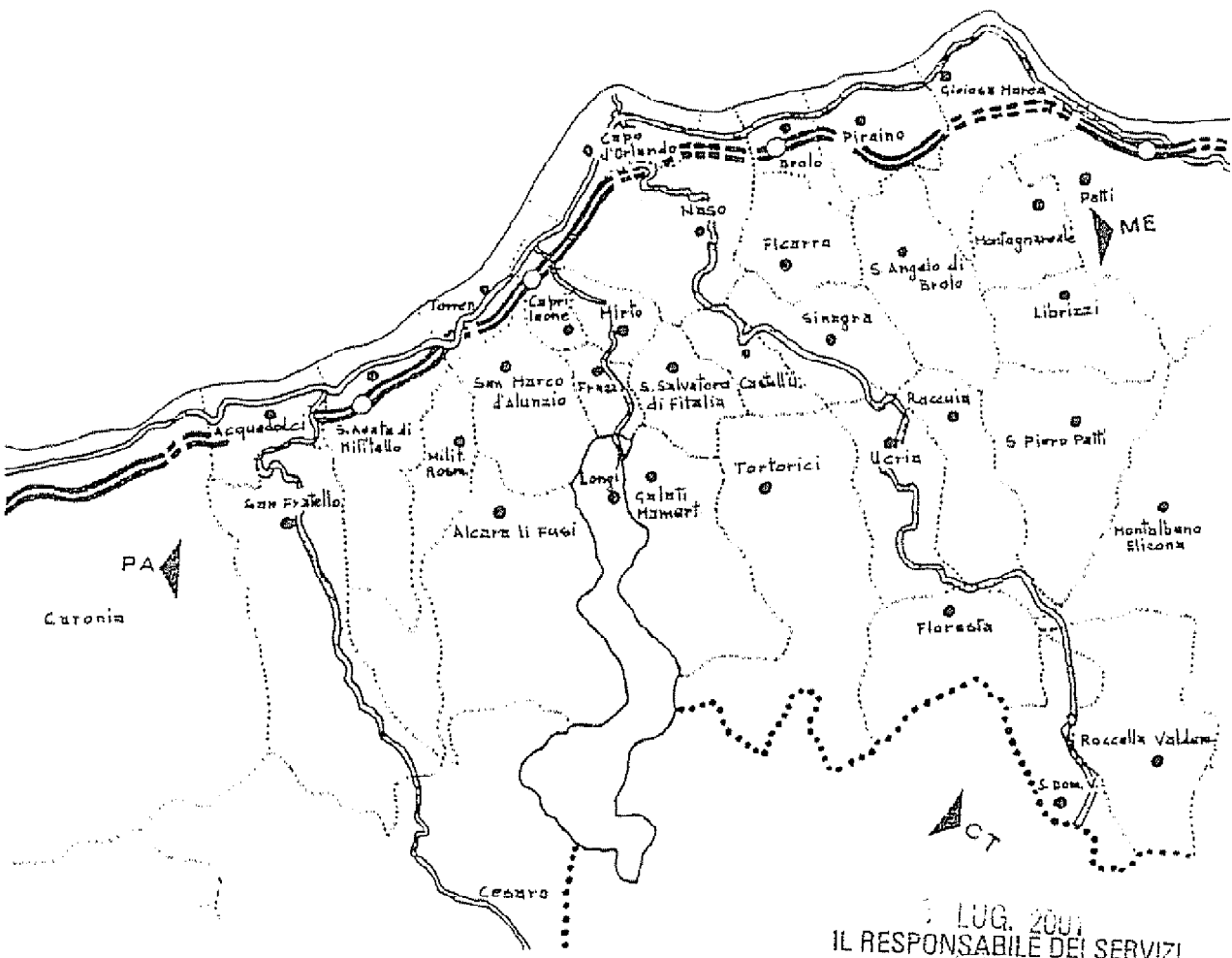


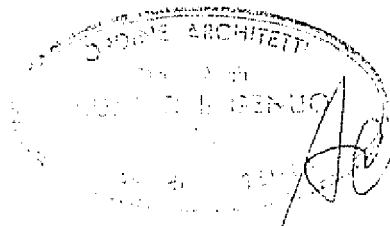
COMUNE DI LONGI (ME)

# P. R. G.

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



Redattore : Arch. Nunzio Ingenuo



*Arch. Nunzio Ingenuo*  
*pag. 1*

5 LUG. 2001  
 IL RESPONSABILE DEI SERVIZI

*AP Botta*  
 (Official stamp of the Municipality of Longi)

La presente approvazione di n. 50  
 è stata deliberata dal Consiglio  
 Comunale in data 27 NOV. 2001

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI

*AP Botta*

### RELAZIONE GENERALE



## AVVERTENZA

La presente relazione, concernente la struttura generale del P.R.G., non è da modificare.

Per giustificare incongruenze fra la descrizione del piano progettato e del P.R.G. in vigore, è però opportuno premettere che il decreto approvativo dello strumento urbanistico ha prescritto alcune specifiche modifiche che sono state riportate sulle tavole di progetto, sul regolamento edilizio e sulle norme di attuazione.

Le modifiche contemplano:

- la classificazione di gran parte del centro urbano (ex zona B1) in zona A (centro storico);
- la riduzione delle zone C di espansione del centro urbano e la eliminazione delle zone C nelle contrade;
- la cassazione delle zone produttive e delle prescrizioni esecutive.

## PREMESSA

Il piano regolatore generale del comune di Longi, le cui previsioni progettuali coprono un arco temporale di 20 anni, sostituisce il programma di fabbricazione vigente dal 1979 ed è redatto in osservanza della legge urbanistica n.1150 del 17 agosto 1942 e successive modifiche nonché di ogni altra vigente disposizione legislativa sia nazionale che regionale.

Il progetto urbanistico generale, unitamente alle prescrizioni esecutive, costituisce lo strumento tecnico per guidare lo sviluppo di ogni tipo di insediamento, di infrastrutture e di servizi nel territorio comunale nel quadro di una possibile strategia d'uso dei suoli.

I presupposti progettuali sono stati dedotti dall'esame delle condizioni fisiche, produttive e sociali relativi al comprensorio di cui fa parte il territorio di Longi.

Gli obiettivi, affinché mantengano un buon livello di probabilità attuativa, sono stati rapportati alle indicazioni di tendenza della politica economica nazionale nei confronti del Sud, nonché della contestuale politica regionale e provinciale.

Tali indicazioni di tendenza sono state tratte dalla esplorazione critica sulle vigenti disposizioni normative e finanziarie che interessano lo sviluppo, ad ogni livello, del comprensorio dei Nebrodi e sui programmi o interventi già avviati dalla Provincia, da comuni, da consorzi o enti competenti ad operare sul territorio in esame.

Particolari attenzioni sono state riservate: alla Legge n.64/1986; alla vigente legislazione regionale sullo sviluppo delle aree interne, sui servizi, sulla viabilità, sull'artigianato ecc.; ai vari regolamenti CEE; al Piano Integrativo Mediterraneo; al progetto di programmazione poliennale della Provincia; alla istituzione del Parco dei Nebrodi.

## PARTE PRIMA

### ANALISI DELLO STATO DI FATTO

#### Il territorio comprensoriale

La dinamica socio-produttiva relativa al comune di Longi è, ovviamente, vincolata alla realtà ed alle tensioni del contesto comprensoriale di cui lo stesso territorio comunale è parte: il "Comprensorio dei Nebrodi" che comprende numerosi centri agricoli d'entroterra e centri costieri in un rapporto, per vari aspetti, di reciproca conflittualità.

I comuni interni, come Longi, sono caratterizzati da una struttura economica alquanto precaria, basata essenzialmente sull'agricoltura, e da un continuo decremento demografico di cui è necessario analizzare le cause.

Gli incrementi si registrano solo nei più grossi comuni costieri dotati di un più alto grado di servizi e più disponibili ad accogliere attività multiple. Sono i comuni che superano la soglia dei 10.000 abitanti: S. Agata Militello, Capo d'Orlando e Patti.

Nei comuni interni del comprensorio dei Nebrodi la percentuale della popolazione agricola, rispetto all'intera popolazione attiva, supera in media il 50%. È un dato che corrisponde a quasi il doppio di quello regionale, più del triplo di quello nazionale. È una percentuale altissima di popolazione impegnata in tante piccole aziende dalle dimensioni medie di 1-3 ha, quasi esclusivamente, a conduzione diretta con manodopera familiare.

Le principali coltivazioni però hanno una resa per ettaro al di sotto dei minimi ritenuti invalicabili per la praticabilità delle stesse colture ed, inoltre, i prodotti sono poco qualificati.

Nella coltivazione del nocciolo, per esempio, sono impegnati circa 12.000 ha del territorio dei Nebrodi ma con una produttività inferiore ad 1/4 rispetto alla produttività media nazionale.

Come patrimonio zootecnico, rispetto al totale provinciale, trovasi ben l'80% dei bovini, il 41% di ovini (con lana scadentissima) e caprini, il 50% di suini.

Chiaramente, l'agricoltura e la zootecnia risultano essere le attività

vocazionali del territorio ma allo stato di fatti queste attività, eccessivamente estensive, precarie e disorganizzate, non offrono sufficienti mezzi per il sostentamento della popolazione.

Tra le cause principali che mantengono l'arretratezza nel settore agricolo è, di certo, l'aspetto fisico del territorio che, sotto il profilo morfologico, penalizza fortemente l'attività: se il comprensorio è caratterizzato dalla quasi assoluta mancanza di terreni pianeggianti (soltanto il 3,4 per cento del territorio comunale di Longi ha una pendenza inferiore al 20%), certamente è sempre tecnicamente possibile esercitare l'attività agricola ma ciò può manifestarsi impossibile sotto il profilo economico.

Altro grave problema è quello idrico che si evidenzia nella mancanza di opere di prevenzione: la realizzazione di laghetti artificiali, prevista nei Piani di Sviluppo Agricolo pubblicati dall'ESA nel 1970, non ha avuto nessun corso e nessuno dei serbatoi realizzati in Sicilia trovasi in provincia di Messina.

Fra le altre condizioni negative hanno una forte incidenza, in forma interdipendente: la mancanza di adeguate strutture per la conservazione, la trasformazione e la distribuzione dei prodotti agricoli-zootecnici; la mancata sperimentazione agraria; la mancanza di adeguate strutture distributive; la polverizzazione della proprietà alla quale fa da contrappunto il latifondo spesso in stato di abbandono e nei casi migliori utilizzato per colture estensive; la mancanza di una cultura cooperativistica e imprenditoriale.

Fra le attività secondarie, nel Comprensorio risulta presente l'attività edilizia ma l'investimento in abitazioni sembra dovuto alla impossibilità di avviare meccanismi produttivi extraedilizi. Sono presenti anche alcune attività manifatturiere, estrattive ed energetiche ma le caratteristiche dimensionali e tecniche di una vera e propria impresa industriale sono del tutto assenti.

Paradossalmente, il tentativo di insediamento di qualche industria di trasformazione è fallito non tanto per problemi di adeguamento tecnologico quanto per il fatto di dovere importare proprio le materie prime che potevano essere fornite dalle produzioni locali.

Le attività terziarie restano sempre al di sotto della media provinciale e sono concentrate nei più grossi centri costieri.

Nelle zone interne dei Nebrodi, è sconosciuta ogni forma organizzata di turismo.

In definitiva, la struttura economica nei comuni collinari e montani del Comprensorio in esame si evidenzia pesantemente statica e precaria e l'assenza di efficienti modelli di programmazione economica e produttiva attorno ai quali aggregare gli interessi della popolazione determina una situazione alquanto preoccupante sia in riferimento alla crescente disoccupazione che in riferimento al rapporto territoriale sempre più squilibrato fra desertificazione delle campagne ed iperdensità dei centri costieri.

La popolazione giovanile si sposta verso le zone costiere che non sempre sono preparate ad accoglierla, lasciando i comuni interni ad una popolazione residente che, per circa il 70%, si presenta non attiva.

La struttura viaria costituisce la più vistosa deficienza infrastrutturale dell'entroterra dei Nebrodi. Tale carenza mantiene in uno stato di incomunicabilità fisica e sociale anche centri di comuni fra loro confinanti. Questa condizione, alimenta la tendenza alla disgregazione impedendo, al contesto agricolo-zootecnico di conseguire la minima dimensione funzionale necessaria per l'economica realizzazione e fruizione di appropriati servizi interaziendali.

Di fatto, nel Comprensorio, la viabilità è rappresentata da inefficienti collegamenti a pettine fra i comuni interni e gli assi viari della zona costiera (SS.113 e autostrada) mentre sono rare ed oltremodo difficoltose le possibilità di interscambio in senso trasversale.

Attualmente, il sistema viario interno al Comprensorio è costituito dalle SS.116 Capo d'Orlando-Randazzo, dalla SS. 289 S. Agata Militello-Cesarò e da vecchie strade provinciali che permettono una percorribilità media intorno ai 30km/h.

La Provincia Regionale che ha competenza esclusiva sulle strade intercomunali non ha elaborato alcun programma attuativo per risolvere in forma razionale il problema della comunicabilità viaria per donare compattezza sociale e produttiva al territorio provinciale.

Lo stesso asse autostradale Messina-Palermo si palesa come ulteriore

fattore di squilibrio territoriale causando l'incremento delle concentrazioni demografiche sulla costa e l'acuirsi del problema relativo all'abbandono delle campagne.

Le potenzialità. Il territorio comprensoriale collinare e montano, in evidente e preoccupante stato di abbandono, resta comunque ricco di risorse naturalistiche paesaggistiche e culturali. Esso è caratterizzato da una variabilissima geologia e morfologica nonché da una sorprendente flora, che rappresenta anche un raro esempio di simbiosi con essenze vegetali alpine. Eccezionale è anche la fauna comprende aquile reali, avvoltoi, stormi, germani reali, il picchio rosso, testuggini palustri, gatti selvatici, aironi, diverse specie di uccelli di transito tra cui le cicogne, ecc.

In una particolare ottica produttiva, particolare interesse di studio rivestono i cavalli di S. Fratello e la specie bovina a manto rosso per le capacità di adattamento all'ambiente montano.

Il comprensorio evidenzia indiscusse potenzialità agrituristiche ma resta privo di un qualunque strumento programmatico: quella siciliana è l'unica Regione a non aver emanato una normativa organica per l'agriturismo.

Il Parco dei Nebrodi, la cui istituzione, dopo decenni di travaglio, è stata recentemente decretata dall'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, rappresenta l'unico impegno istituzionale per una indispensabile pianificazione urbanistica di larga parte delle aree interne al comprensorio dei Nebrodi.

L'istituzione del Parco, ancora privo di regolamento di attuazione e di organismi gestionali, rappresenta l'occasione da non perdere per addivenire ad una programmazione produttiva delle attività vocazionali del territorio ed assicurare, così, la necessaria permanenza dell'uomo sui Nebrodi.

Vincoli pianificatori e urbanistici non impegnano il territorio comprensoriale oltre il progetto del Parco e salvo le diverse prescrizioni derivanti dalle zone di rispetto dei boschi e dalla operatività in specifici settori facenti capo al Ministero dei LL.PP. per quanto riguarda i corsi d'acqua, i torrenti, la grande viabilità e le opere di consolidamento; agli organi

sanitari per quanto concerne i rispetti cimiteriali e le grandi opere igienico-sanitarie; ai vari organi di portata regionale come l'E.S.A., ecc. Di tali indicazioni si tiene conto nella redazione del P.R.G. di Longi e ove ciò non sia esplicitato nei grafici e nelle norme è chiaro che ne va tenuto conto nella gestione del piano.

### Il territorio comunale

La situazione è stata analizzata sulla base dei dati ufficiali disponibili, alcuni piuttosto vecchi (i dati ufficiali dell'ultimo censimento non sono stati ancora pubblicati) ma che, in proiezione, possono ancora considerarsi validi.

Il territorio comunale racchiude una superficie di 42,12 kmq ad una quota media intorno ai 1000 metri sul livello del mare. Esso si inserisce in forma serpentina, nella direzione Nord-Sud, fra i territori confinanti di Frazzanò, Galati Mamertino, Tortorici, Bronte, Maniace, Cesarò, Alcara Li Fusi e S. Marco d'Alunzio.

Il centro abitato, con circa 1600 abitanti, si affaccia sulla vallata del fiume Fitalia, esso dista circa 130 km da Messina, è situato a circa 620 metri sul l.d.m. ed è attraversato dalla strada provinciale tramite la quale superando i centri di Frazzanò, Mirto e Caprileone si collega alla strada statale n°113 in località Rocca di Caprileone e dunque all'autostrada Messina-Palermo.

Oltre il centro abitato, sono presenti le frazioni di Crocetta, Stazzone, Pado e Filippelli.

La condizione occupazionale nel comune di Longi, soffre, in forma acuta delle pesanti ristrettezze che caratterizzano il Comprensorio.

Gli occupati in agricoltura, al 1981, erano 398 unità rispetto ad una popolazione attiva che ammontava a 852 unità e di cui 152 erano in cerca di prima occupazione.

La popolazione non attiva era di 1087 unità, pari ad oltre il 56% della popolazione residente che era di 1939 unità.

A tuttoggi la situazione non è molto cambiata:

- la forza lavoro è costituita sostanzialmente da lavoratori dipendenti: in totale n. 545 di cui n. 80 impiegati.



- la popolazione attiva, nel settore secondario, ammonta a circa 135 unità distribuite in piccole imprese artigiane di cui nessuna sembra destinata ad avere notevole sviluppo.

- sono ridotti al minimo gli addetti nel settore terziario (48 commercianti) che restano legati alle attività di prima necessità.

Nei dati ISTAT del 1981 risultano n.74 lavoratori in proprio di cui solo n.10 sono imprenditori o liberi professionisti.

La struttura economica comunale è basata essenzialmente sull'agricoltura ma l'utilizzazione dei terreni risulta è prevalentemente a prato. Questo tipo di utilizzazione, in percentuale, risulta essere la più alta fra tutti i comuni della provincia di Messina. Sono scarse le utilizzazioni a seminativi e quasi inesistenti le coltivazioni.

L'industrializzazione agricola è praticamente sconosciuta: nel Comune esisterebbero soltanto n.13 motocoltivatori ed un trattore.

La zootecnia ha scarsa consistenza con tendenza al decremento, infatti, basta considerare che l'allevamento dei bovini al 1982 ammontava a soli 204 capi (circa 1/10' rispetto al comune di Floresta) e gli ovini, misti a caprini, erano ridotti a 110 capi.

Nel Comune il reddito procapite risulta fra i redditi più bassi registrati nei comuni della Provincia ed a ciò corrisponde, ovviamente, un basso valore dei consumi procapite.

Risulta presente una massa salariale sommersa stimata, al 1990, in circa 400 milioni di lire e ciò sarebbe da mettere in relazione con qualche iniziativa nel settore dell'abbigliamento- confezioni dove esistono n.4 aziende con un totale di circa n.70 addetti.

Lo stesso settore edilizio che in alcuni comuni limitrofi ha fatto registrare una relativa crescita di nuove abitazioni, a Longi è poco vitale.

Dal punto di vista demografico il territorio di Longi è in uno stato di semiabbandono. La densità media comunale, per Km<sup>2</sup>, è di circa 45 abitanti, decisamente inferiore a quella provinciale e fra le più basse anche rispetto agli altri comuni del Comprensorio.

Il comune di Longi ha visto, nel decennio 1971-1981, diminuire la sua popolazione di 243 unità, il 12%. Rispetto ai comuni confinanti è un

decremento medio, esso si colloca fra il 29% di Cesarò ed il 4% di Frazzanò.

Al dicembre 1989 gli abitanti residenti di Longi erano 1828 unità, inferiori rispetto al 1981 di 110 unità. Il calo in percentuale è sensibilmente inferiore rispetto al decennio precedente.

Al 31 dicembre 1992 gli abitanti residenti sono scesi a 1790. L'indice di decremento nell'ultimo decennio, dunque, risulta pressochè costante.

La struttura viaria. Il Comune è servito dalla tortuosa strada provinciale che, provenendo dall'asse costiero (S.S. n°113) e dalle prossimità del casello autostradale di Rocca di Caprileone, attraversa la parte settentrionale del territorio

La stessa strada, prima di raggiungere il territorio di Galati Mamertino, si dirama per raggiungere la località Portella Gazzana.

Oltre questa angusta arteria, il territorio comunale è servito da tratti di strada, spesso sterrati, e da una rete di viottoli non carrabili che permettono solo il transito di mezzi arcaici come il tradizionale mulo.

La mobilità urbana, gravitante sulla strada provinciale, risulta altamente difficoltosa e congestionata. Le vie secondarie sono troppo strette (in alcuni tratti anche inferiore a 2 metri), tortuose e con pendenze spesso eccessive.

Le piazze ed ogni slargo accessibile sono invasi dagli autoveicoli per mancanza di parcheggi.

La struttura residenziale comunale, nell'ultimo decennio, non ha subito sostanziali modifiche. Al censimento del 1981 era costituita da n.921 abitazioni di cui n.565 occupate e n.356 non occupate.

Le stanze occupate erano 1908 su un totale di n.1936 abitanti residenti, dunque, il rapporto stanze/abitante risultava molto prossimo all'unità.

Una consistente parte delle abitazioni occupate, però, è di vecchia costruzione, infatti, ben 349 stanze risultavano costruite in data anteriore al 1919 e 366 anteriormente al 1945. Le condizioni igieniche sono piuttosto precarie: solo in circa il 50 per cento di abitazioni è collocato il bagno, in molte abitazioni manca l'acqua corrente ed in qualcuna persino l'impianto elettrico.

Si calcola che almeno n.150 abitazioni occupate siano in condizioni malsane per le quali si deve prevedere la sostituzione.

La struttura edilizia del centro abitato, complessivamente, ha un aspetto alquanto caotico.

Infatti, la parte più interna è servita da strade molto strette e tortuose (spesso soltanto pedonali); essa risulta palesemente inadeguata alle esigenze abitative dei nostri tempi anche se possiede una sua pur minima logica distributiva. Le parti più esterne configurano uno scenario urbano del tutto casuale costituito da vecchi edifici misti a nuove palazzine condominiali accanto a presenze edilizie persino di tipo rurale.

Evidentemente lo sviluppo del centro abitato è avvenuto realizzando modeste costruzioni di ogni tipo sistemate in funzione dei frazionamenti catastali delle proprietà terriere, senza alcun criterio di carattere urbanistico.

Le vecchie abitazioni, in gran parte, hanno uno sviluppo verticale sulle dimensioni planimetriche di una sola stanza. Il loro episodico rinnovo ha contribuito ad alimentare il caos: in ogni zona sono presenti sia edifici vecchi sia edifici nuovi o ristrutturati.

Gli edifici presenti nelle frazioni sono distribuiti senza alcuna logica urbanistica, in larga parte risultano spesso utilizzati in forma mista, residenziale e produttiva. L'utilizzo a scopo abitativo risulta consistente soltanto durante le stagioni calde.

Le frazioni di Crocetta, Stazzone e Pado, in continuità lineare, sono situate a circa un chilometro dal centro urbano ma vivono in uno stato di isolamento da quest'ultimo per la inefficienza dei collegamenti viari.

Questi luoghi, però, per le loro qualità paesaggistiche e soprattutto per le condizioni orografiche (meno acclivi rispetto ai terreni che circondano il centro abitato), rivestono un particolare interesse urbanistico.

Sui grafici, a scala 1:2000, del P.R.G. sono state riportate gli edifici già realizzati aggiornando, dunque, l'aerofotogrammetria di base.

I servizi di cui è dotato il comune di Longi, sono quelli ritenuti essenziali e nella quasi totalità dei casi sono localizzate nel centro abitato.

Esistono, in sede propria: l'edificio municipale, l'asilo nido, le scuole dell'obbligo, il poliambulatorio, tre chiese nel centro abitato e quattro chiesette rurali (una per frazione), il campo di calcio ed un campo poliuso. La caserma dei carabinieri è in fase di realizzazione mentre la sede

delle poste è in affitto. Alcune strutture risultano progettate ed in attesa di finanziamento (centro sociale, palestra ecc.)

Le carenze più pesanti si evidenziano nella dotazione di verde pubblico e attrezzato, nella assenza di parcheggi e di attrezzature di carattere associativo e culturale.

La fruibilità dei servizi esistenti è in genere limitata dalla tortuosa viabilità, spesso assolutamente inadeguata ai mezzi carrabili.

I beni culturali ed ambientali. Nel centro urbano di Longi esistono tre chiese ed un castello meritevoli di attenzione ma non esiste un "centro storico" di particolare interesse culturale o artistico. Il territorio comunale, però, nel suo complesso, possiede indubbi valori paesaggistici ed ambientali in cui si riscontrano presenze edilizie rurali particolarmente interessanti come la casa del Duca a Ferrante, il complesso edilizio del Marchese e diversi casolari tipici.

Esiste una condizione boschiva degna di attenzione, per la gran parte ricadente nella perimetrazione del Parco dei Nebrodi, per la quale è stato redatto apposito studio agricolo forestale sui cui elaborati, facenti parte integrante del P.R.G., sono state riportate le fasce di rispetto ai sensi dell'art.15 della L.R. n.78/1976.

## PARTE SECONDA

---

### DIMENSIONAMENTO E CRITERI PROGETTUALI

Considerato che le condizioni produttive, sociali ed abitative nel comprensorio dei Nebrodi ed in particolare nel comune di Longi sono in uno stato particolarmente critico, carico di incertezze ed incognite, necessitano soluzioni rapide coraggiose e d'avanguardia che siano valide per scuotere la popolazione da una sorta di rassegnazione al sottosviluppo e per fronteggiare, in forma vincente, anche l'impatto derivante dagli imminenti flussi europei di beni e servizi.

Nel corso di questo decennio il destino dei Nebrodi certamente si consumerà in una energica rinascita oppure nel collasso totale, senza mezzi termini.

La rivitalizzazione del Comprensorio non può che partire dalla razionalizzazione della struttura produttiva di base, tramite un impegno particolarmente serio sia dal punto di vista programmatico sia finanziario.

La rinascita economica, complementare alla rinascita sociale, comporta, però, scelte di fondo da gestire con fermezza soprattutto nei settori delle infrastrutture e dei servizi.

La strategia per lo sviluppo economico, da applicare al settore produttivo vocazionale, quello agricolo-zootecnico, può essere quella di un graduale processo di riconversione dell'economia agricola verso uno schema di economia agrindustriale e/o agrituristica tramite l'introduzione e lo sviluppo di tecnologie avanzate e di una gestione imprenditoriale dei processi produttivi.

E' necessario puntare ad una produzione specializzata, altamente qualificata e congruente alle caratteristiche naturali dei Nebrodi, luoghi particolarmente adatti per una produzione agricola sia a carattere biologico sia basata su alcuni prodotti specifici e di pregio.

Il settore produttivo di base, per essere efficiente e competitivo, esige la realizzazione di una serie di strutture, infrastrutture e servizi specifici.

A tale scopo risulta prioritaria la ristrutturazione del sistema viario, necessaria per riorganizzare il territorio in termini di accessibilità, sia interna

che esterna, e di riqualificazione insediativa oltre che produttiva.

Urgente è anche la realizzazione di laghetti artificiali per accrescere la disponibilità irrigua e con essa aumentare la produzione foraggiera per superare l'allevamento stagionale e transumante.

Opere pubbliche dovranno essere finalizzati alla realizzazione di stalle, di strutture ricettive per il bestiame, frigomacello per la conservazioni di carni oggi commercializzate fuori d'ogni regola di mercato.

Oltre ai centri di commercializzazione sono necessari strutture per la ricerca permanente e per la sperimentazione agronomica e zootecnica.

Nel settore delle attività secondarie è pure necessario predisporre, con iniziativa pubblica, aree attrezzate per consentire l'adeguato insediamento e l'evoluzione, verso moderni assetti gestionali e tecnologici, degli spontaneismi che si manifestano, in forme di economia sommersa, nel campo dell'artigianato produttivo. E' importante incentivare ed organizzare iniziative nel campo delle produzioni tipiche ed artistiche.

L'agriturismo, tramite un oculato piano di settore, può rappresentare una importante fonte di redditi complementari alle attività primarie ricordando, però, che pregiudiziale per ogni attività turistica è l'organizzazione complessiva del territorio sotto il profilo della produttività, della mobilità e dei servizi.

L'edilizia dei servizi, compresi i parcheggi e la ristrutturazione della viabilità urbana, nel quadro della generale ristrutturazione produttiva, merita ogni riguardo ed impegno per creare le condizioni atte a permettere il corretto e civile sviluppo urbano da prospettare compiuto e fruibile unitariamente alle frazioni.

La previsione di ampi spazi per i servizi generali e collettivi è necessaria per creare una condizione abitativa atta a trattenere la popolazione o addirittura, vista la tendenza all'abbandono che si manifesta nei grandi centri, ad attrarla.

Recupero dell'ambiente, risanamento architettonico ed urbanistico degli insediamenti abitativi, sono attività che possono offrire ottime possibilità in termini di reddito sia diretto che indotto.

Il recupero è necessari per riqualificare l'ambiente urbano, esso dovrà essere avviato con soluzioni che incidano in forma risolutiva sulla congestione del centro abitato: la selezione del traffico, separando la viabilità principale da quella secondaria, dovrà costituire un impegno primario nell'attuazione del piano regolatore.

Il sistema viario intercomunale è un tema costantemente presente nelle varie ipotesi istituzionali riferite alla ripresa economica del Comprensorio dei Nebrodi. La sua ristrutturazione deve essere vista come un momento aggregativo per la riorganizzazione del territorio in funzione di una crescente idoneità insediativa e produttiva.

L'ipotesi che merita più attenzione è quella della realizzazione di una strada intercomunale interna, a quota media 700-800 metri, parallela all'autostrada Messina-Palermo, che passa dal nodo viario di Portella Gazzana nel comune di Longi.

La nuova strada ad alta velocità operativa, con una razionale rete di raccordi fra le zone costiere e le aree più depresse dell'interno, permetterebbe il recupero alla socialità degli insediamenti più abbandonati e la comprensione più approfondita delle dinamiche territoriali favorendo *l'organizzazione verso le soluzioni più idonee per una equilibrata dimensione produttiva ed urbana del Territorio.*

Gli antichi tracciati rurali, ammodernati nella loro sezione e corretti per evitare tortuosità non più accettabili, sono in genere da confermare.

La programmazione urbanistica comunale, basata sempre sulla valorizzazione delle potenziali risorse territoriali, non può prescindere, ovviamente, da un impegno di pianificazione e di gestione a scala sovracomunale.

Risulta dunque d'obbligo il collegamento progettuale con l'unico tentativo istituzionale di programmazione che coinvolge gran parte dell'intero comprensorio dei monti Nebrodi e circa l'80% del territorio comunale di Longi: il Parco dei Nebrodi.

Il Parco deve rappresentare lo strumento per guidare iniziative, interventi ed attività verso una possibile strategia di sviluppo che deve

essere unitaria affinché sia trainante.

Il piano urbanistico di Longi, dunque, è redatto con l'intenzione di risultare congruente alla proposta relativa al Parco dei Nebrodi considerando la proposta stessa nel suo aspetto dinamico, contenente la finalità di valorizzare e rendere produttive le peculiari caratteristiche naturali del territorio compresi tutti gli aspetti artigianali, turistiche ed anche industriali che un sistema agricolo, con le dovute cautele, può coinvolgere.

La tutela del patrimonio naturalistico è necessaria, soprattutto per impedire l'attività avventizia, più dannosa che produttiva, che è in atto sul territorio e non per la paventata conservazione statica, involutiva e museografica dell'ambiente.

Il Dimensionamento delle previsioni insediative non può essere unicamente basato sulle proiezioni delle variazioni statistiche della popolazione. L'applicazione semplicistica di tale metodo condurrebbe a prevedere la completa estinzione della quasi totalità dei centri dell'entroterra dei Nebrodi in pochissimi decenni.

Oltre che sulla proiezione dell'andamento demografico, i criteri di dimensionamento del piano regolatore di Longi, necessita basarli anche con un minimo di ottimismo e di fiducia sulle doverose scelte di politica del territorio che le istituzioni e le forze produttive e sociali, in forma responsabile, devono urgentemente adottare per invertire la tendenza in atto che rappresenta una situazione ormai chiaramente insostenibile.

Il piano regolatore generale, dunque, risulta realisticamente dimensionato sulla base di una popolazione residente che all'anno 2013 si presume di n° 1900 unità, sostanzialmente pari al numero degli abitanti attuali.

Alla popolazione residente bisogna sommare la popolazione fluttuante che si registra, in particolare, nei mesi estivi e che si presume possa incrementarsi in avvenire.

Si stima, prudentemente, una popolazione stagionale intorno a n°600 unità. Tale cifra è compatibile con le presenze già registrate nel Comune nei mesi estivi e con la previsione di un minimo di politica turistica.

Sulla base degli abitanti previsti e degli ulteriori elementi di giudizio



forniti dall'Amministrazione Comunale e dall'ISTAT nonchè tramite le indagini direttamente eseguite sulle condizioni dell'edilizia esistente, è stato calcolato il fabbisogno di nuove abitazioni.

Considerando nullo l'incremento demografico e mantenendo il coefficiente di affollamento per stanza pari ad 1, le nuove stanze da realizzare, durante la validità ventennale del piano, sono quelle necessarie per la sostituzione delle abitazioni malsane e per il graduale rinnovo del patrimonio edilizio.

Le abitazioni da sostituire risultano n°130 e considerando che la media dei componenti per famiglia è di 3,2 sono necessari:  $130 \times 3,2 = 416$  nuove stanze.

Per il rinnovo del patrimonio edilizio si applica un tasso pari al 2% annuo, congruente con la precaria situazione di gran parte degli edifici esistenti ma anche con il reddito non elevato degli abitanti.

Nel 1989 sono state censite 1920 stanze, pertanto si dovranno prevedere:  $(1920 - 416) \times 2 / 100 \times 20 = 601$  stanze per rinnovo edilizio durante la validità del Piano.

In totale, il numero di nuove stanze da prevedere, per la popolazione residente, risulta di  $601 + 416 = 1017$

Supponendo che il 40% delle nuove stanze possa essere insediato nelle aree pertinenti all'edilizia antigienica da eliminare o comunque da rinnovare, sarà necessario reperire nuove aree per il 60% delle stanze da realizzare e dunque per  $1017 \times 60 / 100 = 610$  stanze.

A tale numero di nuove stanze sono da aggiungerne n°600 circa per abitazioni turistiche-stagionali o per seconde case per cui si raggiunge un totale di 1210 stanze.

E' chiaro che in rapporto al dimensionamento complessivo del Piano Regolatore dovranno essere previsti idonei spazi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie a soddisfacimento degli standards urbanistici di cui alla legislazione urbanistica ed al D.M. n.1444 del 2.4.1968.

Dovranno essere individuati spazi a destinazione pubblica, corrispondenti ad un minimo di mq.12 per ogni abitante, dunque, per le

esigenze di una popolazione complessiva di circa 2500 abitanti, sarà necessaria la previsione minima complessiva di 30.000 mq

Tale superficie globale dovrà essere opportunamente distribuita sul territorio in rapporto alle esigenze di quartiere ed in maniera da garantire la realizzazione dei vari specifici servizi urbani.

Il fabbisogno complessivo, pertanto, dovrà essere frazionato nel rispetto delle seguenti minime esigenze:

- mq. 5,00 per verde ed attrezzature sportive;
- mq. 4,00 per attrezzature scolastiche;
- mq. 2,00 per attrezzature comunitarie;
- mq. 1,00 per parcheggi

Sinteticamente, il presente impegno progettuale è condotto nell'ottica di una possibile ed indispensabile rivitalizzazione dei centri collinari e montani dei Nebrodi e di un riequilibrio territoriale fra zone interne e zone costiere tramite disposizioni urbanistiche che essenzialmente contemplano:

- la riqualificazione dell'economia agricola connessa alla valorizzazione delle risorse ambientali e culturali ed alle possibilità offerte dal turismo;
- la ristrutturazione della viabilità;
- la previsione di nuovi spazi residenziali e di servizio nella prospettiva di una organica compattezza insediativa centro urbano-frazioni;
- la riqualificazione dei nuclei abitati tramite il recupero e la ristrutturazione urbanistica dell'esistente;
- l'incentivazione di attività artigianali.

## PARTE TERZA

### IL PROGETTO

#### Premessa.

Il piano regolatore generale di Longi contempla la pianificazione di tutto il territorio comunale e contiene tutte le indicazioni necessarie per un suo organico sviluppo tenendo conto dei limiti e dei vincoli che sono o dovranno essere oggetto di programmazioni urbanistiche di livello superiore.

Nei casi di individuate esigenze infrastrutturali le cui competenze risultano sovracomunali, non potendo addivenire a precise indicazioni insediative, queste esigenze sono poste in forma problematica nella presente relazione e/o nelle norme di attuazione. E' il caso della necessaria strada di scorrimento veloce intercomunale ed in generale degli insediamenti e delle infrastrutture nelle aree comprese nel Parco dei Nebrodi.

Sostanzialmente, visto che le parti del territorio comunale comprese nella proposta del Parco sono sottoposte al vincolo della riserva integrale (zona A) o semintegrale (zona B), il P.R.G. riporta, sui rilevamenti aerofotogrammetrici, tutte le indicazioni tecniche necessarie per un equilibrato assetto urbanistico limitatamente alle aree non soggette al vincolo della riserva.

I vari problemi di assetto territoriale, individuati mediante l'analisi già precedentemente esposta, sono stati affrontati, addivenendo a specifiche indicazioni risolutive, in forma interdipendente.

La localizzazione delle zone dove è prevista l'attività edificatoria è stata condizionata dalla presenza diffusa, sul territorio, di zone boschive le cui fasce di rispetto sono state riportate sulle tavole di progetto (in scala 1/2000) del P.R.G.

#### La ristrutturazione viaria

E' l'impegno più serio ed oneroso sia dal punto di vista progettuale che finanziario ma è un impegno posto alla base di ogni tipo di sviluppo insediativo e qualitativo sia del tessuto urbano che di quello extraurbano.

Le nuove strade e quelle da modificare e/o potenziare sono indispensabili per determinare condizioni favorevoli agli insediamenti residenziali e

permettere il pieno godimento dei servizi pubblici.

La strada tangente il centro abitato, a monte, in parte esistente ma da potenziare, oltre che per decongestionare il traffico urbano è stata prevista per rendere perfettamente fruibile la zona per attrezzature comprendente il campo sportivo e, soprattutto, per unificare funzionalmente il centro abitato con le frazioni di Stazzone, Crocetta e Pado.

Risulta ovvia la necessità di realizzare il raccordo, rappresentato sulle tavole di piano, fra questa strada e l'attuale asse viario cittadino corrispondente alla strada provinciale.

La strada da realizzare a valle del paese, è necessaria per rendere possibile il contemplato sviluppo insediativo nelle uniche aree possibili, nonché per creare spazi di sosta e di parcheggio.

E' stata prevista una strada esterna necessaria per collegare il nucleo urbano di Longi con la nuova strada Galati-Rocca di Caprileone e dunque con la grande viabilità.

Altre strade sono previste a servizio delle frazioni sia per renderle perfettamente raggiungibili che per strutturare razionalmente il loro sviluppo.

Nel definire la zonizzazione, le aree residenziali del tipo "B" sono state perimetrare in forma particolareggiata allo scopo di evidenziare i percorsi principali. Risultano così evidenziati i casi (nel centro urbano e pure nelle frazioni) dove il taglio o la eliminazione di qualche vecchio edificio, lungo le strade, è indispensabile per raggiungere lo scopo di una scorrevole viabilità.

La previsione degli spazi per i servizi di utilità pubblica, necessari per il raggiungimento di una più civile qualità della via, è risultato un impegno particolarmente sofferto.

Considerato che la congestione del centro abitato non può essere in alcun modo aggravata e che i servizi di carattere prettamente urbano non possono essere confinati in periferia è chiaro che i pochissimi spazi liberi compresi nelle zone centrali, in buona parte, dovranno essere utilizzati per scopi pubblici e, in particolare, per la realizzazione di parcheggi e di indispensabili spazi attrezzati a verde. Ma il problema dei servizi non può essere completamente risolto soltanto ricercando aree libere. Nelle zone più vecchie

e congestionate è anche necessario il ricorso ad interventi di ristrutturazione urbanistica dell'edificato esistente

In particolare si evidenzia il fatto che l'area semiboschiva praticamente interna all'area urbana, da salvaguardare da ogni tipo di edificazione, è destinata a costituire parco urbano.

Piani di recupero urbanistico, indispensabili per dotare il centro urbano degli spazi pubblici necessari e adeguare la struttura residenziale esistente alle moderne esigenze abitative, sono stati previsti per tutte le zone residenziali B1, zone di saturazione e di sostituzione del centro urbano.

Le zone di espansione residenziale denominate "C", contigue al centro urbano, costituiscono una scelta praticamente obbligata.

Infatti, vista l'orografia dei luoghi particolarmente acclive ed accidentata l'espansione edilizia relativa al centro urbano è stata localizzata nelle pochissime aree esistenti a più ridotta pendenza e non incluse nella fascia di rispetto dei boschi.

Altra zona di espansione residenziale è prevista in località Crocetta per consentire un adeguato sviluppo delle frazioni ed anche perchè il cuore cittadino, troppo condizionato dalla accidentatissima orografia e condizionato dai pesanti problemi urbanistici, ha bisogno di una dilatazione nelle contrade.

Anche la localizzazione di questa zona è praticamente obbligata visto che le contrade, per gran parte, ricadono nelle fasce di rispetto individuate ai sensi della LR. n.78/1976.

E' previsto che le frazioni vengano fornite di attrezzature sociali e siano dotate di spazi per l'insediamento di impianti produttivi che consentano occasioni di lavoro.

Il centro sociale per gli anziani è previsto nelle contrade affinché gli utenti vi possano soggiornare nella maniera più libera e soddisfacente svolgendo le attività a loro più congeniali.

Nelle frazioni, i nuovi insediamenti residenziali saranno del tipo semiestensivo, che non prevede edifici condominiali, in maniera che si possano conservare i caratteri fondamentali delle tradizionali tipologie

edilizie contraddistinte da case dotate di orto-giardino.

La destinazione d'uso delle costruzioni nelle zone residenziali delle contrade (Zone B e C) sarà del tipo abitativo, sia permanente sia stagionale, ma può essere abbinata a funzioni del tipo turistico-ricettivo, artigianale e commerciale

Nel centro urbano, sono state perimetrare le zone residenziali del tipo "B", distinguendo le aree di saturazione e di sostituzione (zone B1) da quelle di completamento (zone B2).

In linea del tutto generale, nelle zone "B" è consentito edificare per singole concessioni edilizie mentre nelle zone "C" è possibile edificare soltanto tramite piani regolatori particolareggiati o piani di lottizzazione

Non risultando necessario individuare un vero e proprio "centro storico" cittadino da salvaguardare, si sono sottoposte a tutela le aree comprendenti le emergenze edilizie urbane, rappresentate dalle chiese e dal castello, ed alcune aree esterne di particolare interesse paesaggistico ed ambientale.

Le aree per attività produttive vengono localizzate nelle contrade (ove è consentito edificare) affinché costituiscano parte vitale di questi nuclei abitati.

Tale scelta è ulteriormente motivata:

- dal possibile realizzo di un'agevole accessibilità veicolare;
- da una condizione dei suoli relativamente poco acclive;
- dalla vicinanza del centro urbano;
- dalla vocazione di questi nuclei abitati ad accogliere attività produttive sia pure complementari al settore agricolo.

Nel centro abitato è consentita la permanenza ed il potenziamento delle episodiche attività artigianali localizzate nelle zone B, compatibili col tessuto urbano, non inquinanti e non moleste.

Le aree per la ricettività agrituristica, salvo eccezioni, sono da ritenere inglobate nelle aree residenziali e/o produttive (particolarmente nelle contrade) in coerenza con il presupposto che l'attività turistica è da intendere complementare alle attività produttive

Eventuali insediamenti turistici e relative infrastrutture, infatti, non devono in alcun modo assumere le caratteristiche di ghetti per "forestieri"

ma devono essere concepiti in maniera da coinvolgere in un fecondo rapporto umano larghi strati della popolazione locale.

#### Verifica dimensionamento.

La struttura residenziale è prevista in maniera che i complessivi 2500 abitanti (fra residenti e stagionali) siano distribuiti come segue:

- nel centro n° 1900;
- nelle frazioni di Stazzone-Crocetta e Pado n° 540;
- nella frazione di Filippelli n° 60.

Le zone di espansione "C" costituenti, sostanzialmente, le nuove aree necessarie per l'insediamento del preventivato fabbisogno di nuove stanze sono quantificate e distribuite come segue:

-mq. 43.000 nel centro urbano dove, applicando l'indice di fabbricazione territoriale di 1,60 mc/mq. è possibile realizzare mc. 68.800 di costruzioni.

-mq. 16.000 nelle frazioni, dove è possibile l'insediamento di una volumetria pari a mc. 16.000 applicando il relativo indice di zona di 1,00 mc/mq.

In totale, nelle zone di espansione, è possibile realizzare una volumetria edilizia di circa 84.800 mc.

Tenendo conto che parte di tale possibile volumetria sarà adibita a scopi non abitativi (botteghe, garage, uffici ecc.) la effettiva cubatura residenziale può essere computata nella misura di 4/5 della cubatura complessiva.

Pertanto si prevede l'insediamento di circa 67.840 mc. di edilizia ad esclusivo scopo residenziale.

Considerando mc.100 di costruzione per ogni abitante, è possibile insediare circa 678 abitanti corrispondenti a 678 stanze, quantità pienamente sufficiente per il fabbisogno degli abitanti residenti.

Le stanze ancora necessarie per il soddisfacimento dell'intero fabbisogno di 1210 stanze di cui circa 600 di tipo turistico stagionale saranno realizzate nelle residue aree libere (o rese libere) delle zone B del centro urbano ma soprattutto delle contrade dove il patrimonio edilizio esistente, relativamente vasto ma in gran parte in stato di abbandono, ha necessità di essere rinnovato e comunque rivitalizzato.

### Gli standards urbanistici

Non si ritiene necessario addivenire ad una dettagliata verifica degli standards urbanistici in quanto risulta immediatamente evidente che gli spazi destinati ai servizi pubblici, rispetto ai minimi di legge, sono abbondanti

Infatti, le aree destinate per i servizi urbani, complessivamente, assommano a circa 60.000 mq. corrispondenti a circa 24mq. per ognuno dei 2.500 abitanti previsti.

Queste aree sono opportunamente distribuite su tutto il territorio comunale in maniera da soddisfare ogni tipo di fabbisogno

Considerato che le condizioni minime sono largamente soddisfatte la verifica dettagliata risulta superflua.

Si precisa, però, che sovradimensionamento è una condizione necessaria affinché ogni previsione di area possa essere rapportata al conseguimento di un effettivo utilizzo, dunque, alle dimensioni necessarie per un minimo intervento funzionale.

### Prescrizioni esecutive

Sono stati redatte le prescrizioni esecutive di cui all'art.2 della L.R. n.71/1978 e nel rispetto della L.R. n.15/1991

Per questi piani esecutivi si rimanda all'apposita relazione

### IL PIANO REGOLATORE GENERALE consta dei seguenti elaborati:

- Studio agricolo forestale;
- Studio geologico
- Relazione generale;
- Regolamento edilizio e norme di attuazione;
- Tav. 1 - Schema regionale;
- Tav. 2 - Stato di fatto del territorio comunale - scala 1:10000;
- Tav.2a - Stato di fatto del centro urbano - scala 1:2000;
- Tav.2b - Stato di fatto delle frazioni - scala 1:2000;
- Tav. 3 - Zonizzazione di massima del territorio comunale - scala 1:10000;



- Tav3a - Zonizz. e opere del P.R.G. del centro e della fraz. Filipelli - scala 1:2000;
- Tav3b - Zonizzazione e opere del P.R.G. delle frazioni - scala 1:2000;
- Tav. 4 - Tabella dei tipi edilizi.

#### PRESCRIZIONI ESECUTIVE:

- Relazione e norme di attuazione.

##### Insedimenti residenziali:

- Tav5a - Planimetrie di progetto;
- Tav5b - Profili regolatori-Sezioni stradali-Tipologia edilizia;
- Tav5c - Impianti tecnici.

##### Insedimenti produttivi:

- Tav6a - Planimetrie di progetto;
- Tav6b - Profili regolatori-Sezioni stradali-Tipologia edilizia;
- Tav6c - Impianti tecnici.