



# COMUNE DI MALFA

Eolie, Patrimonio dell'Umanità  
(Città Metropolitana di Messina)

III SETTORE - Urbanistica ed Edilizia Privata

Via Roma, 112 98050 Malfa - Tel. 090.9844007- 008- 326

Email: [edilurb.malfa@gmail.com](mailto:edilurb.malfa@gmail.com) - PEC: [edilurb@pec.comune.malfa.me.it](mailto:edilurb@pec.comune.malfa.me.it)

C.F. 81001030832

---

Malfa 29.08.2022 - Prot. 10610/22

**OGGETTO:** Direttive per la formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG).

Il Comune di Malfa attualmente è dotato di un Programma di Fabbricazione Adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.56 in data 12.04.1988 e approvato con D.A. 59/1992 ed ai sensi dell'art.9 del D.P.R. n.327/01 reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 del 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19/05/03, sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio. Infatti il succitato art. 9 del D.P.R. n. 327/2001, al comma 2 prevede che il vincolo preordinato all'esproprio decade nel caso in cui nel periodo di 5 anni non sia stato emesso un provvedimento di dichiarazione di pubblica utilità ed in tal caso trova applicazione l'art.9 del D.P.R. n. 380/2001.

Ai sensi dell'art.3 della Legge Regionale n. 15 del 1991, pertanto, è necessario avviare la revisione del P.R.G., procedendo alla preliminare approvazione sequenziale delle Direttive Generali.

Il Piano Regolatore Generale, in ambito nazionale, viene regolamentato, nella sua attuale forma legislativa, dalla legge urbanistica del 17 Agosto 1942 n.1150, modificata ed integrata dalle leggi 6 Agosto 1967 n.765, 19 Novembre 1968 n. 1187, 1° Giugno 1971 n. 291 e 22 Ottobre 1971 n. 865, da correlarsi ulteriormente con la legge sulla edificazione dei suoli, la legge 28 Gennaio 1977 n.10. In ambito regionale, invece, il PRG è, altresì, regolamentato dalle leggi 27 Dicembre 1978 n.71 e 30 Aprile 1991 n.15, nonché da una serie di decreti e circolari assessoriali. Successivamente, le sopravvenute leggi regionali nn.9/93, 4/94 e 17/94 hanno apportato modifiche relative al processo di formazione ed adozione dei piani regolatori generali da parte degli Organi comunali di natura tecnico-amministrativa e di indirizzo politico.

Il suddetto quadro legislativo è stato modificato tanto per le modalità di redazione del PRG, quanto per la validità temporale dei vincoli preordinati all'esproprio delle aree e/o immobili destinati a servizi pubblici.

Infatti, le norme previgenti in ambito regionale, hanno subito una radicale modifica con l'entrata in vigore del Testo Unico sulla espropriazione per pubblica utilità, approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, recepito dall'art. 36 della L.R. n. 7/2002, che ha ridotto da dieci a cinque anni i termini di validità temporale dei suddetti vincoli urbanistici, aprendo alla facoltà riconosciuta ai proprietari di richiedere apposito indennizzo in caso di riproposizione, sine die, dei medesimi vincoli.

Norma innovativa dell'iter di formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali è stata introdotta, nell'ambito regionale, con il recepimento del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i., che



# COMUNE DI MALFA

Eolie, Patrimonio dell'Umanità  
(Città Metropolitana di Messina)

## III SETTORE - Urbanistica ed Edilizia Privata

Via Roma, 112 98050 Malfa - Tel. 090.9844007- 008- 326

Email: [edilurb.malfa@gmail.com](mailto:edilurb.malfa@gmail.com) - PEC: [edilurb@pec.comune.malfa.me.it](mailto:edilurb@pec.comune.malfa.me.it)

C.F. 81001030832

reca "Norme in materia ambientale", che ha imposto l'attivazione della "parallela" procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nell'iter di formazione del PRG.

Infine con Decreto Assessore per il Territorio e l'Ambiente 24 novembre 2016 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 27.01.2017 sono state approvate le Direttive tecniche per l'informatizzazione dei Piani Regolatori Generali: codifica dei graficismi e legenda standard che sono obbligati ad adottare tutti i Comuni con i PRG i cui vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti.

A ciò, si aggiunga la nuova legge urbanistica approvata dalla Regione Sicilia con L.R. n. 19 del 13 agosto 2020 (*Norme per il governo del territorio*) modificata con L.R. 3 febbraio 2021, n. 3, che interviene in maniera decisiva sulla procedura del Piano Comunale ora P.U.G..

Sono intervenuti altri fattori interni ed esterni che hanno prodotto delle nuove attenzioni verso nuove problematiche, non ultimo lo shock pandemico per cui "nulla sarà come prima".

I principali nuovi temi da tenere in considerazione sono, in sintesi, i seguenti:

- a) la nuova attenzione che bisogna riporre alle tematiche legate ai rischi climatici, ai rischi idraulici, ai rischi franosi che assieme al dopo-covid19 stanno diventando rischi per la specie umana (a riguardo l'adeguamento al PAI è una variabile imprescindibile a cui il progetto urbanistico si deve piegare),
- b) la nuova attenzione che bisogna porre alla salvaguardia del territorio ed in modo particolare al controllo del consumo di suolo in sintonia con le direttive europee, ancorché non trasformate in legge di riferimento regionale,
- c) le nuove linee guida prodotte dalla Regione rispetto ad una metodologia unificata di legenda per le tavole di progetto dello zoning comunale (Decreti Assessoriali 407/GAB del 24/11/2016 e 43/GAB del 15/02/2017, Circolare 2/2017 del Dipartimento dell'urbanistica) che diventano un riferimento obbligato,
- d) la nuova programmazione europea conseguente al New Green Deal che detterà le linee dell'azione politico-programmatoria per i prossimi 5-10 anni.

Il territorio di Malfa è caratterizzato da una straordinaria concentrazione e ricchezza del patrimonio culturale, naturalistico e ambientale che costituisce parte rilevante delle risorse endogene dell'intero arcipelago Eoliano. La fascia costiera configura un patrimonio naturale di inestimabile valore, in quanto presenta notevole interesse da un punto di vista naturalistico, scientifico e paesaggistico. Infatti, queste zone oltre a costituire un paesaggio singolare, rappresentano habitat naturali per la conservazione in sito delle diversità biologiche.

Un primo elemento strategico da considerare in chiave socio-demografica è l'invecchiamento progressivo della popolazione, associato ad una forte difficoltà dei giovani ad entrare nel mercato occupazionale e, in particolare, ad inserire la popolazione femminile nel mondo del lavoro; conseguenze di queste difficoltà sono sia la modesta "quota rosa" per quanto riguarda i



# COMUNE DI MALFA

Eolie, Patrimonio dell'Umanità  
(Città Metropolitana di Messina)

## III SETTORE - Urbanistica ed Edilizia Privata

Via Roma, 112 98050 Malfa - Tel. 090.9844007- 008- 326

Email: [edilurb.malfa@gmail.com](mailto:edilurb.malfa@gmail.com) - PEC: [edilurb@pec.comune.malfa.me.it](mailto:edilurb@pec.comune.malfa.me.it)

C.F. 81001030832

tassi di attività, sia le tendenze alla fuga verso altri contesti italiani ed esteri delle risorse umane giovani, specie se più preparate e dinamiche. Si conferma inoltre la debolezza del tessuto delle imprese anche se alcuni segnali positivi sono riscontrabili sia nella tenuta delle specializzazioni produttive provinciali più robuste, sia nella diffusione di piccole e piccolissime attività di servizio.

Gli ultimi difficili anni confermano infatti la presenza di settori economici evoluti e capaci di creare reddito e occupazione, in particolare nel vitivinicolo, nelle attività legate al mare (pesca e nautica), così come il dinamismo di alcuni settori produttivi e di servizio connessi alle risorse del territorio, specie nel turismo, nell'artigianato e nel commercio. Le ricadute occupazionali sono però parziali e modeste disegnando un quadro complessivo in cui si intravedono potenzialità ma manca ancora quel salto di qualità per cui bisognerà lavorare nei prossimi anni. A questi fattori di debolezza si è poi aggiunto un inevitabile tributo pagato alla complessiva crisi economico-finanziaria che ha colpito a livello globale e nazionale gli assetti sociali e imprenditoriali, provocando ovunque criticità, chiusure di attività e trasformazioni rilevanti di difficile gestione, specie in presenza di tessuti preesistenti fragili, come appunto nel messinese. Tuttavia alcuni fattori di trasformazione, tipici di tutta questa difficile fase, hanno visto nel territorio locale emergere dinamiche di grande interesse capaci, pur nella complessiva debolezza del contesto, di aprire nuove potenzialità e di prefigurare scenari di indubbia valenza, anche in prospettiva.

I numeri che descrivono l'espansione di importanza del turismo provinciale dal 2000 ad oggi sono così significativi da indurre dinamiche di crescita e trasformazione di portata ampia, contribuendo sia al miglioramento dell'immagine e della notorietà complessiva del territorio, sia all'affermazione delle potenzialità delle attività agricole, marinare, dell'artigianato e dei servizi, a cominciare da quelli commerciali e di ristorazione, oltre, ovviamente, a spingere per la crescita dello specifico comparto delle imprese ricettive e per la mobilità dei visitatori nel territorio.

In questa prospettiva, la logistica portuale e stradale e il sistema dei trasporti (puntando sull'intermodalità) sono da considerare fattori cruciali sia per valutare le tendenze degli ultimi 15 anni, sia per prefigurare un futuro di ulteriori miglioramenti del contesto economico-sociale.

A distanza di molti anni dall'approvazione del vigente Programma di Fabbricazione è necessario procedere ad una revisione del Piano per svariate motivazioni. Alcune discendono direttamente da dettati normativi. La decadenza dei vincoli espropriativi rende indispensabile svolgere un attento esame del fabbisogno di servizi e infrastrutture pubbliche allo scopo di verificare le reali necessità di reiterare vincoli attualmente previsti o contemplarne di nuovi. Altre motivazioni risiedono nel processo di attuazione del vigente PdF laddove ha messo in luce criticità che sono divenute più stringenti con le ultime normative con enormi difficoltà e



# COMUNE DI MALFA

Eolie, Patrimonio dell'Umanità  
(Città Metropolitana di Messina)

## III SETTORE - Urbanistica ed Edilizia Privata

Via Roma, 112 98050 Malfa - Tel. 090.9844007- 008- 326  
Email: [edilurb.malfa@gmail.com](mailto:edilurb.malfa@gmail.com) - PEC: [edilurb@pec.comune.malfa.me.it](mailto:edilurb@pec.comune.malfa.me.it)  
C.F. 81001030832

contraddizioni nell'applicazione delle indicazioni urbanistiche fissate dalle norme di attuazione, dal regolamento edilizio e dal glossario, spesso in contrasto fra di loro e comunque in forte discordanza con i più moderni orientamenti. La rielaborazione delle attuali norme (N.T.A., R.E. e Glossario) dovrà, con un'attività di semplificazione, permettere una più chiara ed agevole applicazione ed eliminando tutte le limitazioni che inibiscono l'uso di materiali e tecnologie moderne che garantiscano livelli di efficienza energetica dei fabbricati.

Con la revisione del piano si vuole porre quale obiettivo strategico creare uno strumento di sintesi delle strategie di riqualificazione, valorizzazione e rinnovamento del territorio improntato ad obiettivi di sviluppo sostenibile di tutela e salvaguardia delle risorse presenti.

La revisione del PRG dovrà, in prima analisi, eliminare tutte le criticità riscontrate nell'attuazione del Piano ed inoltre porsi i seguenti obiettivi:

- Sviluppo Portuale dello Scario e riqualificazione degli edifici esistenti nel borgo, mediante il recupero e la valorizzazione sia sotto gli aspetti residenziali che commerciali;
- Individuazione delle zone residenziali di espansione idonee all'insediamento di giovani famiglie;
- Valorizzazione delle zone agricole mediante potenziamento dei servizi e delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, al fine di permettere lo sviluppo di attività agro-silvo-pastorali;
- Individuazione di Aree Artigianali al fine di favorire anche la nascita di attività di tipo cantieristico-navale;
- Ridefinizione dei centri storici e valorizzazione degli immobili con caratteri peculiari;
- Potenziamento della viabilità urbana ed inter-urbana mediante la realizzazione di strade interne e svincoli strategici per facilitare la decongestione del centro urbano;
- Creazione di un polo sportivo;
- Individuazione di un'area per la realizzazione di un asilo nido;
- Potenziamento delle aree a verde attrezzato e dei parcheggi pubblici;
- Individuazione di un'area finalizzata alla realizzazione di un'elipista commerciale;
- Inserimento di tutte le opere previste nel "Piano Triennale Opere Pubbliche" ai fini di avviare gli eventuali procedimenti di esproprio.

**L'assessore al ramo**

(Dott.ssa Clara RAMETTA)



**Il Responsabile del III Settore**

(Ing. Bartolo PROFILIO)