

CAPO 1 : COSTRUZIONE DELLE FINALITA' DEL PIANO

1.1. Premessa

Da quanto esposto sommariamente nella Relazione Preliminare, per quanto descritto nella Relazione Analitica sullo Stato di fatto ed in base a quanto si é potuto concordare con la Comunità Locale sulla scorta degli incontri e riunioni tenute, si possono dedurre tre ordini di finalità generali da porre a fondamento del processo logico di revisione del Piano Regolatore Generale del comune di Maniace; e precisamente :

- finalità relative all'assetto del territorio;
- finalità relative alle attività economiche ed alla occupazione;
- finalità relative alla struttura urbana.

Nei paragrafi che seguono vengono organicamente descritte ed analizzate le definizioni di principio in cui si articolano e si sostanziano le finalità generali sopra enunciate.

1.2. Finalità attinenti all'assetto del territorio

Il territorio può essere definito, nell'insieme delle sue caratteristiche e delle sue risorse, il bene primario di una comunità; è infatti su di esso e grazie ad esso che l'uomo sviluppa le sue attività e costruisce il suo benessere; a questo assunto, possiamo dire di carattere generale, non sfugge evidentemente la comunità Maniacese.

Dalle analisi condotte ci si e' resi conto in particolare dei seguenti aspetti meritevoli di attenzione :

- vaste parti del territorio Maniacese, ammontanti complessivamente ad oltre il 60% del totale amministrativo di aree, sono soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e successive modifiche, perché oggetto di diffusi fenomeni di dissesto ed erosione dei suoli e delle pendici montane e dell'intenso sfruttamento di terreni non adatti con conseguenti disboscamenti;

- il territorio di Maniace rappresenta un tipo di bellezza ambientale che possiamo definire diffuso, privo cioè di particolari episodi o fenomeni individuati eppure degno di un certo interesse per la relativa incontaminazione dei suoi panorami, siano essi vallivi (piana di Maniace) che montani (con gli ultimi boschi meridionali dei contrafforti dei Nebrodi costituiti da faggete di un certo interesse naturalistico) che ancora fluviali (alcuni punti del Martello, del Sambuco e della Saracena);

- il territorio di Maniace presenta terreni di varie possibilità colturali e di diverse potenzialità produttive, passando da terreni a vocazione irrigua (nella piana di Maniace) e perciò di notevole pregio economico, a terreni di potenzialità moderata nelle zone medie collinari, a terreni a vocazione silvo-pastorale. che possono essere oggetto di sfruttamento produttivo con maggiori cautele, onde non incorrere negli errori del passato.

Si possono quindi enunciare le seguenti finalità particolari da ricondurre a quella generale riguardante l'assetto del territorio :

- è necessario perseguire e favorire una azione che tenda a porre rimedio al dissesto idrogeologico che aggredisce le parti montane del territorio del comune;

- è opportuno perseguire una politica di valorizzazione, a scopi turistici, ricreativi e culturali, di tutto il territorio del comune che, nel suo complesso, in misura più o meno grande, può essere definito un ambiente degno di tutela per i suoi vari aspetti vallivi, fluviali e montani ancora incontaminati;

- è opportuno indirizzare e programmare lo sfruttamento delle risorse territoriali in maniera consona a quella che è la vocazione naturale e le possibilità attuali delle varie zone costituenti il territorio di Maniace; in questa ottica il comune individua, in armonia con quelli che sono gli indirizzi che possono essere impartiti da Enti specifici per i settori di loro competenza. gli ambiti ottimali per lo sfruttamento e l'uso del territorio per i vari settori di attività e per i vari tipi di insediamento della comunità Maniacese, oltre a verificare la compatibilità di interventi sovracomunali con gli ambiti individuati ed a tutelare, se del caso. le

aree oggetto dello intervento per quanto di sua competenza.

1.3. Finalità attinenti alle attività economiche

L'economia della popolazione di Maniace ha oggi la sua fonte di occupazione per la gran parte nella attività agricola; del resto la ragione primaria del popolamento e dello sviluppo della vallata di Maniace deve essere individuata nella assegnazione delle terre della Ducea ai contadini, con la creazione di un ceto di piccoli e medi proprietari che ha valorizzato le terre avute introducendo (ciò con speciale riferimento alle terre più pregiate della piana) nuove colture intensive ed irrigue.

Accanto a questo nuovo sviluppo agricolo vi sono da registrare le tradizionali attività cerealicole e zootecniche nelle parti più collinari od addirittura montane, anche se in questo settore vi sono da superare vecchie concezioni e sarebbe importante lo sviluppo dell'associazionismo fra allevatori, onde rendere questa settore della attività agricola più economicamente conveniente oggigiorno che sempre più stringenti normative vengono emanate per tutelare il consumatore. All'ombra del settore di gran lunga prevalente nell'attuale economia Maniacese. stanno nascendo tutta una serie di attività collaterali e di supporto a quella agricola che potrebbero accogliere quote crescenti di occupazione se sostenute ed irrobustite da un azione infrastrutturale da parte comunale; in tal senso sono da sottolineare le possibilità offerte nel settore delle imprese artigiane e delle piccole industrie nel campo della trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e della zootecnia.

Nel campo della attività turistica, la vicinanza del Castello di Maniace, quella del complesso naturale del Monte Soro. unita alle attrattive proprie della valle di Maniace possono attivare flussi economici non trascurabili, contribuendo ad una opportuna diversificazione delle attività economiche presenti nel comune.

Questo sviluppo e diversificazione delle attività economiche potrebbe sostenere ulteriori e sempre più significative quote di occupati nel settore del terziario

(commercio, trasporti e servizi). attualmente molto gracile.

Sulla base di quanto su esposto è possibile enunciare la seguente articolazione nel campo delle finalità attinenti le attività economiche :

- è opportuna una opera di irrobustimento e modernizzazione della attività agricola, nelle sue varie componenti, da quella irrigua a quella cerealicola e zootecnica, sia nel campo infrastrutturale che in quello strutturale; a tale scopo è evidente la necessità di un coordinamento di detta finalità con quella relativa all'assetto del territorio che postula la individuazione per le varie attività di ambiti ottimali;
- è opportuna una politica tendente alla diversificazione delle attività economiche agenti nel comune; a tale scopo sono da ritenere incoraggianti le possibilità esistenti nel campo dell'artigianato e della piccola industria, del turismo e dello sviluppo dei servizi; l'Amministrazione Comunale può in questi campi svolgere una notevole azione promozionale con la previsione di aree attrezzate per le attività produttive e turistiche, di propaganda ai fini ricreativi, di valorizzazione del territorio con una gamma adeguata di infrastrutture e di attrezzature.

1.4. Finalità attinenti alla struttura urbana

Maniace ha la singolare caratteristica singolare di non avere attualmente alcun centro urbano propriamente detto; per come esposto in sede di analisi dello stato di fatto la struttura di insediamento è in realtà costituita da numerosi nuclei sparsi nel verde agricolo e di un numero più limitato di centri abitati, fra i quali si citano in particolare Fondaco e Petrosino.

Vi è da sottolineare che il primo P.R.G., a fronte della quasi totale assenza nei primi anni Ottanta di tutte le attrezzature ed i servizi collettivi necessari alla vita associata, ha operato una serie di scelte di localizzazione delle predette attrezzature che hanno favorito la tendenza ad aggruppare il processo di urbanizzazione lungo l'asse lineare Fondaco – Petrosino, dove si sono realizzate alcune delle

attrezzature e servizi previsti e dove altre sono già progettate ed in attesa od in corso di realizzazione.

A fronte di questa tendenza alla specializzazione urbane di alcuni centri abitati, vi è da registrare la persistente preferenza della popolazione di Maniace allo insediamento residenziale in stretta aderenza al fondo agricolo che per la maggior parte degli abitanti costituisce ancora oggi la principale fonte di reddito.

Detta tendenza alla *città – campagna* va favorita anche perché minimizza i costi di urbanizzazione tendendo a sfruttare per l'insediamento le strade esistenti, lungo le quali vanno semplicemente portati, ove necessario, gli impianti a rete (rete idrica, fognaria e pubblica illuminazione) e minimizzando il consumo di aree agricole.

Per quanto precede in ordine alla finalità generale riguardante la struttura urbana, si possono enunciare i seguenti fini :

- e' opportuno che risultino presenti alcune attrezzature collettive a livello superiore a quello delle singole unità di vicinato in modo da configurare almeno un centro urbano a livello comunale, tale da rappresentare anche visualmente e psicologicamente l'intera comunità locale;
- va assecondato il processo di insediamento secondo il cosiddetto modello *città - campagna*, cercando cioè di indirizzare uno sviluppo edilizio in allineamento lungo le principali vie che uniscono i nuclei abitati sparsi nel verde agricolo.

CAPO 2 COSTRUZIONE DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO

2.1. Premessa

Nei prossimi paragrafi si illustreranno gli obiettivi specifici della pianificazione del territorio di Maniace; questi obiettivi avranno in genere vario contenuto spaziale e potranno avere un diverso riscontro operativo negli elaborati del Piano Regolatore Generale. Mentre infatti alcuni obiettivi rientrano in maniera diretta nei contenuti normativi dello strumento urbanistico; per altri detto legame è più mediato onde nella cornice del Piano Regolatore essi potranno assumere solo il significato di una dichiarazione d'intenti, di una volontà dell'Amministrazione di agire nella direzione da essi indicata.

Si giudica per altro di notevole importanza la loro proposizione perché atta a completare nella maniera migliore il lavoro di analisi della realtà e di costruzione di un programma di azione condotto in occasione della revisione dello strumento urbanistico, onde comprendere appieno le scelte della Comunità ed i passi futuri che dovrà percorrere per concretizzarle.

2.2. Obiettivi sull'assetto del territorio

L'articolazione degli obiettivi relativi all'assetto territoriale prevede i seguenti enunciati :

- individuazione degli ambiti ottimali per le attività agricole;
- individuazione degli ambiti ottimali per attività extra-agricole;
- misure per la tutela ambientale e per la conservazione del suolo;
- misure per la valorizzazione delle bellezze ambientali.

Nella individuazione degli ambiti ottimali per le attività agricole si sono tenute presenti le carte tematiche a suo tempo prodotte dall'Ente per lo Sviluppo delle Attività Agricole e che hanno permesso di redigere una carta tematica delle vocazioni produttive che individua quattro tipi di terreni :

- 1) suoli a potenzialità buona a vocazione irrigua;

- 2) suoli a potenzialità moderata, vocati a colture arbustive erbacee;
- 3) suoli a potenzialità scarsa, vocati a pascolo;
- 4) suoli a potenzialità molto bassa, vocati alla -forestazione.

Queste vocazioni rappresentano gli ambiti ottimali per i tre tipi di aziende agricole che è conveniente impiantare sul territorio di Maniace: l'azienda frutticola, quella cerealicolo—zootecnica e quella silvo—pastorale; negli ambiti territoriali corrispondenti al quarto tipo di terreno è invece da evitare l'utilizzazione agricola delle aree che dovranno piuttosto essere destinate alla ricostituzione dei boschi sotto la vigilanza dell'Azienda Demaniale per le Foreste.

Gli ambiti ottimali individuati costituiscono il punto di riferimento per l'opera di incentivazione che l'Amministrazione Comunale ha intenzione di perseguire nel settore della attività agricola. In questo senso l'Amministrazione ha intenzione di favorire studi miranti a conoscere le disponibilità idriche superficiali e profonde insistenti sul territorio di Maniace per programmarne l'uso più razionale e completo, onde sviluppare in particolare la componente irrigua e foraggiera dell'attività agricola. Nel campo della zootecnia l'Amministrazione Comunale ha poi intenzione di programmare studi specifici per favorire lo associazionismo fra gli allevatori, anche attraverso le cosiddette *stalle sociali* e per la eventuale localizzazione di un *centro di assistenza zootecnica con frigomacello*.

Per quanto riguarda gli usi extraagricoli del territorio, gli ambiti ottimali di loro competenza entrano in conflitto con aree ricadenti negli ambiti ottimali dei due tipi di terreno più pregiato, quelli a vocazione irrigua e quelli a vocazione cerealicola. Risulta pertanto necessario favorire un uso del territorio a fini extraagricoli che minimizzi le aree da impegnare per scopi residenziali od edilizi in genere, anche mediante un modello di sviluppo che miri a ricondurre gli usi extraagricoli nel *continuum* campagna mediante uno sviluppo diffuso e leggero, sfruttando per quanto possibile la rete stradale esistente.

Con riferimento alle misure per la tutela ambientale e la conservazione del suolo la Amministrazione Comunale porrà a riferimento della sua azione promozionale la allegata carta degli ambiti ottimali per la forestazione e la protezione del suolo ed inoltre collaborerà per quanto di sua competenza nel porre rimedio al dissesto idrogeologico che vincola tanta parte del territorio Maniace; in particolare essa curerà la attuazione di organici Piani di Recupero per i nuclei abitati ricadenti in zone vincolate; inoltre stabilirà opportune fasce di rispetto lungo le sponde dei fiumi e dei valloni.

Se per esigenze di urbanizzazione sarà necessario interessare delle incisioni naturali del terreno, sarà curata la razionale canalizzazione delle acque piovane, la congruità degli interventi e la continuità idraulica dei tratti sistemati con le parti a valle ed a monte.

Con riferimento infine alle misure per la valorizzazione delle bellezze ambientali, l'Amministrazione porrà a riferimento della sua azione promozionale la allegata carta tematica dei valori ambientali; in particolare curerà i rapporti visuali dal Castello di Maniace verso la sponda del Saracena ricadente nel suo territorio; la ricostituzione dei boschi nelle parti montane del suo territorio e le stradelle di penetrazione dalla vallata di Maniace verso il complesso del Monte Sorro e del Biviere di Cesarò, potenziali motivi di attrattiva turistico - ricreativa.

2.3. Obiettivi economici ed occupazionali

Il recente censimento dell'anno 2001 ha confermato che circa l'80% degli occupati è ancora oggi impegnato in attività agricole.

Da questo punto di vista gli obiettivi principali del piano nel settore economico ed occupazionale sono da enunciarsi nella maniera seguente :

- irrobustimento e modernizzazione della componente agricola;
- diversificazione del tessuto occupazionale tramite la creazione di quote signi-

ficative di occupati negli altri settori produttivi.

In ordine al primo obiettivo specifico, si può affermare che i suoi contenuti coincidano con quanto descritto nel paragrafo precedente a proposito degli ambiti ottimali per l'agricoltura e la zootecnia e dell'opera promozionale che in tali settori e' intenzione dell'Amministrazione Comunale perseguire.

In ordine al secondo tipo di obiettivi, esso viene perseguito secondo quanto riportato nella tabella che segue :

Attività	Numero 2001	% 2001	Numero 2024	% 2024
Agricoltura	947	80	1045	65
Industria	21	2	80	5
Commercio	60	5	161	10
Servizi	158	13	322	20
TOTALE	1186	33 (% Attivi)	1608	33 (%Attivi)

In particolare si prevede il mantenimento del valore % di attivi rispetto al totale della popolazione, che, crescendo da 3543 unità (anno 2001) a 4874 (anno 2024), vede aumentare il totale degli attivi da 1186 a 1608.

La sopra riportata tabella, pur confermando la centralità dell'attività agricola nella economia comunale, intende porsi come obiettivo quello della diversificazione delle attività economica, mediante in particolare un irrobustimento della componente piccola industria - artigianato che dovrebbe occupare nel 2024 almeno il 5% degli attivi comunali con un numero di addetti circa pari a 80.

Analogo irrobustimento dovrebbero registrare i settori economici del commercio e dei servizi che passano rispettivamente da % di occupazione del 5 e del 13

ai valori del 10 e del 20%, onde la componente agricola, pur registrando un incremento nei valori assoluti (da 947 a 1045) vede decrescere il peso percentuale dall'odierno 80% al valore obiettivo del 65%

2. 4. Obiettivi relativi alla struttura urbana

Nell'ambito di questo paragrafo verranno costruiti i valori obiettivo delle variabili strategiche per la pianificazione della struttura urbana del comune di Maniace nei suoi vari aspetti residenziale, produttivo, turistico, di attrezzature e servizi.

Verranno in particolare discussi i seguenti aspetti :

- incremento demografico;
- densità territoriali ed aree di espansione residenziali;
- aree per insediamenti produttivi;
- aree per insediamenti turistici;
- aree per le attrezzature e per i servizi generali;
- organizzazione dei centri urbani.

Con riferimento alle previsioni di incremento demografico esse verranno condotte tramite le considerazioni aggregate che seguono.

Maniace è stata la destinazione di un intenso fenomeno di popolamento in tutto il corso di questo Secondo Dopoguerra. le cui cause e la cui intensità sono state già discusse in sede di citata "Relazione Analitica sullo Stato di Fatto".

In particolare l'esame dei dati sugli incrementi percentuali medi annui su base decennale e cinquantennale può far vedere quanto segue :

L'incremento demografico impetuoso dell'immediato dopoguerra si è attenuato ed è attualmente attestato su un valore medio annuo pari all'1,43%, mentre il valore medio annuo su base cinquantennale (media dei cinque valori medi) è pari a 2,29%;

- a) Come valore medio di incremento annuo per i prossimi 20 anni si assume in ogni caso in maniera prudentiale un valore medio annuo pari a circa il valore medio fra il valore medio dell'ultimo decennio e la media dei valori medi decennali negli ultimi cinquanta anni perciò pari a circa l'1,769%
- b) La **popolazione residenziale di progetto al 2024** è quindi pari a $3600 * (1 + 0,01769*20) = 3600 * 1,3539 = 4874$ abitanti;

Dal punto di vista prettamente edilizio può notarsi un netto miglioramento delle condizioni abitative nel ventennio 1981-2001, che ha visto passare il più importante degli indicatori l'**affollamento medio per vano** dal valore di 1,22 (denotante una condizione di sovraffollamento e quindi di deficit abitativo) dell'anno 1981 al valore di 0,94 dell'anno 1991 (che già denota una condizione ottimale rispetto allo standard comunemente accettato di 1 abitante per vano), fino addirittura al valore di 0.80 dell'anno 2001, che ulteriormente arricchisce il già confortante quadro del patrimonio edilizio comunale.

Non è pertanto da prevedere (come si era fatto in sede di progettazione del primo P.R.G.) un surplus di volumetria per sanare una esistente situazione di sovraffollamento.

L'esame degli indicatori edilizi che individua una percentuale di abitazioni non occupate pari a circa il 9% (1172 abitazioni occupate su un totale censito al 2001 di 1273) è anzi da ritenere un indice di un utilizzo del territorio coerente e rapportato alle effettive necessità senza sprechi o sovradimensionamenti, tale cioè da ritenere anche i fenomeni di abusivismo tutto sommati non eccessivi.

Assumendo in via restrittiva lo standard di 1 abitante/vano (rispetto all'attuale valore tendenziale pari come si è visto a 0.80), il fabbisogno complessivo edilizio per i prossimi venti anni è quindi pari a $4874 - 3543 = 1331$ vani corrispondente ad una nuova cubatura (comprensiva di una quota per usi connessi alla residenza) di 133.100 ($1331*100$) mc. di edilizia residenziale.

Tenendo conto che la tipologia edilizia prevalente nel territorio di Maniace e' quella a due piani fuori terra, risulta opportuno prevedere una densità abitativa territoriale media di 60 abitanti per ettaro; le aree di espansione residenziale al lordo delle superfici per viabilità e per spazi pubblici risultano quindi di $1331/60 =$ circa 22 ha.

Dalle tabelle di proporzionamento degli insediamenti di cui al D.P.R.S. 31/5/1977, dovendo prevedere una quota di 20 mq. per spazi pubblici e viabilità (corrispondenti complessivamente a 26000 mq.) , risulta una superficie fondiaria di 194000 mq. ed una densità fondiaria media di progetto di 1. 10 mc/mq. In pratica i valori di superficie territoriale e di densità fondiaria potranno discostarsi da quelli medi ora calcolati (in dipendenza dell'organizzazione spaziale dei nuclei di espansione urbana) che potrà comportare la adozione di valori di densità fondiaria differenziati per località.

Al fabbisogno residenziale così calcolato è da aggiungere quello per insediamenti produttivi, per il quale si mantengono le stime dell'attuale PRG relativamente all'area per insediamenti artigianali in località Cavallaro, mentre si eliminano le previsioni per zone miste residenziali – artigianali che sono rimaste del tutto inattuata.

L'insediamento artigianale avrà una superficie di circa 2.7 ha. e quindi con una densità di 30 addetti per ha., essa è in grado di accogliere almeno 80 addetti, quanto cioè previsto a livello comunale come occupati nel settore industria all'anno 2024.

Analogo discorso va fatto per i fabbisogni turistici che si ritiene di ridimensionare rispetto all'attuale PRG, eliminando l'area turistica prevista a Fondaco nell'attuale P.R.G. e che è rimasta del tutto inattuata e prevedendo invece una specifica normativa ricettiva con incentivi alla formazione del cosiddetto **paese-albergo** od in aziende agricole con il cosiddetto **agriturismo**;

Nel campo delle attrezzature collettive al livello cosiddetto di quartiere. e' opportuno fissare valori obiettivi con una procedura differenziata rispettivamente per parcheggi. attrezzature comuni e verde attrezzato da una parte e per le attrezzature per l'istruzione dall'altra. Mentre infatti per le prime si e' ritenuto sufficiente fare riferimento ai dati standard fissati dal D.M. 1444/ 1968, recepiti nella normativa urbanistica Siciliana ed ammontanti a 1 mq./ab. per i parcheggi. 2 mq./ab. per le attrezzature comuni e 4.5 mq./ab. per il verde attrezzato; per quanto riguarda le attrezzature scolastiche, per via della forte dinamica demografica del comune di Maniace. si e' ritenuto necessario calcolare il numero di alunni al 2024 e condurre la verifica dimensionale, non solamente rispetto al citato D.M. 1444/1968, ma anche con riferimento al D.M. 18/12/1975 sulla edilizia scolastica, che, in linea generale, comporta l'adozione di superfici maggiori rispetto a quelle deducibili dal più generico standard riferito all'abitante insediato.

Rimandando per il dettaglio analitico all'apposita tavola di progetto che riassume tutti i dati quantitativi soprarichiamati, si riporta qui di seguito per il suo prevalente significato riguardo alla definizione dei valori obiettivo fondamentali, solamente il prospetto che evidenzia i dati (in percentuale dei residenti) di popolazione scolastica ai vari livelli, secondo rispettivamente i valori storici in Maniace al 2001 ed i valori obiettivo al 2024 in Maniace.

Scuola	% 2001	% 2024
Scuola Materna	5,33	5
Scuola Elementare	7,11	7,5
Scuola Media	4,49	5

In termini assoluti, considerato che il valore di progetto della popolazione è pari a 4874, si hanno i seguenti valori all'anno 2024 :

Scuola	Alunni	Classi
Materna	244	8
Elementare	365	15
Media	244	10

Appare pertanto opportuno prevedere :

- un plesso scolastico a Petrosino in grado di ospitare 5 classi di elementare e 4 sezioni di materna;
- un plesso scolastico a Fondaco in grado di ospitare 10 classi di elementari;
- un plesso scolastico a La Piana in grado di ospitare 4 sezioni di materna;
- un plesso scolastico a Fondaco in grado di ospitare 10 classi di scuola media.

La superiore programmazione legata alla necessità di evitare una eccessiva dispersione delle strutture scolastiche, porta alla scelta di concentrare le aree per attrezzature scolastiche di pertinenza degli altri nuclei abitati nelle quattro aree per attrezzature scolastiche effettivamente localizzate nel progetto di P.R.G.

Andando ora ad esaminare i servizi e le attrezzature da prevedere a livello comunale (non presenti ai livelli inferiori dell'organizzazione urbana a causa della consistenza demografica di Maniace), si devono citare per la opportunità di una loro presenza :

- un centro civico, che ospiterà, oltre alla sede della Municipalità, anche una sala riunioni per incontri culturali, strutture sanitarie, commerciali ed amministrative, una biblioteca e quelle altre funzioni che l'Amministrazione Comunale in sede di progettazione esecutiva riterrà di enucleare e che comun-

- que rispondono al criterio generale sopra enunciato;
- un'area attrezzata per il verde pubblico e lo sport ubicata lungo il torrente Saracena;
 - un'area attrezzata per il verde pubblico e la ricreazione ubicata nel bosco di Petrosino;
 - un'area attrezzata per la protezione civile ubicata in località La Piana, in prossimità dell'ingresso al territorio comunale dal ponte sul Saracena;
 - un'area per la realizzazione di una eventuale caserma dei carabinieri o di altra struttura pubblica a livello comunale in adiacenza al centro civico.