

COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

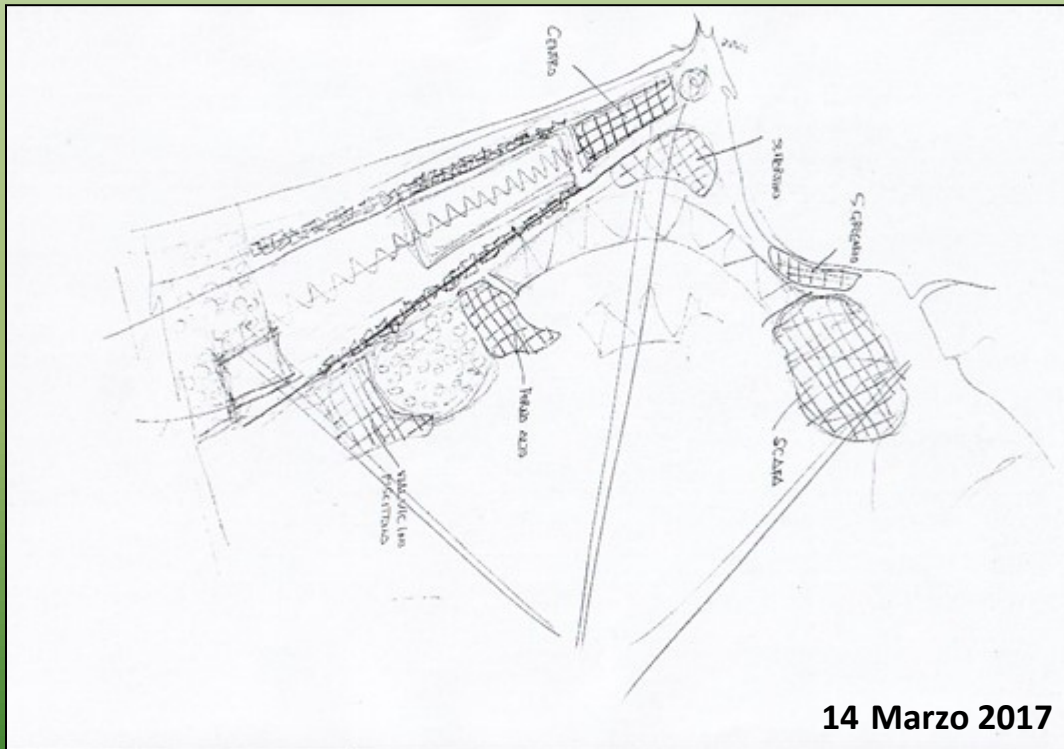
(Città Metropolitana di Messina)

R E L A Z I O N E

per la formulazione delle “Direttive Generali”

per la revisione del Piano Regolatore Generale

(art. 3, L.R. 15/91)



14 Marzo 2017

Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle "Direttive Generali"
per la revisione del Piano Regolatore Generale



Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle *"Direttive Generali"*
per la revisione del Piano Regolatore Generale



Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle *“Direttive Generali”*
per la revisione del Piano Regolatore Generale



Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle "Direttive Generali"
per la revisione del Piano Regolatore Generale



Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia

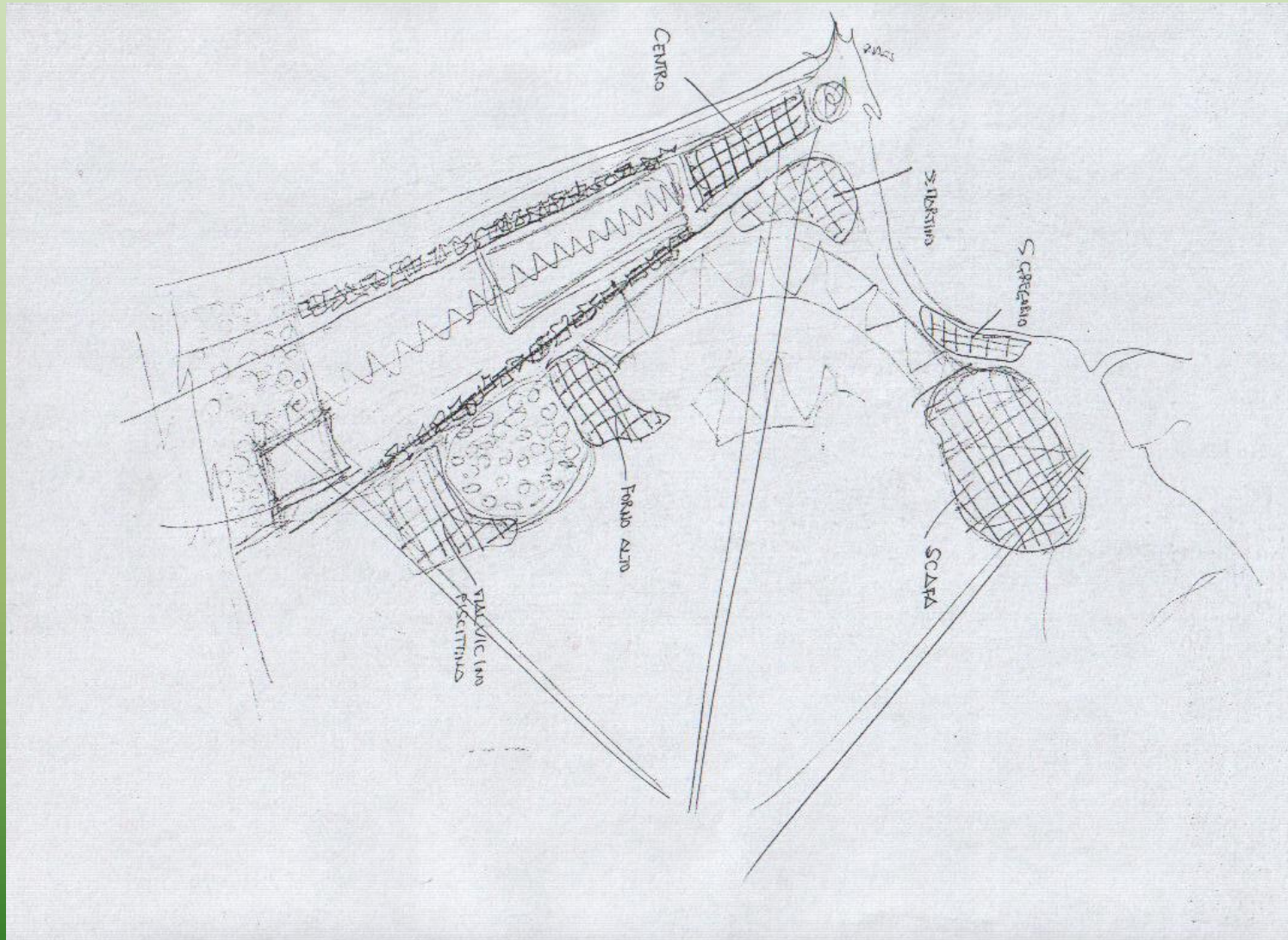


COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle "Direttive Generali"
per la revisione del Piano Regolatore Generale



Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



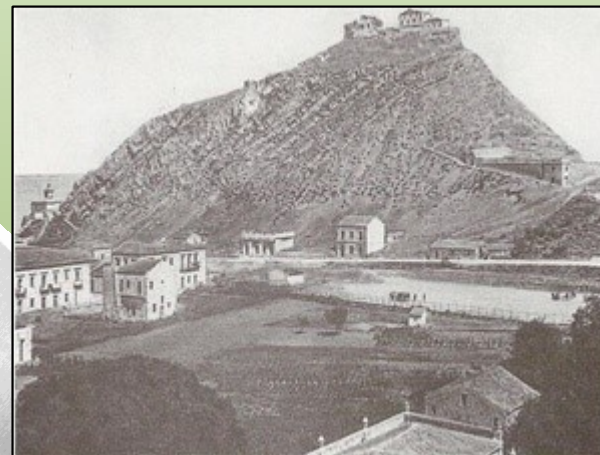


COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle *"Direttive Generali"*
per la revisione del Piano Regolatore Generale



Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle *"Direttive Generali"*
per la revisione del Piano Regolatore Generale



Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia

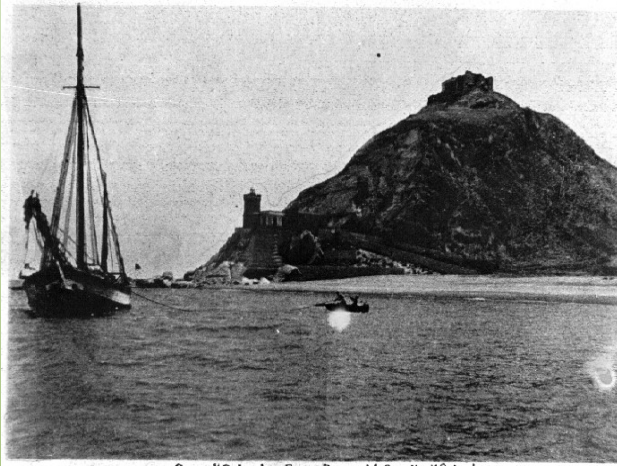


COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

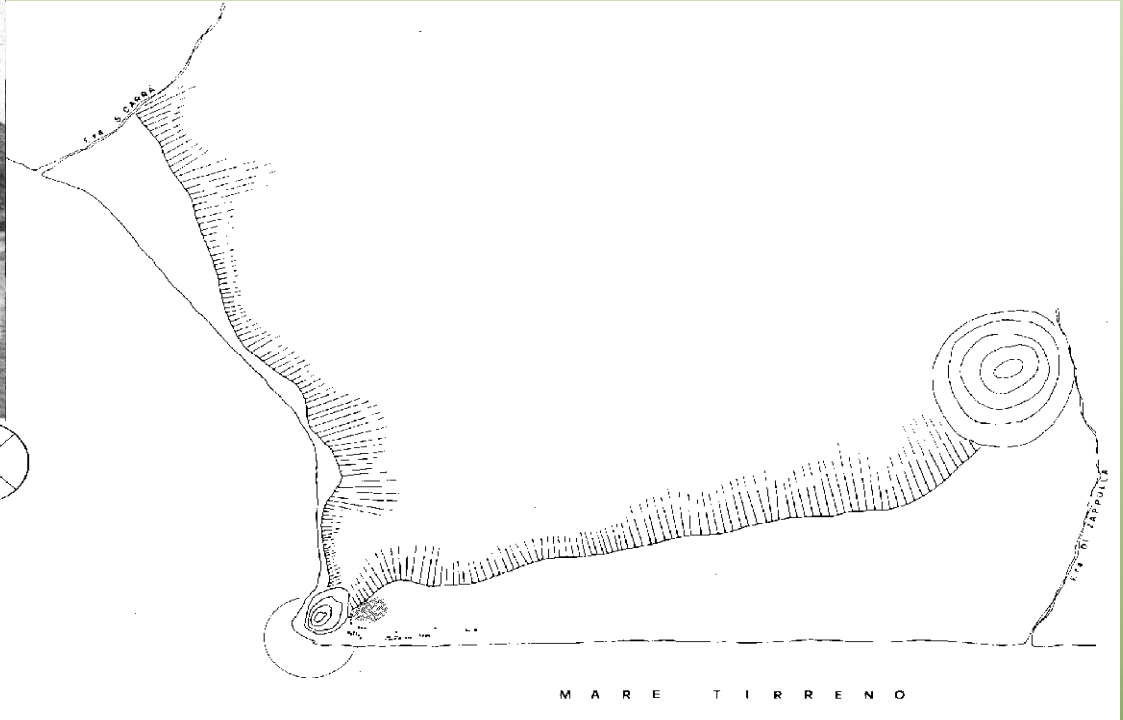
(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle "Direttive Generali"
per la revisione del Piano Regolatore Generale



1850



Il primo nucleo è costituito da un borgo di case costruito da famiglie di pescatori ed è posto alle pendici nord-ovest del promontorio.

Il mare costituisce la risorsa principale degli abitanti. Una tonnara è stata installata sul mare antistante la costa. Nella pianura che "corre" ad occidente, seminata di piccoli nuclei e case sparse, vi abitano famiglie contadine dedite alla coltivazione dei gelsi (coltura dei bachi da seta), dei vigneti e dei primi agrumeti. Piroscafi fanno scalo periodicamente al Capo scaricando merci e caricando prodotti locali e dell'interno (vino, olio, sardine sottosale, nocciole, ecc.)

Una fiera mercato che si svolge annualmente nel mese di ottobre (in occasione dei festeggiamenti in onore della patrona, Maria SS. di capo d'Oriando) è occasione di incontro e di scambio per gli abitanti dell'interno e del litorale.

Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia

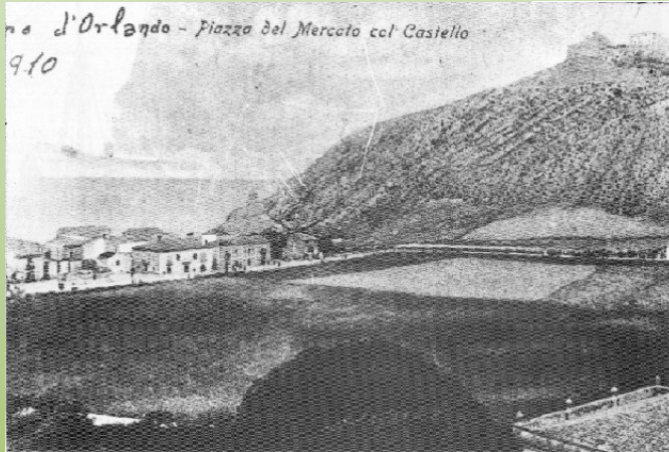


COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

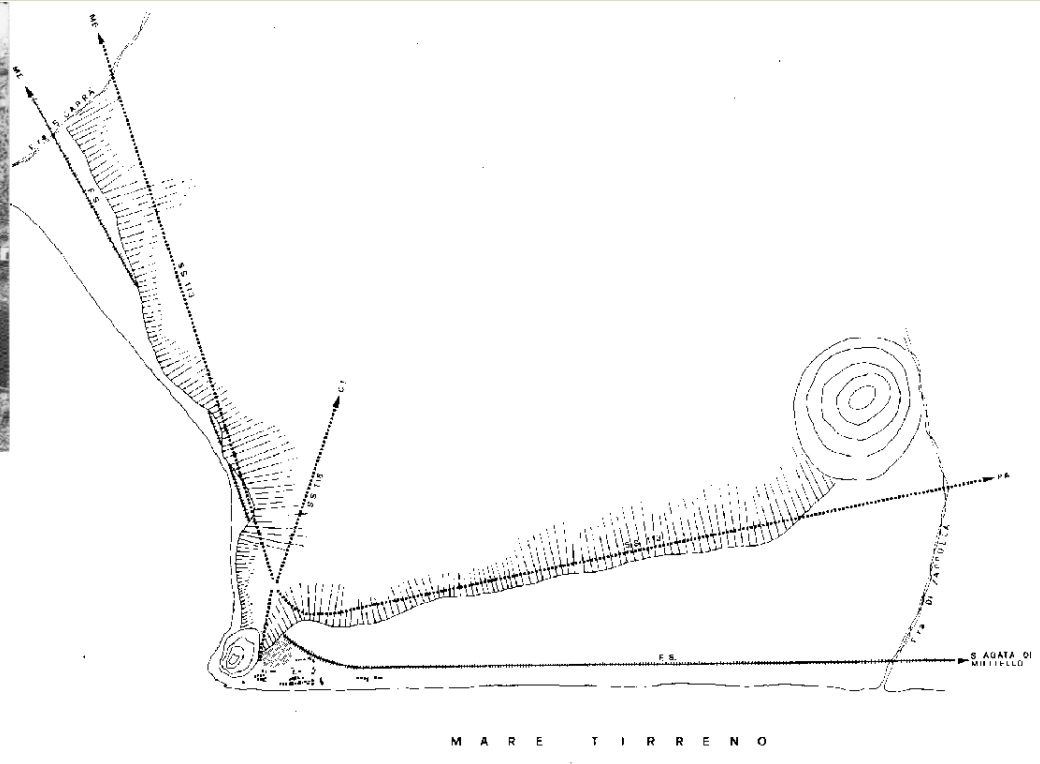
(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle "Direttive Generali"
per la revisione del Piano Regolatore Generale



1900



Il paese prospera grazie all'intensa attività peschereccia, agli scambi marittimi ed all'agricoltura, che vede crescere il proprio reddito grazie alla diffusione della nuova coltura degli agrumi, importati nel territorio da alcuni abitanti provenienti da Bagheria.

L'abitato comincia ad estendersi verso ovest mantenendosi sempre lungo la spiaggia.

La fiera mercato sussiste ancora con tutta la propria intatta originalità.

Nel 1860 circa si inizia la costruzione del tratto locale della odierna S.S. 113 che in parte ricalca il tracciato della vecchia Consolare, nello stesso periodo viene pure tracciata la S.S. 116 collegante Capo d'Orlando con Randazzo e quindi con Catania.

Nel 1893 la pianura subisce un altro "taglio" dovuto alla realizzazione della ferrovia S. Agata - Messina. un notevole impulso ne deriva per il commercio ed il traffico con i paesi dell'interno e della costa.

Capo d'Orlando è ancora dipendente da Naso ma la sua importanza va aumentando come polo di attrazione della via del territorio, e più aspira si va facendo la rivalità fra i due centri: cominciano le prime lotte con i nasitani per ottenere l'autonomia comunale.

Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia

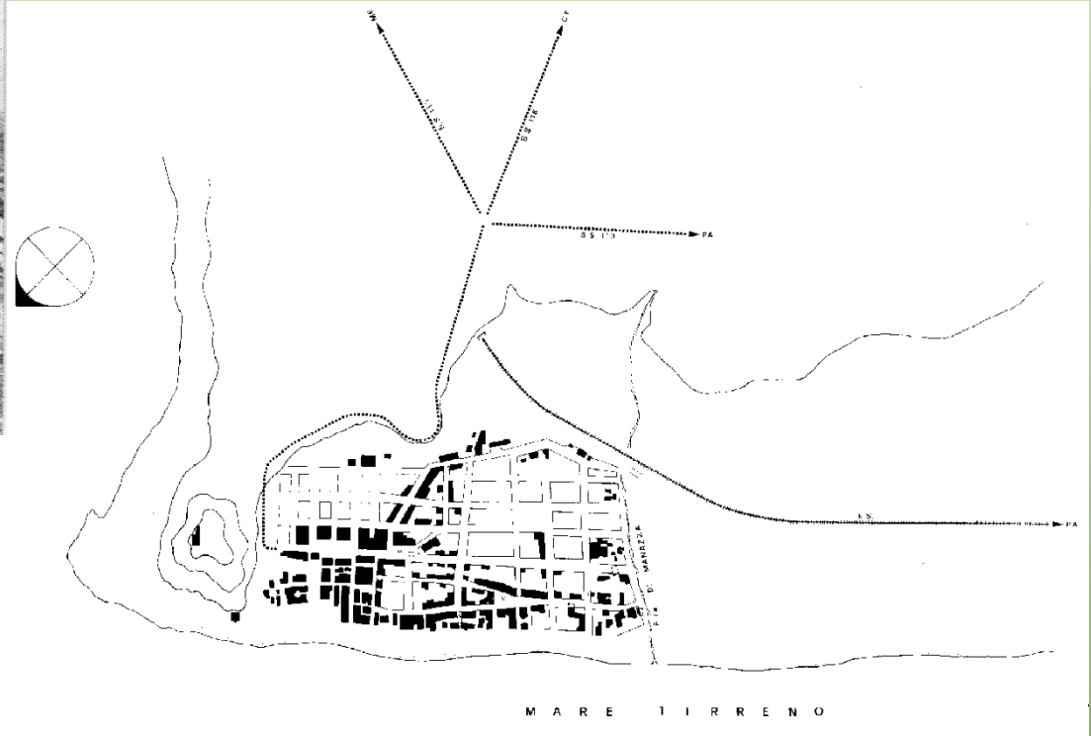


COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle "Direttive Generali"
per la revisione del Piano Regolatore Generale



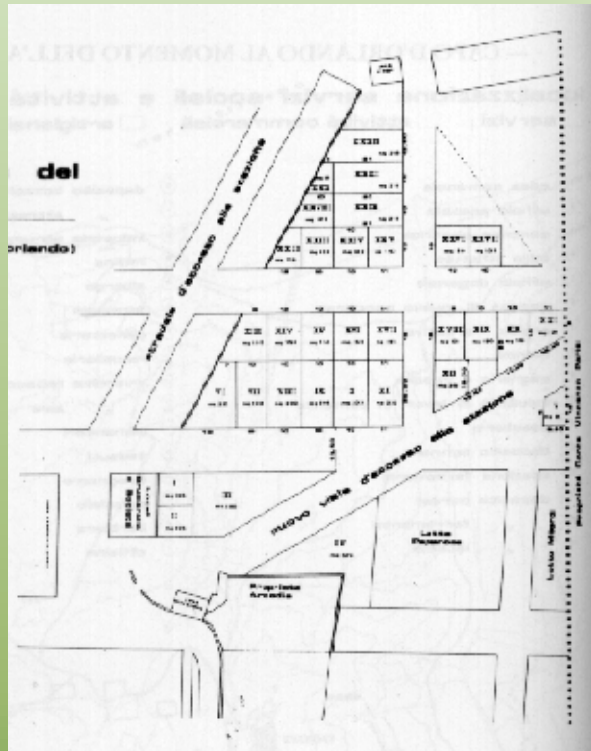
1925

Il 25 Giugno 1925 il paese ottiene la tanto sospirata autonomia comunale. Si procede alla ripartizione degli abitanti e del territorio fra i due comuni: Capo d'Orlando abitanti 5496, superficie 1456 ha. - Naso abitanti 7874, superficie 3860 ha. L'abitato si é ancora esteso verso ovest arrivando a lambire la fiumara di Manazza.

La fiera mercato anche se di dimensioni ridotte mantiene ancora il suo fascino di vera e propria "festa popolare".

Il 6 Marzo 1926 il geometra Del Castilio riceve l'incarico per la redazione del Piano Regolatore Generale, che nel 1927 viene adottato.

Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia

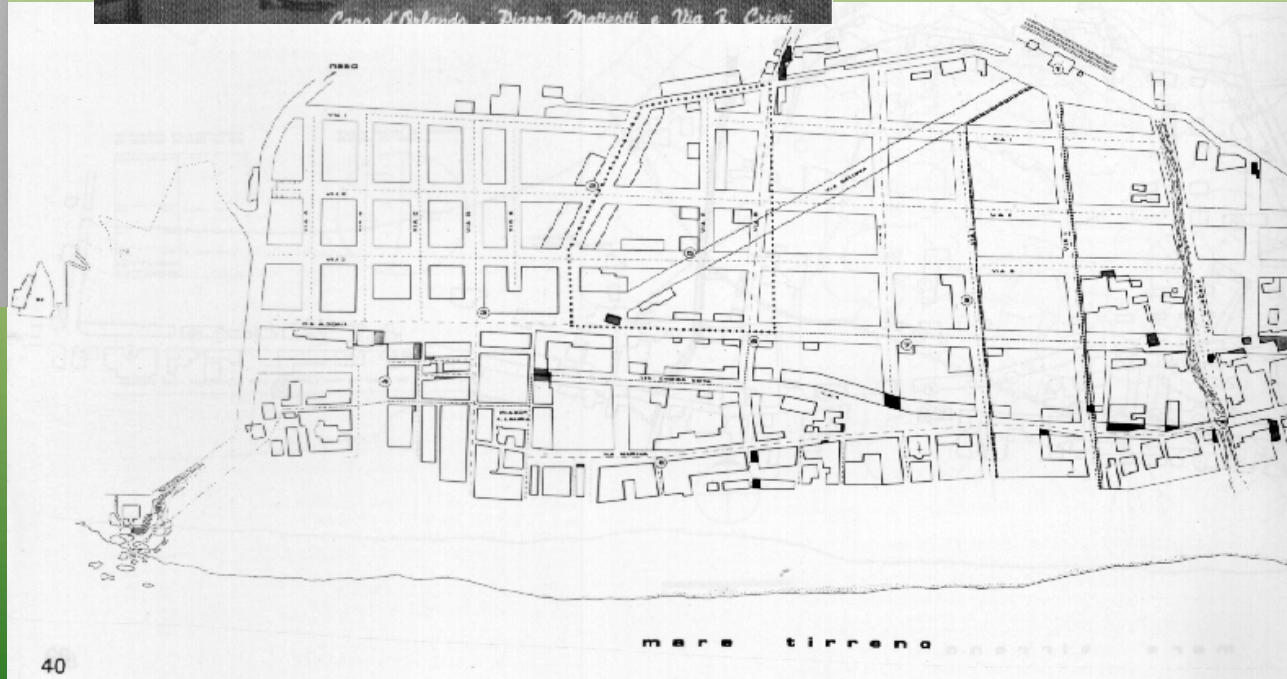


Lottizzazione «Fondo Muscale, 1915



La «Via obliqua» o «traversa»
(oggi Via F. Crispi), 1925

PRG Geom. Del Castilio, 1927



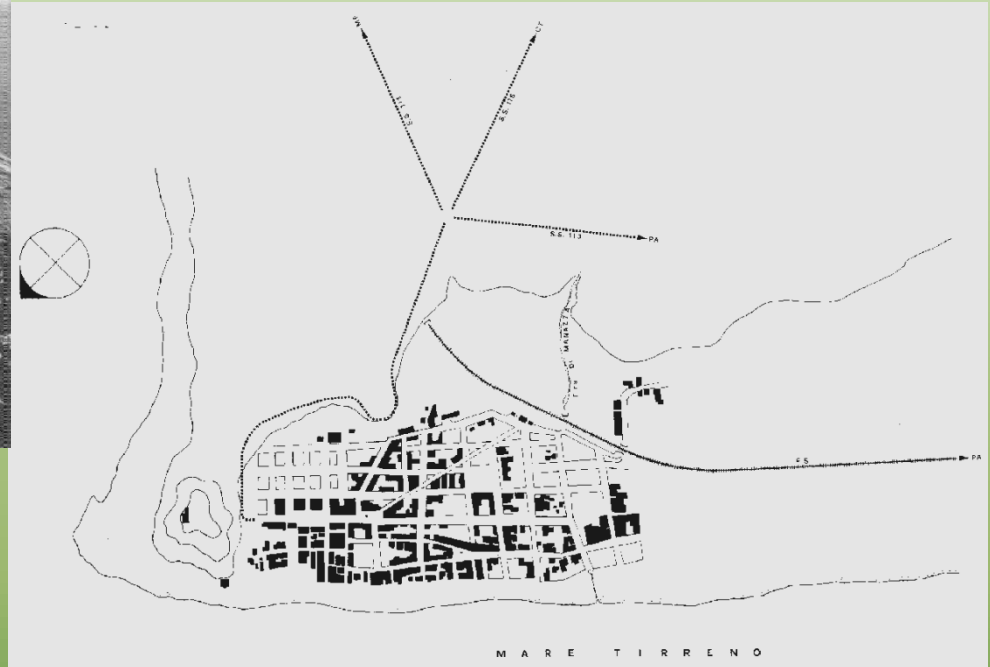


COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle "Direttive Generali"
per la revisione del Piano Regolatore Generale



1946

Il piano regolatore di Del Castilio non ottiene i finanziamenti per la sua realizzazione; ciò nonostante la nuova cittadina segue lo sviluppo a maglie quadre previste dal Piano stesso.

Il "taglio" della via "Traversa", già avviato da una lottizzazione privata del 1915, fu introdotto nelle previsioni del Piano in seguito ad una rielaborazione, per eccessivo dimensionamento, richiesta dagli organi competenti per l'approvazione.

Tale via, tagliando trasversalmente la maglia, collega la stazione ferroviaria con la piazza centrale del paese.

L'edificazione invade le aree più interne della costa alle quali si collega mediante tagli ortogonali alla stessa.

Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia

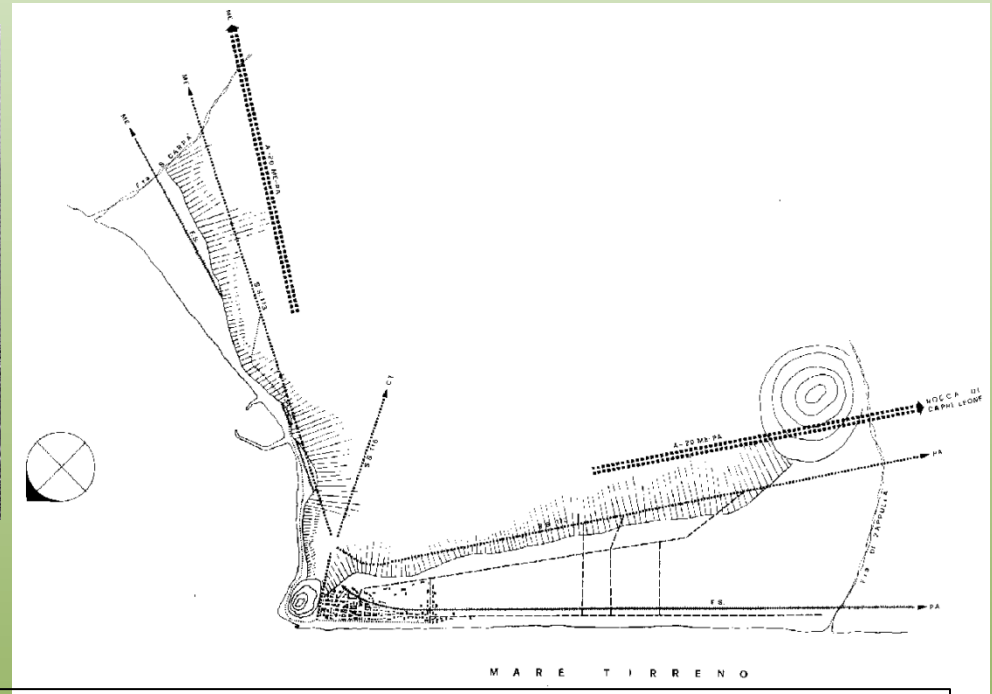


COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle "Direttive Generali"
per la revisione del Piano Regolatore Generale



1983

Il comune subisce annualmente un incremento costante di popolazione determinato oltre che dal movimento demografico naturale anche da una intensa immigrazione da parte delle popolazioni dell'entroterra.

Questa è causata dalla quasi totale assenza nell'interno di servizi adeguati alle nuove esigenze: scuole medie superiori, servizi sanitari ecc.; ed è facilitata dalle agevoli vie di comunicazione.

Il centro urbano arriva a raddoppiare la sua superficie, le vecchie case vengono demolite cedendo il posto a nuovi palazzi che meglio rispondono alle pressanti domande di abitazioni, di uffici e negozi.

Questa crescita, favorita anche dalla mancanza di un nuovo Piano Regolatore Generale (nel 1968 venne "affossato" il P.R.G. redatto dall'arch. Pezzele), continua ad invadere i residui spazi verdi ed a congestionare le arterie lungo la pianura.

La piccola industria bisognosa di nuovi spazi si concentra poco fuori del centro abitato. Tra le attività economiche subentra, prepotentemente, il turismo che fa registrare mediamente oltre 20.000 presenze annue.

La realizzazione nel 1963 del lungomare ha permesso l'incremento delle attività turistico-alberghiere, specie nella fascia costiera orientale.

Nel 1978 è stato ultimato il tratto autostradale Patti - Rocca di Capri Leone con due aree di svincolo a 7 Km. ad est ed a ovest del centro urbano, ed attualmente sono in corso i lavori per la realizzazione di un porticciolo che già permette il collegamento con le isole Eolie.

Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia

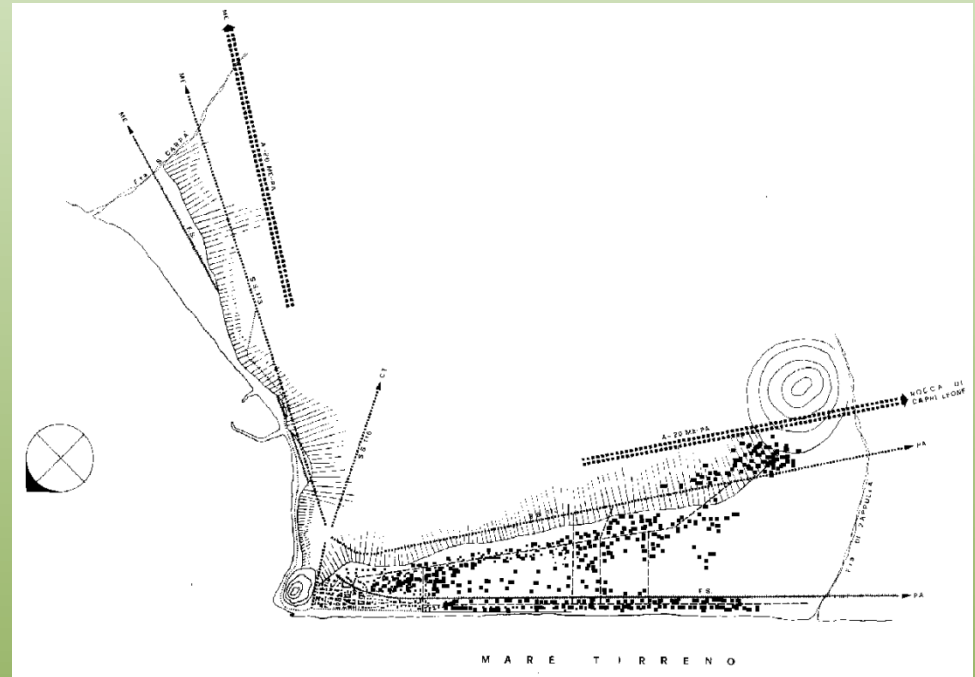


COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle "Direttive Generali"
per la revisione del Piano Regolatore Generale



1996

Nel giugno 1984 viene approvato il nuovo P.R.G. redatto dal Prof. Arch. Roberto CALANDRA.

Inizia così una nuova fase di "crescita" urbanistica del territorio orlandino, che vede localizzarsi e decentrarsi nelle sue varie "trame", edifici a carattere sociale (scuole, pinacoteca, teatro, casa albergo per anziani, caserma dei carabinieri e dei VV.UU., ecc.) aree di verde attrezzato, edilizia economica popolare e convenzionata, impianti sportivi, ecc.. Molte di queste opere sono in fase di realizzazione. Continuano a rilento i lavori di ultimazione del porto turistico, mentre si è avviata la fase di progettazione del Centro Misto Direzionale, previsto in località S. Martino, all'interno del quale sorgerà un Pala-Congressi. Nonostante lo sforzo programmatico nella pianificazione urbano-territoriale, è dilagato enormemente il fenomeno dell'abusivismo che rende sempre più difficile un futuro riequilibrio urbanistico del territorio comunale.

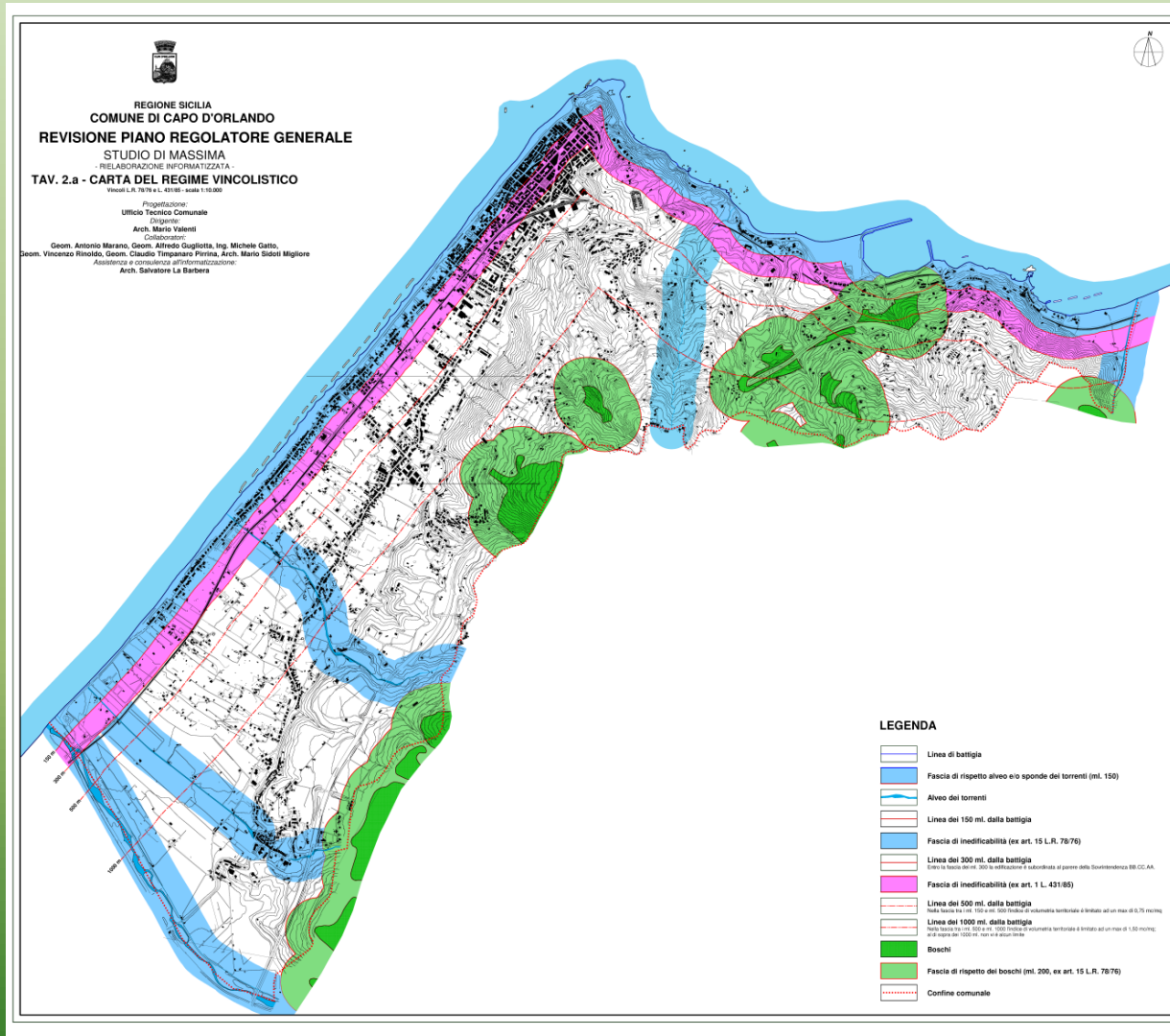
Importanti rinvenimenti storico-archeologici (le terme di Bagnoli, la Necropoli in prossimità di piazza Duca degli Abruzzi ecc.), databili tra il II e IV sec., hanno imposto una maggiore attenzione da parte delle Autorità locali nei riguardi della salvaguardia, tutela e valorizzazione delle poche testimonianze storico-architettoniche presenti ancora nel territorio comunale (ad esempio, il Castello di Orlando, la Torre del Trappeto o Castello Bastione, la Villa Piccolo di Calanovella, la Villa Cangemi, la Masseria ecc.).

Nuova attenzione è stata posta alla realizzazione dei vari piani particolareggiati previsti dal P.R.G. (zone di edilizia socio-residenziale, zone artigianali, ecc.).

Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



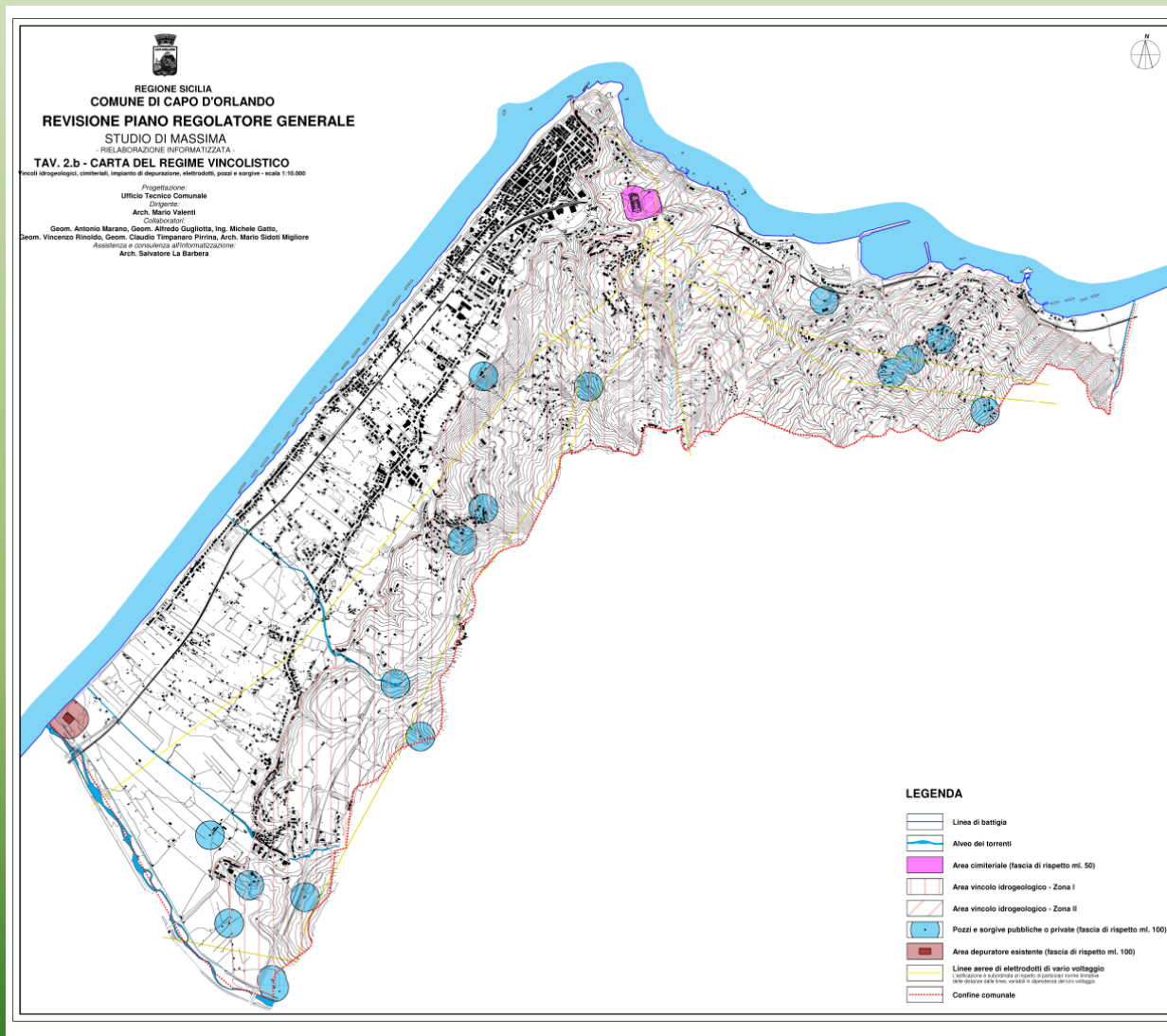
IL PRG REDATTO DALL'U.T.C. NEL 1999
Elementi invarianti



Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



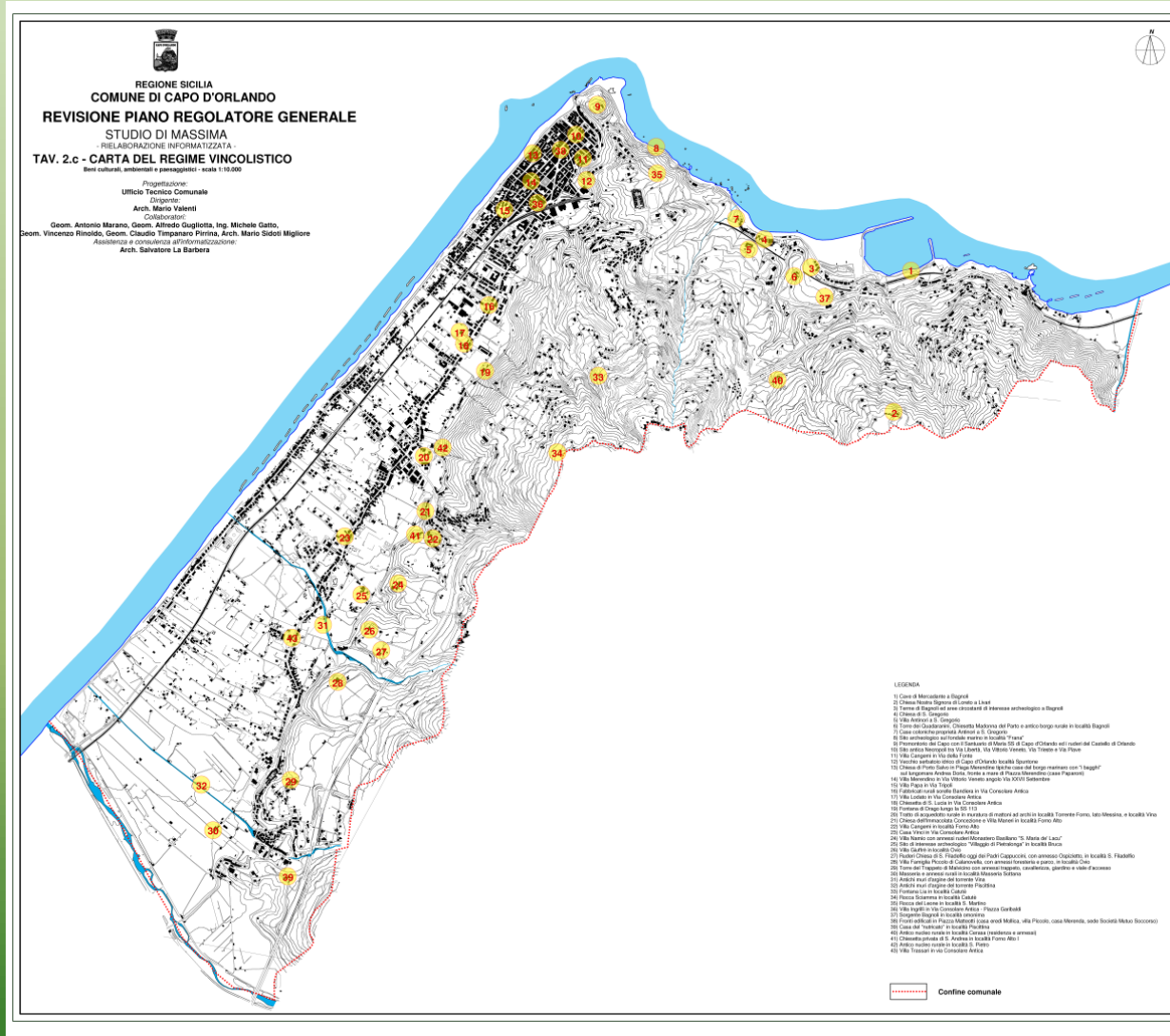
IL PRG REDATTO DALL'U.T.C. NEL 1999
Elementi invarianti



Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



IL PRG REDATTO DALL'U.T.C. NEL 1999
Elementi invarianti





IL PRG REDATTO DALL'U.T.C. NEL 1999 – Ideogramma di Piano



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



DALL'ALTO



IL CAPO



LA PIANA

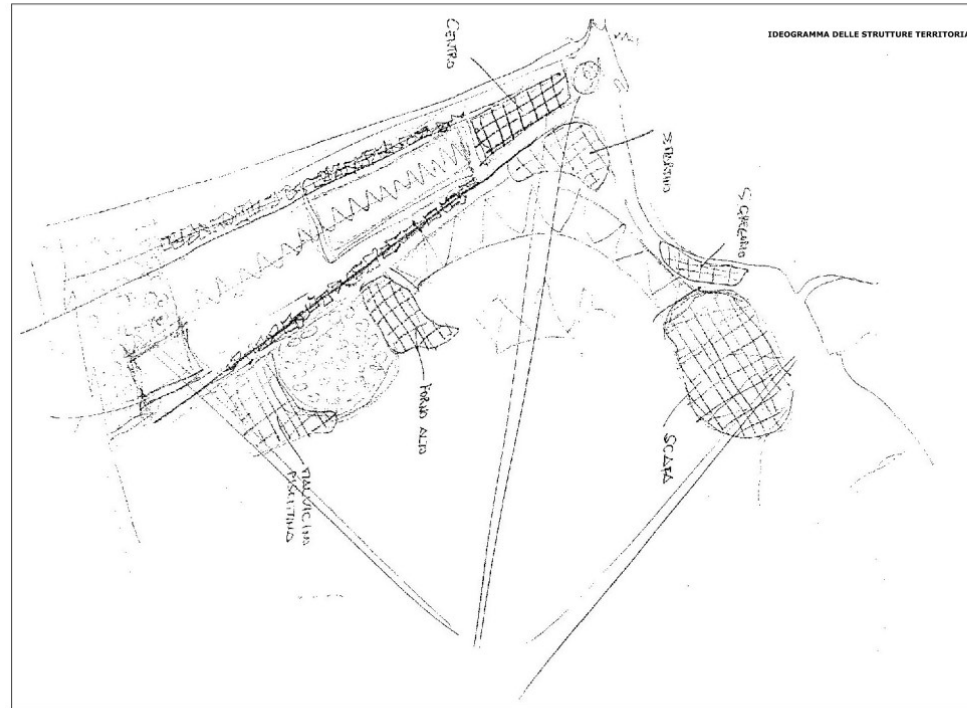


IN VOLO

LE COLLINE



IL PROMONTORIO



IDEOGRAMMA DELLE STRUTTURE TERRITORIALI



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle “*Direttive Generali*”
per la revisione del Piano Regolatore Generale

CAPO D'ORLANDO MARINA

A un passo dalle Eolie, tra le bellezze di Sicilia

Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



1. PREMESSA

A) La Legislazione

B) Compendio della Pianificazione urbanistica comunale

2. IL LUOGO E SUO CONTESTO TERRITORIALE

A) *Il luogo della pianificazione*

A.1- Il territorio comunale

A.2 - L'area comprensoriale

B) *L'ambito intercomunale*

C) *L'ambito regionale*

3. STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

A) L'iter di formazione del PRG vigente

B) Proposta, contenuti e finalità del PRG vigente

C) Stato d'attuazione del PRG vigente

D) Abusivismo edilizio

4. PROBLEMATICHE E CRITERI INFORMATIVI PER LA REVISIONE DI PRG

A) La procedura e le finalità delle *Direttive Generali*

B) Orientamenti d'indirizzo progettuale per la revisione del PRG

C) Il dimensionamento del Piano

D) Strumenti di rilevamento, aggiornamento, gestione e controllo del Piano

E) Il rapporto con la pianificazione di settore e le procedure di VAS - Sintesi iter di revisione del nuovo Piano

5. CONCLUSIONE



1. PREMESSA - Compendio della Pianificazione urbanistica comunale

Cronologia degli strumenti urbanistici di Capo d'Orlando

(ancor prima dell'Autonomia, nel **1915**, una lottizzazione privata del “*Fondo Muscale*”, determinò l'impianto del centro urbano, caratterizzatosi con il *taglio* della *Via obliqua*, che collegò -tramite il “*nuovo viale d'accesso alla Stazione*”- la piazza centrale dell'abitato (allora, “*Piazza Fontana*”) con, appunto, la Stazione ferroviaria (attualmente, Via F. Crispi), e che “*incise*” l'ortogonalità della maglia espansiva del nuovo abitato):

1926 Il 6 Marzo 1926 il geometra Del Castilio riceve incarico per la redazione del Piano regolatore Generale, che viene adottato nel 1927. Nello stesso anno, il 18 febbraio (insieme ai primi Regolamenti comunali, la cui redazione è stata direttamente curata dal primo Podestà, l'Avv. Ernesto Mancari), trova applicazione il Regolamento Edilizio (norme igienico sanitarie e del “*buon costruire*”), esteso in breve tempo a tutto il territorio.

1929 Approvazione del Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio;

1947 Al Geom. Silvio Damiano venne conferito l'incarico di ampliamento del PRG del 129: il progetto venne approvato ma non finanziato e, quindi, non approvato;

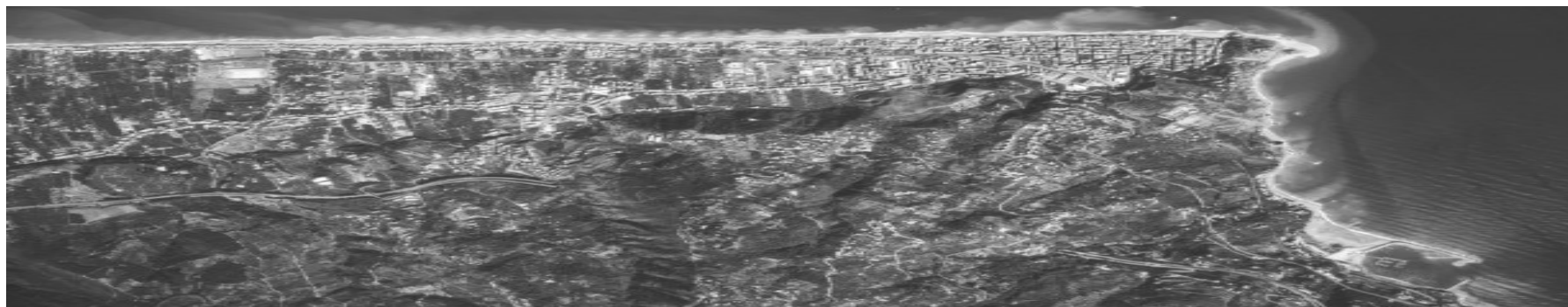
1955 Si riprovò nel tentativo di produrre un nuovo PRG affidando l'incarico all'Ing. A. C. Busacca, purtroppo senza successo perché anche in questo caso il progetto venne abbandonato;

1963 Venne affidato l'incarico del nuovo Pdf e del PRG al gruppo dei tecnici Busacca-Merlino-Ruberto-Marotta, ma, in questo caso, l'incarico non venne portato a termine per divergenze interne al medesimo gruppo;

1968 Conferimento incarico per redigere il nuovo Piano Regolatore Generale all'Arch. L. Pezzele (il Piano viene respinto con la conseguente caduta dell'Amministrazione Comunale).



- 1972** Incarico al Prof. Arch. R. Calandra per la redazione del Programma di Fabbricazione (PdF) e annesso Regolamento Edilizio;
- 1973** Adozione del Programma di Fabbricazione (PdF) e annesso Regolamento Edilizio;
- 1977** Conferimento di Incarico per redigere il nuovo Piano Regolatore Generale al Prof. Arch. Calandra, con annessi Regolamento Edilizio Comunale (REC) e Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
- 1984** Approvazione del Piano Regolatore Generale redatto dal Prof. Arch. Calandra con D.A. dell'ARTA della Regione Siciliana n°169;
- 1994** Il Consiglio Comunale formula le Direttive Generali e le adotta con apposita delibera di Consiglio (Delibera di C. c. n°145 del 1994);
- 1996** Adozione dello Schema di Massima del Piano Regolatore Generale (redatto dall'Ufficio Tecnico) con Delibera di Consiglio Comunale n°132;
- 2003** Adozione della Carta di Zonizzazione del Piano Regolatore Generale con Delibera Consiliare n°3;
- 2007** Approvazione del Piano Regolatore Generale da parte dell'ARTA D. Dir. n°. 235/DRU





2. IL LUOGO E SUO CONTESTO TERRITORIALE

A) Il luogo della pianificazione

A.1- Il territorio comunale

Il territorio amministrativo di Capo d'Orlando ha una superficie pari a Ha. 1456 ed è costituito da una fascia litoranea sub-collinare degradante verso il mar Tirreno, a forma di L rovesciata, compresa tra le foci dei torrenti S. Carrà, a levante, e Zappulla, a ponente.

Il litorale misura circa 12 Km., mentre la profondità del territorio varia tra un minimo di 450 ml. ed un massimo di 2,5 Km.

Sotto il profilo orografico, il territorio può suddividersi in due parti nettamente distinte:

a) una zona pianeggiante, ad ovest, di forma pressochè triangolare con vertice naturale sul Capo e relativa base coincidente con la Fiumara di Zappulla, oltre un piccolo triangolo, ad est, attiguo alla sponda sinistra del torrente S. Carrà e relativo vertice sulla punta di Testa di Monaco;

b) una zona sub-collinare, segnata in senso normale alla costa da vari torrenti, tra i maggiori: Piscittina, Vina, Bruca, Forno e S. Gregorio.

A.2 - L'area comprensoriale

Capo d'Orlando è ubicato nell'area comprensoriale dei Nebrodi e dista Km. 150 ca. dal capoluogo regionale e Km. 100 ca. dal capoluogo di provincia; con entrambi è collegato grazie alla S.S. 113, all'autostrada A20 ME-PA (svincoli di Brolo, ad est, e di Rocca di Capri Leone, ad ovest) ed alla linea ferroviaria.

In direzione sud, attraverso i monti Nebrodi, è collegato al versante ionico dell'Isola grazie alla S.S. 116, Capo d'Orlando-Randazzo, che consente il collegamento diretto con Catania e i territori etnei.

I collegamenti aereoportuali più vicini sono quelli di Palermo, Catania e Reggio Calabria, raggiungibili con i suddetti percorsi stradali e ferroviari



3. STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

A) L'iter di formazione

Le *Direttive Generali* vennero approvate con Delibera di C.C. n. 145 del **16.12.1994**.

In data 06.06.1996, l'U.T.C. consegnò lo Schema di Massima del nuovo PRG, approvato con delibera di C.C. n. 132 del **20.12.1996**.

Dopo la redazione dello studio geologico e di quello agronomico-forestale, in data **18.05.1999** è stata ultimata e consegnata la proposta di pianificazione generale definitiva, la quale venne adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 3 del **15.01.2003**.

Dopo la sua pubblicazione e l'esame delle osservazioni/opposizioni presentate dai cittadini e dai soggetti interessati, **il PRG vigente è stato approvato** dal competente Ass. Reg. Territorio e Ambiente con proprio **D. Dir. n. 235/DRU del 12.03.2007**.

In data **03.9.2007** il Consiglio Comunale, con atto n. 35, deliberò la presa atto del suddetto decreto di approvazione del PRG, concludendo l'iter tecnico-amministrativo di approvazione del nuovo strumento urbanistico.



3. STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

B) Proposta, contenuti e finalità

Il nuovo Piano è stato orientato alla *definizione* del progetto urbanistico generale, indirizzando la riflessione su tre elementi significativi per lo sviluppo urbano-territoriale proprio del luogo, dando ad essi il nome di **STRUTTURA**, volendo significare sia gli *oggetti* specifici che ne fanno parte, sia i *soggetti* che attraverso un continuo lavoro la trasformano con nuove organizzazioni.

Tali *strutture* sono state individuate come segue:

- A) la struttura del *naturale*;
- B) la struttura storica degli *insediamenti*;
- C) la struttura storica della *mobilità*.

Il nuovo PRG si è quindi posto l'obiettivo di puntare sulla **qualità** di un lavoro di **ricucitura e saldatura** dei molteplici **brani di tessuti ed ambiti** sfilacciati e disordinatamente cresciuti all'interno delle singole suddette *strutture* territoriali, **per ricondurle ad un quadro unitario in cui, assieme, potevano configurare - interagendo - il nuovo disegno di Piano.**

Quest'ultimo, pertanto, è stato articolato attraverso l'individuazione di vari **TESSUTI** fondamentali, ciascuno con caratteri propri e problematiche specifiche, derivati dall'intreccio delle relazioni fra le *strutture* presenti sul territorio:

- 1.- **il tessuto delle risorse culturali, ambientali e storico-architettoniche;**
- 2.- **il tessuto delle urbanizzazioni;**
- 3.- **il tessuto delle risorse e delle attività produttive;**
- 4.- **il tessuto della mobilità.**



3. STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

All'interno di ciascun *tessuto* sono stati delimitati **AMBITI** e/o altri *tessuti* di maggiore dettaglio.

Pertanto, **IL DISEGNO DI PIANO PROPOSTO HA INTESO** superare la pura, vecchia e semplice logica della zonizzazione mono-funzionale, e **far giocare la strumentazione di controllo della QUANTITÀ al servizio del controllo di QUALITÀ e dell'INTEGRAZIONE delle STRUTTURE territoriali in UN'UNICA FORMA FONDATA SULL'IDENTITÀ CULTURALE DEL LUOGO.**

E' stato, quindi, avviato un processo che per molti versi equivale alla generazione di una **NUOVA FORMA** dove, nel caso del territorio orlandino, i vari componenti erano già caratterizzati da una propria, autonoma ed intrinseca **DINAMICITÀ STRUTTURANTE**, che perciò doveva essere assunta e portata a cooperare nella creazione dell'unica idea di città in cui il singolo cittadino poteva largamente ritrovare e vivere i valori globali e profondi dell'esistenza (Abitare, Lavorare, Circolare/Comunicare, Ricreare il corpo, la mente e lo spirito).



3. STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

C) Stato d'attuazione

Il Piano ha suddiviso il territorio comunale in **tessuti** ed **ambiti** rapportati ai sistemi territoriali della residenza, della mobilità, delle attività economiche/produttivi/commerciali, dell'agricoltura, del turismo e delle attrezzature e servizi pubblici, individuati in singole **zone territoriali omogenee** come indicate dal D.I. 1444/1968, che di seguito si riportano per estensione e capacità edificatoria:

Aree per singole zone omogenee di PRG				
Zone Omogenee	Sottozone omogenee	I.t. o I.f. mc./mq.	Superficie mq.	Volume insediabile mc.
B	BCA	L'esistente	176.925	
	B0	L'esistente	50.429	176.502
	B1.1	5,00	76.786	383.930
	B1.2	4,00	22.784	91.136
	B1.3	3,00	125.431	376.293
	B1.4	2,00	14.484	28.968
	B2	2,00	169.564	339.128
	B3	2,00	137.066	274.132
	B4	2,00	284.817	569.634
	B5	5,00	1.344	6.720
	Sommano le zone B			882.705



C	C1	0,50	136.160	68.080
	C2	0,75	21.632	16.224
	C2.a	1,10	62.113	68.324
	C2.b	1,50	24.113	36.170
		Sommano	244.018	188.798
	C3 PEEP	1,10	33.816	37.198
	C3.a PEEP	0,75	13.866	10.400
	C3.b PEEP	1,60	72.749	116.398
		Sommano	120.431	163.996
	AS1 (PE2)	0,15	192.041	28.806
	AS2 ambito 1	0,075	126.020	9.452
	AS2 ambito 2	0,150	44.854	6.728
	AS2 ambito 3	0,075	70.286	5.271
	AS2 ambito 4	0,150	53.153	7.973
		Sommano AS2	294.313	29.424
S1	0,12	987.568	118.508	
	Sommano le zone C	1.838.371	529.532	
D				
	D1.1	1,06	64.392	68.256
	DS	1,60	10.297	16.475
		Sommano le zone D	74.689	84.731
E				
	E1	0,03	4.700.112	141.003



TOTALI AREE URBANIZZATE		
	7.495.877	3.001.708
Volume al netto del 30% per usi diversi dalla residenza		2.135.925
DIMENSIONAMENTO DEL PRG		
	N. abitanti rapportati ad 1/ 140 mc.	
Totale capacità insediativa	21.441	
Totale capacità insediativa al netto del 30% per usi non residenziali		15.257



F	Attrezzature di quartiere	Interesse comune		120.257		
		Istruzione		56.756		
		Verde pubblico		267.618		
		Parcheggio		146.100		
		Sommano		590.731		
	Attrezzature d'interesse generale e sovracomunale	Istruzione superiore		40.691		
		Altre		180.109		
		Sommano		220.800		
	AREE SPECIALI					
		Parchi suburbani	0,02	525.889		
	S2	0,60	576.043			
	S3	0,07	45.857			



Il fabbisogno degli standard urbanistici è stato puntualmente definito nel Piano vigente, anche in misura maggiore della popolazione residente, per tenere in debita considerazione il rapporto, specie per alcune tipologie, delle consolidate presenze di popolazione stagionale e fluttuante: il tutto come meglio si rileva dalle seguenti tabelle dimensionali che raggruppano le previsioni di aree e servizi per verifica standard di fabbisogno primari e secondari, suddivisi per categorie di cui al D.I. 1444/68.

Attrezzature normate pubbliche di quartiere	Abitanti N.	Standard mq/ab	Fabbisogno mq.	Previsione mq.	Verifica mq.
Interesse Comune:					
Religiose	15.257	0,70	10.680	<u>16.297</u>	5.617
Culturali:					
Biblioteca e Pinacoteca				664	664
Centro Polivalente				2.029	2.029
Ufficio informazioni turistiche				497	497
Sommano	15.257	0,25	3.814	<u>3.190</u>	-624
Sociali e assistenziali:					
Centri promozione e prevenzione sociale				24.716	24.716
Casa albergo per anziani				33.484	33.484
Sommano	15.257	0,75	11.443	<u>58.200</u>	46.757
Sanitarie e amministrative:					
Centro sanitario				18.235	18.235
Palazzo Municipale				805	805
Uffici comunali				803	803
Autoparco				17.554	17.554
Ufficio postale				397	397
Caserma Carabinieri e VV.UU.				4.776	4.776
Sommano	15.257	0,30	4.577	<u>42.570</u>	37.993
Totale	15.257	2,00	30.514	120.257	89.743



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle "Direttive Generali"
per la revisione del Piano Regolatore Generale

Istruzione:						
Asili nido		15.257	0,20	3.051	7.584	4.533
Scuole materne		15.257	0,60	9.154	10.630	1.476
Scuole elementari		15.257	2,50	38.143	29.391	-8.752
Scuole medie inferiori		15.257	1,20	18.308	9.151	-9.157
Totale		15.257	4,50	68.657	56.756	-11.901
Verde pubblico attrezzato:						
per il gioco e lo sport		15.257	7,00	106.799	151.541	44.742
parchi urbani		15.257	2,00	30.514	116.077	85.563
Totale		15.257	9,00	137.313	267.618	130.305
Parcheggi		15.257	2,50	38.143	146.100	107.958
TOTALE		15.257	18,00	274626	590.731	316.105

Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



<u>VERIFICA STANDARDS URBANISTICI</u>						
<u>(D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444)</u>						
Attrezzature normate pubbliche di interesse generale		Abitanti N.	Standard mq/ab	Fabbisogno mq.	Previsione mq.	Verifica mq.
Categorie:						
Istruzione superiore:						
ITCG					23.534	
Liceo					6.162	
IPSA					8.662	
Ist. d'Arte					2.333	
Sommano		15.257	1,50	22.886	<u>40.691</u>	17.806
Parchi suburbani:						
Parco di Amola					5.210	
Parco della foce dello Zappulla					84.558	
Parco fluviale dello Zappulla					104.695	
Parco di Scafa					63.418	
Parco letterario di Villa Piccolo					174.938	
Parco delle colture mediterranee					93.070	
Sommano		15.257	15,00	228.855	<u>525.889</u>	297.034
Totale		15.257	16,50	251.741	566.580	314.840



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle "Direttive Generali"
per la revisione del Piano Regolatore Generale

Attrezzature collettive non normate	Abitanti	Previsioni	Rapporto mq/ab.
Impianto di depurazione	15.257	23.250	1,52
Area cimiteriale	15.257	20.728	1,36
Parcheggi a servizio di attrezzature	15.257	34.647	2,27
Area portuale	15.257	130.904	8,58
Faro	15.257	1.363	0,09
Impianti tecnologici	15.257	31.416	2,06
Stazione ferroviaria	15.257	1.647	0,11
Santuario Maria SS.	15.257	786	0,05
Palazzetto dello sport	15.257	1.293	0,08
Palacongressi	15.257	17.553	1,15
Autoporto	15.257	5.796	0,38
Stadio comunale	15.257	13.260	0,87
Centro assistenziale e/o sanitario	15.257	8.275	0,54
Centro polifunzionale	15.257	13.178	0,86
Centro polisportivo	15.257	78.056	5,12
Varie e d'interesse collettivo	15.257	28.956	1,90
Area ferroviaria	15.257	108.545	7,11
Verde a complemento della viabilità	15.257	24.498	1,61
Distributore di carburante, autostazione	15.257	15.286	1,00
Litorale	15.257	301.239	19,74
Pista ciclabile	15.257	17.622	1,16
Protezione civile	15.257	11.716	0,77
Spazi e percorsi pedonali e accessi al mare	15.257	7.736	0,51
TOTALE	15.257	897.750	58,84

Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



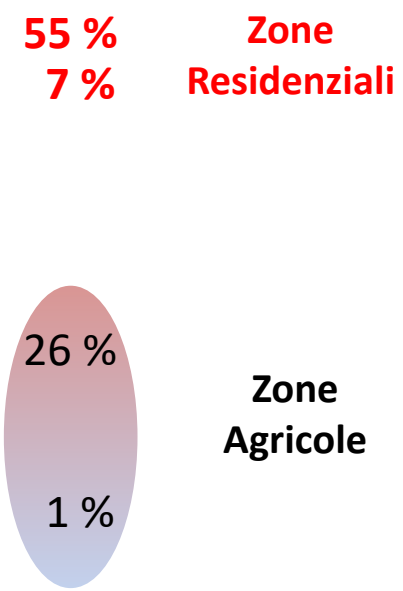
In riferimento all'attuazione della pianificazione attuativa prevista nel vigente PRG (Prescrizioni Esecutive, Piani di Zona, Piani di Lottizzazione), **hanno trovato attuazione solo alcuni Piani di lottizzazione privata ed alcune loro varianti, nonché porzioni di Piani di Zona per edilizia sociale sovvenzionata (c.de Bruca, Salicò e Malvicino) e la Prescrizione Esecutiva PE1 di Riqualficazione urbana quartiere "A'Uletta", approvata dall'ARTA con DDG n. 52 del 17.03.2014, ed afferente alla parte del vecchio centro tradizionale che pur non identificandosi come zona A presenta caratteri storicizzati.**

Tra le suddette Prescrizioni Esecutive, programmate ai sensi dell'art. 2, della L.R. 71/78, modificato dall'art. 3, della L.R. 15/91 e autenticamente interpretato dall'art. 102 della L.R. 4/03, **erano state previste anche quelle relative all'Area Strutturante AS1** (art. 79 - PE 2 delle N.T.A.), **alle zone PEEP** (art. 80 – PE 3 delle N.T.A.) **e alle Aree Turistiche Trazzera Marina** (art. 81 – PE 4 delle N.T.A.): **TUTTE NON ATTUATE**, perché la PE 3 **non è stata redatta**, mentre **le altre due, dopo la loro adozione consiliare in data 23.11.2009** ed a causa della dovuta integrazione dello studio di assoggettabilità o meno alla VAS (ex art. 12 D. Lgs. 152/2005), **sono state inoltrate all'ARTA dopo la scadenza di validità quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio**, ciò che ha determinato la loro mancata approvazione.



a) **Quadro riepilogativo delle concessioni edilizie rilasciate dal 2003 al 31.12.2015** che hanno registrato il seguente dato insediativo volumetrico per singola zona:

C.E. n.	Zona P.R.G.	Volume insediato Mc.
238	B	133.114,18
25	C	15.879,07
1	C PEEP	505,11
18	S1	3.247,80
4	S2	743,73
10	D	22.687,21
164	E	62.259,25
1	F17	144,51
1	AS1	208,40
6	AS2	3.172,37
2	PSU3	529,64
2	VPA	329,20
1	Risp. Strad.	88,99
Totale Volume insediato		242.909,46



**b) Quadro riepilogativo dei Piani di Lottizzazione d'iniziativa privata che sono stati approvati dal 2003 al 31.12.2015:**

N.	Ditta	Località	Zona omogenea	Volume da insediare Mc.	Ab./U.L. da insediare N.	Estremi approvazione	Atto di Convenzione S/N
1	Incognito Carmeluccio e Maurizia	Scafa	C 0.5	1.293,00	14	DCC n. 9 del 23.8.1999	S
2	Lanza Cariccio Gennaro e altri	Certari	C 0.5	2.009,36	20	DCC n. 92/2002 e DGM n. 118 del 21.11.2006	S
3	Coniglio Sara	Livari	S1	2.199,00	22	DGM n. 189/2009	S
4	CO.MA.PI. Srl	Forno Alto	C 0.5	2.796,50	28	DCC n. 21/2009	S
5	3M srl	Livari - S. Gregorio	S1	7.501,00	75	DGM n. 119/2009	S
6	Trifilò Salvatore - 3A Costruzioni srl	Certari - Catutè	S1	1.277,79	13	DGM n. 188 del 24.7.2009	S
7	CO.CI.B. srl	Masseria Sottana	D 1.2	46.390,00	5	DGM n. 242 del 15.9.2008	S
8	MAS Immobiliare srl e altri	Certari	S1	2.231,91	22	DGM n. 52 del 23.2.2011	S
9	Az. Agricola F.lli Trifilò di Trifilò Maurizio & C.	Catutè	S1	11.891,80	119	DCC n. 45 del 22.5.1997	S
10	Astone Costruzioni srl	Muscale	D 1.2	8.423,56	1	DGM n. 142/2008	S
11	Durring Heinz Rolf e altri	Scafa Alta	C 2a	1.900,36	19	DGM n. 76 del 19.3.2010	S
12	Alacchi Vincenzo e altri	Masseria	D 1.2	171.020,00	34	DGM n. 17 del 23.8.1998	S
13	Mangano Giuseppina	Catutè	S1	2.146,08	21	DGM n. 102 del 20.4.2011	S
14	Belvedere Benedetto	Malvicino	D 1.2	4.200,00	1	DGM n. 46 del 18.2.2011	S
15	F.lli Galati di Galati Ignazio snc	Livari	S 01	3.273,48	1	DGM n. 32 del 25.3.1997	S
16	VE.BE.GA. Sas di Masitto Ignazio	Piscittina	D 1.2	3683,79 di cui 341,64 residenziale	1 ³	DGM n. 81 del 03.4.2009	S
17	Busacca Basilio	Masseria	C 1.5	2.010,28	20	DCC n. 115/2002	S
18	Ioppolo Carmelo	Certari	C1	1.122,32	12	DGM n. 75/2010	S
19	Costantino Paolo e altri	Bagnoli	S2	7.593,79	41	DGM n. 290 del 06.11.2015	S

**c) Quadro riepilogativo delle opere pubbliche eseguite nel corso di validità dell'attuale PRG, a far data dal 2003 e fino al 31.12.2015:**

N. Ord.	N. Reg.	Descrizione lavori	Località	Importo complessivo	Anno
1	698	Prolungamento della strada in zona commerciale Muscale con collegamento via Benefizio e Bretella di collegamento con la via Consolare Antica - 1° stralcio	Muscale	€ 330.000,00	2003
2	747	Realizzazione di un tratto di marciapiede in c/da Piscittina in adiacenza della S.S. 113 fino all'incrocio con strada per case Perrone	Piscittina	€ 17.600,00	2003
3	599	Realizzazione di un Centro di Accoglienza a seguito parziale demolizione dei locali della Casa del Fanciullo	Del Fanciullo	€ 413.165,52	2004
4	701	Progetto degli interventi pubblici inseriti nel P.I.S.S.C. per la riqualificazione delle zone urbane commerciali periferiche di via T. Forno	T. Forno	€ 785.519,30	2004
5	702	Interventi inseriti nel P.I.S.S.C. per la riqualificazione zone urbane commerciali centrali, comprese tra le vie Libertà e Cordovena del Comune di Capo d'Orlando	Territorio comunale	€ 650.000,00	2004
6	703	Adeguamento sismico dell'Istituto Tecnico " F.P. Merendino " sito in via Andrea Doria	A. Doria	€ 100.000,00	2004
7	769	Ampliamento di un tratto di strada interno al centro abitato di contrada S. Martino	S. Martino	€ 11.000,00	2004
8	807	Ampliamento dell'impianto di pubblica illuminazione lungo la strada comunale località Masseria	Masseria	€ 21.000,00	2004
9	711	Lavori di consolidamento, manutenzione e ristrutturazione della Chiesa di Maria SS di Porto Salvo	Piazza Merendino	€ 308.000,00	2005
10	713	Messa in sicurezza e adeguamento per la piena fruizione turistica del bacino portuale	Bagnoli	€ 100.000,00	2005
11	714	Lavori di riqualificazione e recupero aree degradate ai margini e complementari alle zone turistiche	Territorio comunale	€ 90.000,00	2005
12	723	Interventi urgenti per la salvaguardia della spiaggia e della S.P. 147 - via Lungomare A. Doria nel tratto compreso tra la via Roma e la C. Duilio, antistante il centro abitato	A. Doria	€ 345.000,00	2006
13	757	Lavori urgenti per ripristino marciapiede lungomare A. Doria	A. Doria	€ 22.000,00	2006
14	759	Realizzazione di nr. 320 loculi cimiteriali nella parte nuova del cimitero Comunale	S. Martino	€ 120.000,00	2006
15	760	Lavori completamento ed adeguamento locali ex autoparco	Muscale	€ 390.000,00	2006



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle "Direttive Generali"
per la revisione del Piano Regolatore Generale

16	767	Manutenzione straordinaria villetta in piazza L. Piccolo e piazza Largo Pisani	L. Piccolo - Largo Pisani	€ 19.000,00	2006
17	783	Manutenzione dei locali adibiti a spogliatoi atleti siti in località Trazzera Marina in adiacenza dei campi da tennis	Trazzera Marina	€ 7.000,00	2006
18	786	Lavori urgenti di ripristino e manutenzione loculi nel cimitero comunale	S. Martino	€ 11.350,00	2006
19	791	Lavori urgenti della struttura sportiva " Palavalenti " sita in via A. Doria	A. Doria	€ 13.000,00	2006
20	802	Realizzazione percorso naturalistico tra il Torrente Forno e il Torrente Bruca	Torrenti Forno/Bruca	€ 12.500,00	2006
21	803	Lavori di riqualificazione tra la via Cordovena e il Torrente Forno, recupero aree degradate ai margini e completamento zone turistiche	Cordovena/T. Forno	€ 83.500,00	2006
22	812	Sistemazione della pavimentazione strada comunale " Lodato " in località Santa Lucia	S. Lucia	€ 28.000,00	2006
23	859	Lavori di completamento per il mantenimento e la salvaguardia del porto turistico	Bagnoli	€ 1.204.260,00	2006
24	898	Fornitura e realizzazione di una tettoia in legno a protezione dell'ingresso della caserma dei Carabinieri del Comune di Capo d'Orlando	Cordovena	€ 12.500,00	2006
25	899	Realizzazione completamento del tratto di rete fognante in località S. Filadelfio	S. Filadelfio	€ 20.000,00	2006
26	831	Lavori di completamento sistemazione esterna del plesso scolastico "Vina"	Vina	€ 70.000,00	2007
27	836	Realizzazione delle opere di urbanizzazione di stradelle pubbliche, traverse di via Consolare Antica, località Forno	C. Antica - Forno	€ 40.000,00	2007
28	804	Ampliamento asilo nido comunale	Lucio Piccolo	€ 72.138,32	2008
29	881	Cantiere di lavoro nr. 2008-029/Me 21 Lavori di riqualificazione di un tratto di lungomare " Ligabue "	Lungomare Ligabue	€ 90.000,00	2008
30	841	Lavori impianto pubblica illuminazione via Tripoli e via Del Fanciullo (completamento PISSC Centrali)	Tripoli - Del Fanciullo	€ 17.865,23	2008

Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle "Direttive Generali"
per la revisione del Piano Regolatore Generale

31	849	Lavori di messa in sicurezza di emergenza della discarica comunale di R.S.U. sita in località Zappulla - Progetto esecutivo	Zappulla	€ 562.347,00	2009
32	882	Cantiere di lavoro nr. 1000745/Me 32 Lavori di pavimentazione del marciapiede lato monte del lungomare " Ligabue " tratto via Cordovena - Piazza Mormino	Lungomare Ligabue	€ 109.194,80	2009
33	883	Cantiere di lavoro nr. 1000746/Me 33 Lavori di riqualificazione di un tratto della via Trazzera Marina	T. Marina	€ 107.983,62	2009
34	884	Cantiere di lavoro nr. 1000747/Me 34 Lavori di sistemazione e pavimentazione di un tratto di strada comunale in località Bruca	Bruca	€ 111.090,56	2009
35	885	Cantiere di lavoro nr. 1000748/Me 35 Lavori di sistemazione di un tratto di strada comunale in località Scafa Bassa -Marcaudo	Scafa Bassa -Marcaudo	€ 111.065,84	2009
36	903	Lavori urgenti per la completa fruizione ed adeguamento della sede viaria d'accesso all'impianto sportivo in località Pissi dalla via C. Antica.	Pissi	€ 342.000,00	2010
37	853	Valorizzazione turistica di tratto del lungomare mediante riqualificazione	A. Doria	€ 800.000,00	2011
38	854	Lavori di realizzazione di un'elisuperficie in località Tavola Grande	Tavola Grande	€ 400.000,00	2011
39	866	Lavori di riqualificazione e arredo urbano presso la piazzetta adiacente alla Chiesa S. Martino	S. Martino	€ 6.800,00	2011
40	865	Progetto di riqualificazione Andrea Doria, tratto compreso tra le via Duilio e la via S. Giuseppe	A. Doria	€ 223.000,00	2013
41	867	Lavori realizzazione primaria di tratto di viabilità d'accesso all'impianto di depurazione località Tavola Grande	Tavola Grande	€ 900.000,00	2013
42	868	Lavori per il completamento e la realizzazione di un tratto di lungomare compreso tra la via Libertà e la via Duilio	Litorale	€ 105.500,00	2013
43	876	Mitigazione rischio idrogeologico per la " difesa idraulica dl torrente Muscale " progetto esecutivo	Muscale	€ 1.000.000,00	2013
44	886	Lavori di manutenzione straordinaria con completamento e riqualificazione energetica nell'edificio destinato a Scuola Elementare sito in località Vina	Vina	€ 516.000,00	2013
45	835	Project financing per la realizzazione del nuovo palazzo uffici e servizi comunali in c/da S. Lucia -	S. Lucia	€ 3.100.000,00	2013

Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



46	873	Lavori per la ristrutturazione e manutenzione straordinaria diretta all'adeguamento dell'edificio scolastico sito in località Furriolo, alle norme vigenti in materia di agibilità, sicurezza delle strutture e degli impianti, igiene ed eliminazione delle barriere architettoniche	Furriolo	€ 897.118,58	2014
47	875	Lavori per la ristrutturazione e manutenzione straordinaria diretta all'adeguamento dell'edificio scolastico sito in località S. Lucia, alle norme vigenti in materia di agibilità, sicurezza delle strutture e degli impianti, igiene ed eliminazione delle barriere architettoniche	S. Lucia	€ 834.720,49	2014
48	880	Lavori manutenzione straordinaria del tetto di copertura del Palazzo Comunale sito in via V. Emanuele	V. Emanuele	€ 114.950,00	2014
49	892	Riqualificazione dell'ex campo sportivo " Merendino " di via Trazzera Marina, con la realizzazione di un campo d'esercizio e un campo per attività agonistica	T. Marina	€ 895.000,00	2014
50	896	Riqualificazione nel lungomare Andrea Doria, tratto compreso tra la via S. Giuseppe e la via Cordovena	A. Doria	€ 1.364.000,00	2014
51	900	Realizzazione di uno spazio pubblico da adibire a parcheggio sito in località Bruca	Bruca	€ 150.000,00	2014
52	901	Palestra Polivalente Indoor da adibire ad impianto sportivo per la Scuola Elementare Tomasi di Lampedusa sita in via Roma del Comune di Capo d'Orlando	Centro	€ 200.000,00	2014
53	902	Realizzazione di un punto vendita del pescato in località Bagnoli nel Comune di Capo d'Orlando	Bagnoli	€ 120.000,00	2014
54	906	Realizzazione dell'intervento di messa in sicurezza dell'edificio scolastico asilo nido	Lucio Piccolo	€ 99.000,00	2014
55	907	Realizzazione messa in sicurezza della Scuola Elementare S. Martino (Certari)	S. Martino	€ 126.000,00	2014
56	908	Realizzazione messa in sicurezza della Scuola Elementare Piscittina	Piscittina	€ 39.000,00	2014
57	897	Lavori urgenti di manutenzione straordinaria nel cimitero comunale	S. Martino	€ 73.000,00	2015
58	904	Lavori urgenti per la messa in sicurezza del tratto terminale della strada Tavola Grande -Ordinanza Sindacale nr. 7 del 26/01/2015	Tavola Grande	€ 500.000,00	2015
59	905	Messa in sicurezza dell'edificio scolastico scuola primaria elementare " T. di Lampedusa " in via Roma nel Comune di Capo d'Orlando	Centro	€ 190.000,00	2015
60	677	Completamento Porto Turistico di Capo d'Orlando (project-financing)	Bagnoli	€ 48.489.679,00	2015



3. STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

D) Abusivismo edilizio

Come risulta di seguito dettagliato, dagli atti dell'Osservatorio regionale risultano che le istanze di sanatoria presentate nel Comune di Capo d'Orlando sono **n. 3.250**, di cui n. 1.730 ai sensi della L. 47/1985 e della L.R. 37/1985, n. 865 ai sensi della L. 724/94 e n. 655 ai sensi della L. 326/2003.

SANATORIE EDILIZIE			
	L. n°47/85	L. n°724/94	L. n°326/03
Istanze presentate	1730	865	655
Istanze con provvedimento finale	1495	701	486
In attesa di atti integrativi	0	0	160
Archiviazioni, accorpamenti e comunicazioni	235	164	9

Il fenomeno è tipico dei territori costieri, specie se particolarmente attrattivi anche dal punto di vista commerciale e dell'offerta dei servizi, e si è diffuso dagli anni '70 del secolo scorso in concomitanza, appunto, del vertiginoso incremento della popolazione che da **9.364 unità nel 1971**, ha raggiunto le **13.260 unità nel 2011**.

A tale fenomeno è corrisposto tanto il **decrescere della qualità degli spazi urbani** e **l'aggravarsi dei problemi legati alla mobilità**, quanto il rinnovo, quasi totale, e **la saturazione edilizia delle aree centrali**, nonché un **addensamento abitativo**, dal ritmo pressochè continuo e serrato, **anche nei centri abitati periferici**, nonché ai margini della via Consolare Antica e della via Trazzera Marina, con notevole abusivismo anche **nelle aree agricole della piana e delle colline**.



4. PROBLEMATICHE E CRITERI INFORMATORI PER LA REVISIONE DI PRG

A) La procedura e le finalità delle *Direttive Generali*

A.1) La procedura

Le ***Direttive Generali***, di cui all'art. 3, c. 3, L.R. 15/91, sono **adottate dal Consiglio Comunale** sulla base di un'apposita **relazione, redatta dall'UTC**, mirata ad individuare le problematiche urbanistiche di rilievo per il Comune ed i criteri informativi del Piano, allo scopo di individuare le esigenze di assetto e di sviluppo del territorio e delle funzioni che su di esso svolgono i suoi abitanti.

Tale relazione dovrà essere resa nota alla Comunità Orlandina per acquisire suggerimenti ed indicazioni, mediante conferenze con le sue rappresentanze culturali, sociali, professionali, sindacali, imprenditoriali, produttive e politiche, finalizzate alla stesura finale da adottare a cura del Consiglio comunale con apposito atto deliberativo.

Le *Direttive Generali* dovranno, quindi, tradursi in apposito documento d'indirizzo che deve costituire la cornice da consegnare al Progettista incaricato della revisione del PRG, affinché possa definire e disegnare il progetto di sviluppo architettonico/urbanistico e di riassetto territoriale, in armonia con gli elementi conoscitivi messi a disposizione ed aggregando al meglio, in un quadro d'insieme, i vari tessuti delle risorse culturali, ambientali e storico-architettoniche, delle urbanizzazioni, delle risorse e delle attività produttive e della mobilità.



A.2) Le finalità

Per la redazione delle **Direttive Generali** si ritengono ancora valide alcune delle linee guida tracciate nella Relazione del PRG da revisionare, in particolare quelle che di seguito si riportano:

- **Ridisegno delle localizzazioni relative ai servizi**, al fine di soddisfare il fabbisogno di standard indicati dal D.M. 02.4.68 in rapporto anche alla popolazione presente e stagionale;
- **Ridisegno della viabilità**, al fine di rapportarsi meglio al nuovo quadro di relazioni territoriali ed alle nuove esigenze funzionali che ne deriveranno.

Ad esse, occorre affiancare una nuova **Visione Guida** di medio-lungo periodo proiettata sul territorio, che mediante **obiettivi, strategie ed azioni** riesca ad individuare le possibilità, le modalità e le condizioni per il miglioramento della qualità della vita (sociale, economica, ambientale), attraverso la **messa a risorsa** delle nuove intraprese economico/occupazionali che dovranno necessariamente seguire, ad esempio, alla realizzazione dell'**infrastruttura portuale**, anche in termini di ricettività turistico/alberghiera, la quale deve transitare attraverso **coraggiose scelte architettonico/urbanistiche, mirate alla riqualificazione dei tessuti edilizi e naturali dell'intera fascia costiera e degli ambiti direttamente ad essa afferenti** (colline di Scafa, borgo di San Gregorio, litorale di levante, il promontorio del Capo, l'intero *waterfront* del litorale di ponente).

Le *Direttive Generali* dovranno, quindi, rappresentare il **Documento Strategico di riferimento e guida per la definizione di appropriate azioni mirate a consolidare il ruolo leader della città di Capo d'Orlando nel contesto provinciale, regionale e nazionale**, così come si è venuto a definire nel suo ancor giovane percorso di autonomia amministrativa (acquisita poco meno di un secolo fa, nel 1925), grazie alla lungimiranza, all'intraprendenza e ad una moderna visione di sviluppo economico, sociale e culturale dei suoi abitanti.



B) Orientamenti d'indirizzo progettuale

1) Nella redazione delle nuove **Direttive Generali**, si ritiene doversi riconfermare l'impostazione e le finalità già precedentemente perseguite con la stesura del vigente PRG. In particolare, si conferma l'esigenza di assicurare uno sviluppo sostenibile del territorio e l'obiettivo di mettere a risorsa le vocazioni ed i valori che la natura, la storia e la cultura locale ci hanno tramandato.

In questo **quadro**, la caratterizzazione fondamentale votata ad un'economia turistica, deve emergere come potenzialità discendente da un **obiettivo di più alto valore e significato, che è l'attestazione e la tutela della qualità ambientale del territorio**, come presupposto assoluto di ogni seria politica per il turismo.

2) In riferimento agli strumenti attuativi del nuovo Piano si conferma l'orientamento verso l'applicazione di "modelli perequativi" in grado di distribuire, in modo proporzionale, fra i proprietari delle zone interessate (ambiti, comparti etc.), i valori edificatori consentiti e gli oneri derivanti dalla trasformazione urbanistica.

Tale tecnica consente non solo di superare la discriminazione degli effetti della zonizzazione sui cittadini, ma offre anche il vantaggio all'Amministrazione di poter costituire, **senza ricorrere all'esproprio (quindi, senza oneri)** un cospicuo patrimonio di aree pubbliche per servizi, come conseguenza diretta dell'attuazione delle predeterminate regole perequative che dovranno sostenere i rispettivi piani e/o interventi di perequazione urbanistica.



3) Si ribadisce doversi porgere particolare **attenzione strategica sulla costruzione delle regole**, che dovranno sovrintendere alla costruzione degli insediamenti, tali da essere in grado di determinare quell'***effetto città*** che sia caratterizzato dalla compresenza di più funzioni racchiuse in **un unico disegno urbano**.

4) In forza del suddetto principio, si suggerisce doversi procedere all'esatto **dimensionamento del Piano**, in rapporto agli abitanti residenti, fluttuanti e stagionali (quest'ultimi in numero sempre maggiore ai primi), per una verifica puntuale degli standard urbanistici da soddisfare, **al fine di confermare esclusivamente quelli coerenti con i suoi obiettivi; con ciò minimizzando l'apposizione dei vincoli espropriativi sulle proprietà**.

Infatti, nella considerazione della validità temporale dei suddetti vincoli (ridotta a cinque anni dall'approvazione del Piano), occorre formulare una nuova strumentazione di regole sull'uso del suolo, in grado di garantire non solo l'attuazione degli interventi di sviluppo urbanistico entro il quinquennio di validità del PRG, ma anche i possibili sviluppi in variante discendenti da sopravvenute esigenze funzionali al disegno di Piano.



5) Gli strumenti della perequazione e della compensazione urbanistica si dovranno tradurre in azioni redistributive dei vantaggi della pianificazione, tanto in favore dei proprietari di aree edificabili, quanto di quelli di aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici: quest'ultime verranno cedute alla pubblica Amministrazione in cambio di vantaggi edificatori su aree adiacenti e/o con indici equivalenti.

Resta affidato al progettista del nuovo PRG il compito di definire le strutture, gli ambiti e/o i comparti, con le relative regole d'attuazione, che potrebbero, ad esempio, prevedere l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta la loro estensione, da attuare, proporzionalmente alle quote di proprietà ivi ricadenti.

Con tali azioni *«risultano evidenti i vantaggi che l'utilizzo della perequazione urbanistica offre in termini di concreta attuazione di interventi di riqualificazione o **ricomposizione paesaggistica dei tessuti urbani degradati** e delle **aree di frangia**, di realizzazione di **corridoi verdi di connessione tra città e territorio rurale**, di **salvaguardia di visuali significative e valorizzazione di emergenze paesaggistiche**, di coerente **completamento del sistema del verde e degli spazi pubblici**; ma soprattutto consente **l'indifferenza localizzativa degli interventi e dei servizi e facilita l'acquisizione delle aree**»* (Reg. Lombardia – Dir. Gen. Territorio e Urbanistica: Modalità per la Pianificazione comunale)



6) si ritiene conducente nel percorso di formazione per la revisione del PRG vigente **ri-partire da una approfondita analisi delle attuali dinamiche territoriali**, perseguendone gli indirizzi per cogliere, al meglio, gli obiettivi da **raggiungere** per **un giusto equilibrio tra le esigenze d'ordine urbanistico e quelle di sviluppo economico e sociale**. A tal fine, si ritiene ancora attuale suggerire di avviare il percorso di **ri-partenza dagli obiettivi del vigente Piano** che di seguito in sintesi si riportano:

«(...) la conferma -già perseguita ed esplicitata nel disegno territoriale-urbanistico del PRG- di una progettazione di Piano "aperta", mirata alla definizione di un **organismo urbano** capace di tradursi, guidare ed adattarsi alle esigenze evolutive della società moderna (**dinamicità strutturanti**).

(..., ndr, continuare nel) **superare** -nel solco della moderna azione urbanistica nazionale- **la obsoleta metodologia della zonizzazione monofunzionale**, e di puntare a confermare una formulazione di disegno complessivo del territorio, dove fare interagire le molteplici **tensioni** in esso presenti e che si proporranno nell'immediato futuro, **sospinti dalle molteplici e varie dinamiche socio-economiche generate dalle sempre più rapide modificazioni dei sistemi economico-produttivi e di distribuzione commerciale e dei servizi alle persone ed alle imprese**, con conseguenti ripercussioni anche sulle azioni comportamentali e occupazionali della popolazione.»



7) Pianificazione, quindi, quale atto e strumento in continuo divenire, capace di guidare i processi di cambiamento della società, offrendo alla Comunità occasione di qualità nell’**abitare il luogo**, mettendo a risorsa le proprie vocazioni ed i propri valori, e traducendosi in azione tecnico-politica garante del funzionamento normale delle proprie attività ed in grado di assicurarne livelli di qualità e di efficienza quali *precondizioni dello sviluppo sostenibile* –l’unico in grado di soddisfare *i bisogni del presente, senza compromettere la capacità di generazioni future, e di soddisfare i propri*”.





C) Il dimensionamento di Piano

A fronte di una previsione al 2015 del vigente PRG, pari a **15.257** abitanti, alla data del **31.12.2015**, le risultanze anagrafiche hanno fatto registrare una popolazione residente pari a **13.254** abitanti.

Secondo i dati dei Censimenti Generali ISTAT e di quelli dell'Ufficio Anagrafe comunale relativi al periodo 1971-2015, nel Comune di Capo d'Orlando si registrano i seguenti dati sull'andamento della popolazione residente:

DATI	PERIODI				
	72/81	82/91	92/2001	2002/2011	2012/2015
Pop. iniziale	9364	10530	11948	12710	13260
Pop. finale	10530	11948	12710	13260	13254
Incremento Ab.	1166	1418	762	550	-6
Incremento %	12,45%	13,47%	6,38%	4,33%	-0,05%

Come facilmente può rilevarsi dal raffronto della lettura dei suddetti dati, tra il 2012 ed il 2015 si è registrato (come già nel 1996) una, pur minima, **diminuzione** di popolazione residente, che impone un'attenta riflessione per una saggia programmazione urbanistica che sappia **usare questa *pausa* come momento utile per ripensare ad una generale riqualificazione del territorio, mirante a ricucire i vari *tessuti essenziali* presenti su di esso ed a *ricercare* nuova qualità architettonica ed urbanistica in grado di rilanciare, consolidandola, una nuova immagine di città/territorio capace di esaltarne i valori propri del suo *abitare*.**



D) Strumenti di rilevamento, aggiornamento, gestione e controllo del Piano

Occorre ribadire (come già fatto con la redazione del vigente Piano) che al fine di assolvere al difficile compito di **disegnare il territorio**, il Progettista dovrà essere adeguatamente supportato dalla volontà amministrativa di **mettere a risorsa l'importante strumento cartografico informatizzato del territorio comunale, già acquisito nel 1994.**

Pertanto, occorre consentire di attivare la totale informatizzazione dell'U.T.C., mediante acquisizione di una **nuova cartografia**, procedendo alla verifica ed integrazione di quella del 1994, anche mediante utilizzazione dei recenti voli commissionati e/o eseguiti dalla Regione siciliana, le cui utilizzazioni possono determinare economie di aggiornamento. L'acquisizione di tale nuovo strumento cartografico, oltre che necessario a costituire la base territoriale aggiornata per la revisione di Piano, darà compiuta attuazione all'attuale art. 37 delle N.T.A. di PRG vigente, laddove si prescrive il rilevamento ed aggiornamento cartografico delle trasformazioni urbanistiche autorizzate nei vari procedimenti (diretti e lottizzatori) ammessi dal PRG medesimo.

Tale strumentazione cartografica, opportunamente informatizzata anche con i dati volumetrici degli immobili presenti sul territorio comunale, **semplificherà la gestione ed il controllo attuativo del Piano e, nel contempo, potrà interagire con altri settori dell'Amministrazione, quali quelli economici, finanziari, anagrafici, della vigilanza etc., per implementare un Sistema Informativo Territoriale (SIT) in grado di analizzare ed indirizzare anche politiche di sviluppo socio-economiche e multisettoriali.**



E) Il rapporto con la pianificazione di settore e le procedure di VAS

- Sintesi iter di revisione del nuovo Piano

Preliminare allo studio della nuova pianificazione urbanistica saranno i supporti e gli indirizzi che dovranno essere acquisiti, *ope legis*, con gli studi di settore in ambito geologico ed agricolo-forestale e con la presa atto di ogni tipo di vincolo presente sul territorio comunale imposto da specifiche norme vigenti sui beni mobili ed immobili che ne impongono la loro tutela.

Nell'analisi e nelle scelte di Piano si dovranno, pertanto, verificare ed aggiornare gli elementi “*invarianti*” di tutela del territorio già precedentemente individuati con i suddetti studi e relative scelte di vincolo indicati nel PRG in revisione.

Occorre, inoltre, sottoporre ai procedimenti di VAS le varie fasi d'attuazione della revisione di Piano, ai sensi delle relative norme già indicate in premessa, al fine di escludere e/o minimizzare, anche con opportune opere e/o interventi di mitigazione, gli impatti ambientali negativi che potrebbero derivare dall'attuazione delle previsioni di PRG.

Per una schematica informazione sui principali sub-procedimenti del complesso iter formativo del PRG, integrato dalla VAS ad esso relativa, si elencano gli *steps* procedurali che occorre attivare per una corretta redazione del nuovo strumento urbanistico generale del Comune di Capo d'Orlando:



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle "Direttive Generali"
per la revisione del Piano Regolatore Generale

1	Approvazione delle Direttive Generali per la formazione del PRG da parte del Consiglio Comunale
2	Elaborazione, da parte dell'Ufficio di Piano, del Rapporto Preliminare (RP) ai fini della consultazione dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA)
3	Consultazione dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA) e dell'Amministrazione Comunale
4	Espressione dei pareri da parte dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA) e dell'Amministrazione Comunale
5	Elaborazione degli studi di settore (geologico e agricolo-forestale)
6	Redazione Schema di Massima (SdM) del PRG
7	Approvazione da parte del Consiglio Comunale dello Schema di Massima (SdM) del PRG, integrato dalle risultanze della consultazione
8	Elaborazione del progetto di revisione del PRG e redazione del Rapporto Ambientale (RA) di VAS
9	Acquisizione del parere del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 della L.R. 64/1974 sulla compatibilità geomorfologia, alla luce della Circolare ARTA 20 giugno 2014, n. 3
10	Adozione del piano corredato dagli studi di settore (geologico ed agricolo-forestale), e dal Rapporto Ambientale con la Sintesi non Tecnica inerente la Procedura di VAS

Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle "Direttive Generali"
per la revisione del Piano Regolatore Generale

11	Pubblicazione di un avviso di avvenuta adozione del piano e di invito alla presentazione di osservazioni sulla GURS, nei termini e con le modalità di cui alle norme regionali vigenti;
12	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
13	Valutazione, da parte, preliminarmente, del Progettista e, in seguito, del Consiglio Comunale, delle osservazioni/opposizioni e di ogni altro apporto e/o documentazione pervenuti in fase di consultazione, nonché delle controdeduzioni del Progettista
14	Trasmissione del Piano, con tutta la documentazione a corredo, all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente per l'acquisizione, da parte del Servizio VAS, di un parere motivato di carattere ambientale e, da parte del Servizio Urbanistica, di quello urbanistico, nonché del voto conclusivo del CRU di coordinamento tra i due pareri
15	Approvazione definitiva del Piano con Decreto dell'ARTA a firma del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica e sua pubblicazione sulla GURS
16	Pubblicazione sui siti web delle autorità interessate (Comune ed ARTA) dei seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none">- Decreto di Approvazione del Piano;- Elaborati di Piano;- Parere motivato espresso dall'Autorità Competente in Materia Ambientale;- Dichiarazione di Sintesi che illustra il recepimento e l'integrazione delle valutazioni ambientali relative al Piano e le modalità di recepimento delle indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale e negli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni poste a fondamenti delle scelte di Piano adottato, in rapporto alle alternative possibili individuate con la VAS- Misure adottate in merito al monitoraggio
17	Attuazione del Piano e monitoraggio degli effetti ambientali
18	Informazione periodica del pubblico in merito alle modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate

Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

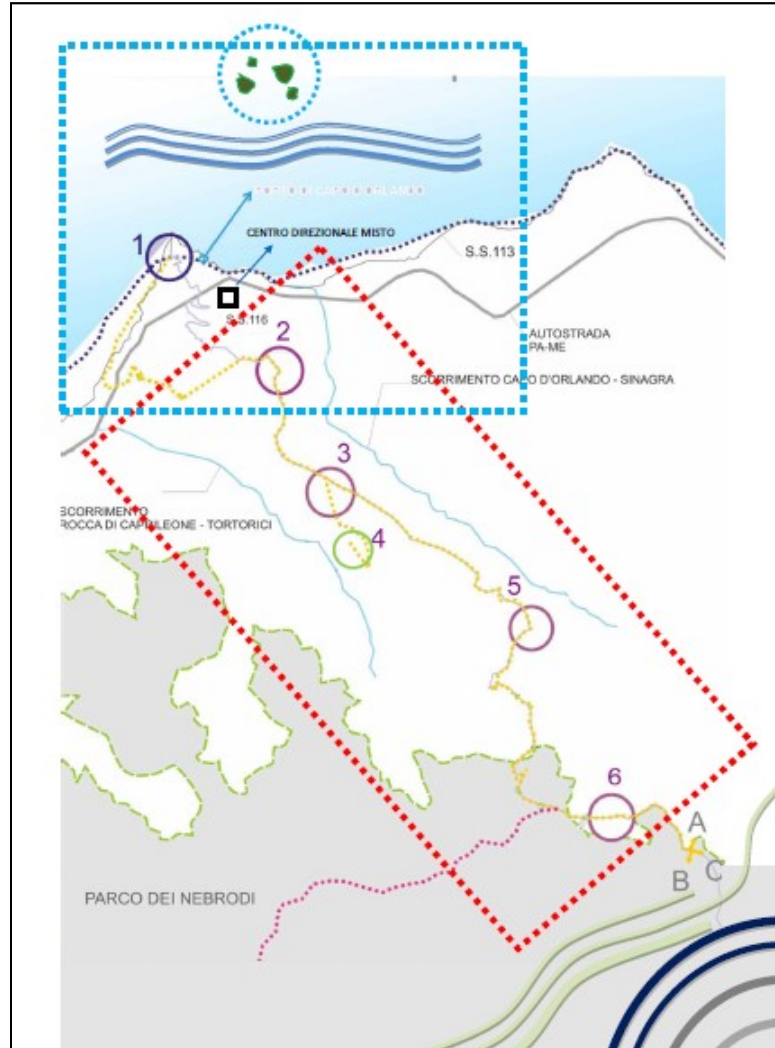
RELAZIONE

per la formulazione delle "Direttive Generali"
per la revisione del Piano Regolatore Generale

Verso uno sviluppo territoriale basato sul *Turismo Relazionale Integrato*

(Da un'idea del Prof. Arch. Leonardo Urbani)

Ideogramma 1



Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



Verso uno sviluppo territoriale basato sul *Turismo Relazionale Integrato*

(Da un'idea del Prof. Arch. Leonardo Urbani)

Ideogramma 2



Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

(Città Metropolitana di Messina)

RELAZIONE

per la formulazione delle "Direttive Generali"
per la revisione del Piano Regolatore Generale

Verso una nuova *ri-partenza*

Ideogramma



Arch. Mario Sidoti Migliore - Responsabile Area Urbanistica/Edilizia