali, che compongono un quadro vincolistico da recepire integralmente nel nuovo PRG.

Le principali di tali disposizioni sono:

- il Codice dei Beni Culturali, di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., attraverso il quale sono dichiarate di interesse paesaggistico alcune parti del territorio comunale. In particolare, oltre al vincolo della cd legge "Galasso" che riguarda i corsi d'acqua e la fascia costiera, altre parti del territorio comunale risultano sottoposte a vincolo paesaggistico, sia per la presenza di aree boscate sia per la presenza della Riserva regionale, sia infine per la presenza di aree di interesse archeologico. Nella pianificazione di tali ambiti il PRG dovrà tener conto della necessità di non compromettere il valore ambientale e paesistico con previsioni lesive dei caratteri propri di ciascun sito. Vanno anche tenuti presenti i vincoli apposti con specifici decreti dell'Assessorato competente.
- le leggi che fissano distanze minime delle costruzioni a protezione di infrastrutture pubbliche, quali le strade ed autostrade, la ferrovia, il depuratore, il cimitero.
- la legge n. 16/1996, come modificata dalla L.R. 13/1999 e successivamente dalla L.R. 6/2001, che stabilisce limiti di edificazione nei boschi e nelle relative fasce di rispetto.
- il vincolo sismico, che determina limitazioni nella attività edilizia;
- i vincoli e le prescrizioni derivanti dai Piani stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico; in particolare nella redazione del nuovo piano occorrerà fare stretto riferimento alle indicazioni normative relative alle aree di diverso grado di pericolosità, che per i livelli più alti (P3 e P4) vietano qualsiasi trasformazione urbanistica;
- i vincoli e le prescrizioni derivanti dal Piano paesaggistico di Ambito relativo a parte della provincia di Messina; in particolare nella redazione del nuovo piano occorrerà fare stretto riferimento alle indicazioni normative relative alle aree di livello di tutela 2 e 3 nelle quali le trasformazioni urbanistiche sono soggette a forti limitazioni;
- le limitazioni derivanti dall'art. 15 della L.R. 78/1976, riguardanti le fasce di mt 150, 500 e 1000 dalla battigia;
- il vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923, gravante su una gran parte del territorio comunale;
- il vincolo relativo alle eventuali aree percorse dal fuoco ai sensi dell'art.10, comma 2 della L. 21.11. 2000, n. 353.

Elementi invarianti nella progettazione del PRG devono essere considerati pure le eventuali indicazioni vincolistiche derivanti dagli studi propedeutici di settore, geologico ed agricolo-forestale.

Nello Studio geologico dovranno essere indicate e perimetrate le eventuali aree soggette a dissesti di natura geologica o idraulica o interessate da formazioni tettoniche o da rischio sismico in genere, nelle quali potranno non essere ammesse nuove costruzioni, nonché le aree nelle quali le nuove costruzioni potranno essere eseguite osservando particolari cautele. Tali indicazioni dovranno riguardare in particolare le aree di nuova urbanizzazione previste nel nuovo P.R.G.; una verifica di natura geologica, anche alla luce della normativa tecnica sulle costruzioni subentrata nel 2008 e della conseguente Circolare ARTA n. 3 del 20 Giugno 2014, dovrà comunque essere svolta, ai fini di una loro eventuale riconferma nel nuovo piano, anche per le aree già interessate da previsioni di urbanizzazione del PRG vigente.

In particolare lo Studio geologico dovrà contenere una carta della suscettività edificatoria riguardante l'intero territorio comunale, redatta nel rispetto delle indicazioni contenute nelle più recenti linee guida emanate dalla Regione.

Nello studio agricolo-forestale, oltre ad essere indicate ed esattamente perimetrare le aree boscate e le aree di macchia e vegetazione ripariale ai sensi del D.P.R.S. del giugno 2000, ai fini dell'applicazione del vincolo sopra ricordato, dovranno pure essere individuate le aree agricole interessate da colture specializzate o dotate di particolari infrastrutture. Per tali ambiti il nuovo P.R.G. non potrà prevedere, a meno di comprovate ed ineludibili necessità, destinazioni diverse da quelle agricole. Nella redazione di tale studio, che in realtà dovrà soltanto verificare quanto già accertato in precedenza, nello studio agricolo forestale allegato al PRG vigente, occorrerà tenere conto delle risultanze degli studi effettuati dall'Assessorato regionale del Territorio ed Ambiente per la realizzazione del "Sistema Informativo Forestale", già disponibile on line. Tale studio contiene infatti una perimetrazione dei boschi alla scala 1:10.000.

E' infine appena il caso di ricordare che il nuovo piano, così come tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, dovrà essere sottoposto al procedimento di VAS, in attuazione di quanto stabilito con D.L.vo n. 152/2006 e smi, al fine di minimizzare o mitigare. Di seguito si riporta una schematizzazione delle principali fasi che dovrà seguire il procedimento di formazione del PRG integrato con la Valutazione Ambientale Strategica, secondo quanto stabilito con la Circolare DRU/ARTA n. 3/2017 del 22/03/2017.

Sequenza procedurale per la formazione del piano integrato con la VAS

1	• Approvazione delle Direttive generali per la formazione del piano da parte del Consiglio comunale
2	• Elaborazione degli studi di settore (geologico e agricolo-forestale) e dello schema di massima del piano corredato dal Rapporto Preliminare ambientale della VAS
3	• Approvazione da parte del Consiglio comunale delle determinazioni sulle schema di massima del piano
4	• Pubblicazione del Rapporto Preliminare ambientale ai fini della consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale
5	• Espressione dei pareri da parte dei soggetti competenti in materia ambientale e della AC
6	• Elaborazione del progetto definitivo del Piano e redazione del Rapporto Ambientale con integrato lo Studio di incidenza ecologica sulle aree di Rete Natura 2000
7	• Acquisizione del parere del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 della L.R. 64/1974 sulla compatibilità geomorfologica
8	• Adozione del piano corredato dagli studi di settore (geologico ed agricolo-forestale), e presa d'atto del Rapporto Ambientale con la Sintesi non Tecnica e lo Studio di incidenza da parte del Consiglio Comunale.
9	• Pubblicazione di un avviso di avvenuta adozione del piano e di invito alla presentazione di osservazioni sulla Gazzetta Ufficiale della Regione
10	• Consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale, delle amministrazioni e dei soggetti privati comunque interessati attraverso il deposito e la pubblicazione del piano per sessanta giorni consecutivi
11	• Valutazione, da parte del consiglio comunale, della documentazione, osservazioni, obiezioni e suggerimenti ricevuti in fase di consultazione
12	• Presentazione del piano, con tutta la documentazione a corredo, all'assessorato regionale del territorio e dell'ambiente per l'espressione di un parere motivato di carattere ambientale (da parte del Servizio VAS) ed urbanistico (da parte del Servizio Urbanistica) e del voto conclusivo del CRU di coordinamento tra i due pareri
13	• Approvazione definitiva del piano con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento dell'Urbanistica
14	• Pubblicazione del Decreto sulla Gazzetta ufficiale della Regione con l'indicazione della sede ove si possa prendere visione del piano e di tutta la documentazione oggetto dell'istruttoria
15	• Pubblicazione sui siti web della autorità interessate (Comune ed Assessorato regionale del territorio ed ambiente) dei seguenti documenti:

	<ul style="list-style-type: none"> - decreto di approvazione del piano - documentazione tecnica costituente il piano; - parere motivato espresso dall'autorità competente in materia ambientale; - dichiarazione di sintesi in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate; - misure adottate in merito al monitoraggio
16	<ul style="list-style-type: none"> • Attuazione del piano e monitoraggio degli effetti ambientali.
17	<ul style="list-style-type: none"> • Informazione periodica del pubblico in merito alle modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate

2.2 - RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Nella progettazione del nuovo P.R.G. è necessario tener conto del fatto che le sue previsioni verranno ad incidere su un territorio il cui stato di diritto è stato precisamente definito dal PRG vigente.

Tale notazione, di per se importante, assume una maggiore rilevanza in relazione a quanto previsto dal Decreto legge del Maggio 2001 che regola il procedimento di espropriazione per pubblica utilità; in esso si prevede infatti che i vincoli espropriativi, decaduti per il trascorso periodo di validità, se riproposti nei nuovi strumenti urbanistici, debbano essere indennizzati. Tale disposizione, che è entrata in vigore a far data dal gennaio 2002, vincola l'attuazione (non però l'approvazione) del nuovo Piano alla disponibilità delle somme occorrenti per gli indennizzi.

Nella redazione del nuovo piano pertanto dovrà, caso per caso, valutarsi con la massima attenzione l'opportunità di riconferma dei vincoli espropriativi, che dovrà comunque in linea di principio ammettersi soltanto nel caso di comprovata necessità.

Di contro le previsioni non vincolative del previgente PRG potranno confermarsi nel caso in cui non contrastino con il sistema degli invarianti strutturali, con i principi di tutela posti a fondamento del nuovo PRG, ovvero con disposizioni normative intervenute successivamente alla approvazione del PRG.

2.3. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Per definire compiutamente lo stato di diritto del territorio, del quale tener conto nella progettazione del nuovo piano, è necessario riferirsi pure, oltre che al PRG vigente, anche ai diversi strumenti di pianificazione sovraordinata, redatti da Enti provinciali e regionali.

La elaborazione di tali strumenti, anche di quelli la cui formazione è obbligatoria per legge, è ancora oggi però pesantemente deficitaria.

Uno degli strumenti che ha già raggiunto una codificazione normativa è il documento di **Linee guida del Piano Territoriale paesistico regionale**, predisposto dall'Assessorato regionale dei Beni culturali ed ambientali ed approvato con D.A. n. 6682 del 29 dicembre 2016 (GURS 31 marzo 2017, n. 13). In esso vengono stabiliti criteri e vengono forniti indirizzi progettuali per la redazione dei Piani paesaggistici da parte delle Sovrintendenze ai Beni culturali ed Ambientali.

Nelle more dell'approvazione di tali piani gli strumenti urbanistici comunali (PRG) svolgono le funzioni di tutela paesaggistica e devono pertanto uniformarsi alle indicazioni contenute nelle Linee guida.

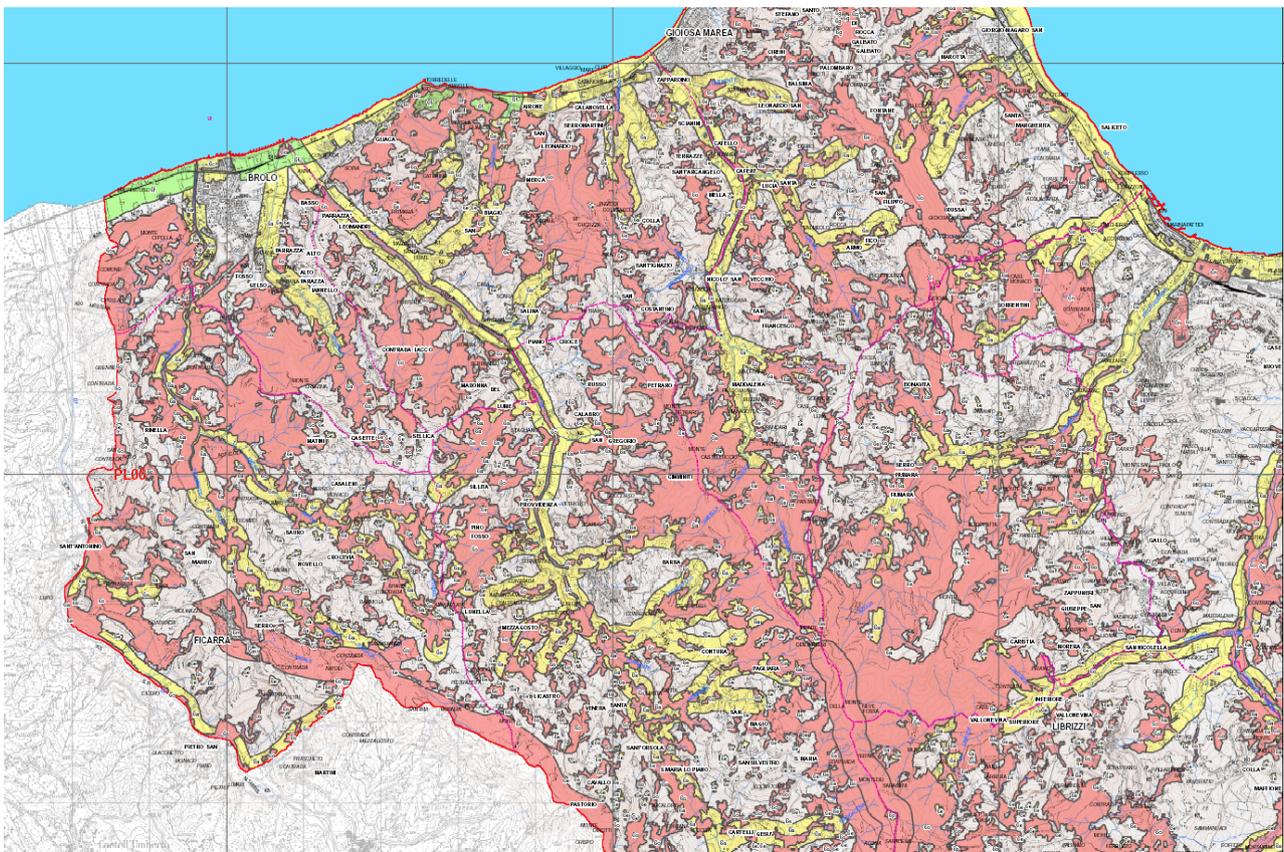
Tali indicazioni riguardano sostanzialmente i criteri da seguire nella delimitazione dei centri storici e nella individuazione dei beni da sottoporre a tutela nonché le forme di tutela da porre in essere per ciascuna categoria di beni. Per tali beni occorrerà nel PRG prevedere un regime di tutela

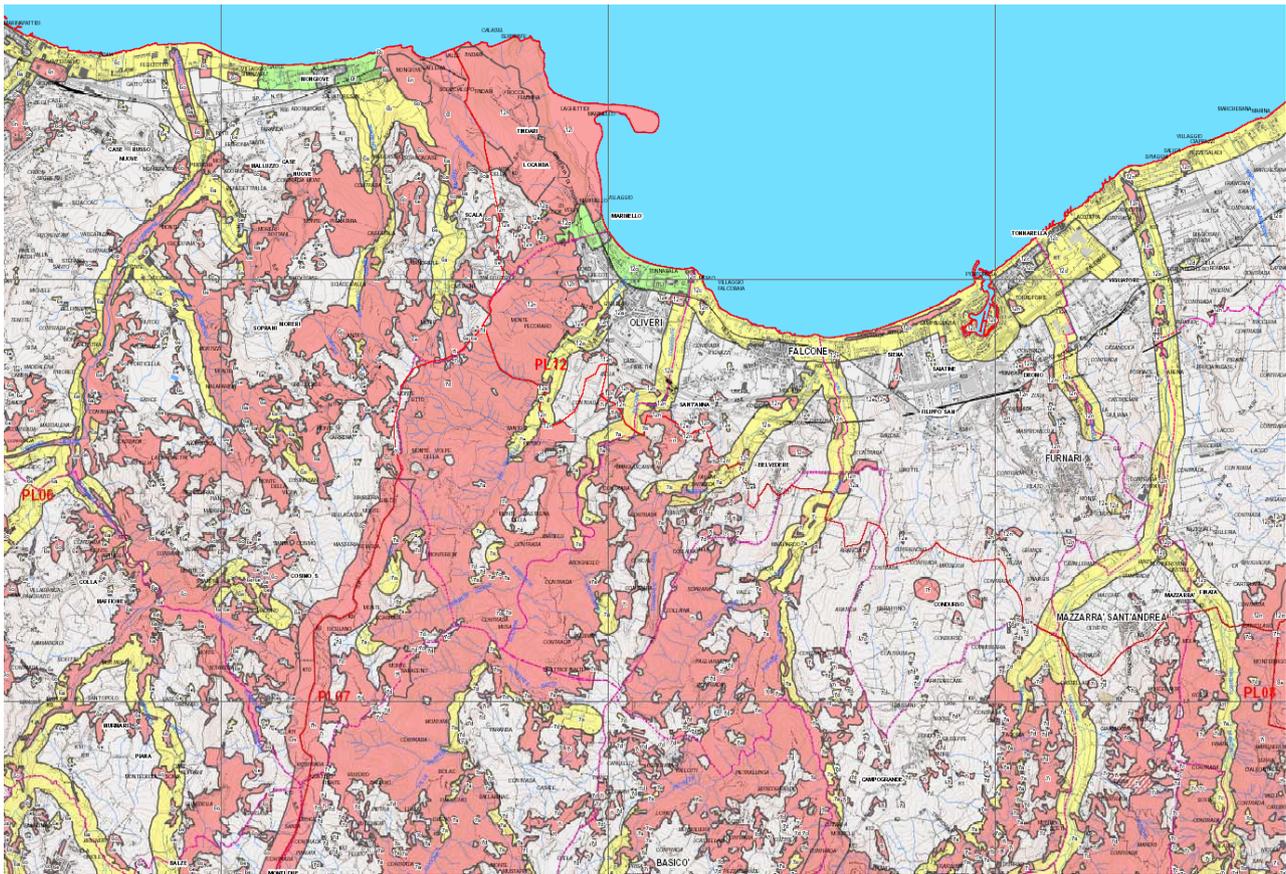
differenziato in relazione alle caratteristiche di ciascuno di essi.

A seguito della approvazione delle Linee guida la Regione ha proceduto alla redazione dei Piani d'ambito relativi alle aree individuate nel Piano.

Il piano Paesaggistico riguardante l'Ambito 9 ricadente nella provincia di Messina - costituito dai territori comunali di: Ali, Alì Terme, Antillo, Barcellona Pozzo di Gotto, Basicò, Brolo, Casalvecchio Siculo, Castelmola, Castoreale, Condò, Falcone, Ficarra, Fiumedinisi, Fondachelli Fantina, Forza d'Agrò, Francavilla di Sicilia, Furci Siculo, Furnari, Gaggi, Gallodoro, Giardini Naxos, Gioiosa Marea, Graniti, Gualtieri Sicaminò, Itala, Letojanni, Librizzi, Limina, Mandanici, Mazzarà Sant'Andrea, Merì, Messina, Milazzo, Monforte San Giorgio, Mongiuffi Melia, Montagnareale, Montalbano Elicona, Motta Camastra, Nizza di Sicilia, Novara di Sicilia, Oliveri, Pace del Mela, Pagliara, Patti, Piraino, Roccafiorita, Roccalumera, Roccavaldina, Rodì Milici, Rometta, San Filippo del Mela, San Pier Niceto, San Piero Patti, Sant'Alessio Siculo, Sant'Angelo di Brolo, Santa Lucia del Mela, Santa Teresa di Riva, Saponara, Savoca, Scaletta Zanclea, Spadafora, Taormina, Terme Vigliatore, Torregrotta, Tripi, Valdina, Venetico, Villafranca Tirrena, è stato approvato con Decreto 6682 del 29/12/2016, pubblicato sulla GURS del 31 Marzo 2017.

Le previsioni del Piano Paesaggistico riguardanti l'intero territorio dell'Ambito 9 sono cogenti, ai sensi dell'art.145, comma 3, del Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento da parte dei Comuni, che deve essere affettuato entro 24 mesi dalla data di pubblicazione del presente decreto nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, ovvero entro il 31 Marzo 2019.





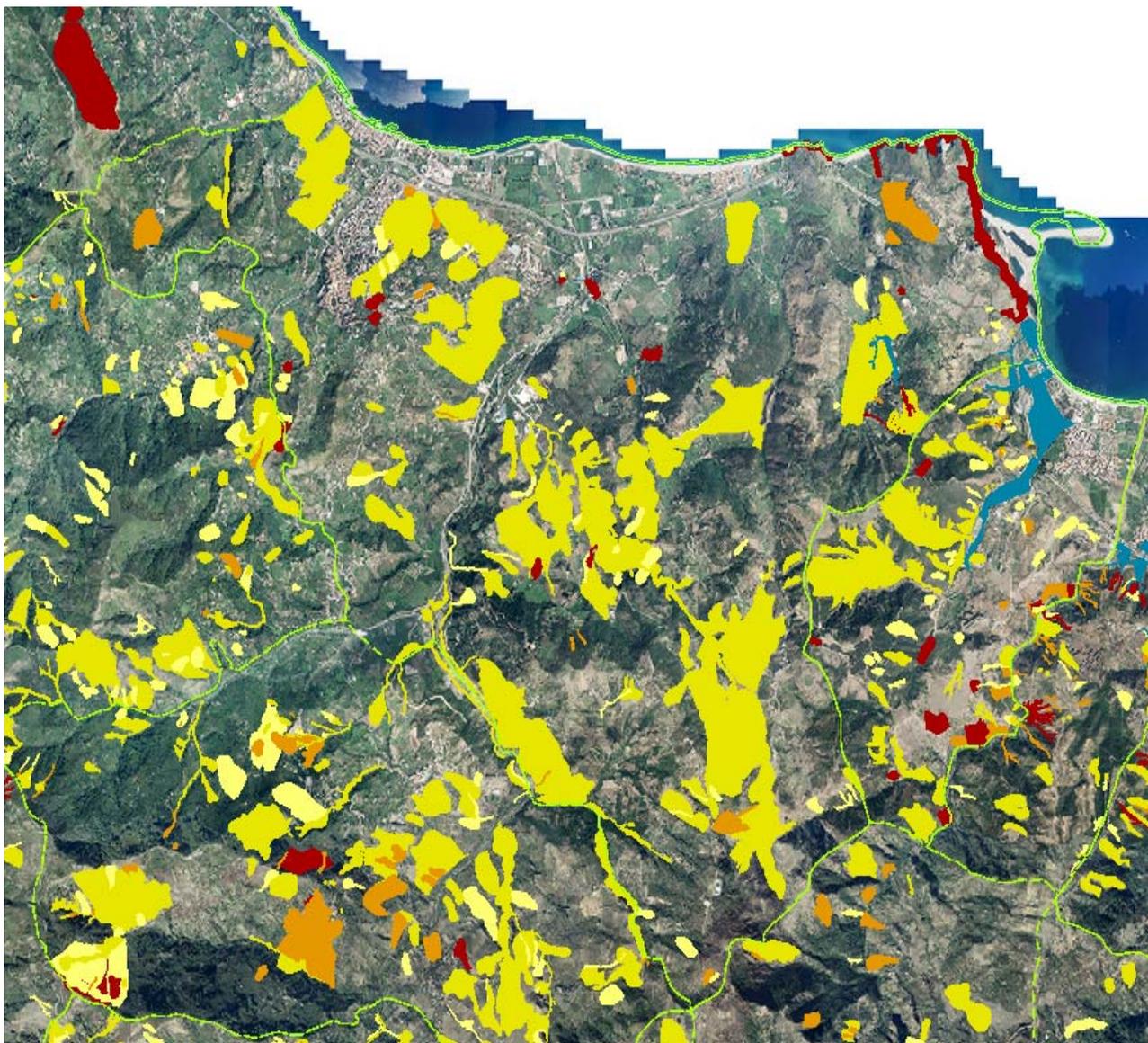
Stralci della tavola dei regimi normativi del Piano paesaggistico d'Ambito n.9 (in rosso le aree di livello 3 - inedificabili, in verde le aree di livello 2, edificabili con gli indici del verde agricolo, in giallo le aree di livello 1, edificabili ma soggette al parere della Soprintendenza)

Particolare importanza riveste, tra gli strumenti sovraordinati, il **Piano di bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)**, redatto dal Dipartimento Territorio ed Ambiente dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, attraverso successivi Piani stralcio.

In particolare il territorio di Patti ricade nei seguenti piani stralcio di bacino: n. 11 Bacino Idrografico del Torrente Elicona e aree territoriali contigue aggiornato con DPR n. 114 del 21/03/2011, n. 12 Bacino Idrografico del Torrente Timeto aggiornato con DPR n. 151 11/07/2013, n. 13 Area territoriale tra Torrente Timeto e Fiumara di Naso aggiornato con DPR n. 283 del 18/07/2011.

Nell'ambito di tali piani sono state mappate una serie di aree che manifestano differenti livelli di pericolosità geologica o idrogeologica e che sono pertanto da sottoporre ad un particolare regime di tutela, dettagliatamente specificato negli stessi piani.

L'area costiera di Patti ricade inoltre all'interno dell'Unità Fisiografica n. 21 Capo Calavà- Capo Milazzo.



Stralcio della cartografia del P.A.I. del territorio comunale. In diverse colorazioni sono individuate le aree di criticità geomorfologiche e idrauliche, dal livello 1 (a rischio moderato, in giallo) al livello 4 (a rischio molto elevato, in rosso scuro).

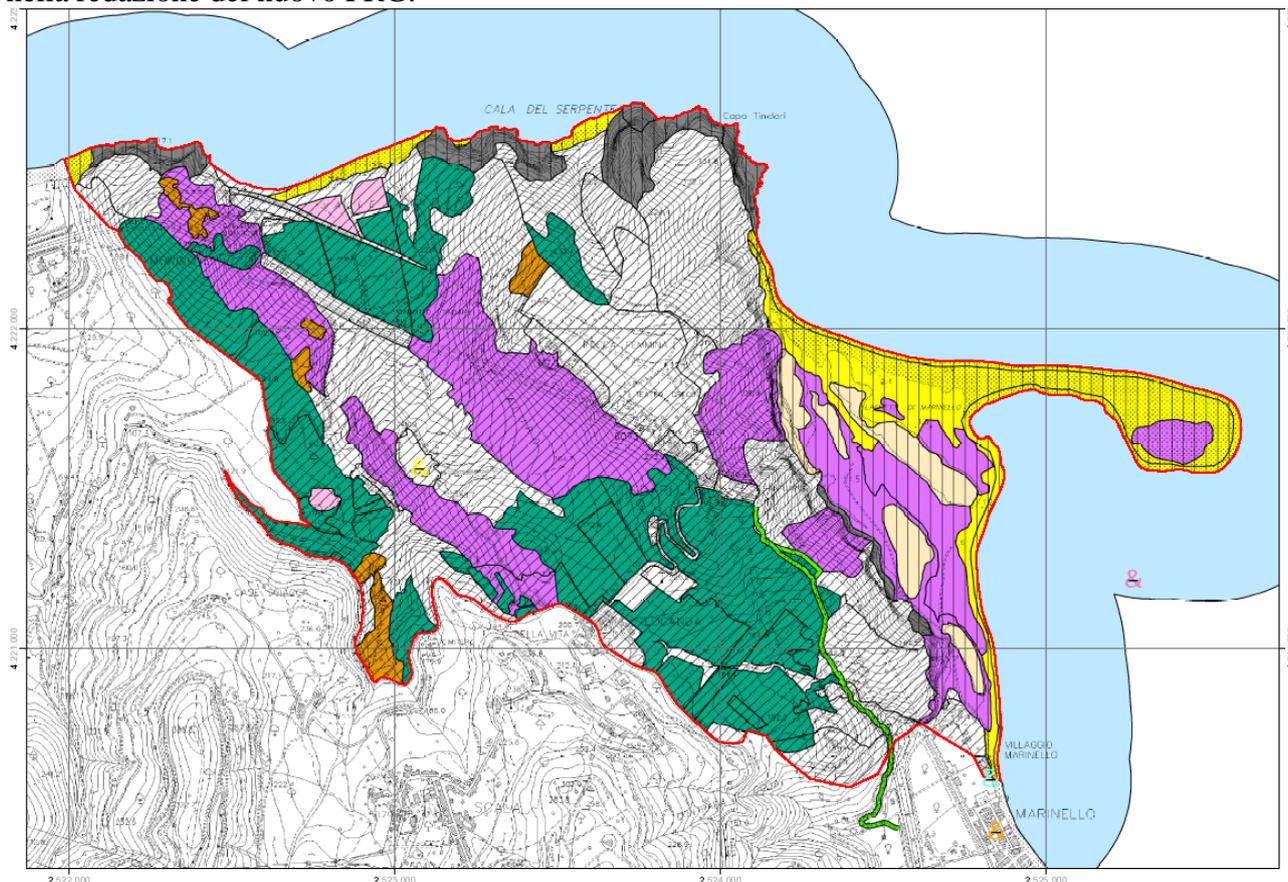
Vanno anche tenuti in debito conto i **Piani di gestione delle aree comprese nella rete Natura 2000**, tutti già approvati.

Il territorio di Patti è interessato da un Sito di Interesse Comunitario (SIC) denominato Laguna di Oliveri - Tindari (ITA 030012).

Il Sito di Interesse Comunitario, SIC, “**Laguna di Oliveri – Tindari**” ITA030012 è stato proposto nel 1995, approvato nel 1998 ed aggiornato nel 2013 per un totale di 1.3 km² di superficie marina soggetti a protezione.

L’area abbraccia il tratto costiero tra Mongiove, la Riserva naturale Laghetti di Marinello, includendo l’arenile e le falesie costiere di Capo Tindari, fino a Coda di Volpe. L’ampio arenile che si sviluppa presso Capo Tindari è caratterizzato dalla presenza di peculiari formazioni dunali, la porzione interna presenta una serie allineata di laghetti la cui morfologia è influenzata dal gioco di maree e delle mareggiate. I due maggiori sono in comunicazione con il mare rispettivamente Laghetto di Marinello, il più grande, e Verde; il Mergolo della Tonnara è invece completamente isolato dal mare e relativamente più integro.

Le indicazioni normative contenute nel Piano di gestione del Sito dovranno essere tenute in conto nella redazione del nuovo PRG.

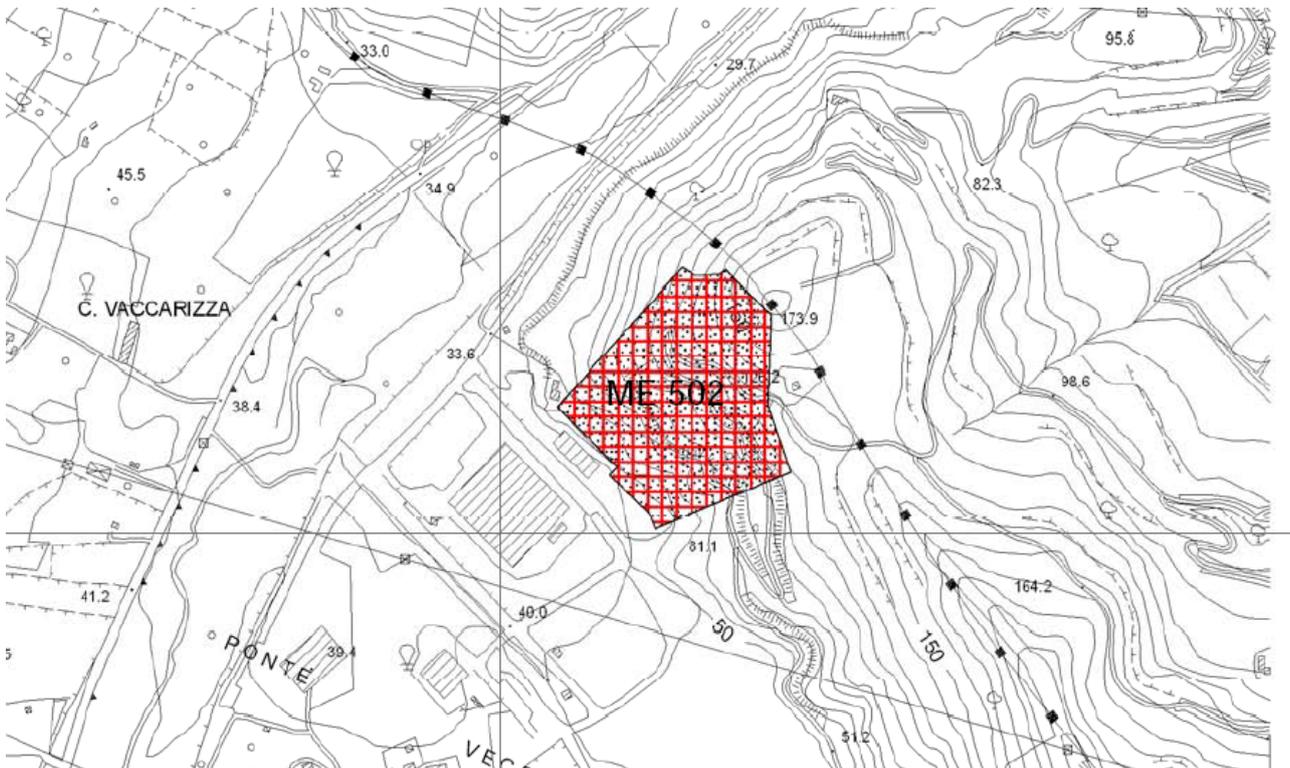
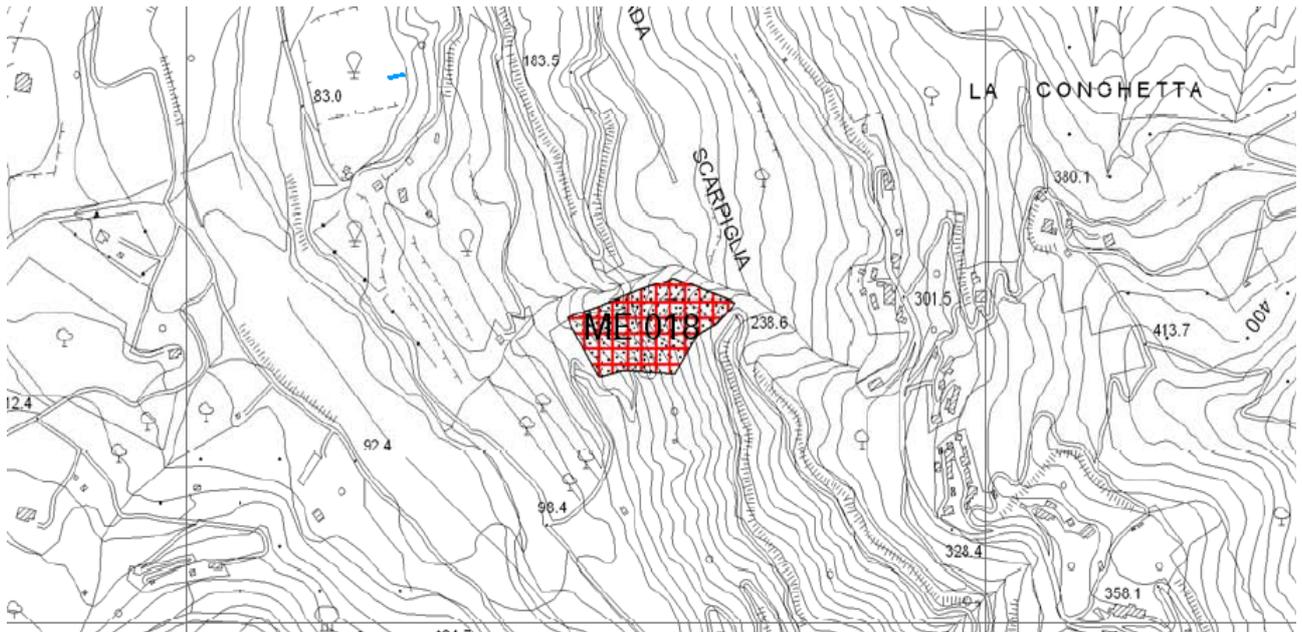


Stralcio del Piano di gestione area SIC "Capo Calavà – Laguna di Oliveri". Carta delle azioni e delle strategie gestionali

Uno stretto raccordo occorrerà mantenere nella progettazione del nuovo P.R.G. con la ex Provincia Regionale di Messina (oggi Città metropolitana), nelle cui competenze rientra la formazione di un **Piano Territoriale**. Di tale piano tuttavia non sono stati ancora chiaramente delineati ne i contenuti tecnici ne il valore giuridico.

Di contro non ha mai concluso il proprio iter approvativo il Piano territoriale della provincia regionale, redatto in attuazione dell'art. 12 della L.R. 9/1991, del quale è stato solamente approvato uno schema di massima, privo comunque di efficacia giuridica.

Infine occorre tener conto del **Piano Regionale dei materiali da Cava**, che prevede nel territorio di Patti due aree estrattive di completamento: Me018 in località Scarpiglia e ME502 in località Cuccuvaia.



Stralcio del Piano Regionale dei materiali da Cava: Cave in attività nel territorio comunale di Patti (Aree estrattive di completamento)

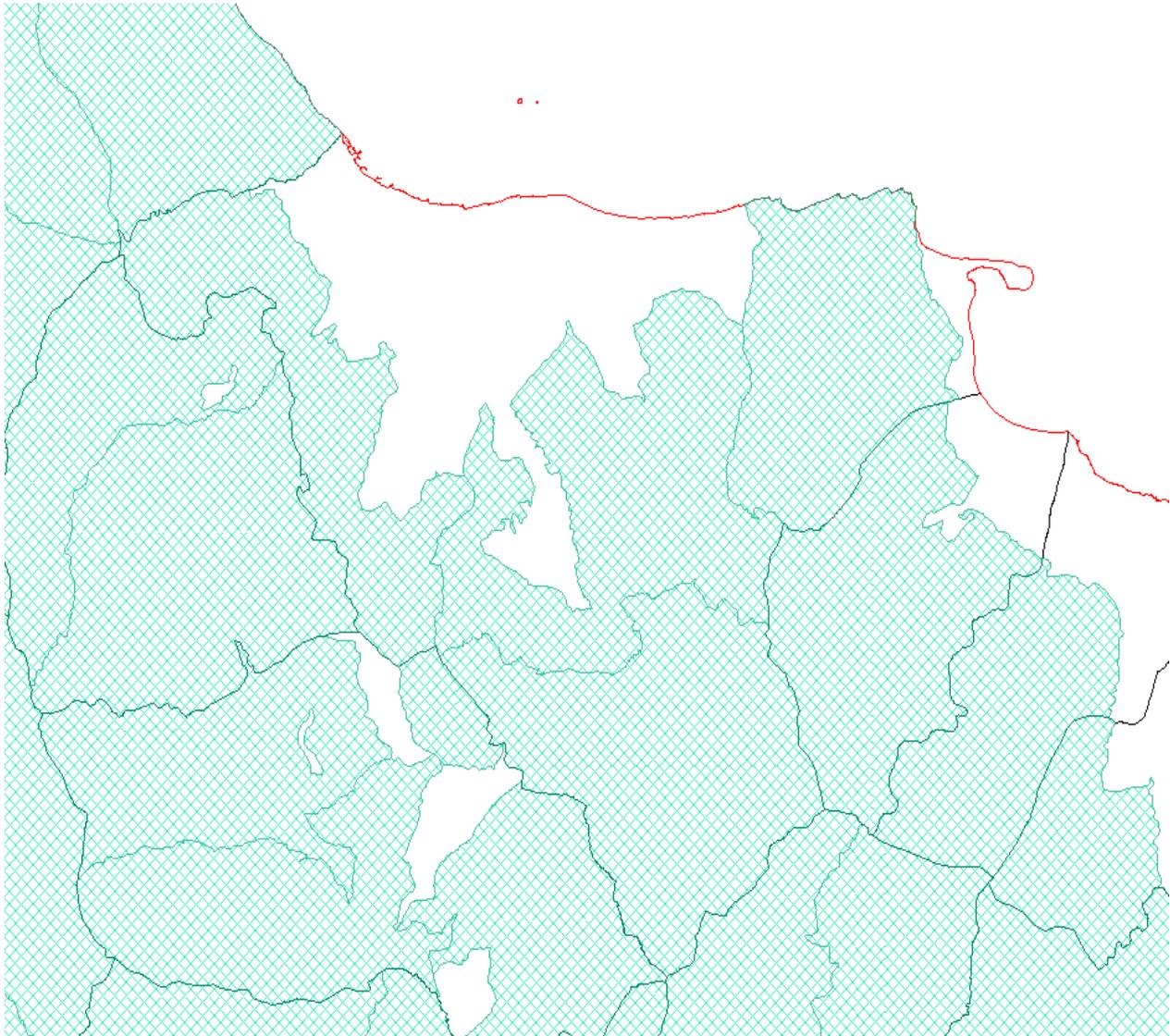
Per quanto concerne le aree boscate, oltre alle perimetrazioni dei boschi che saranno tracciate all'interno dello studio agricolo forestale, occorre fare riferimento alle perimetrazioni contenute nelle cartografie del **Sistema Informativo Forestale** della Regione Siciliana, che dovranno essere verificate dal redattore dello studio agricolo forestale. Tale cartografie costituiscono riferimento per tutti i soggetti pubblici preposti alla tutela forestale e paesaggistica.



Aree boscate individuate dal SIF nel territorio comunale di Patti

Un riferimento da tenere in considerazione è pure costituito dalla **Carta della sensibilità alla desertificazione**, approvata con D.A. n 53 del 11/04/2011 (GURS n° 23 del 27 maggio 2011), nella quale sono indicati, per la verità ad una scala (1.250.000) poco utilizzabile a fini urbanistici, gli ambiti territoriali di particolare criticità.

Infine è importante tener conto del **vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267, che riguarda come già detto una parte consistente del territorio. Negli ambiti interessati da tale vincolo tutte le attività di trasformazione, di qualsiasi tipo e natura, sono assoggettate alle procedure autorizzative specificate di recente con D.A.R.T.A. 17 aprile 2012.



Vincolo idrogeologico presente nel territorio comunale di Patti

Occorre poi tener conto degli strumenti di programmazione negoziata e pianificazione strategica, che hanno interessato direttamente o indirettamente, il territorio di Patti.

Si deve infine tener conto delle opere pubbliche, approvati o in itinere, redatti dei seguenti Enti: Regione Siciliana, Provincia, Anas, Ferrovie. E' comunque opportuno stabilire contatti con tutti gli Enti e Società che a vario titolo portano avanti progetti che interessano il territorio comunale, quali gli Enti pubblici o privati gestori di servizi pubblici e di interesse collettivo, al fine di acquisire informazioni sui eventuali programmi in corso che interessano il territorio di Patti.

2.4 PRESCRIZIONI ESECUTIVE DEL NUOVO PRG

La norma che regola le Prescrizioni esecutive del PRG (art. 2 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 71, come modificato dall'art. 3 della L.R. 30 aprile 1991, n. 15) è stata oggetto di una interpretazione autentica, offerta dall'art. 102 della L.R. 16.04.2003, n.4.

In forza di tale disposto le Prescrizioni esecutive del PRG possono essere progettate in maniera temporalmente disgiunta rispetto al PRG, purchè vengano adottate entro il 180° giorno dopo la approvazione del PRG.

Tale disposto, che nasce dalla constatazione della scarsa efficacia di tale strumento urbanistico, e che prelude ad una sua definitiva cancellazione, già più volte annunciata, va considerato favorevolmente, dal momento che snellisce notevolmente i tempi di formazione del PRG e ne semplifica l'iter formativo, oltre naturalmente a ridurne sensibilmente i costi di redazione.

Per tali ragioni si suggerisce di separare il procedimento di formazione del PRG da quello delle PPEE e di rinviare l'eventuale redazione delle Prescrizioni esecutive (sempre che nel frattempo non intervengano le disposizioni abrogative sopra dette) a dopo la definitiva approvazione del P.R.G.

Per quanto concerne le Prescrizioni esecutive allegate al PRG vigente, oggi non più efficaci, occorrerà valutare l'opportunità di riconfermarle nel nuovo piano, ovvero di disattenderle, tutte o in parte, demandando ai privati il compito di pianificare le aree già interessate dalle PPEE attraverso piani esecutivi di iniziativa privata.

Quest'ultima soluzione appare in linea di massima preferibile, oltre che per evitare aggravii procedurali e di costo a carico del Comune, anche perchè consente di adottare misure perequative, compensative e mitigative altrimenti non applicabili.

3. INDIRIZZI PROGETTUALI SPECIFICI

Gli obiettivi generali che dovranno sovrintendere alla formazione del nuovo PRG possono riassumersi in alcune indicazioni inerenti prevalentemente la tutela e l'uso del suolo e del patrimonio ambientale nel suo complesso.

A tale scopo, i principi pianificatori di carattere generale dovranno porre come centrale il problema del raggiungimento dell'equilibrio territoriale, inteso come rapporto ottimale fra sistema ambientale a prevalente valenza naturalistica e sistema ambientale a prevalente carattere antropico e del mantenimento nel tempo di tale equilibrio.

Alla luce di tali principi il nuovo PRG dovrà preliminarmente operare una verifica delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, **confermando solo le scelte che possono ritenersi coerenti con gli obiettivi del nuovo piano.** 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 e il mantenimento dei valori sociali ed etnologici della popolazione, la tutela delle peculiarità del Centro Storico, sono tutti elementi imprescindibili da tenere fermi e presenti in sede di redazione del nuovo PRG.

Il fabbisogno edilizio, articolato in abitativo, di servizi, produttivo-artigianale, commerciale e terziario, dovrà rispondere ed integrare i bisogni dimostrati, pregressi, attuali e futuri della popolazione, in modo che lo sviluppo assicuri la vivibilità, compatibilmente con le fondamentali esigenze di tutela ambientale. Anche in questo caso andranno definiti i rapporti con gli altri Enti, in modo da allargare le iniziative di sviluppo all'intero comprensorio nel quale è inserito Patti.

Le finalità e gli obiettivi fondamentali del nuovo PRG sono, pertanto, quelli di conferire qualità al processo di sviluppo urbanistico del centro, considerato come elemento di una rete territoriale, attraverso un'azione di tutela e valorizzazione delle risorse ambientali, umane ed economiche esistenti.

E' necessario che la città si interroghi sulla propria capacità di elaborare un nuovo modello di sviluppo economico e sociale che le restituisca una identità ed un ruolo .

La revisione del PRG deve dunque rappresentare una occasione di riflessione sul tema del complessivo sviluppo economico della città ed un ruolo fondamentale del piano sarà quello di contribuire all'individuazione delle vocazioni economico-sociali del territorio e creare le condizioni perché queste siano attuate, integrando all'interno del PRG ogni elemento socio economico conosciuto, utilizzando i dati e le informazioni disponibili.

Per quanto concerne il contenuto tecnico-normativo del PRG si sottolinea la necessità, di cui si è già detto, di limitare il più possibile la previsione di vincoli preordinati alla espropriazione, atteso che essi decadono dopo appena cinque anni dalla approvazione del Piano, rinviandone la previsione a piani esecutivi di iniziativa pubblica o, più opportunamente, di iniziativa privata.

Se a questo si aggiunge il fatto che con la sentenza 348/07 della Corte Costituzionale e con la successiva ratifica operata dalla finanziaria 2008, l'indennizzo nella espropriazione per pubblica utilità è stato quasi raddoppiato, commisurandolo al valore di mercato del bene da espropriare, ci si rende conto facilmente di quanto profondamente sia mutato il ruolo del piano urbanistico e quanto poco produttore possa ormai ritenersi la consolidata pratica della apposizione, attraverso il PRG, di vincoli espropriativi.

Il nuovo **PRG pertanto dovrà avere il carattere di strumento di regolamentazione generale dell'uso del suolo** da porre in essere attraverso una macrozonazione funzionale e la codificazione di norme attuative, che lascino i necessari gradi di libertà agli interventi successivi.

Tale impostazione è infatti quella che consente di minimizzare i vincoli diretti sulle proprietà, rinviandoli per quanto possibile alla fase attuativa, ed evitando così la completa perdita di validità del Piano dopo appena cinque anni dalla sua approvazione; è quella che minimizza la necessità di far ricorso a varianti ogni qual volta (cioè quasi sempre) il progetto esecutivo di un intervento

pubblico o privato non corrisponda esattamente, per ragioni tecnico-progettuali o per sopravvenute esigenze funzionali, al disegno del PRG; è quella che consente comunque alla collettività di avere regole assolutamente certe, semplici e facilmente comprensibili.

Al fine di rendere più equo e garantista il processo di formazione dei piani urbanistici è poi opportuno prevedere il ricorso ad una serie di pratiche, che con un termine generico possono definirsi di perequazione urbanistica, che, superando i limiti della innovazione disciplinare, sono già entrati a pieno titolo nello strumentario del piano ed in molte regioni (ma non in Sicilia) hanno già avuto una specifica codificazione normativa.

Le procedure di perequazione urbanistica, pur non risultando di per se risolutive della più ampia problematica connessa alla crisi dell'istituto della espropriazione per pubblica utilità, hanno dimostrato però di poter contribuire in maniera efficace alla gestione del piano urbanistico, introducendo pratiche alternative all'espropriazione, che prevedono la cessione volontaria delle aree assoggettate a vincoli ablativi di edificabilità a fronte di benefici di varia natura, che vanno dalla equa ripartizione tra tutti i proprietari interessati dei diritti edificatori, alla possibilità di trasferire tali diritti in altri ambiti edificabili definiti dal piano sino a premialità volumetriche aggiuntive contrattabili tra il privato e la pubblica amministrazione.

In particolare, la perequazione urbanistica ha come fine di limitare le sperequazioni che vengono a crearsi tra proprietà diverse nel momento stesso in cui la pianificazione attribuisce la destinazione urbanistica ai suoli. La scelta di pianificazione infatti inevitabilmente crea in modo differenziato rendita fondiaria su alcune aree e gravami e pesi su altre.

Ciò si traduce in un iniquo costo di partecipazione alla realizzazione della cosa pubblica a carico di alcuni proprietari, mentre i benefici di una destinazione urbanistica favorevole vanno a favore di altri proprietari titolari delle aree su cui il beneficio (rendita) ricade.

La perequazione urbanistica, e la compensazione urbanistica che è una variante applicativa, cerca di ridistribuire i vantaggi edificatori anche su chi si trova direttamente gravato da una destinazione o vincolo pubblico.

Il meccanismo consiste in generale nell'assegnare un indice perequativo, cioè equivalente ad un indice territoriale, ad un insieme di aree con destinazioni pur diverse, private e pubbliche.

La perequazione urbanistica potrà essere applicata per macro aree o per comparti.

La compensazione urbanistica invece ha come finalità il riconoscimento di un ristoro per quelle aree a cui la pianificazione attribuisce destinazioni urbanistiche pubbliche o di interesse pubblico, quali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, servizi pubblici e standard urbanistici e che si trovano assoggettati a vincolo preordinato all'esproprio.

La compensazione urbanistica cerca di alleggerire il peso della scelta e del vincolo preordinato all'esproprio, permettendo al proprietario del fondo la cessione gratuita e volontaria dell'area al Comune dietro corrispettivo di un diritto edificatorio, da spendere sul mercato immobiliare comunale, fatta salva comunque la possibilità dell'espropriazione.

E' ovvio che il ricorso a tali pratiche, per risultare realmente efficace e risolutivo, deve essere integrato nel processo di progettazione del piano sin dalle sue fasi iniziali.

Di seguito si riportano indirizzi specifici per la revisione del piano, con riferimento alle principali problematiche delle quali tale revisione dovrà farsi carico.

3.1 IL CENTRO STORICO

Il Piano per la riqualificazione urbana della città di Patti. Scenari ed idee per il futuro del centro storico, nelle sue linee guida, ha messo in luce come negli ultimi anni ad Patti è venuto affermandosi un rinnovato interesse per la città come luogo fisico, culturale e produttivo. *“Tale fenomeno – si legge nel piano - ha trovato tra le sue massime espressioni il recupero urbanistico e*

architettonico che ha visto protagonista il centro storico; si tratta di un processo rilevante non soltanto per l'obiettivo raggiunto in se stesso, ma anche perché esso ha rappresentato un fenomeno nuovo, nel quale l'iniziativa dell'amministrazione pubblica ha fatto da stimolo all'iniziativa privata, risvegliando il gusto per la qualità estetica degli spazi comuni.

Il recupero del centro storico è, dunque, una significativa testimonianza del fatto che è nata ad Patti una nuova cultura legata al rispetto del territorio e ad una nuova sensibilità verso la qualità dell'ambiente urbano e naturale. ”.

Al fine di sostenere tale cultura e diffonderla, facendola diventare un principio informatore generale del governo del territorio comunale, appare necessario che nel nuovo piano venga proposta una regolamentazione complessiva per il centro storico che dia la possibilità, alla Amministrazione ma anche e soprattutto ai privati, di intervenire con strumenti di facile ed efficace attuazione.

Sotto questo profilo va osservato che il rinvio, disposto dal vigente PRG, ad un unico Piano particolareggiato esteso all'intera città murata (zona A1) ed a piani esecutivi per la zona A2 appare, stante la onerosità degli strumenti da porre in essere e la loro complessità tecnica e procedurale, fortemente limitativo delle possibilità di portare a compimento in tempi brevi la attività di riqualificazione urbanistica già avviata.

E' opportuno pertanto corredare il nuovo piano con uno strumento diverso dal piano particolareggiato, così come suggerito nella Circolare n. 3/2000 dell'ARTA; tale strumento assai meno impegnativo sotto il profilo procedurale e economico, partendo dal riconoscimento dei valori identitari e fondamentali della città storica e dei caratteri tipologici dell'edilizia tradizionale, può dare la possibilità ai privati ed alla Amministrazione comunale di intervenire direttamente ed immediatamente, con attività correttamente orientate alla valorizzazione degli spazi urbani ed all'adeguamento del patrimonio edilizio di antica origine agli standard abitativi attuali.

Per il centro storico va anche predisposto lo studio di dettaglio previsto dalla L.R. 13/2015, che dovrà regolamentare gli interventi eseguibili per singolo permesso di costruire sul patrimonio edilizio di base.

3.2 LA RESIDENZA ED I SERVIZI CONNESSI

Le previsioni del PRG vigente, per quanto attiene il comparto residenziale, si sono dimostrate largamente sovrastimate rispetto all'andamento reale della popolazione: a fronte di una previsione di incremento di 1.476 abitanti nel ventennio 1999/2016, ipotizzata nel PRG, che avrebbe dovuto portare la popolazione complessiva a **15.000** abitanti, si è avuto invece un incremento assai più ridotto che ha portato la popolazione a **13.347**.

Di conseguenza l'intero dimensionamento del PRG deve essere oggetto di una attenta riconsiderazione, alla luce dei dati dell'ultimo censimento e dell'andamento demografico della popolazione e delle variazioni del patrimonio edilizio.

Questi ultimi dati in particolare evidenziano uno squilibrio considerevole tra il numero degli alloggi complessivi esistenti nel territorio comunale ed il numero delle famiglie residenti.

Per evitare che tale squilibrio subisca una ulteriore accentuazione nei prossimi anni deve quindi ipotizzarsi uno scenario di forte rallentamento della crescita edilizia a favore di un recupero del vastissimo patrimonio di abitazioni o stanze attualmente non utilizzato o sotto-utilizzato.

Tabella 1 - Andamento 2001/2017 della popolazione e delle famiglie

<i>Anno</i>	<i>Popolazione residente</i>	<i>Numero Famiglie</i>	<i>Media componenti per famiglia</i>
2001	13.108	-	-
2002	13.070	-	-
2003	13.212	5.003	2,63
2004	13.224	5.094	2,59
2005	13.361	5.196	2,57
2006	13.391	5.128	2,61
2007	13.320	5.316	2,50
2008	13.413	5.408	2,47
2009	13.456	5.500	2,44
2010	13.611	5.608	2,42
2011	13.375	5.686	2,35
2012	13.421	5.652	2,37
2013	13.420	5.549	2,41
2014	13.445	5.506	2,44
2015	13.431	5.489	2,44
2016	13.347	5.475	2,43
2017	13.266	5.479	2,41



Tabella 2 - Contabilità demografica 2002/2017

Anno	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	164	18	31	200	1	2	+17	+10
2003	240	91	31	199	1	0	+90	+162
2004	196	42	14	224	1	0	+41	+27
2005	315	32	9	204	1	9	+31	+142
2006	198	36	12	215	0	2	+36	+29
2007	216	96	3	309	9	26	+87	-29
2008	244	111	4	196	21	17	+90	+125
2009	244	57	4	208	10	5	+47	+82
2010	272	88	3	186	8	2	+80	+167
2011	294	52	52	221	11	14	+41	+152
2012	228	36	126	276	7	13	+29	+94
2013	231	72	127	308	35	50	+37	+37
2014	235	46	6	191	25	16	+21	+55
2015	197	37	4	175	18	12	+19	+33
2016	174	34	5	215	25	15	+9	-42
2017	162	56	5	197	36	13	+20	-23

Per quanto detto obiettivo del PRG dovrà essere quello di limitare la crescita edilizia residenziale ed in particolare ogni forma di edificazione che possa comportare un ulteriore irragionevole consumo di suolo.

In tale ottica occorrerà valutare se ricorrono i presupposti per ridimensionare le aree che hanno destinazione urbanistica C o di edilizia convenzionata, che non sono state oggetto di concreti atti edificatori, perché non richieste dal mercato o perché sono aree che per la loro ubicazione necessitano di interventi di urbanizzazione tali da rendere antieconomica l'edificazione ai fini residenziali.

Piuttosto occorrerà puntare:

- sul riuso del patrimonio edilizio non utilizzato o sotto utilizzato;
- sul recupero del patrimonio edilizio degradato attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e miglioramento strutturale ed energetico;

- sulla riqualificazione delle aree urbane attualmente non utilizzate, sotto utilizzate o impropriamente utilizzate, quali ad esempio le aree urbane centrali destinate ad attività produttive incompatibili con il contesto, che dovranno essere rilocalizzate.

Tale direttiva si ritiene sia una necessità ineludibile se si vogliono evitare i rischi, prima di tutto quello sismico, che un ulteriore aumento della pressione antropica finirebbe per determinare.

Nella revisione delle previsioni relative alle zone di espansione dovrà comunque tenersi presente il quadro dei vincoli territoriali, e dovranno in particolare valutarsi le indicazioni derivanti dagli studi geologico ed agricolo-forestale nonché le risultanze della VAS, al fine di verificare eventuali incompatibilità con le previsioni del PRG vigente.

Per quanto concerne la zonizzazione occorrerà valutare la possibilità di classificare come zone B le aree, classificate come zone C nel PRG vigente, già sature a seguito della realizzazione dei relativi piani di lottizzazione.

Dovranno inoltre far parte della revisione del piano regolatore generale gli atti ed i regolamenti emanati dai consigli comunali in merito ai “*Criteri per la cessione della cubatura e trasferimento delle Volumetrie*”, alla “*Tutela del Decoro Urbano e la Disciplina del colore*”, alla “*Dislocazione degli impianti per la telefonia mobile*”.

3.3 IL COMMERCIO E LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Il nuovo PRG, ai sensi di quanto previsto dall’art. 5, comma 2 della L.R. 28/1999 e dall’art. 16 del D.P.R.S. 11 luglio 2000, deve contenere le previsioni atte a regolamentare il settore del commercio e segnatamente la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita nel territorio comunale.

Deve, inoltre, dare soluzione il problema del commercio ambulante, in special modo per quel che riguarda la localizzazione dei posteggi e di un’area idonea al mercato settimanale, che deve essere posta in zona centrale, facilmente accessibile e dotata di servizi.

Per quanto attiene le altre attività produttive si ritiene che debbano essere ampliate le aree artigianali previste nel PRG vigente, ricercando nuove ulteriori localizzazioni in ambiti non interessati da vincoli ed immediatamente urbanizzabili, anche per rispondere all’obiettivo di liberare il centro urbano da attività incompatibili e di mantenere o riportare nella città storica soltanto le attività artigianali tradizionali.

3.4 LE INFRASTRUTTURE ED I SERVIZI GENERALI

Il capitolo sulle infrastrutture e servizi generali costituisce, in realtà, il cuore stesso della politica urbanistica comunale e la parte centrale del progetto di piano. E’ facile comprendere, infatti, che gran parte del successo della ricostituzione di una qualità urbana dipende dagli investimenti in questo settore. E’, altresì, evidente che tali investimenti consentiranno di creare le condizioni economiche di sostegno ai processi di investimento privato.

Per una razionale armonizzazione delle infrastrutture urbane ed extraurbane esistenti e/o da realizzare si rende necessaria, quindi, la previsione di strutture e servizi efficienti che vengano incontro nel modo migliore alle esigenze di residenti e non, specialmente delle categorie più deboli e disagiate, operando secondo un metodo semplice che dovrà prevedere prioritariamente l’organizzazione dei servizi, dei collegamenti e delle infrastrutture.

A tal fine occorrerà sottoporre a verifica le previsioni del PRG vigente, aggiornandole in base alle prospettive di concreta realizzabilità. La realizzazione di servizi deve infatti fare i conti con le attuali difficoltà economiche che non consentono un uso estensivo del ricorso alle procedure di esproprio per l’acquisizione dei terreni.

Allo stesso tempo i meccanismi messi in atto dal vigente PRG, che consentiva la cessione di aree anche per lottizzazioni di ridotta entità si è rivelata fallimentare avendo determinato la necessità,

per l'Amministrazione, di gestire una grande quantità di piccoli appezzamenti di terreno, spesso inaccessibili e di fatto poco utilizzabili.

Per cui occorre:

- 1- procedere ad una puntuale verifica della effettiva consistenza quantitativa delle aree destinate alle urbanizzazioni secondarie (verde, parcheggi, istruzione, etc.), allo scopo di valutare l'effettivo fabbisogno;
- 2- verificare lo stato di conservazione e di manutenzione ed efficienza dei servizi esistenti, in particolare dei servizi per l'istruzione, del verde pubblico e degli impianti sportivi, dei quali occorrerà valutare il livello di sicurezza con puntuali verifiche della vulnerabilità sismica;
- 3- definire i criteri attraverso cui debbano essere valutati i fabbisogni di standard delle attrezzature e dei servizi, considerando i seguenti parametri:
 - accessibilità
 - fruibilità e sicurezza
 - distribuzione territoriale
 - funzionalità e adeguatezza tecnologica
 - economicità di realizzazione
 - economicità di gestione.

Nella redazione del nuovo piano dovrà comunque, caso per caso, valutarsi con la massima attenzione l'opportunità di riconferma dei vincoli espropriativi, che dovrà in linea di principio ammettersi soltanto nel caso di comprovata necessità.

Notevoli aspettative il progetto del PRG ripone nella previsione di un eliporto ed una nuova struttura portuale specificatamente destinata alla nautica da diporto ed al turismo. La realizzazione di tali infrastrutture richiederà una forte sinergia tra i diversi soggetti pubblici interessati e un consistente impegno economico da parte di eventuali soggetti privati.

Postula anche lo sviluppo di nuove capacità imprenditoriali capaci di conquistare spazi di mercato facendo leva sul duplice ordine di potenzialità che caratterizza in particolare Patti rispetto agli altri insediamenti costieri: l'integrazione diretta tra le risorse di un ambiente qualitativamente pregiato, fatto di acque pulite, di mare pescoso, di spiagge, di dune e di dolci ondulazioni alberate con l'effetto urbano di una città ben attrezzata, ricca di servizi e di occasioni commerciali, culturali e di svago.

Per tale ragione, l'attuazione del piano è subordinata alla predisposizione ed approvazione di un piano esecutivo, il cui perimetro di intervento sarà identificato nella zonizzazione come "Ambito di sviluppo del turismo portuale".

Queste infrastrutture dovranno essere concepite all'interno di un unico sistema strutturale e funzionale di trasporti che garantisca una efficiente comunicazione da e verso i siti dell'area comunale e della provincia di Messina, comprese le frontistanti isole Eolie. Occorrerà infatti esaminare, nello specifico, le problematiche connesse alla previsione del porto turistico, studiando il rapporto tra il porto, le aree a ridosso dello stesso e le infrastrutture ferroviaria e autostradale nell'ottica di favorire, attraverso la razionalizzazione dei collegamenti, l'incremento dell'attività turistico-alberghiera che già costituisce una solida presenza nel territorio. E quindi individuare le aree adiacenti da destinare all'edilizia portuale, con particolare riguardo alla vocazione turistica che dovrà possedere il porto.

3.5 IL TERRITORIO AGRICOLO

Per una migliore definizione degli obiettivi che il PRG deve porsi per il territorio agricolo occorrerà riferirsi allo specifico studio agricolo forestale, nella quale si potranno meglio evidenziare le vocazioni del territorio di Patti.

Tuttavia già fin d'ora si può dire che occorre incentivare lo sviluppo e il potenziamento delle reti infrastrutturali agricole, con un adeguato sviluppo delle strade di penetrazione, avendo come obiettivo prioritario la valorizzazione delle produzioni tipiche tradizionali.

Occorre, inoltre, favorire adeguatamente lo sviluppo dell'agriturismo nel rispetto delle prestazioni ecologiche richieste dall'ambiente naturale. In tema di fruizione di beni ambientali e dell'agriturismo, interessante e utile appare la tutela, la protezione, il recupero e la valorizzazione degli antichi manufatti presenti nelle aree interne (casali, mulini, pozzi, abbeveratoi, ville) che, pur non rivestendo particolare carattere storico-artistico, assumono il valore di testimonianza della cultura contadina, creando attorno ad essi itinerari e percorsi per la loro migliore fruizione.

3.6 IL VERDE URBANO

Il concetto di verde urbano si è andato profondamente modificando negli ultimi anni e dalla concezione ottocentesca in cui il verde era concepito come parco o giardino si è giunti ad una concezione in cui il verde urbano tende sempre più ad una contaminazione con il mondo agricolo.

Vanno in questa direzione la realizzazione di parchi agricoli all'interno di aree urbanizzate con il duplice obiettivo di :

- garantire una migliore qualità ambientale e paesaggistica
- promuovere un rapporto diretto tra i piccoli produttori ed i consumatori, realizzando i cosiddetti mercati a chilometro zero.

Coerentemente con tale impostazione nel PRG si dovrà realizzare un sistema di aree e spazi verdi così articolato:

- un grande polmone di verde naturale rappresentato dal territorio boscato;
- un sistema di orti urbani nelle aree di frangia fra i tessuti urbanizzati ed il territorio agricolo;
- un sistema di parchi urbani di quartiere attrezzati con impianti sportivi e per il tempo libero in quella parte di territorio compresa tra l'Ospedale, la via Padre Pio da Pietrelcina e la stazione ferroviaria.

3.7 IL TURISMO

Il ricco patrimonio paesaggistico, architettonico e culturale che Patti possiede deve essere il dato sul quale costruire una credibile prospettiva di sviluppo turistico.

Oltre alla valorizzazione e riqualificazione del patrimonio paesaggistico, la città dovrà puntare sulla valorizzazione del patrimonio e delle attività culturali, per promuovere un sostanziale sviluppo del turismo culturale e convegnistico.

A tale proposito occorre sottolineare come la città sia dotata di un patrimonio di contenitori culturali di buon livello, a cui si aggiungono tante strutture religiose, ricche di opere d'arte.

Anche le istituzioni, quale patrimonio culturale, possono e devono contribuire alla crescita culturale della città.

Il PRG dovrà contribuire alla valorizzazione a fini turistici del patrimonio architettonico, storico e culturale della città attraverso:

- la tutela del patrimonio architettonico ed artistico, promuovendone il censimento, la catalogazione ed attivando tutte le forme e le azioni atte a contribuire alla sua conservazione, restauro e valorizzazione;
- la realizzazione di parchi culturali tematici, attraverso la tutela e conservazione di aree da inserire all'interno del parco, con itinerari turistici e percorsi di connessione.

A tal fine è necessario porre in essere un piano di valorizzazione e promozione dei beni culturali che indichi forme di concertazione e/o incentivazione allo scopo di attirare investimenti privati.

Una attenzione particolare il piano dovrà poi dedicare alla fascia costiera, che rappresenta una delle aree di maggiore valore paesaggistico del territorio, anche se in parte compromessa dalla crescita di insediamenti di seconde case di scarsa qualità ambientale ed architettonica. Per valorizzarla occorre puntare ad una tutela della spiaggia con opere che la rendano nel contempo facilmente raggiungibile e fruibile per la balneazione, ad una riqualificazione funzionale ed ambientale degli insediamenti

esistenti a sud di essa e alla realizzazione di strutture ricettive necessarie allo sviluppo turistico del comprensorio, a basso indice territoriale al fine di evitare eccessivo consumo di suolo.

In particolare occorrerà privilegiare, onde vincolarne la destinazione, l'insediamento di attività turistiche **a rotazione** e ricettive alberghiere nelle aree di maggior interesse turistico; un progetto complessivo dovrà poi riguardare la fascia litoranea, nella quale andranno previsti interventi di risistemazione e valorizzazione per il turismo ed il tempo libero.

Occorre poi completare le reti infrastrutturali esistenti, realizzare interventi di arredo a verde pubblico, creare un sistema di parcheggi con l'obiettivo di usare mezzi alternativi, valorizzare il servizio ferroviario, incrementare l'edilizia turistica con nuove strutture o creare un sistema di riconversione edilizia verso il turismo, attuare un monitoraggio dell'ambiente marino e costiero al fine di garantire un mare ed una costa non inquinata.

3.8 LA MOBILITÀ

In materia di mobilità, una delle più rilevanti criticità che oggi manifesta il sistema urbano di Patti è certamente rappresentata dal traffico urbano cittadino che presenta elevati livelli di congestione soprattutto nelle ore di punta.

Alla congestione del centro urbano, si aggiungono altre criticità, connesse alla insufficienza dimensionale e funzionale di alcune infrastrutture, in particolare quelle connesse alla sosta nelle aree centrali e quelle finalizzate a costituire vie di fuga e di emergenza in caso di calamità. Occorrerà pertanto individuare aree da destinare a parcheggio con priorità di attenzione nelle zone ad alta densità turistica di Marina di Patti e Mongiove.

Un capitolo a se costituisce il tema della accessibilità nel centro storico, che va complessivamente ripensata, sia attraverso sistemi di mobilità pubblica, sia realizzando aree di parcheggio opportunamente dislocate, sia infine realizzando, nel rispetto dei caratteri morfologici, quei miglioramenti e quelle integrazioni sulla viabilità esistente che consentano di rendere più facilmente accessibili gli spazi della città antica.

3.9 LA TUTELA DEL PAESAGGIO E DELLE RISORSE NATURALI

Il nuovo piano dovrà assumere come principale criterio progettuale la sostenibilità ambientale. Un contributo fondamentale per il raggiungimento di tale obiettivo dovrà essere dato dalla Valutazione Ambientale Strategica che, in forza del disposto del D.L.gs n. 4/2008, dovrà affiancare l'intero processo di pianificazione.

La redazione della VAS consentirà, in particolare, di costruire un quadro della compatibilità ambientale di tutte le trasformazioni previste dal piano. In particolare, dovrà essere redatta una carta dei vincoli e delle potenzialità del territorio comunale contenente un censimento accurato riguardante:

- i vincoli ambientali e paesaggistici derivanti dalle norme regionali, statali o europee e comunque dei valori ambientali e paesaggistici derivanti dalle peculiari condizioni morfologiche, della flora e della fauna;
- le caratteristiche morfologiche, geologiche e geofisiche con particolare riguardo alla presenza di condizioni di rischio idraulico, geologico e sismico;
- le caratteristiche di utilizzo agricolo del suolo, indicando le zone di particolare pregio.

La carta definirà le aree non suscettibili di alcuna trasformazione urbana, per il loro elevato ed irrinunciabile valore ambientale e paesaggistico, per la presenza di un elevato rischio idraulico, geologico e sismico, per la loro destinazione a produzioni agricole di pregio o tradizionali.

L'obiettivo è quello di costituire uno strumento per lo sviluppo economico e sociale e per la disciplina del territorio e dell'ambiente.

Le aree da proteggere e tutelare devono rappresentare una risorsa per lo sviluppo del territorio e non un limite e dovranno consentire di contrastare il degrado del patrimonio paesaggistico ed ambientale intervenendo con opportune norme ed azioni tendenti a rimuovere:

- il degrado per l'abbandono delle aree agricole, che hanno generato processi di desertificazione con la conseguenza di una elevata vulnerabilità agli incendi ed a fenomeni di dissesto idrogeologico; per tali aree occorrerà prevedere interventi tali da incentivare la utilizzazione agricola;
- l'erosione della fascia costiera con assottigliamento delle spiagge;
- il degrado dei torrenti il cui alveo è spesso ostruito a causa della mancata manutenzione con la conseguenza di un costante rischio idrogeologico.

3.10 RISPARMIO ENERGETICO E BIOARCHITETTURA

Nella progettazione del PRG dovranno essere recepiti i principi di cui al D.Lgs. n.28 del 03-03-2011 riguardanti la promozione dell'uso di energie da fonti rinnovabili, la riduzione delle emissioni di gas ad effetto serra ed il risparmio energetico .

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di rilevanti ristrutturazioni dovranno prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, elettricità e raffreddamento.

3.11 DIFESA DAL RISCHIO SISMICO ED IDROGEOLOGICO

Una attenzione particolare nel nuovo PRG dovrà essere riservata al tema della sicurezza; sono numerose infatti le parti del territorio agricolo ed urbanizzato che manifestano elevati livelli di vulnerabilità sia a carico del patrimonio edilizio che delle infrastrutture e che occorre quindi mettere in sicurezza.

Parte essenziale ed integrante del nuovo disegno urbano sarà l'adozione di norme di uso del suolo, progetti ed interventi finalizzati a mitigare il rischio sismico e mettere in sicurezza la città, anche con la previsione di premialità volumetriche nel caso di realizzazioni di strutture più sicure.

Allagamenti, esondazioni, frane e cadute massi hanno evidenziato in questi anni l'elevata esposizione del territorio siciliano al rischio idrogeologico. All'imprevedibile ed inevitabile fenomeno naturale, si sono aggiunti gli effetti negativi di un processo di urbanizzazione, a volte incontrollato ed imprudente, che ha notevolmente aumentato i livelli di esposizione al rischio.

Obiettivo del nuovo PRG dovrà essere quello di contenere, e ove possibile eliminare, i livelli di rischio esistenti attraverso un uso del suolo prudente, che dovrà escludere da qualunque forma di urbanizzazione le aree più vulnerabili da un punto di vista sismico e idrogeologico.

Gli interventi di messa in sicurezza del territorio e per la difesa dal rischio idrogeologico dovranno favorire la regimentazione dei torrenti esistenti attraverso l'uso di opere di ingegneria naturalistica, al fine di aumentare la sicurezza, prevenendo le esondazioni ed i danni ma anche per migliorare l'impatto visivo e funzionale.

Per le aree dove sono previsti gli interventi di messa in sicurezza dei suoli andranno previste apposite norme e linee di intervento, nonché un sistema ambientale (rimboschimento, ripristino delle opere di difesa, interventi sul regime delle acque, stabilizzazione delle frane, stabilizzazione della caduta massi, etc.).

Gli interventi di messa in sicurezza delle infrastrutture, dei centri abitati e del patrimonio edilizio dovranno partire da un censimento degli edifici strategici ad elevata intensità di uso che integri gli elenchi già predisposti dal Dipartimento della Protezione civile.