



Comune di

POZZALLO (RG)

Piano Regolatore Generale Revisione generale

Adeguato al Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa approvato con D.A. 5 Aprile 2016

Adeguato alle Delibere Consiliari di controdeduzione alle osservazioni

Adeguato al parere V.A.S. di cui al D.A. n. 40/GAB del 17 febbraio 2023

e al parere della Soprintendenza BB.CC.AA. di Ragusa prot. n. 2097 del 18 aprile 2023

Progettazione

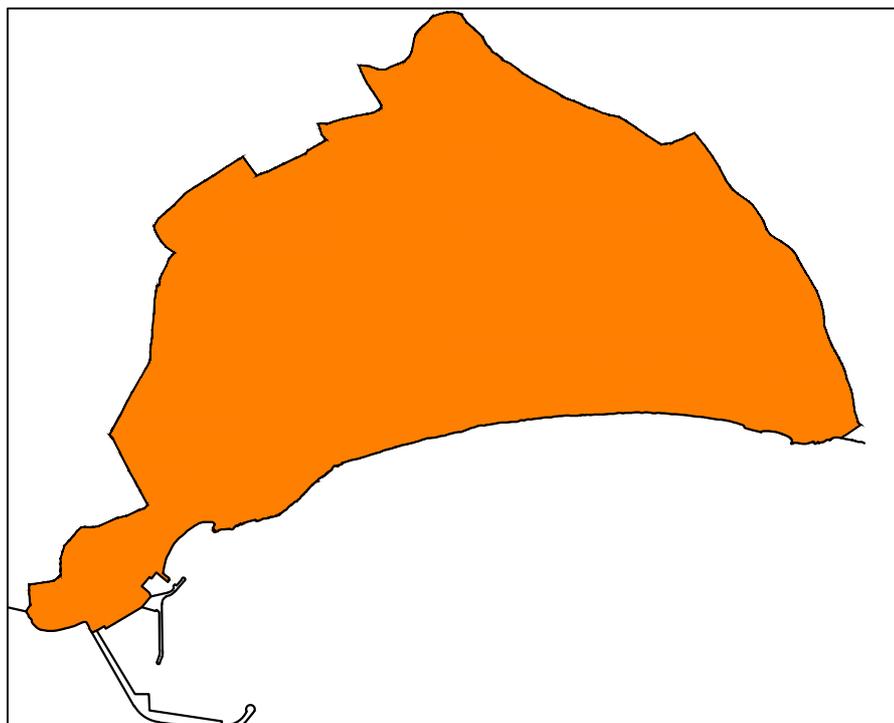
Schema di massima

I.U.A.V. Studi & Progetti - I.S.P. srl

Progetto definitivo

Prof. ing. arch. Giuseppe Trombino

Amministrazione Comunale



Relazione

COMUNE DI POZZALLO
Provincia di Ragusa

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE GENERALE

RELAZIONE

Progettazione
Prof. ing. arch. Giuseppe Trombino

Studio di massima
IUAV STUDI & PROGETTI

Responsabile Ufficio comunale Urbanistica
Ing. Giovanni Gambuzza

Aprile 2010

PREMESSA

Con deliberazione n. 28 del 6 Febbraio 2009 l'Amministrazione comunale di Pozzallo ha conferito allo scrivente l'incarico di definire il progetto di Variante generale del PRG.

L'incarico fa seguito alla revoca di un precedente incarico conferito alla società IUAV STUDI & PROGETTI (di seguito ISP), che, dal 2000 e sino ad allora, aveva portato avanti la progettazione della Variante generale del PRG.

Per una più chiara comprensione della natura e dei limiti del progetto di piano descritto nelle pagine seguenti è utile premettere una breve sintesi dei diversi passaggi attraverso cui si è sviluppato sinora l'iter di formazione del piano.

Con delibera n. 92 del 23 Dicembre 1999 il Consiglio Comunale, a seguito della decadenza dei vincoli espropriativi del vigente PRG e in applicazione dell'art. 3 della L.R. 15/1991, ha deliberato le Direttive generali per la progettazione della Variante generale del PRG.

Con delibera n. 46 del 26 maggio 2001 il Consiglio Comunale ha approvato uno schema di massima del piano predisposto dalla società incaricata.

Con successiva deliberazione del 1 febbraio 2002 il Consiglio Comunale ha approvato la perimetrazione delle aree da sottoporre a Prescrizioni Esecutive. Lo Schema preliminare di tali piani è stato poi approvato dal Consiglio Comunale il 23 maggio 2003.

Nel Luglio 2003 la società incaricata ha consegnato il progetto definitivo del PRG.

Con deliberazione n. 67 del 26.07.2004 il Consiglio comunale si è pronunciato per la "non adozione" del Piano, richiedendo una serie di modifiche ed integrazioni.

Con successiva deliberazione n. 122 del 29.12.2004 il Consiglio comunale ha approvato nuove indicazioni per la rielaborazione del progetto di PRG.

Essendosi instaurato un contenzioso con la società incaricata, l'Amministrazione ha infine deciso di rescindere il contratto e di conferire un nuovo incarico per la definizione del piano.

Il piano di seguito descritto costituisce dunque una rielaborazione del progetto di PRG predisposto dalla società ISP srl, alla luce delle varie indicazioni formulate dal Consiglio comunale.

La natura dei rilievi formulati dal Consiglio comunale e la portata delle modificazioni richieste, insieme ad una consistentissima modificazione dello stato di fatto verificatasi dal 2003 ad oggi, hanno portato lo scrivente progettista, come si specificherà meglio in seguito, a formulare un progetto di PRG sostanzialmente diverso da quello predisposto dal precedente gruppo di progettazione, pur nel rispetto dei principi generali definiti con le direttive impartite dal Consiglio comunale nelle diverse fasi del lungo iter di formazione.

Il progetto si avvale degli studi di settore predisposti dalla Amministrazione comunale e precisamente:

- Studio geologico generale del territorio comunale predisposto dai geologi dott. G. La Pira, R. Giordanella, S. La Rocca, S. Tiralongo e M.C. Sigona;
- Studio agricolo-forestale del territorio predisposto dagli agronomi dott. C. Conti e F. Fratantonio.

Il Piano ha poi tenuto conto della Relazione ambientale predisposta dal prof. V. Bettini, per conto della società ISP srl.

Per lo studio del territorio sono state utilizzate le cartografie aerofotogrammetriche vettoriali alla scala 1:10.000 del territorio comunale e la cartografia vettoriale alla scala 1:2.000 del centro urbano, realizzate dall'Assessorato regionale del Territorio e dell'Ambiente (CTR).

La cartografia di base del progetto è tuttavia la cartografia vettoriale alle scale 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000 realizzata nel 2003 dalla Amministrazione comunale, verificata ed aggiornata con quelle prodotte nel 2007 dall'Assessorato regionale Territorio ed Ambiente ed ulteriormente aggiornata avvalendosi degli elaborati dei piani di lottizzazione e dei progetti realizzati nonché delle fotografie aeree disponibili.

La relazione analitica dello stato di fatto e l'analisi dei problemi emergenti, riportate nelle pagine di questa relazione, sono sostanzialmente quelle già contenute nel progetto di PRG predisposto dalla ISP, opportunamente integrate ed aggiornate alla data attuale.

La Variante generale del PRG di Pozzallo, così come riformulata dallo scrivente progettista, si compone complessivamente dei seguenti elaborati:

VARIANTE GENERALE PRG

| | | |
|----|---|----------------|
| 1 | Relazione | |
| 2 | Inquadramento territoriale e socioeconomico | varie scale |
| 3 | Il territorio comunale. Stato di fatto | scala 1:10.000 |
| 4 | Il territorio comunale. Vincoli normativi | scala 1:10.000 |
| 5 | Il territorio comunale. Stato di diritto | scala 1:10.000 |
| 6 | Il territorio comunale. Stato di fatto | scala 1:5.000 |
| 7 | Il territorio comunale. Vincoli normativi | scala 1:5.000 |
| 8 | Il territorio comunale. Stato di diritto | scala 1:5.000 |
| 9 | A-B-C-D L'area urbanizzata. Stato di fatto | scala 1:2.000 |
| 10 | A-B-C-D L'area urbanizzata. Vincoli normativi | scala 1:2.000 |
| 11 | A-B-C-D L'area urbana. Stato di diritto | scala 1:2.000 |
| 12 | Il centro storico. Stato di fatto | scala 1:1.000 |
| 13 | Il centro storico. Tipi edilizi | scale varie |
| 14 | Il territorio comunale. Zonizzazione | scala 1:10.000 |
| 15 | Il territorio comunale. Zonizzazione | scala 1:5.000 |
| 16 | A-B-C-D L'area urbana. Zonizzazione | scala 1:2.000 |
| 17 | Il centro storico. Modalità di intervento | scala 1:1.000 |
| 18 | Norme Tecniche di Attuazione | |

Gli studi propedeutici allegati al progetto della Variante sono composti dagli elaborati di seguito elencati.

STUDIO GEOLOGICO (dottri. G. La Pira, R. Giordanella, S. La Rocca, S. Tiralongo e M.C. Sigona)

Relazione Geologica

Relazione sulle indagini geofisiche

Relazione sui Test penetrometrici

Relazione sulle indagini geofisiche

Allegati cartografici:

| | |
|---|---------------|
| 1 Carta geologica | scala 1:5.000 |
| 2 Carta geologica | scala 1:2.000 |
| 3 Carta geomorfologia | scala 1:5.000 |
| 4 Carta geomorfologia | scala 1:2.000 |
| 5 Carta idrogeologica | scala 1:5.000 |
| 6 Carta litotecnica | scala 1:2.000 |
| 7 Carta della pericolosità geologica | scala 1:5.000 |
| 8 Carta della pericolosità geologica | scala 1:2.000 |
| 9 Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale | scala 1:5.000 |

STUDIO AGRICOLO-FORESTALE (dott. C. Conti e F. Fratantonio)

Relazione agricolo - forestale

Tavv.l-4 Carta della vegetazione, uso del suolo ed infrastrutture
al servizio dell'agricoltura scala 1:5.000

Al piano non risultano allegate le Prescrizioni esecutive del PRG, il cui iter di formazione, in applicazione di quanto stabilito dalla legislazione regionale vigente, verrà avviato successivamente alla approvazione del PRG.

La estremità occidentale del territorio comunale è marginalmente interessata dal Sito di Natura 2000 Spiaggia di Maganuco (ricadente quasi per intero nel territorio di Modica). Il PRG tuttavia non deve essere sottoposto a Valutazione di Incidenza ambientale in quanto la porzione di area SIC ricadente nel territorio comunale di Pozzallo, come per altro la restante parte, non è normata dal presente PRG, bensì dal Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Ragusa - Agglomerato di Pozzallo, già sottoposto a valutazione.

Da rilevare infine che il piano non è assoggettato alla procedura di VAS in forza di quanto disposto dall'art. 13 della L.R. 13/2009.

1. RELAZIONE GENERALE ANALITICA DELLO STATO DI FATTO

1.1 Struttura insediativa

Il comune di Pozzallo si colloca sulla costa sud orientale della Sicilia, sul versante africano del Tavolato Ibleo, lungo la fascia costiera in prevalenza sabbiosa, e solo per brevi tratti rocciosa, dove ancora sono presenti residui del sistema dunale e di vegetazione mediterranea.

Il territorio comunale, esteso appena 15 Km², è racchiuso completamente tra il mare e i due comuni contermini di Ispica ad est e di Modica ad Ovest, di dimensioni territoriali e demografiche assai maggiori. Tale disparità è il portato diretto dell'origine storica dell'insediamento di Pozzallo e della sua "Torre", posti a difesa del "Caricatore" dal quale veniva esportato il grano prodotto nella potente Contea di Modica a partire dalla fine del XIV secolo. Cresciuto in importanza anche per la sua posizione strategica rispetto a Malta e alla costa africana, il Caricatore diverrà "Regio Caricatore" nel 1429 e nucleo di una borgata, dipendente da Modica, di crescente dimensione ed importanza fino a tutto il 1700. Trasformato infine in comune autonomo nel 1829 sotto il regno di Francesco I di Borbone, Pozzallo è l'unica città capoluogo comunale insediata nella fascia costiera, in una posizione che le consente oggi di ambire ad un ruolo urbano di riferimento anche per gli insediamenti costieri dei comuni limitrofi.

Pozzallo, con i suoi 17.936 abitanti al 2001 distribuiti su un territorio di 15 km², rappresenta il comune a maggior densità demografica della Provincia di Ragusa. I suoi 1.200 abitanti/km² confrontati con la densità media provinciale di 183 ab/km² o con la densità di 127 e 181 abitanti/km² rispettivamente dei comuni confinanti di Ispica e di Modica configurano una situazione insediativa particolare, che impone regole più severe che altrove per l'utilizzazione del territorio e la necessità di un efficace coordinamento con i comuni esterni. La concentrazione della popolazione è assoluta: meno del 2% della popolazione risiedeva, al 1991, in nuclei e case sparse.

Dal punto di vista altimetrico il territorio comunale degrada in modo regolare verso il mare a partire da una quota di circa 100 metri s.l.m.; esso è morfologicamente articolato in una fascia costiera pianeggiante e prevalentemente sabbiosa e in una zona interna ondulata, compresa tra 20 e 100 metri di altezza, costituita da suoli calcarei poveri di humus.

Il reticolo idrografico non presenta corsi d'acqua, ma profonde incisioni che convogliano le acque piovane dalle zone più alte verso il mare.

1.2 - Struttura della popolazione e dinamica demografica

Come si è detto i dati del censimento 2001 rivelano che nel comune di Pozzallo risiedono 17.936 abitanti, risultato di un processo di crescita demografica che ha conosciuto fasi di diversa intensità. Le tendenze demografiche di Pozzallo sono andate differenziandosi da quelle medie della provincia e da quelle dei comuni limitrofi. Alla crescita più accelerata di quella provinciale che ha accomunato Modica, Ispica e Pozzallo nel decennio 71-81 ha fatto seguito un incremento demografico tra il 1981 e il

1991 maggiore della media provinciale solo per il comune di Pozzallo.

Questo andamento ha subito un rallentamento nel decennio 91-01 anche se l'incremento figura sempre tra i più alti della provincia.

Quindi anche a Pozzallo il ritmo della crescita della popolazione va gradualmente riducendosi: se in valori assoluti la popolazione è cresciuta di quasi 2500 abitanti tra il 1971 e il 1981, tra il 1981 e il 1991 la crescita era di soli 2100 abitanti e tra il 1991 e il 2001 si è ulteriormente ridotta a 760 abitanti circa (Tabella 1). La dinamica demografica, soprattutto negli anni più recenti, appare guidata in maggior misura dall'incremento naturale della popolazione piuttosto che dalla dinamica migratoria.

Al 2001 risiedevano a Pozzallo 5884 famiglie, con una dimensione media di 3 componenti, sensibilmente più elevata della dimensione media provinciale e di quella dei comuni limitrofi (2,76 componenti per famiglia).

Altri connotati specifici distinguono la popolazione del comune di Pozzallo da quella degli altri comuni dell'area:

- a Pozzallo si registrava nel 1991 la più alta percentuale di famiglie molto numerose (19 % con 5 e più componenti) e la più bassa percentuale di famiglie monocomponenti (14,3%) rispetto all'intera provincia di Ragusa;
- l'indice di vecchiaia, ovvero il rapporto percentuale tra la popolazione con 65 anni ed oltre e la popolazione fino a 14 anni, è il più basso di tutta la provincia (51,0 contro una media provincia di 81,2 e valori di 74,4 e 82,8 rispettivamente di Ispica e Modica);
- l'indice di dipendenza, ovvero la percentuale di popolazione non in età di lavoro perché troppo giovane o troppo vecchia in relazione alla popolazione in età di lavoro, è di poco superiore alla media provinciale (49,3 % contro 48,6) e comunque inferiore agli indici di dipendenza dei comuni confinanti (49,3 e 52,9 %);
- l'indice di ricambio, ovvero la percentuale di lavoratori in età di pensione in rapporto alla disponibilità di nuovi entrati nell'età lavorativa, è eccezionalmente basso (36,5 contro una media provinciale di 57,0 e un valore dei due comuni confinanti di 48,7 e di 58,0).

Pozzallo insomma, nonostante l'accentramento relativo della popolazione, che dovrebbe favorire comportamenti di tipo urbano, conserva una struttura "premoderna", lontana dalle dinamiche socio-economiche che in altre realtà urbane hanno portato al rallentamento della dinamica naturale, alla riduzione della dimensione dei nuclei familiari e alla crescita dei "singoli" dovuta alla fuoriuscita dei figli dal nucleo familiare, al lavoro femminile e alla posticipazione nel tempo del matrimonio e della nascita dei figli.

Un'ultima notazione di rilievo riguarda il livello di istruzione della popolazione. Tra il 1981 e il 1991 si sono verificati importanti miglioramenti nel livello di istruzione medio: i residenti in età superiore a sei anni in possesso di un titolo di studio sono saliti dal 64,8% al 75,5% e gli analfabeti si sono ridotti dal 7,27% al 4,82%. Tuttavia la situazione è ancora per molti aspetti meno positiva della media provinciale: soprattutto i laureati e i diplomati sono a Pozzallo in percentuale più ridotta che nella media provinciale e nei comuni maggiori di Modica e Ispica.

1.3 - Struttura dell'occupazione

In base ai dati del censimento del 2001 si può dire che ancora oggi a Pozzallo risiede

una popolazione in gran parte giovane, con livelli di istruzione non eccellenti, strutturata secondo nuclei familiari tradizionali, che si appresta ad entrare su un mercato del lavoro che appare particolarmente difficile.

I dati comunicano che i tassi medi di attività della popolazione di Pozzallo, che rappresentano la popolazione in età lavorativa che dichiara di voler svolgere una attività extradomestica, risultano fortemente ridotti a causa della modestissima quota di attività femminile. Per la popolazione maschile i tassi di attività appaiono solo di poco inferiori a quelli delle zone economicamente più sviluppate e alla media provinciale (49,63 rispetto a 53,27%).

Per la popolazione femminile invece il tasso medio anche negli anni recenti è estremamente modesto (16,4%) e significativamente inferiore ai tassi di attività femminile registrati, all'interno dello stesso contesto territoriale, a Ispica (22,17%) e a Modica (23,06%).

Se si considera la popolazione attiva in condizione professionale, la gravità della situazione risulta ulteriormente accentuata: circa il 15% della popolazione maschile in condizione professionale e circa il 38% della già ridotta popolazione femminile in condizione professionale risulta in realtà disoccupata. Le informazioni statistiche riguardo a questi fenomeni sono affette, come è noto, da un forte grado di inattendibilità, sia perché siamo ormai distanti dalla rilevazione censuaria, sia perché la condizione di "disoccupato" nasconde non di rado occupazioni precarie o comunque non regolari che sicuramente sono ampiamente presenti anche nella zona di Pozzallo. Tuttavia la dimensione macroscopica dei fenomeni rende evidente l'opportunità di cogliere l'occasione rappresentata dalla contemporanea redazione del PRG e della programmazione dei fondi strutturali per cercare soluzioni per i problemi dell'occupazione più convincenti di quelle del passato, puntando sulla attività terziarie e soprattutto sulla valorizzazione delle risorse locali.

Passando ad esaminare la struttura dell'occupazione a Pozzallo e nei comuni limitrofi si vede come l'occupazione è cresciuta negli intervalli censuari in tutti i settori e in tutti i comuni: a Pozzallo come a Ispica come a Modica. In questa crescita Pozzallo non ha mostrato alcuna specifica vocazione; è cresciuta in maniera consistente l'occupazione nella categoria "Commercio, alberghi e ristoranti" (49), ma ad Ispica la stessa categoria è cresciuta assai più intensamente (76,2); sono aumentati significativamente a Pozzallo gli addetti alle "altre attività" (35,1), ma ad Ispica sono aumentati in misura assai maggiore (133,3); è cresciuta molto a Pozzallo l'occupazione nella Pubblica amministrazione e nei servizi (28,6), ma comunque assai meno che a Modica (86,5). Nel complesso i 1735 addetti pozzallesi del 1981 sono diventati 2140 nel 2001 con un sensibile spostamento verso le attività commerciali e terziarie. I dati del censimento del 2001 sono illustrati nella Tabella 11 dove vediamo come il numero degli addetti passa a 2698 un incremento (26,1) superiore a quello avvenuto nel decennio 81 - 91 (23,3). Inoltre sembra apparire una sostanziale diminuzione delle attività commerciali, su cui è necessario riflettere, a favore delle altre categorie.

Occorre tener presente che gli addetti che lavorano in un determinato comune non è detto siano residenti in quel comune.

Il rapporto tra gli addetti e gli attivi consente di stimare sommariamente il grado di potenziale "autonomia" occupazionale di ciascun comune. Per Pozzallo già nel 1991 ad una "domanda" di lavoro proveniente dalla popolazione in condizione professionale

(esclusi i lavoratori nell'agricoltura) di 3.850 attivi corrispondeva una "offerta" di posti di lavoro nei settori dell'industria, del commercio, delle attività di servizio e della pubblica amministrazione di appena 2.140 posti. E' dunque evidente che una parte rilevante dei lavoratori residenti a Pozzallo era, ed ancor più oggi, occupato fuori da Pozzallo e da luogo a fenomeni di pendolarismo di notevole ampiezza.

1.4 Le condizioni abitative

Il patrimonio abitativo di Pozzallo è cresciuto a tassi assai accelerati in tutti gli intervalli intercensuari. In particolare nel decennio 1981-1991 le abitazioni occupate sono cresciute del 26,15%, ovvero assai più della media provinciale e di quella dei comuni contermini, in coerenza con la vivace dinamica demografica osservata nei paragrafi precedenti.

Le condizioni abitative, già di buon livello al 1981, a seguito della crescita del patrimonio di abitazioni hanno raggiunto standard di tutto rispetto: la convivenza di più nuclei familiari nella stessa abitazione è stata completamente superata e ogni componente della famiglia ha a disposizione più di una stanza. Negli alloggi in proprietà ogni abitante dispone di 1,43 stanze mentre negli alloggi in affitto la disponibilità per abitante, pur sempre elevata, si riduce a 1,26 stanze.

La proprietà dell'alloggio occupato è il titolo di godimento in assoluto più diffuso, secondo una tradizione consolidata: già nel 1971 a Pozzallo oltre il 76 % delle abitazioni occupate era proprietà della famiglia occupante. Nel 1991 l'occupazione in proprietà ha raggiunto il 79 % circa degli alloggi occupati.

Corrispondentemente le abitazioni in affitto si riducono passando dal 20% circa del 1971 al 14,4% del 1991. Crescono le abitazioni occupate ad "altro titolo" che nel 1991 rappresentano la non irrilevante quota del 7%.

L'elemento di maggiore spicco e di maggiore problematicità è rappresentato dalla crescita delle abitazioni non occupate, che caratterizza Pozzallo ma anche Modica, Ispica e più in generale tutta la provincia di Ragusa.

Per quanto riguarda Pozzallo, la proporzione delle abitazioni non occupate sul totale delle abitazioni, che era del 14,3% nel 1971, si è portata al 27,4% nel 1981 e al 27,8% nel 91, passando in valore assoluto da 542 alloggi nel 1971 a 2.032 alloggi nel 1991.

I due comuni contermini mostrano dinamiche sia assolute che relative di non minore intensità.

Le cause della "non occupazione" considerate nelle statistiche cumulano motivazioni eterogenee, che indicano problemi assai diversi. Tra i motivi della non occupazione quello di maggiore rilevanza è senza dubbio l'utilizzazione "per vacanza", dove ancora si confonde una utilizzazione come "seconda casa", occupata saltuariamente e tenuta nella disponibilità della famiglia proprietaria (sia essa residente o meno) e una utilizzazione come casa data in affitto per le vacanze, in generale di proprietà di una famiglia residente e strumento per l'integrazione del reddito familiare.

Le case "per vacanza" che erano 5.360 in tutta la provincia nel 1981 erano 33.210 nel 1991: ovvero sei volte tanto. Una simile crescita degli insediamenti "per vacanza" richiede una nuova impostazione del problema, con la transizione verso più consapevoli e strutturati modelli di gestione delle attività turistiche, in grado di associare in una medesima strategia tutti i centri della fascia costiera. Postula anche lo

sviluppo di nuove capacità imprenditoriali capaci di conquistare spazi di mercato facendo leva sul duplice ordine di potenzialità che caratterizza in particolare Pozzallo rispetto agli altri insediamenti costieri: l'integrazione diretta tra le risorse di un ambiente qualitativamente pregiato, fatto di acque pulite, di mare pescoso, di spiagge, di dune e di dolci ondulazioni alberate con l'effetto urbano di una città ben attrezzata, ricca di servizi e di occasioni commerciali, culturali e di svago. Per di più una città accessibile facilmente per via marittima e terrestre e dotata di una attrezzatura di sicuro richiamo come un porto turistico direttamente collegato all'ambito urbano.

Bibliografia su Pozzallo

G. Cautadella, *Pozzallo nel secolo XIX*, 2002

G. Dormiente, *Pozzallo città mediterranea*, Palermo

R. Grana Scolari, *Cenni storici sullo scalo di Pozzallo e suoi regolamenti*, 1904

L. Rogasi, *Uno sguardo nel passato*, Firenze 1982,

L. Rogasi, *Pozzallo. Echi del passato e voci del presente*, Prato 1998

L. Rogasi, *Guida di Pozzallo, con stradario e pianta della città*, Firenze

R. Sigona, *Monografia di Pozzallo*, 1904

Tabella 1 – Popolazione residente dal 1971 al 2001 a Pozzallo e nei comuni limitrofi

| <i>Comune</i> | <i>1971</i> | <i>1981</i> | <i>1991</i> | <i>2001</i> |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Pozzallo | 12599 | 15068 | 17176 | 17936 |
| Ispica | 12056 | 14240 | 14629 | 14457 |
| Modica | 44131 | 47537 | 50529 | 52639 |
| Prov.Ragusa | 255047 | 274583 | 289733 | 295264 |

*Tabella 2 - Andamento 1951/2001 della popolazione e delle abitazioni
(Censimenti della popolazione e delle abitazioni- ISTAT)*

| <i>Anno</i> | <i>Abitanti</i> | <i>Famiglie</i> | <i>Abitazioni totali</i> | <i>Abitazioni occupate</i> | <i>Abitazioni non occupate</i> |
|-------------|-----------------|-----------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 1651 | 12092 | 2870 | 2846 | 2616 | 213 |
| 1961 | 12253 | 3202 | 3269 | 2881 | 388 |
| 1971 | 12599 | 3565 | 3792 | 3250 | 542 |
| 1981 | 15068 | 4615 | 5767 | 4184 | 1583 |
| 1991 | 17176 | 5280 | 7310 | 5278 | 2032 |
| 2001 | 17936 | 5884 | 7704 | 5862 | 1842 |

Tabella 3 - Censimenti ISTAT 1961 - 2001 – Dati relativi alle imprese

| <i>Anno</i> | 1961 | 1971 | 1981 | 1991 | 2001 |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <i>Unità Locali</i> | 374 | 409 | 438 | 666 | 677 |
| <i>Addetti alle UL</i> | 1144 | 972 | 976 | 1808 | 2145 |

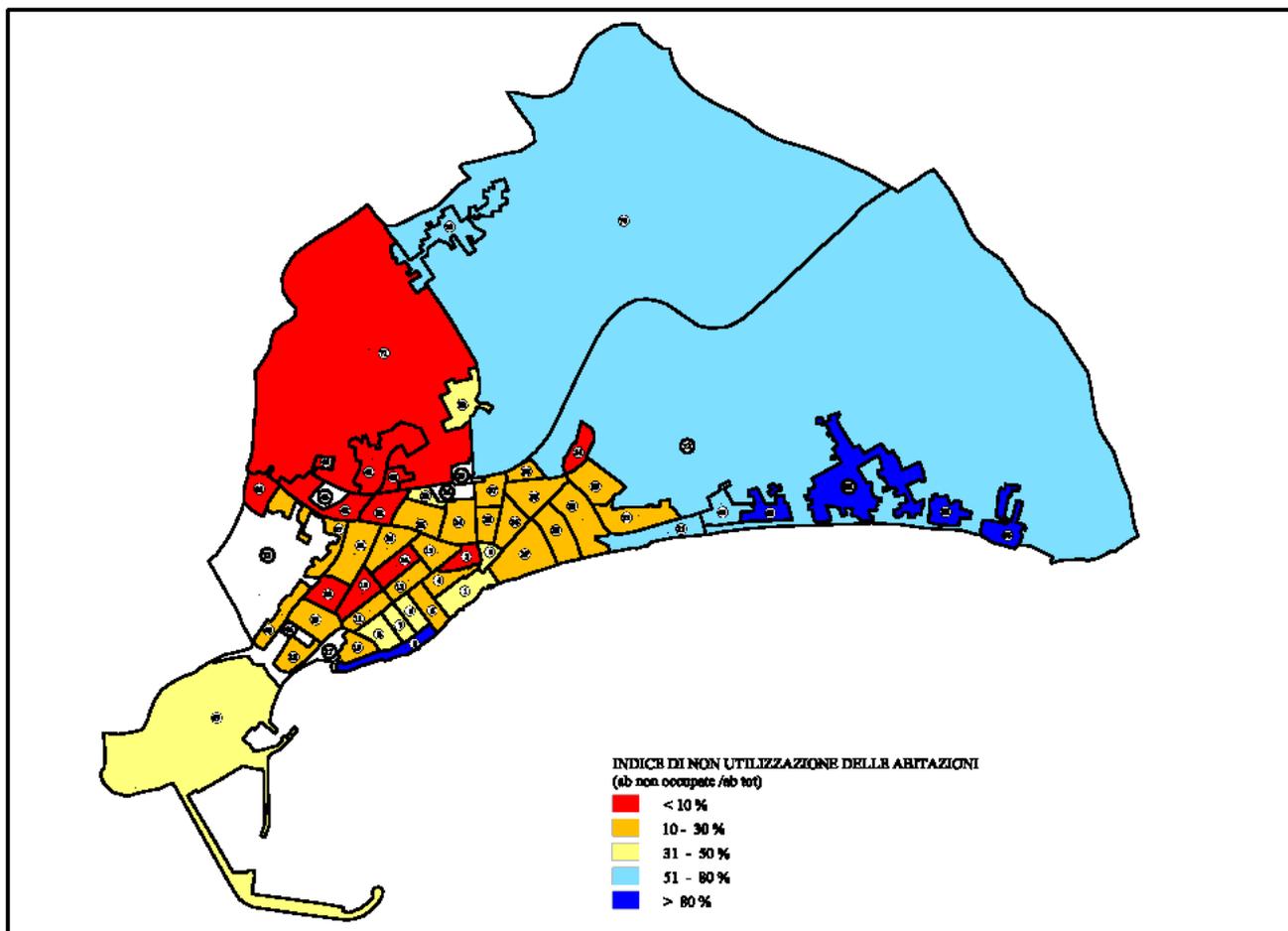
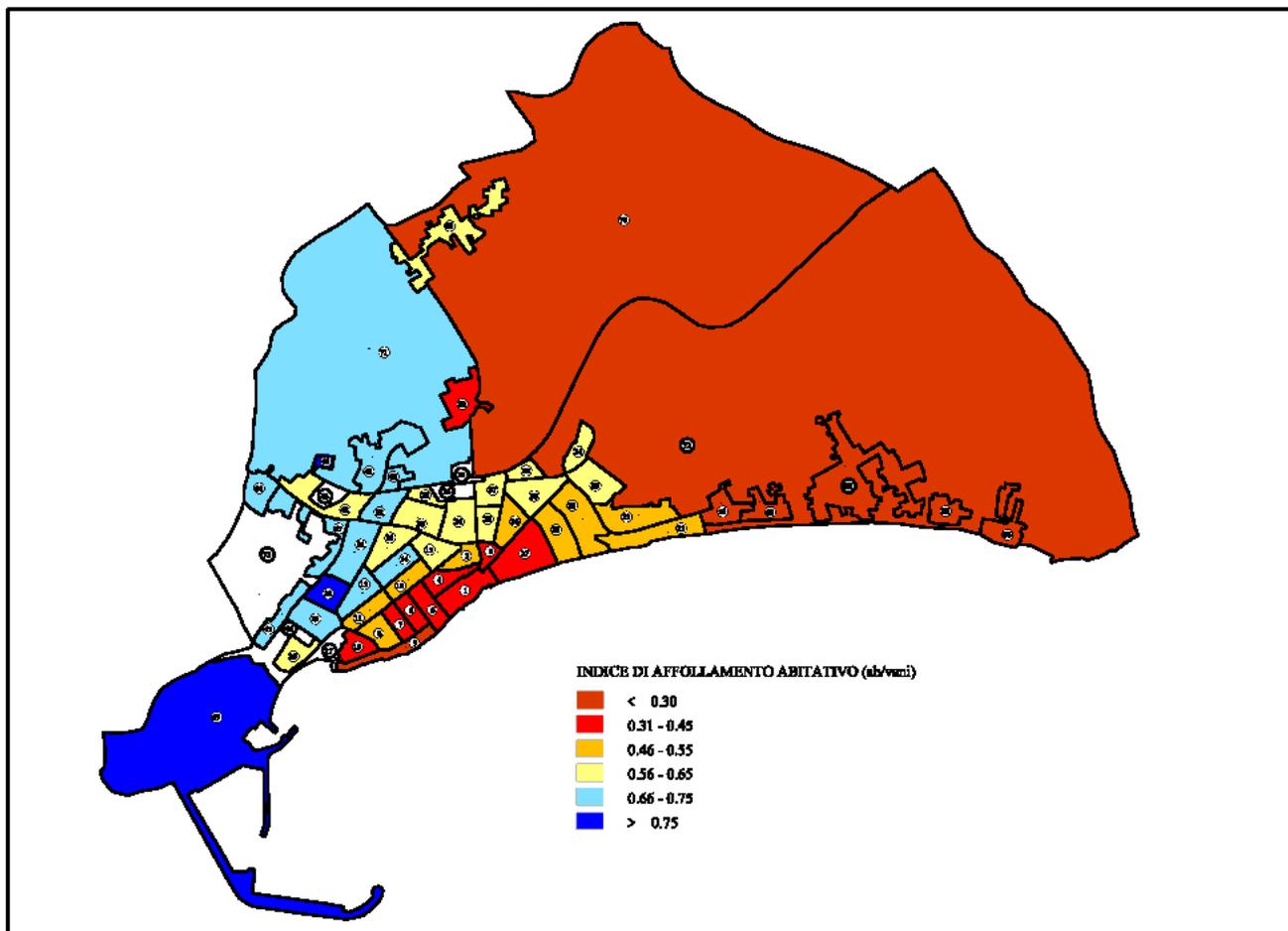
Tabella 4 -- Dati sulle abitazioni per sezioni censuarie (Censimento ISTAT 2001)

| <i>Sezioni</i> | <i>Abitazioni totali</i> | <i>Vani totali</i> | <i>Abitazioni occupate</i> | <i>Vani occupati</i> | <i>Abitazioni non occupate</i> | <i>Vani non occupati</i> |
|----------------|--------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 1 | 164 | 779 | 105 | 519 | 55 | 242 |
| 2 | 99 | 399 | 59 | 264 | 39 | 133 |
| 3 | 189 | 773 | 176 | 725 | 13 | 48 |
| 4 | 178 | 744 | 131 | 557 | 46 | 183 |
| 5 | 226 | 998 | 155 | 708 | 67 | 276 |
| 6 | 210 | 865 | 124 | 540 | 86 | 325 |
| 7 | 240 | 959 | 147 | 672 | 89 | 272 |
| 8 | 362 | 1404 | 249 | 1024 | 111 | 373 |
| 9 | 12 | 51 | 0 | 0 | 12 | 51 |
| 10 | 236 | 1003 | 177 | 764 | 56 | 226 |
| 11 | 259 | 1023 | 202 | 829 | 57 | 194 |
| 12 | 276 | 1164 | 204 | 912 | 70 | 244 |
| 13 | 216 | 984 | 208 | 949 | 7 | 30 |
| 14 | 272 | 1205 | 249 | 1114 | 23 | 91 |
| 15 | 373 | 1488 | 302 | 1241 | 67 | 234 |
| 16 | 244 | 1187 | 209 | 1017 | 34 | 165 |
| 18 | 116 | 501 | 97 | 424 | 19 | 77 |
| 19 | 240 | 946 | 214 | 836 | 26 | 110 |
| 20 | 135 | 576 | 130 | 553 | 5 | 23 |
| 21 | 55 | 236 | 49 | 211 | 6 | 25 |
| 22 | 148 | 692 | 138 | 646 | 10 | 46 |
| 23 | 6 | 26 | 4 | 18 | 2 | 8 |
| 24 | 366 | 1543 | 325 | 1395 | 40 | 144 |
| 25 | 207 | 952 | 183 | 846 | 22 | 96 |
| 26 | 257 | 1119 | 214 | 956 | 43 | 163 |
| 27 | 278 | 1214 | 207 | 917 | 70 | 294 |
| 29 | 326 | 1450 | 278 | 1249 | 46 | 192 |
| 30 | 186 | 908 | 154 | 751 | 31 | 152 |
| 31 | 2 | 6 | 1 | 5 | 1 | 1 |
| 32 | 59 | 304 | 43 | 229 | 16 | 75 |
| 33 | 192 | 868 | 160 | 721 | 30 | 137 |
| 34 | 137 | 660 | 129 | 622 | 8 | 38 |
| 35 | 255 | 1169 | 213 | 992 | 40 | 171 |
| 36 | 7 | 33 | 6 | 28 | 1 | 5 |
| 37 | 221 | 1055 | 193 | 919 | 25 | 121 |
| 40 | 5 | 30 | 5 | 30 | 0 | 0 |
| 41 | 89 | 426 | 80 | 388 | 8 | 33 |
| 42 | 47 | 217 | 44 | 208 | 3 | 9 |
| 44 | 4 | 19 | 4 | 19 | 0 | 0 |
| 45 | 16 | 64 | 12 | 44 | 3 | 15 |
| 49 | 8 | 37 | 8 | 37 | 0 | 0 |
| 50 | 25 | 109 | 13 | 64 | 11 | 40 |
| 52 | 35 | 138 | 8 | 34 | 27 | 104 |
| 53 | 101 | 501 | 14 | 68 | 86 | 429 |
| 55 | 46 | 166 | 2 | 6 | 44 | 160 |
| 56 | 38 | 139 | 2 | 7 | 36 | 132 |
| 59 | 44 | 176 | 16 | 73 | 26 | 96 |
| 66 | 301 | 1356 | 251 | 1151 | 50 | 205 |
| 67 | 47 | 214 | 42 | 192 | 5 | 22 |
| 68 | 24 | 86 | 2 | 13 | 22 | 73 |
| 69 | 14 | 62 | 9 | 45 | 5 | 17 |
| 70 | 53 | 209 | 12 | 54 | 39 | 148 |
| 71 | 6 | 27 | 6 | 27 | 0 | 0 |
| 72 | 195 | 936 | 44 | 199 | 151 | 737 |

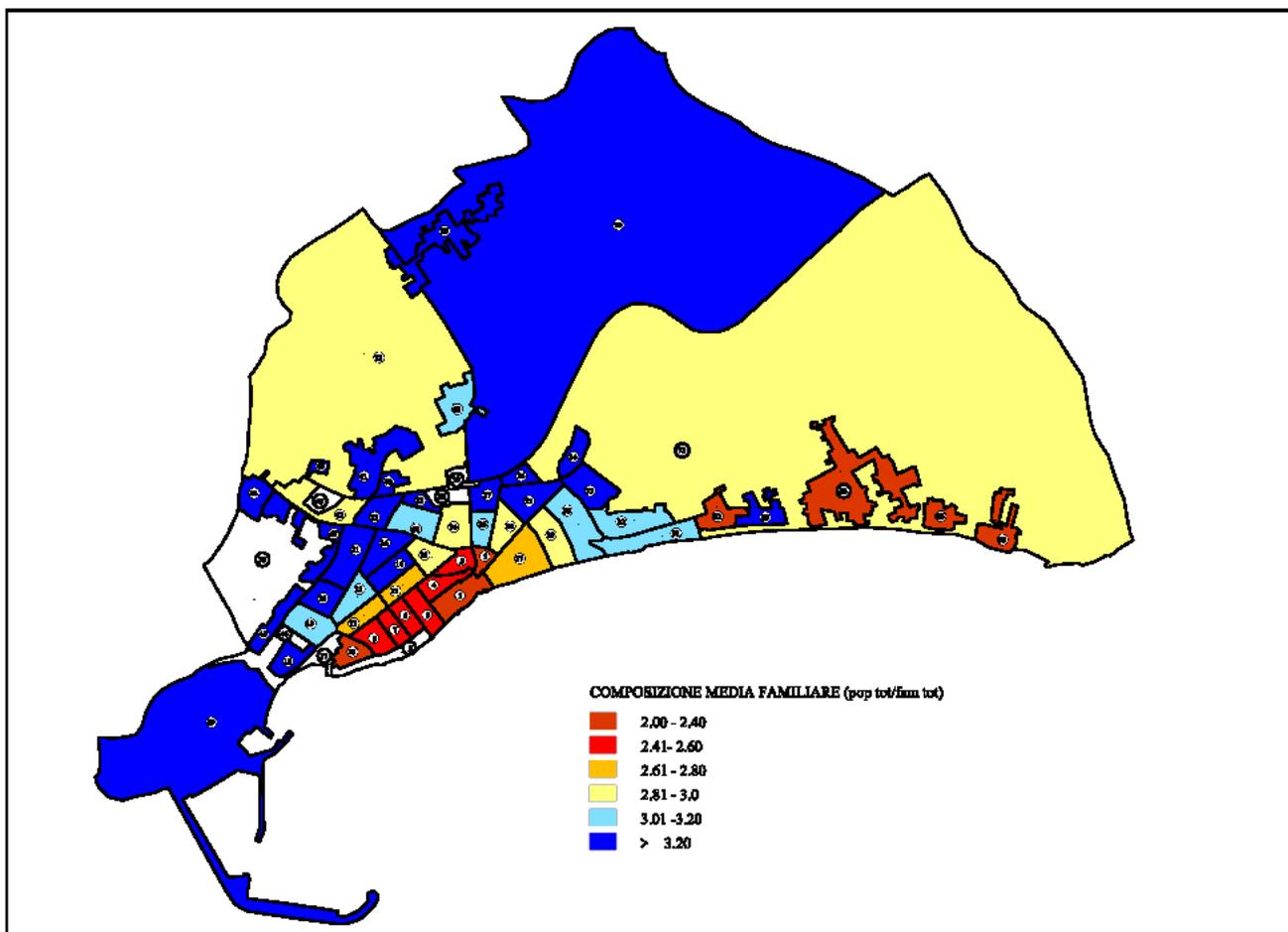
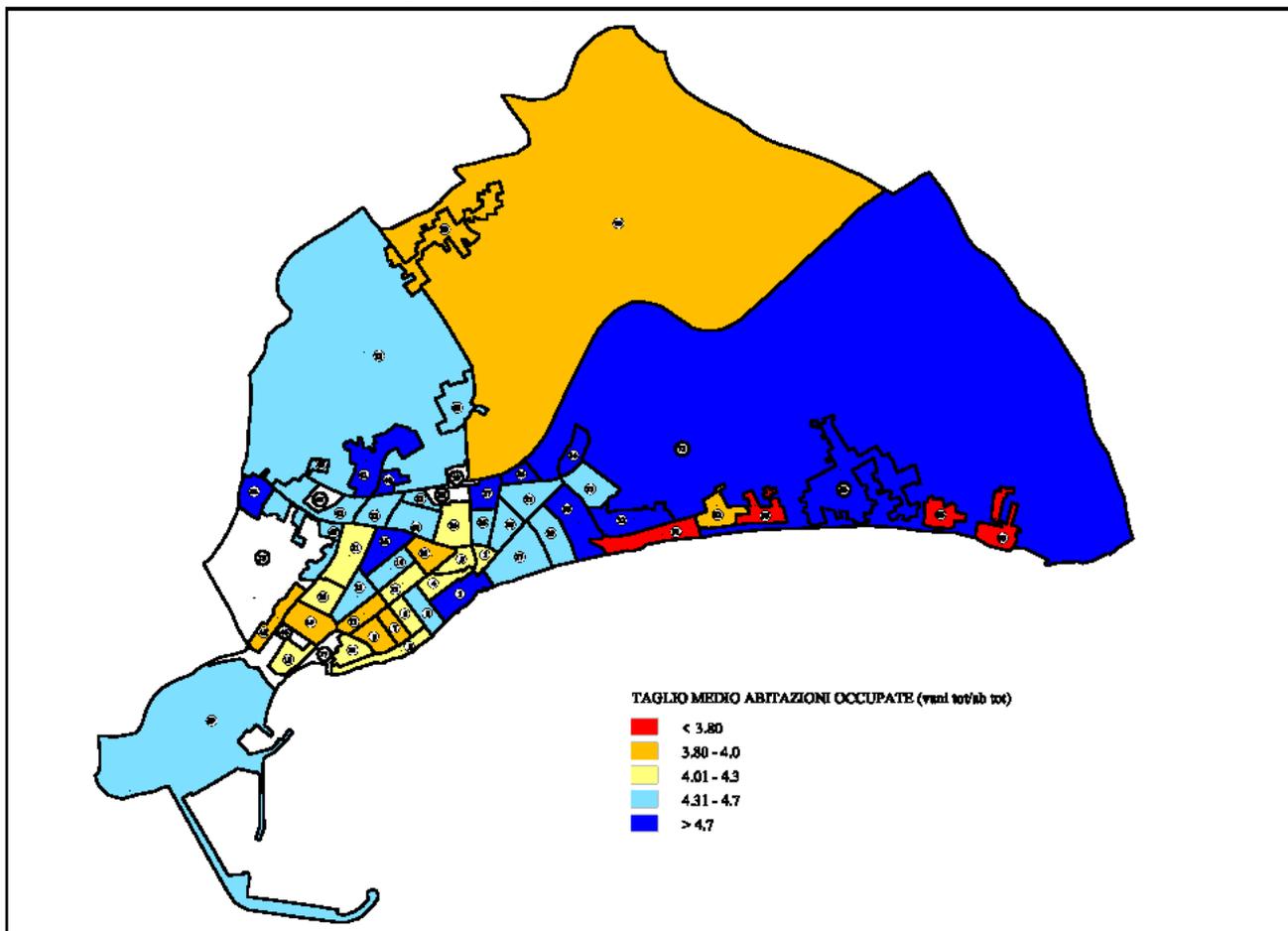
Tabella 5 - Dati demografici ed indicatori condizione abitativa per sezioni censuarie (Censimento ISTAT 2001)

| Sezioni | Famiglie | Abitanti | indice affollamento (ab./vani) | taglio abit. occup. (vani/abitaz.) | composizione familiare (pop./fam.) | indice di non utilizzo (ab.non occ./tot.) |
|---------|----------|----------|--------------------------------------|---------------------------------------|--|---|
| 1 | 106 | 254 | 0,33 | 4,75 | 2,40 | 0,34 |
| 2 | 59 | 138 | 0,35 | 4,03 | 2,34 | 0,39 |
| 3 | 176 | 426 | 0,55 | 4,09 | 2,42 | 0,07 |
| 4 | 131 | 318 | 0,43 | 4,18 | 2,43 | 0,26 |
| 5 | 156 | 381 | 0,38 | 4,42 | 2,44 | 0,30 |
| 6 | 126 | 304 | 0,35 | 4,12 | 2,41 | 0,41 |
| 7 | 147 | 365 | 0,38 | 4,00 | 2,48 | 0,37 |
| 8 | 249 | 634 | 0,45 | 3,88 | 2,55 | 0,31 |
| 10 | 177 | 422 | 0,42 | 4,25 | 2,38 | 0,24 |
| 11 | 202 | 540 | 0,53 | 3,95 | 2,67 | 0,22 |
| 12 | 204 | 570 | 0,49 | 4,22 | 2,79 | 0,25 |
| 13 | 208 | 658 | 0,67 | 4,56 | 3,16 | 0,03 |
| 14 | 249 | 803 | 0,67 | 4,43 | 3,22 | 0,08 |
| 15 | 303 | 887 | 0,60 | 3,99 | 2,93 | 0,18 |
| 16 | 214 | 732 | 0,62 | 4,86 | 3,42 | 0,14 |
| 18 | 97 | 327 | 0,65 | 4,32 | 3,37 | 0,16 |
| 19 | 216 | 687 | 0,73 | 3,94 | 3,18 | 0,11 |
| 20 | 130 | 452 | 0,78 | 4,27 | 3,48 | 0,04 |
| 21 | 49 | 178 | 0,75 | 4,29 | 3,63 | 0,11 |
| 22 | 138 | 472 | 0,68 | 4,68 | 3,42 | 0,07 |
| 23 | 4 | 15 | 0,58 | 4,33 | 3,75 | 0,33 |
| 24 | 328 | 978 | 0,63 | 4,22 | 2,98 | 0,11 |
| 25 | 183 | 554 | 0,58 | 4,60 | 3,03 | 0,11 |
| 26 | 216 | 611 | 0,55 | 4,35 | 2,83 | 0,17 |
| 27 | 207 | 549 | 0,45 | 4,37 | 2,65 | 0,25 |
| 29 | 278 | 787 | 0,54 | 4,45 | 2,83 | 0,14 |
| 30 | 155 | 490 | 0,54 | 4,88 | 3,16 | 0,17 |
| 31 | 1 | 3 | 0,50 | 3,00 | 3,00 | 0,50 |
| 32 | 43 | 146 | 0,48 | 5,15 | 3,40 | 0,27 |
| 33 | 161 | 567 | 0,65 | 4,52 | 3,52 | 0,16 |
| 34 | 129 | 424 | 0,64 | 4,82 | 3,29 | 0,06 |
| 35 | 213 | 694 | 0,59 | 4,58 | 3,26 | 0,16 |
| 36 | 6 | 21 | 0,64 | 4,71 | 3,50 | 0,14 |
| 37 | 193 | 652 | 0,62 | 4,77 | 3,38 | 0,11 |
| 40 | 5 | 21 | 0,70 | 6,00 | 4,20 | 0,00 |
| 41 | 80 | 290 | 0,68 | 4,79 | 3,63 | 0,09 |
| 42 | 44 | 124 | 0,57 | 4,62 | 2,82 | 0,06 |
| 44 | 4 | 14 | 0,74 | 4,75 | 3,50 | 0,00 |
| 45 | 12 | 47 | 0,73 | 4,00 | 3,92 | 0,19 |
| 49 | 8 | 34 | 0,92 | 4,63 | 4,25 | 0,00 |
| 50 | 13 | 41 | 0,38 | 4,36 | 3,15 | 0,44 |
| 52 | 8 | 16 | 0,12 | 3,94 | 2,00 | 0,77 |
| 53 | 14 | 30 | 0,06 | 4,96 | 2,14 | 0,85 |
| 55 | 2 | 2 | 0,01 | 3,61 | 1,00 | 0,96 |
| 56 | 2 | 4 | 0,03 | 3,66 | 2,00 | 0,95 |
| 59 | 16 | 53 | 0,30 | 4,00 | 3,31 | 0,59 |
| 66 | 252 | 827 | 0,61 | 4,50 | 3,28 | 0,17 |
| 67 | 42 | 145 | 0,68 | 4,55 | 3,45 | 0,11 |
| 68 | 2 | 8 | 0,09 | 3,58 | 4,00 | 0,92 |
| 69 | 9 | 55 | 0,89 | 4,43 | 6,11 | 0,36 |
| 70 | 12 | 43 | 0,21 | 3,94 | 3,58 | 0,74 |
| 71 | 6 | 18 | 0,67 | 4,50 | 3,00 | 0,00 |
| 72 | 44 | 125 | 0,13 | 4,80 | 2,84 | 0,77 |

DATI SOCIOECONOMICI (ISTAT 2001)



DATI SOCIOECONOMICI (ISTAT 2001)



2. VALUTAZIONE DEI FABBISOGNI E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

La valutazione dei fabbisogni rappresenta certamente, nel processo di costruzione di uno strumento urbanistico, la fase più importante, dal momento che è proprio da una corretta valutazione dei fabbisogni che dipende la possibilità di tarare le scelte decisionali in materia urbanistica e di dimensionare correttamente le variabili urbanistiche.

Per dimensionare un piano è necessario partire da una interpretazione critica dei dati analitici che descrivono i diversi aspetti della realtà urbana. Tra questi, certamente importanti sono quelli che si riferiscono alla condizione abitativa esistente ed ai processi di trasformazione demografica: compito primario del Piano è infatti, da un lato quello di garantire la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, dall'altro di determinare la condizioni per il soddisfacimento dei bisogni residenziali che emergeranno in un arco di tempo almeno ventennale.

Nel caso di Pozzallo il dimensionamento residenziale del piano non pone problemi di particolare complessità: i fenomeni demografici sono infatti di così plateale evidenza e linearità da rendere del tutto inutile il ricorso ad indagini statistiche sofisticate ed a modelli di previsione raffinati.

Più complesso è invece il dimensionamento del piano relativamente ai comparti produttivi ed ancora di più al comparto turistico. Le decisioni relative a queste attività infatti non possono farsi discendere semplicisticamente dai trend attuali ma, assumendo una fondamentale valenza strategica per lo sviluppo della comunità insediata, necessitano di un preciso indirizzo di natura politica che compete al Consiglio comunale.

Nel seguito pertanto si affrontano separatamente, prima il dimensionamento residenziale, poi quello relativo alle attività produttive.

2.1 Dimensionamento residenziale del PRG

Lo studio svolto dalla società ISP, nel dimensionare il fabbisogno residenziale a Pozzallo, aveva fatto riferimento ad una ipotesi di crescita demografica al 2020 oscillante tra 21.800 e 19.750 abitanti, poi fissata in 21.000.

A partire da questa stima della popolazione futura era costruita una ipotesi di dimensionamento del PRG per un nuovo volume residenziale di circa 306.400 mc., considerando uno standard di legge di 100 mc per abitante.

Tuttavia, considerando che il fabbisogno di nuove abitazioni dipende anche dalla frammentazione e dall'aumento del numero delle famiglie, dal cambiamento nei consumi abitativi, dalla ricerca di migliori condizioni abitative in seguito a miglioramenti del reddito, dal sovrappollamento delle abitazioni più piccole, e infine, nel caso di Pozzallo, dai prevedibili mutamenti socioeconomici derivanti dallo sviluppo dell'area ASI, veniva assunto un volume di progetto pari a circa 450.000 mc, comprensivo anche di quello già impegnato attraverso i piani di lottizzazione in corso di realizzazione.

Le ipotesi formulate, circa dieci anni addietro, dalla società ISP, pur risultando sostanzialmente corrette, vanno tuttavia riviste, e ciò non tanto per i dati ipotizzati che sono stati sostanzialmente confermati dall'andamento delle variabili demografiche

negli anni successivi alla redazione dello studio di massima (al 2010 era stata prevista una popolazione oscillante tra 18.892 e 19.964 ed il dato reale si è attestato su 19.116 abitanti), ma per il metodo utilizzato nel dimensionamento.

Il numero degli abitanti complessivo di un centro, pur essendo certamente un dato assai significativo ed utile per qualificare il rango funzionale di un centro, non può però in alcun modo costituire il riferimento per il dimensionamento del fabbisogno abitativo. Quest'ultimo invece può essere valutato in maniera assai più diretta prendendo in considerazione l'andamento delle famiglie, dal momento che è il nucleo familiare (e non l'abitante) l'unità di fabbisogno.

E' assolutamente evidente infatti che ogni nuova famiglia che si forma in un centro necessita di una abitazione, così come è evidente che ogni famiglia che si cancella rende (teoricamente) disponibile una abitazione.

Di contro per valutare il numero delle abitazioni occorrenti in un centro partendo dal numero complessivo degli abitanti occorrerebbe tener conto dell'andamento di altre variabili quali la composizione media familiare, l'affollamento abitativo e altre che influenzano in maniera decisiva il fabbisogno.

Per definire in maniera più aderente al reale fabbisogno abitativo il dimensionamento del PRG, si è dunque analizzato l'andamento del numero complessivo delle famiglie residenti, nonché delle famiglie istituite e di quelle cancellate.

L'andamento del numero complessivo delle famiglie, analizzato nel periodo 2001-2009 presenta a Pozzallo un andamento regolare e decisamente crescente, che ha determinato un aumento di circa 1.100 nuclei familiari in dieci anni, pari ad un incremento di circa il 20%. Prendendo in esame separatamente le singole variabili che concorrono a definire tale andamento possono farsi le seguenti valutazioni: nell'ultimo decennio sono state istituite a Pozzallo, per matrimonio, per suddivisione di nuclei familiari esistenti ovvero per trasferimento da altri comuni, circa 300 famiglie l'anno con una tendenza crescente; di contro sono state cancellate, per decesso di un componente, per emigrazione o per accorpamento di più nuclei familiari, circa 150 nuclei ogni anno con una tendenza debolmente crescente.

Estrapolando tali dati nel prossimo ventennio può ipotizzarsi che nell'arco di questi anni si iscriveranno a Pozzallo 6.248 nuovi nuclei familiari; mentre se ne cancelleranno 4.127. Il numero complessivo delle famiglie, rimanendo stabile l'attuale trend, potrebbe arrivare, nel 2030, a 9.500 con una popolazione di 21.750 abitanti.

Tenendo conto del fatto che non tutte le famiglie cancellate renderanno disponibile il proprio alloggio, e che va prevista una quota fisiologica di patrimonio edilizio inutilizzato, o utilizzato per vacanze o comunque saltuariamente, di almeno il 30%, il numero complessivo delle abitazioni occorrenti per soddisfare il nuovo fabbisogno nel ventennio può stimarsi in $(6.248 - 70\% * 4.127 =) 3.358$ alloggi.

Assegnando ad ogni alloggio un volume di 450 mc., comprendente anche gli spazi accessori e le attrezzature residenziali, la volumetria residenziale complessiva da reperire nel prossimo ventennio nel territorio comunale può stimarsi in circa **mc. 1.511.000.**

Assumendo che il 40 % di tale volumetria (pari a circa 600.000 mc) possa essere reperita attraverso il recupero, la riqualificazione e la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e che un altro 30% (pari a 450.000 mc circa) possa essere realizzata all'interno dei Piani di lottizzazioni approvati o in corso di approvazione, si deduce che le nuove zone C debbono essere dimensionate per accogliere il 30% della

cubatura sopra stimata, ovvero circa **450.000 mc.**

Nel calcolo del fabbisogno non si tiene conto evidentemente dei piani di lottizzazione approvati in aree destinate a residenza stagionale dal precedente PRG; si è assunto altresì che una parte consistente del patrimonio edilizio esistente nel centro urbano, stimato nel 30%, non possa essere considerato disponibile in quanto utilizzato per case vacanze.

Tabella 7 – Anagrafe comunale. Contabilità demografica 2001/2009 e proiezioni al 2030

| Anni | Nati | Morti | Iscritti | Cancellati | Totale | Famiglie | | |
|-------|------|-------|----------|------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | | | | | | Istituite | Cancellate | Totale |
| 2.001 | 197 | 135 | 322 | 230 | 18.193 | 219 | 107 | 6.140 |
| 2.002 | 176 | 114 | 374 | 265 | 18.121 | 244 | 113 | 6.143 |
| 2.003 | 243 | 156 | 432 | 259 | 18.381 | 259 | 123 | 6.279 |
| 2.004 | 176 | 132 | 326 | 374 | 18.377 | 351 | 137 | 6.493 |
| 2.005 | 186 | 152 | 404 | 325 | 18.490 | 303 | 135 | 6.661 |
| 2.006 | 215 | 143 | 412 | 321 | 18.653 | 300 | 138 | 6.823 |
| 2.007 | 190 | 144 | 490 | 325 | 18.864 | 295 | 139 | 6.979 |
| 2.008 | 218 | 161 | 422 | 325 | 19.018 | 315 | 143 | 7.151 |
| 2.009 | 206 | 149 | 377 | 336 | 19.116 | 294 | 142 | 7.263 |
| 2.010 | 209 | 158 | 443 | 364 | 19.215 | 301 | 153 | 7.111 |
| 2.011 | 210 | 161 | 452 | 375 | 19.342 | 300 | 157 | 7.263 |
| 2.012 | 212 | 164 | 461 | 386 | 19.469 | 300 | 161 | 7.415 |
| 2.013 | 213 | 167 | 471 | 398 | 19.596 | 300 | 166 | 7.567 |
| 2.014 | 215 | 170 | 480 | 409 | 19.723 | 299 | 170 | 7.719 |
| 2.015 | 217 | 174 | 490 | 421 | 19.850 | 299 | 175 | 7.872 |
| 2.016 | 218 | 177 | 499 | 432 | 19.977 | 299 | 179 | 8.024 |
| 2.017 | 220 | 180 | 509 | 443 | 20.104 | 298 | 183 | 8.197 |
| 2.018 | 221 | 183 | 518 | 455 | 20.231 | 298 | 188 | 8.373 |
| 2.019 | 223 | 186 | 528 | 466 | 20.358 | 298 | 192 | 8.176 |
| 2.020 | 225 | 189 | 537 | 477 | 20.485 | 298 | 197 | 8.328 |
| 2.021 | 226 | 192 | 546 | 489 | 20.613 | 297 | 201 | 8.480 |
| 2.022 | 228 | 195 | 556 | 500 | 20.740 | 297 | 205 | 8.632 |
| 2.023 | 229 | 198 | 565 | 512 | 20.867 | 297 | 210 | 8.784 |
| 2.024 | 231 | 201 | 575 | 523 | 20.994 | 296 | 214 | 8.936 |
| 2.025 | 232 | 204 | 584 | 534 | 21.121 | 296 | 218 | 9.088 |
| 2.026 | 234 | 207 | 594 | 546 | 21.248 | 296 | 223 | 9.279 |
| 2.027 | 236 | 210 | 603 | 557 | 21.375 | 295 | 227 | 9.471 |
| 2.028 | 237 | 213 | 612 | 568 | 21.502 | 295 | 232 | 9.241 |
| 2.029 | 239 | 216 | 622 | 580 | 21.629 | 295 | 236 | 9.393 |
| 2.030 | 240 | 220 | 631 | 591 | 21.756 | 295 | 240 | 9.545 |
| | | | | | | 6.248 | 4.127 | |

Per quanto attiene le residenze stagionali non si ritiene di poter proporre alcun criterio di dimensionamento dal momento che, come più volte sottolineato, le previsioni del previgente strumento urbanistico, già quasi completamente attuate e che pertanto il PRG deve necessariamente recepire, risultano già superiori ai limiti dimensionali che una corretta politica urbanistica avrebbe dovuto suggerire.

2.2 Dimensionamento attività produttive

Il dimensionamento degli spazi da destinare nel PRG alle attività produttive è una operazione progettuale che presenta sempre notevole complessità: per pervenire ad un corretto dimensionamento è necessario infatti prevedere come si evolveranno nell'arco temporale di validità del Piano i fabbisogni in ciascuno dei settori produttivi, quali il turismo, il commercio, l'artigianato, l'industria, il terziario direzionale. Perchè tale previsione possa risultare in qualche modo realistica occorrerebbe però ancorarla a sua volta a programmi di sviluppo economico che, con riferimento a ciascun settore economico, traccino precise linee programmatiche entro le quali i vari interventi territoriali dovranno collocarsi. Solo correlando le ipotesi di pianificazione territoriale a scelte di programmazione economica si può infatti garantire alle prime una probabilità di applicazione.

In mancanza di un programma economico regionale vincolante e di quadri strategici che assegnino precisi obiettivi ad ogni settore economico, le previsioni di fabbisogno assumono un elevatissimo livello di aleatorietà.

E' opportuno pertanto dimensionare le aree produttive del PRG con particolare cautela e grande realismo, per evitare di vincolare inutilmente parti di territorio ad una destinazione che non verrà mai attuata, come per altro è già avvenuto a Pozzallo nel caso delle zone artigianali del vigente PRG.

Va tenuto presente d'altra parte che la scadenza dei vincoli espropriativi costringe ormai nel giro di pochi anni a rivedere le previsioni dei Piani regolatori.

Nel caso di Pozzallo si è ritenuto, sia sulla base delle direttive consiliari, ma anche tenendo conto della presenza nel territorio di una grande area di sviluppo industriale in via di realizzazione, di prevedere nel PRG una quantità assai limitata di aree produttive e segnatamente di aree destinate alle attività artigianali ed alle attività commerciali. Per entrambe tali destinazioni infatti sono previste nel PRASI aree, che appaiono già dimensionate con larghezza.

Si è ritenuto viceversa di dover puntare, come si dirà meglio in seguito, sullo sviluppo turistico del territorio, prevedendo la possibilità di realizzare un numero consistente di posti letto in strutture alberghiere e ricettive in genere.

La impossibilità di quantificare con precisione tale fabbisogno ha suggerito il ricorso a forme di pianificazione flessibili, delle quali si dirà in seguito.

3. I RIFERIMENTI PROGETTUALI

L'insieme delle analisi svolte riferite allo stato di fatto ed allo stato di diritto, documentate negli elaborati cartografici che corredano la proposta di piano, ha consentito di mettere a punto, attraverso metodologie di tipo deduttivo e secondo criteri di razionalità urbanistica, la proposta progettuale illustrata nelle pagine seguenti ed esplicitata negli elaborati cartografici.

Elementi fondamentali e condizionanti delle scelte contenute nel PRG sono state le direttive inizialmente formulate dal Consiglio comunale, le successive indicazioni contenute nello Schema di massima del PRG nonché le ulteriori direttive formulate dal Consiglio dopo la restituzione senza adozione del progetto definitivo del PRG.

Si ritiene dunque di fondamentale importanza premettere, alla esposizione dei contenuti del presente Piano, un capitolo nel quale sono riassunte le indicazioni via via formulate dal Consiglio comunale.

3.1 Le direttive generali del consiglio comunale

In ossequio al disposto del comma 7, art. 3, legge reg. 30 aprile 1991, n. 15, il Consiglio Comunale, con atto deliberativo n 92 del 23.12.1999, ha adottato le direttive generali da osservarsi per la redazione del PRG.

Le indicazioni del Consiglio comunale toccano tutte le questioni territoriali significative alle quali il piano deve dare risposta, fissando tre ambiti di elaborazione programmatica e una serie di criteri su problemi specifici e stabilendo che l'orizzonte temporale del Piano debba essere esteso ai prossimi vent'anni.

Gli ambiti riguardano:

- Lo scenario urbano (densità popolazione, uso delle aree dismesse, mobilità, ecc.);
- Il metabolismo urbano (consumi e trasformazioni di acqua, energia, materie prime, ecc.);
- La qualità urbana (aria, acqua, ecosistemi, edilizia, ecc.).

I criteri e le indicazioni del Consiglio comunale, raggruppati per grandi tematiche, possono essere sintetizzati come segue:

Indicazioni relative alla struttura urbana

- Soddisfare le necessità di nuova edificazione tenendo conto delle lottizzazioni convenzionate e di quelle in itinere insieme ad azioni di recupero, manutenzione e riqualificazione dell'edilizia, del centro storico e delle periferie (rinnovo urbano);
- Destinare a servizi, ad attività socio-culturali e a verde pubblico le aree libere nel centro urbano, compresa l'area ex orto Forestieri e l'ex arena all'aperto; valorizzare villa Tedeschi, l'ex Colonia marina, il Cinema Giardino, come centri propulsori di una organizzazione sociale avanzata;
- Valorizzare il nucleo storico anche attraverso la conservazione delle "connotazioni marinare e mercantili", con prescrizioni estese a paramenti, intonaci coloriture, ecc.;
- Migliorare la qualità della vita nelle zone di espansione a monte del Centro storico con luoghi per attività sociali e ludiche, percorsi pedonali verdi, verde di quartiere e

alberature anche per la mobilità pedonale;

- Localizzare le funzioni in modo da ridurre la mobilità privata, aumentare l'offerta quali-quantitativa del trasporto pubblico; alleggerire il traffico automobilistico nel centro storico, con percorsi alternativi, parcheggi periferici, isole e percorsi pedonali;
- Subordinare lo sviluppo di aree per la villeggiatura alle esigenze dello sviluppo turistico con standard attuali (facendo leva sulla qualità dell'ambiente) anche attraverso il recupero di edifici e anche all'interno del centro abitato; nella fascia a monte della litoranea privilegiare la funzione turistica rispetto a quella per la villeggiatura, anche compattando la nuova edificazione nelle aree già compromesse e dando luogo a forme di perequazione urbanistica;
- Armonizzare le aree irrisolte del vecchio PRG con le nuove previsioni;
- Prevedere aree per parchi urbani, ad es. ex pantano Raganzino;
- Tener conto delle esigenze per la protezione civile con l'individuazione di un'area per l'accoglienza in caso di calamità e relative vie di esodo, utilizzabili per fiere tematiche.

Indicazioni per la tutela e la riqualificazione della fascia costiera

- Tutelare l'ambiente costiero e le connotazioni ambientali storiche e culturali come premessa ad una migliore qualità della vita;
- Prevedere azioni di difesa del suolo, soprattutto lungo il litorale e di razionalizzazione delle reti infrastrutturali e dei servizi urbani;
- Riqualificare profondamente la fascia litoranea di Pietre Nere salvaguardando le aree libere residuali, potenziando i servizi balneari e gli accessi pedonali all'arenile secondo criteri di qualità con percorsi vita, piste ciclabili e aree pedonali.

Indicazioni per le attività agricole, produttive e terziarie

- Pianificare la gestione degli spazi verdi, evidenziandone le funzioni sociali ed ecologiche (equilibrio del microclima, barriera per il rumore, promozione della mobilità pedonale);
- Prevedere un'area destinata alla città del divertimento, con attività ludiche di vario genere, permanenti e temporanee, per i bambini, e per una migliore integrazione e socializzazione degli anziani, con armonizzazione e recupero dell'esistente;
- Indirizzare l'agricoltura verso la coltura in serre e la coltura idroponica, puntando sull'uso delle energie alternative e delle acque reflue depurate;
- Prevedere una zona per servizi ambientali capace di ospitare un'area per lo stoccaggio dei RSU e per il riciclo e la trasformazione degli stessi, nonché una discarica per inerti e sfabbricidi. Localizzare isole ecologiche nei quartieri per la raccolta differenziata.

Politiche generali di gestione urbana

- Tener conto del risparmio energetico, delle energie rinnovabili, riorientando la struttura dei consumi individuali, l'efficienza energetica dei consumi pubblici, i criteri di manutenzione e recupero edilizio le modalità urbanistiche ed edilizie della nuova edificazione;
- Porre le basi per la creazione di un sistema informativo-informatico territoriale.

3.2 Le determinazioni sullo schema di massima

Il documento, redatto sulla base delle direttive comunali, rappresenta il quadro dei problemi e sintetizza una prima proposta di assetto urbanistico del territorio comunale sulla base della documentazione urbanistica, statistica e delle analisi specialistiche relative allo studio geologico generale ed allo studio agricolo forestale predisposte dalla Amministrazione comunale nonché ad approfonditi studi ambientali specificamente redatti.

E' stato in tal modo delineato uno schema generale che prevedeva un articolato sistema di verde pubblico che si snoda quasi a formare una cintura ai limiti dell'abitato riqualificando e dando vita a tutte le aree di risulta dei margini urbani. Il sistema prosegue idealmente inserendosi nella zona agricola che, soprattutto lungo il litorale est, vede assicurato il rapporto tra la collina e il mare da una molteplice serie di corridoi biologici. Il fabbisogno abitativo veniva assicurato dall'espansione residenziale a sud e a nord di viale Asia assieme ai piani di lottizzazione allora approvati mentre lo sviluppo delle attività turistiche veniva affidato all'ipotesi di un porto turistico presso la spiaggia del Raganzino accompagnato da un insediamento ricettivo direttamente alle spalle, alla valorizzazione dell'area dell'ex distilleria Giuffrida destinata ad ospitare funzioni turistiche, terziarie e commerciali e alla presenza di un campeggio all'estremità orientale della città.

A tale documento veniva accompagnata una ipotesi di massima per individuare l'ubicazione, l'estensione e la tipologia delle aree da sottoporre a Prescrizione esecutiva che, tenendo conto delle indicazioni del Consiglio Comunale, comprendeva le numerose aree a verde pubblico della cintura urbana, tra le quali si inseriva la zona di Villa Tedeschi, assieme a tre aree di espansione residenziale, una zona di recupero e cinque zone destinate alle attività ricettive.

Inoltre un'ampia zona del litorale est, interessata dallo sviluppo turistico residenziale, si ipotizzava venisse sottoposta a prescrizione esecutiva con applicazione dei principi attinenti alla perequazione urbanistica.

Il Consiglio Comunale, nel 2001, in sede di esame dello schema di massima, decideva di far propria la filosofia espressa dallo schema preliminare apportando comunque alcune modifiche relative a molteplici temi:

- La nuova espansione residenziale viene integrata all'esistente anche verso la parte est dell'abitato tenendo conto del decollo funzionale della struttura portuale e della retrostante area ASI nel calcolo della nuova cubatura necessaria. Vengono così confermate le P.E. 3, 3.1 e 4.

Il campeggio previsto viene spostato verso est a ridosso dei confini comunali nei pressi della struttura analoga esistente (P.E. 2). Viene riconfermata l'area per attrezzature turistiche all'estremità ovest dell'abitato (P.E. 1.2)

La tematica inerente la zona BOa viene approfondita operando una distinzione con la parte comprendente l'Orto Forestieri per il quale viene definita la P.E. 5. Viene riconfermato l'approfondimento delle previsioni relative alla Villa Tedeschi (P.E. 6.2d).

Si è ritenuta non necessaria la prescrizione esecutiva relativa al complesso dell'ex distilleria Giuffrida ritenendo sufficienti le norme di attuazione generali.

Relativamente allo sviluppo turistico-residenziale della fascia a monte della litoranea

S.P. Pozzallo-Marza dell'area collinare perpendicolare alla S.P. Pozzallo-Modica denominate zone CT dal PRG precedente non si ritiene opportuno individuare una superficie da assoggettare a perequazione urbanistica lasciando agli strumenti di PRG l'elaborazione di meccanismi assimilabili a quelli perequativi.

In base a tali indicazioni è stato compilato il progetto definitivo di PRG, consegnato alla amministrazione dalla società incaricata nel Luglio 2003.

3.3 Le determinazioni consiliari sul progetto definitivo

Come già specificato in premessa, il Consiglio comunale, dopo aver assunto, con deliberazione n. 67 del 26.07.2004, la decisione di non adottare il progetto di PRG predisposto dalla società ISP, con successiva deliberazione n. 41 del 9.05.2008, ha approvato nuove indicazioni progettuali che di seguito testualmente si riportano:

- “1. Per quanto riguarda il lotto minimo, in base a un calcolo di massima ed utile solo al fine chiarire la proporzione fra le classi dimensionali: lo stato di fatto evidenzia come sommando i lotti inferiori ai 100 mq., quelli compresi tra 100 e 200 e quelli tra 200 e 300 la precisazione potrebbe riguardare circa un centinaio di lotti; in aggiunta i lotti tra 300 e 400, quelli tra 400 e 500 e tra 500 e 600 sarebbero al massimo trenta. Si evince quindi che l'eventuale aumento di capacità edificatoria nelle zto B4, B5, B1.5 potrebbe riguardare circa un centinaio di lotti e dunque potrebbe non alterare il calcolo sul dimensionamento complessivo del PRG;
2. I lotti sottoposti a vincolo sulla base della mappatura degli edifici storici riportata nelle tavole di piano non variano la loro condizione di edificabilità, salvo che potrebbe essere opportuna una verifica della mappatura, considerato che dalla data di consegna del piano sono intercorsi alcuni anni in cui l'attività edilizia potrebbe aver parzialmente cambiato lo stato di fatto. Tutti gli altri lotti della zona del centro storico zto A, interessati dai cambiamenti nel nuovo piano, al fine di garantire la richiamata armonizzazione degli interventi, considerato altresì che sulla zona grava un vincolo natura paesaggistica, diventerebbero zona di completamento zto Bo, dunque non aumenterebbe la cubatura edificabile e sarebbe necessario elaborare una nuova norma che indirizzi positivamente il miglioramento della complessiva qualità architettonico-paesaggistica.
3. Le norme di attuazione del PRG dovranno recepire i vincoli apposti dalla Sovrintendenza e fare proprie le conclusioni tecniche di eventuali pronunciamenti degli organi giudiziari competenti.
4. Il meccanismo perequativo di perimetrazione delle aree edificabili dovrebbe applicarsi unicamente per garantire, quanto possibile, le aree dei corridoi ecologici, per il resto dei lotti si potrebbe confermare l'indice di fabbricabilità del PRG vigente per le residenze stagionali.
5. Le zone di cui all'oggetto, qualora vi siano lotti densi di unità edilizie e consolidati ai margini dell'abitato, in particolare al nord-ovest di viale Asia, nel nuovo piano potrebbero essere perimetrare come zona B0 e dunque non aumenterebbe la cubatura edificabile.
6. Un più approfondito studio della norma potrebbe recepire alcune delle più recenti elaborazioni della cultura scientifica e tecnica nel campo del raggiungimento dell'interesse pubblico anche mediante iniziativa privata. Sarebbe comunque

opportuno poi verificare tali riflessioni con i tecnici regionali preposti alla successiva analisi dello strumento urbanistico”.

In aggiunta il Consiglio ha poi formulato le seguenti ulteriori raccomandazioni:

- Il PRG deve individuare e verificare disegno e localizzazione di adeguate aree per il piccolo e medio artigiano (di produzione, distribuzione e servizio) e zone P.I.P.
- Il PRG deve riconfermare le potenzialità edilizie delle zone di completamento in ambito urbano individuando obiettivi e modalità di valorizzazione degli immobili e delle aree di valore storico ambientale.
- Il PRG deve ridisegnare i confini della zona storica individuando procedure dirette per l'intervento sugli immobili e sull'area al fine di favorire riqualificazione e valorizzazione dell'area con meccanismi premiali, con le norme tecniche di attuazione del PRG vigente, riconsiderando conseguentemente modi e caratteristiche della tutela storico ambientale.
- Il PRG deve rianalizzare il sistema infrastrutturale urbano con l'obiettivo di valorizzare la rete stradale esistente e di progetto del PRG vigente e di cogliere le nuove opportunità di sviluppo e valorizzazione dei percorsi e assi determinate dalla crescita dell'ambito e degli interventi delle Amministrazioni contermini e sovraordinati.
- Il PRG deve ristudiare il territorio agricolo al fine di individuare le differenti vocazioni delle sottozone ambientali per consentire di disegnare normative e procedure che consentano la valorizzazione delle attività imprenditoriali compatibili e tipiche dei luoghi.
- Il PRG deve riverificare prescrizioni e norme specifiche del costruire (distanze, altezze; dimensioni dei lotti) valorizzando ed interpretando tradizioni e modalità tipiche locali.

4. I RIFERIMENTI NORMATIVI DEL NUOVO PRG

Nella valutazione della efficacia di ciascuna previsione in ordine al raggiungimento degli obiettivi prefissati occorre considerare che il progetto del nuovo PRG ha dovuto evidentemente tener conto di un sistema estremamente complesso di vincoli di varia natura, tra i quali particolarmente condizionanti sono stati quelli derivanti dallo stato di diritto.

Sono state in particolare recepite nel piano, in quanto prevalenti:

- le previsioni contenute nelle **Linee guida del PTPR** relative ai beni culturali presenti nel territorio;
- le previsioni contenute nei **Piani stralcio di bacino**, che identificano, all'interno del territorio comunale, alcune aree soggette a pericolosità e rischio geologico ed idraulico. Non sono state invece compiutamente inserite nel piano le prescrizioni contenute nel **Piano paesaggistico della provincia di Ragusa**, dal momento che tale piano non ha ancora raggiunto la approvazione. Tuttavia nella progettazione del PRG sono state già tenute presenti, in quanto condivisibili, molte delle prescrizioni contenute in tale piano ed in particolare quelle riguardanti le aree con livello di tutela 2 e 3.

Sono state poi tenute in considerazione:

- le previsioni planivolumetriche contenute nei numerosi Piani di lottizzazione approvati e convenzionati e/o in corso di attuazione;
- i programmi ed i progetti di opere pubbliche approvati dalla Amministrazione in conformità e/o in variante al PRG, inserite nel piano triennale vigente

Coerentemente con le disposizioni normative il PRG ha poi tenuto nel massimo conto le previsioni urbanistiche di destinazione in atto vigenti con i conseguenti diritti acquisiti dai proprietari dei suoli, modificandole esclusivamente laddove la loro conferma sarebbe risultata incompatibile con il raggiungimento di accertati e documentati obiettivi di pubblico interesse.

Di contro i vincoli preordinati alla espropriazione del vigente PRG, da tempo decaduti per il trascorso periodo di validità dei vincoli espropriativi, sono stati riproposti, e dunque confermati, solamente nel caso in cui la loro riproposizione rispondesse ad imprescindibili esigenze di interesse pubblico.

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

Le principali di tali norme sono:

- la legge 431/1985, oggi abrogata e confluita nel nuovo Codice dei beni paesaggistici, attraverso la quale è dichiarato di interesse paesaggistico buona parte del centro urbano ed alcune porzioni del territorio comunale. Nella pianificazione di tale contesto il PRG dovrà dunque tener conto della necessità di non compromettere il valore ambientale e paesistico con previsioni lesive dei caratteri propri di ciascun sito.
- le leggi che fissano distanze minime delle costruzioni a protezione di infrastrutture pubbliche, quali le strade, la ferrovia, il depuratore, il cimitero.
- il vincolo sismico, agente sull'intero territorio, che determina limitazioni nella attività edilizia;
- il vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923;
- il Piano stralcio di bacino redatto dall'Assessorato Regionale del Territorio e

dell'Ambiente in attuazione della L. n. 183/1989, che identifica esattamente i perimetri delle aree di pericolosità e rischio elevato e molto elevato e detta disposizioni sulla utilizzabilità delle aree di pericolosità.

- la legge n. 16/1996, come modificata dalla L.R. 13/1999 e successivamente dalla L.R. 6/2001, che stabilisce limiti di edificazione nei boschi e nelle relative fasce di rispetto, anche se nel territorio comunale non sono presenti presenze vegetazionali assimilabili a quelle tutelate.

- il vincolo di tutela a fini turistici della fascia costiera di cui all'art. 15 della L.R. 78/1976.

Elementi invariati nella progettazione del PRG costituiscono pure, come già detto, i risultati degli studi propedeutici di settore, geologico ed agricolo-forestale.

Nel primo infatti è definita la suscettività alle trasformazioni di ciascuna parte del territorio comunale in relazione alla natura geologica e geomorfologica dei terreni ed alla pericolosità sismica e sono dettate numerose e circostanziate prescrizioni, che sono entrate a far parte dell'apparato normativo della Variante.

Nello studio agricolo-forestale, oltre ad essere indicate ed esattamente perimetrate le aree boscate, ai fini dell'applicazione del vincolo sopra ricordato, sono pure individuate le aree agricole interessate da colture specializzate o dotate di particolari infrastrutture. Per tali ambiti la Variante non può prevedere, a meno di comprovate ed ineludibili necessità, destinazioni diverse da quelle agricole.

4.1 I piani sovraordinati

Le previsioni del Piano Regolatore, secondo le disposizioni legislative contenute nella legge fondamentale ed in successive disposizioni regionali, devono trovare il loro necessario inquadramento urbanistico in un insieme di strumenti di scala sovracomunale, quali il Piano urbanistico regionale ed i Piani Territoriali provinciali, oltre ad una serie di piani di settore.

In realtà lo stato della pianificazione sovracomunale in Sicilia è ancora deficitario dal momento che solo alcuni degli strumenti sopraelencati sono riusciti sinora a pervenire ad una compiuta codificazione normativa.

L'area ragusana tuttavia, nella quale ricade Pozzallo, rappresenta una eccezione nel panorama regionale, dal momento che risulta approvato (unico in Sicilia) il **Piano Territoriale della provincia** di Ragusa; approvati sono pure il **PRASI** dell'agglomerato di Modica-Pozzallo ed il **Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico** relativo al bacino n. 84 (Area tra il torrente Modica e capo Passero) nel quale ricade Pozzallo; infine in itinere approvativo risulta pure il **Piano Territoriale paesistico** della provincia di Ragusa, redatto sulla base delle Linee guida regionali approvate con D.A. 21 maggio 1999.

Quest'ultimo piano è certamente il riferimento normativo più importante, sia per le tematiche trattate sia per la originalità dell'approccio progettuale. Insieme al Piano territoriale infatti la Soprintendenza ha redatto un Piano strategico, nel quale sono delineate le linee strategiche che dovrebbero essere seguite nella valorizzazione delle risorse paesaggistiche e storico culturali del territorio provinciale.

In questo momento il piano non costituisce ancora un riferimento normativo per la pianificazione comunale; dopo la sua approvazione occorrerà però adeguare il piano

urbanistico comunale alle prescrizioni in esso contenuto.

Nel presente piano, pur non avendo ancora le previsioni del piano paesaggistico un valore cogente, se ne è però tenuto conto.

Un riferimento altrettanto importante per il PRG è rappresentato dal **Piano di bacino per l'assetto idrogeologico**, in corso di redazione da parte dell'Assessorato regionale Territorio ed Ambiente per successivi piani stralcio relativi ai diversi bacini idrografici dell'isola, in attuazione della L.n. 183/1989 e della L. 267/1998.

In particolare il territorio di Pozzallo è interessato da un unico bacino idrografico (n. 84), il cui Piano stralcio di Assetto Idrogeologico è stato approvato nel 2006.

In tale piano sono indicate numerose aree, puntualmente riportate negli elaborati di PRG, sulle quali, per ragioni riconducibili al rischio di inondazione ovvero connesse alla natura geomorfologia dei terreni, operano una serie di divieti, che, in quanto prevalenti sulla pianificazione urbanistica, sono stati tenuti in conto nella progettazione del PRG.

Tra gli strumenti di pianificazione sovracomunale va poi considerato il **Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale** di Ragusa (PRASI), ed in particolare il Piano relativo all'agglomerato di Modica-Pozzallo, che interessa, sia pure in una parte molto limitata, il territorio comunale di Pozzallo.

Le sue previsioni, prevalenti su quelle del PRG, sono state identicamente riportate nella zonizzazione del PRG.

Va segnalato che la parte dell'area ASI ricadente nel territorio di Pozzallo è per una buona parte interessata dal sito di Natura 2000, SIC ITA080007 Spiaggia Maganuco.

Il **Piano Territoriale Provinciale**, approvato con D.A. n. 1376 del 24/112003, è stato il primo, e sinora unico, piano provinciale approvato in Sicilia. Pur concepito con una visione innovativa il piano risente tuttavia in maniera assolutamente evidente dei limiti derivanti dal sistema normativo vigente, che affida al PTC compiti, assai limitati, di pianificazione degli interventi di competenza della provincia regionale.

Le azioni previste dal piano sono suddivise in dirette, indirette, di supporto e di coordinamento; soltanto quelle dirette hanno un valore vincolante per la pianificazione comunale; le altre svolgono una mera funzione di indirizzo.

Per quanto concerne il territorio di Pozzallo il piano prevede le seguenti azioni dirette:

4 Realizzazione di un osservatorio meteomarinico nel Porto di Pozzallo

43 Opere di protezione e bonifica dell'ambiente marino e litoraneo

80 Asse Litoraneo 11 Circonvallazione Pozzallo - Marza

81 Asse Litoraneo 10 Circonvallazione di Pozzallo

82 Asse Litoraneo 9 Sistemazione e potenziamento S.P.66 (Sampieri - Pozzallo).

Un capitolo è dedicato al porto di Pozzallo, individuato come una infrastruttura strategica per lo sviluppo dell'area provinciale.

Nel complesso il Piano, oggi per altro decaduto nella parte vincolistica, sia per i limiti sopra detti ma anche per una certa genericità di approccio, fornisce ben pochi spunti per la pianificazione comunale.

4.2 Il Piano vigente

Il Comune di Pozzallo è in atto dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 1329 del 26/10/1989 redatto dagli ingg. Saro Cutrufelli e Giuseppe Rodriguez. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- zona territoriale omogenea “A” di interesse storico e di particolare pregio ambientale;
- zona territoriale omogenea “B0”, residenziale del centro urbano;
- zona territoriale omogenea “B0a”, di ristrutturazione edilizia e recupero edilizio;
- zona territoriale omogenea “B0b”, residenziale di completamento;
- zona territoriale omogenea “B1”, residenziale di completamento;
- zona territoriale omogenea “B3” residenziale di completamento;
- zona territoriale omogenea “C1”, residenziale di espansione;
- zona territoriale omogenea “C1a”, di espansione con destinazione residenziale pubblica;
- zona territoriale omogenea “C2”, residenziale di espansione;
- zona territoriale omogenea “C3”, di espansione turistico ricettiva;
- zona territoriale omogenea “CL”, di espansione residenziale;
- zona territoriale omogenea “CT1”, residenziale stagionale e turistico ricettiva;
- zona territoriale omogenea “CT2”, residenziale stagionale;
- zona territoriale omogenea “D1”, industriale esistente;
- zona territoriale omogenea “D2”, mista artigianale ed agroindustriale;
- zona territoriale omogenea “D3”, mista connessa con le attività industriali e portuali;
- zona territoriale omogenea “SP”, servizi pubblici e di interesse generale;
- zone territoriali omogenee “E” agricole;
- zone territoriali omogenee “F1” attrezzature sportive;
- zone territoriali omogenee “F2” parco pubblico attrezzato;
- zone territoriali omogenee “Fc” fascia costiera.

La zonizzazione del PRG è intesa a salvaguardare le aree più centrali, a permettere il completamento dei tessuti già compiutamente definiti a ridosso delle aree centrali e ad espandere il tessuto edificato con zone a diversa densità abitativa: una nuova edificazione più densa in corrispondenza del margine urbano (zone CI, C1a, C2 CI) e una amplissima edificazione a bassa densità nelle espansioni verso l'interno (oltre la nuova tangenziale) e lungo la fascia costiera orientale (C3, Ctl e Ct2).

Ampie aree destinate ad insediamenti produttivi e a servizi completavano l'urbanizzazione tra il margine urbano e la nuova superstrada di circonvallazione, mentre le aree a monte della espansione costiera a bassa densità, erano destinate alla attività agricola ad eccezione di una vasta area a servizi (parco) e residenza a margine della ferrovia.

Il PRG ha trovato quasi completa attuazione nelle zone destinate alla espansione residenziale e soprattutto in quelle destinate a residenze stagionali. In particolare, negli ultimi anni sono state approvate numerosissime lottizzazioni che hanno interessato quasi per intero le zone C del piano vigente. Ad accelerare il processo di utilizzazione fondiaria delle aree edificabili del piano ha certamente contribuito il timore indotto

dallo schema di massima del nuovo PRG, che non prevedeva la conferma di tutte le zone C del piano precedente.

Negli anni più recenti, a seguito della decadenza dei vincoli espropriativi, sono state introdotte nel PRG numerose varianti che hanno riguardato il regime normativo delle zone divenute “bianche”.

4.3 L'abusivismo edilizio

Come risulta dai dati ARTA, le istanze di sanatoria presentate in applicazione delle varie leggi di sanatoria sono state n. 1787 (n. 1204 ai sensi della L. 47/1985 e della L.R. 37/1985; n. 367 ai sensi della L. 724/94; n. 216 ai sensi della L. 326/2003).

I dati sopra riportati indicano una rilevante presenza di abusivismo edilizio nel territorio comunale; va rilevato tuttavia che tale fenomeno, pur presente, non ha comunque determinato fenomeni patologici di particolare gravità.

4.4 Ricognizione del sistema dei vincoli

Il territorio di Pozzallo risulta soggetto ad un regime vincolistico particolarmente complesso, sinteticamente visualizzato negli elaborati di progetto.

Tale regime vincolistico discende in parte dall'applicazione di disposizioni di legge nazionali e/o regionali, in parte dalla emanazione di specifici provvedimenti amministrativi, a tutela di interessi di varia natura: paesaggistica, ambientale, di igiene pubblica, di sicurezza del traffico, ecc.

Si riporta di seguito l'elenco dettagliato dei vincoli e delle prescrizioni esistenti.

Vincolo a tutela dei beni paesaggistici ed ambientali

Codice dei BB. CC. AA. (ex L.1497/1939 – L. 431/1985 - D. Lvo n.42/2004)

Con Decreto dell'Assessorato dei Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione del 28.12.1999 una parte consistente del centro urbano di Pozzallo è stato dichiarato di notevole interesse pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, numeri 3 e 4 della legge 29.06.1939 n° 1497 oggi sostituito dagli artt. 136 e 140 del vigente Codice dei Beni culturali; tale vincolo, abbastanza inconsueto (di norma le zone A e B dei PRG sono per legge escluse dal vincolo paesaggistico), è stato motivato da un lato dalla presenza nel centro urbano di un diffuso patrimonio edilizio di valore architettonico, riferibile principalmente allo stile liberty, dall'altro dalla mancanza di tutela da parte del vigente PRG (che in effetti ne consentirebbe la demolizione).

Vincolo a tutela delle cose di interesse artistico e storico

Ex L. 1089/39 - oggi D. L.vo n.42/2004

Con D.A. b2785 del 12.12.1978 è stato imposto il vincolo a tutela delle cose di interesse artistico e storico di cui alla legge 01.06.1939 n. 1089, al tempo vigente, sulla villa Tedeschi e le sue pertinenze.

Con D.A. n. 5512/1997 risulta vincolata anche la Torre a mare.

Più di recente, con D.A. n. 7594 del 5.10.2005, è stato vincolato il complesso denominato “Ex distilleria”.

Fascia di rispetto costiero

(L.R. 78/76 art. 15)

Con l'entrata in vigore della L.R. 12.06.1976 n. 78, al fine di favorire lo sviluppo del turismo nella regione siciliana, è stato imposto un vincolo di inedificabilità assoluta entro la fascia di 150 metri dalla battigia (art. 15, lettera a) mentre ai sensi del medesimo articolo 15 lettere b) e c) l'indice di densità territoriale massima entro la fascia di 500 metri e di 1000 metri dalla battigia è determinato rispettivamente in 0,75 mc/mq e 1,5 mc/mq. Il vincolo opera al di fuori delle zone A e B del PRG.

Fascia di rispetto del demanio marittimo

Ai sensi dell'art. 55 del Codice della Navigazione approvato con R.D. 30.03.1942 n. 327, l'esecuzione di nuove opere entro una zona di trenta metri dal demanio marittimo o dal ciglio dei terreni elevati sul mare è sottoposta all'autorizzazione della Capitaneria di Porto territoriale. Tale ambito è sottratto alla giurisdizione del PRG e sottoposto alle previsioni dello specifico Piano di Utilizzazione del Demanio Marittimo, in corso di redazione.

Fascia di rispetto ferroviaria

(D.P.R. 11.07.1980 n. 753)

Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 11.07.1980 n. 753 è istituita una fascia di rispetto della linea ferrata dell'ampiezza di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Fasce di rispetto stradale

(art. 26 D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 - D. Lgs. 30.04.1992 n. 285 Nuovo Codice della Strada e s.m.i.)

Nelle aree contermini alle strade pubbliche esistenti e previste si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal PRG, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ. mod. A tal fine l'Amministrazione comunale, a seguito della approvazione del PRG, dovrà procedere alla ripermimetrazione del centro abitato, facendo coincidere quest'ultimo con il perimetro esterno delle aree classificate zone A, B, C, D, F e servizi.

Fascia di rispetto cimiteriale

(art. 28 L. 1 agosto 2002, n. 166; art. 57 Regolamento n° 285 del 10.09.1990)

Per effetto delle vigenti disposizioni "i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge".

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire,

previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici.

Vincolo idrogeologico

(R.D. n. 3267 del 30.12.1923).

Una piccola porzione del territorio comunale risulta sottoposta al vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 cap. 1 tit. 1 del R.D. n° 3267 del 30.12.1923; in forza di tale vincolo qualsiasi attività edilizia e di trasformazione è subordinata al nulla osta dell'Ispettorato forestale.

Pericolosità geologica ed esondazione

(D. Lvo n. 180/1998 convertito, con modificazioni, con legge n. 267/1998 e s.m.i.)

Risultano sottoposte a vincolo per ragioni connesse alla pericolosità idrogeologica ed al conseguente stato di rischio per la popolazione e per le urbanizzazioni, varie porzioni del territorio comunale. Tali vincoli, discendenti dal Piano stralcio di bacino idrografico n. 84, redatto dalla Direzione territorio dell'Assessorato competente e approvati con Decreto presidenziale nel 2006, sono visualizzati in specifiche cartografie alla scala 1:10.000 e sono stati poi riportati nella zonizzazione di progetto.

Di tali vincoli e specificatamente di quelli connessi alla pericolosità si è tenuto conto nella redazione del PRG.

Va rilevato che nello studio geologico di supporto al PRG viene prospettato un quadro vincolistico sensibilmente più ampio di quello definito dal PAI, del quale si è pure tenuto conto nella redazione del PRG.

5. CRITERI DI PROGETTAZIONE ED OBIETTIVI DEL PIANO

5.1 Criteri metodologici generali

Il Piano Regolatore Generale, così come definito nella legge urbanistica fondamentale, costituisce uno strumento programmatico di regolamentazione dell'uso del suolo secondo principi di razionalità urbanistica. Nell'originario schema funzionale della legge fondamentale del 1942 l'attuazione del Piano era affidata alla formazione di specifici piani esecutivi, che i comuni potevano redigere soltanto in presenza di una dimostrata necessità e sempre che potessero dimostrare di possedere le risorse economiche necessarie per l'attuazione del Piano.

Per una serie complessa di ragioni, connesse alle modifiche normative introdotte con leggi successive, ma anche più generalmente all'avanzamento disciplinare, i piani regolatori sono andati perdendo il loro carattere astrattamente programmatico per acquisire un ruolo direttamente attuativo.

Tale tendenza ha trovato un preciso riscontro anche nella normativa regionale della Regione siciliana, che nel 1978 ha introdotto all'interno del Prg previsioni direttamente attuative (denominate Prescrizioni Esecutive del Prg). L'introduzione delle Prescrizioni esecutive nel processo di progettazione del Prg, sotto il profilo strettamente disciplinare, deve essere considerata una novità di grande rilievo e valutata positivamente dal momento che ha consentito di invertire il processo metodologico di formazione dei Piani attribuendogli un carattere non più rigidamente deduttivo (dal generale al particolare per semplice ingrandimento e senza possibilità di retroazioni) ma induttivo.

Dal punto di vista operativo però l'introduzione delle Prescrizioni esecutive non ha determinato quei vantaggi procedurali che erano stati prefigurati, diventando anzi in non pochi casi causa di un notevole allungamento dell'iter di formazione del Prg.

Per questo, e per tante altre ragioni genericamente riferibili alla obsolescenza del nostro sistema giuridico urbanistico, ormai da non pochi anni si è aperto un dibattito che, pur nella diversità delle posizioni, ha avuto come punto di convergenza la necessità di ripensare complessivamente al sistema della pianificazione urbanistica regionale.

I temi del dibattito partono dalla constatazione che i tempi di formazione dei Prg sono diventati inaccettabilmente lunghi, spesso di decenni, e che tale situazione appare ancor più paradossale nella misura in cui i Prg da strumenti a validità illimitata si sono trasformati in strumenti da rivedere almeno con cadenza quinquennale, per le conseguenze determinate dall'introduzione del limite temporale di cinque anni per i vicoli urbanistici.

Tra le diverse proposte formulate sia in campo regionale che nazionale una certa convergenza può registrarsi sul principio di scindere l'attuale Prg in due diversi strumenti, uno avente un carattere esclusivamente programmatico e con valenza strategica di lungo periodo (il piano di struttura), l'altro un obiettivo più limitato, riferito alle sole trasformazioni urbanistiche che è possibile attuare nel breve periodo, emblematicamente definito in alcune proposte come "Piano del Sindaco".

In tale situazione di incertezza disciplinare e di acclarata insufficienza normativa, si ritiene che una risposta possibile, almeno nel transitorio, e pienamente compatibile con la normativa in atto vigente sia quella di attribuire al Prg il carattere (che originariamente gli era stato attribuito e che via via è andato perdendo) di strumento di

regolamentazione generale dell'uso del suolo da porre in essere attraverso una macrozonazione funzionale e la codificazione di norme attuative, che lascino i necessari gradi di libertà agli interventi successivi.

Tale impostazione è infatti quella che più avvicina il contenuto del Prg a quello di un piano strutturale di lungo periodo; è quella che consente di minimizzare i vincoli diretti sulle proprietà, rinviandoli per quanto possibile alla fase attuativa, ed evitando così la completa perdita di validità del Piano dopo appena cinque anni dalla sua approvazione; è quella che minimizza la necessità di far ricorso a varianti ogni qual volta (cioè quasi sempre) il progetto esecutivo di un intervento pubblico o privato non corrisponda esattamente, per ragioni tecnico-progettuali o per sopravvenute esigenze funzionali, al disegno del Prg; è quella che consente comunque alla collettività di avere regole assolutamente certe, semplici e facilmente comprensibili.

Per aumentare la flessibilità delle previsioni urbanistiche ed assicurarne la fattibilità sempre più spesso nei nuovi strumenti urbanistici si è fatto ricorso a pratiche perequative e compensative, che pur avendo ancora contorni giuridici poco definiti, hanno cominciato a mostrare notevoli vantaggi operativi. Per tale ragione si è ritenuto di sperimentarne l'efficacia proponendoli, come si dirà in seguito, quali fondamentali strumenti di attuazione delle previsioni urbanistiche del nuovo Piano.

Coerentemente con l'impostazione sin qui descritta si è ritenuto invece, in conformità alle direttive comunali, di non corredare la Variante con Prescrizioni esecutive contestuali, avvalendosi del disposto contenuto nell'art. 102 della L.R. 16.04.2003, n.4.

5.2 Gli obiettivi generali del progetto di PRG

Coerentemente con i principi enunciati, il progetto della Variante generale, al fine di corrispondere alle esigenze della comunità insediata, esplicitate dal Consiglio comunale nelle direttive, si è posto l'obiettivo di definire un assetto del territorio capace di dar corpo ad uno sviluppo economico centrato sulle risorse locali, che privilegi le attività commerciali e terziarie e lo sviluppo turistico, che dia spazio alla ricerca della sostenibilità ambientale e del miglioramento qualitativo delle condizioni di vita della collettività, che solleciti politiche di gestione urbana in grado di attivare iniziative imprenditoriali e una crescita dell'occupazione in attività competitive per efficienza e carica innovativa.

Le determinanti dell'assetto territoriale proposto sono:

- la limitatezza del territorio comunale, e la conseguente ricerca della massimizzazione delle compatibilità e delle sinergie tra le diverse funzioni insediate, che devono costituire nel loro insieme un sistema coerente, integrato e senza sprechi;
- la necessità di rispondere alla domanda di nuova edificazione con addizioni che migliorino l'esistente compromettendo al minimo nuove aree agricole;
- la necessità di innovare nella struttura urbana per tener conto del consolidamento delle espansioni residenziali al di là della ferrovia e della conseguente progressiva "marginalizzazione" delle aree centrali rispetto alla profondità del tessuto urbano;
- la necessità di ampliare la gamma delle attrezzature per far fronte al desiderato orientamento dello sviluppo locale verso le attività commerciali, terziarie e soprattutto turistiche;
- la necessità di sviluppare attrezzature dedicate ad uno sviluppo turistico di qualità, in

grado di attrarre utenza turistica e, nello stesso tempo, di migliorare in modo diretto le attrezzature urbane a disposizione dei cittadini;

Una attenzione particolare il nuovo PRG dedica alla sostenibilità nella sua triplice dimensione economica, sociale ed ambientale. La sostenibilità di lungo periodo, ovvero l'uso equilibrato delle risorse naturali culturali ed umane, è la questione di fondo che orienta tutte le scelte di piano; essa è l'unica che può garantire le aspirazioni alla qualità della vita e alla qualità dell'ambiente che sono di fatto patrimonio dei cittadini di Pozzallo e che sono espresse nei criteri che il Consiglio comunale ha posto a fondamento della revisione del PRG.

Il nuovo PRG di Pozzallo si propone come strumento intorno al quale definire una strategia di sviluppo endogeno. Esso non si limita a definire uno schema di assetto del territorio improntato alla ricerca di una nuova qualità dell'ambiente costruito e non, ma propone lo sviluppo di politiche di settore in materia di utilizzazione dell'energia, di gestione dei servizi urbani, di sviluppo dell'agricoltura e di gestione integrata delle risorse naturali, capaci di allargare a tutto vantaggio delle variabili economiche, sociali ed ambientali la ricerca di più elevati standard di qualità, durevoli sul lungo periodo. I modi attraverso cui raggiungere tali obiettivi sono esplicitati nelle pagine seguenti.

6. IL PROGETTO

6.1 Il centro storico (zone A)

Come già ricordato, è stata proprio la mancanza di un adeguato regime urbanistico di tutela, una delle ragioni che ha determinato l'apposizione di un vincolo paesaggistico, da parte della soprintendenza, su una vasta parte del centro urbano.

Le previsioni del PRG vigente relative al centro storico sono state dunque oggetto di una complessiva rivisitazione, che ha portato ad introdurre significative ed importanti modifiche, finalizzate alla tutela di ciò che può considerarsi una irripetibile testimonianza della passata cultura architettonica ed urbanistica.

Nel PRG vigente è classificata zona A (centro storico) solamente la parte centrale dell'insediamento urbano, formata dai pochi isolati attorno alla piazza della torre Cabrera. La parte più antica, costruita in epoca preottocentesca a monte della Torre ad ancora caratterizzata da un tessuto irregolare di matrice islamica, è classificata zona B0a e sottoposta ad un regime sostanzialmente libero, anche se viene prevista la redazione di un piano particolareggiato esteso all'intera zona.

Le altre parti, risalenti alla urbanizzazione ottocentesca, compresa la chiesa madre, vengo fatte rientrare in una indifferenziata zona B0, che riguarda sostanzialmente tutta l'area urbanizzata, comprese le espansioni più recenti, non prevedendo, di conseguenza, alcuna specifica azione di tutela.

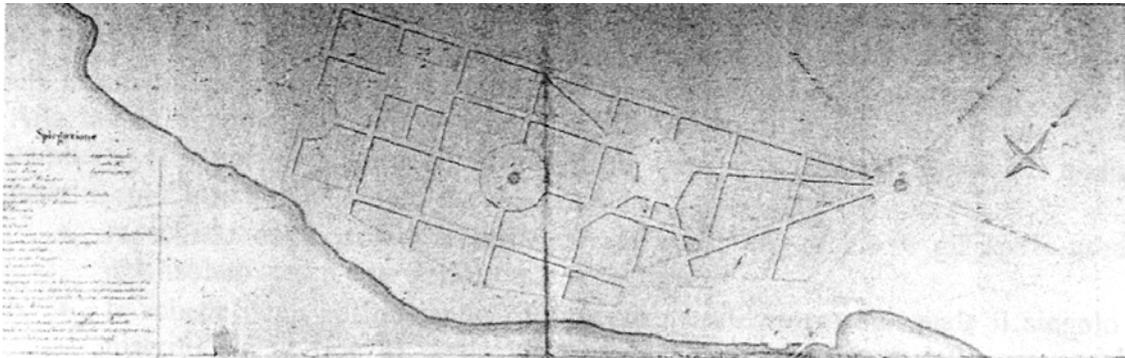
Tali classificazioni, concepite con una ottica ormai superata dalla cultura urbanistica e dalla normativa, non possono in alcun modo essere riproposte nel nuovo piano.

Si è pertanto proceduto ad uno specifico studio dell'area urbana, a partire da una analisi storica sulle modalità di sviluppo dell'insediamento. Di fondamentale importanza in questo studio sono stati, oltre ai testi di storia locale, i documenti cartografici disponibili e specificatamente la cartografia del primo catasto borbonico, che ci restituisce una immagine, imprecisa ma efficace, della città nella prima metà dell'ottocento, e la cartografia del moderno catasto, impiantato nei primi anni del secolo scorso, che ci fornisce invece una immagine assolutamente precisa della topografia urbana a quella data.

Ma il documento cartografico certamente più importante ai fini della ricostruzione della storia urbana è rappresentato dalla *Pianta topografica della contrada di Pozzallo* del capitano Pichard, risalente al 1810, che costituisce in realtà un progetto, ante litteram, di piano regolatore della città. Analizzando tale elaborato cartografico si può comprendere infatti l'attuale organizzazione morfologica della parte centrale dell'abitato, caratterizzata da un reticolo regolare ortogonale a maglie larghe, inciso da vuoti urbani di diversa geometria.

La presenza, ancora riconoscibile, nel tessuto edilizio attuale di spazi stradali irregolari rispetto alla ripetitiva ed ossessiva ripetizione geometrica dell'isolato rettangolare, è infatti ciò che resta di un elegante e prezioso disegno urbano che il Pichard voleva imprimere al nuovo insediamento, caratterizzato da un campionario di soluzioni urbanistiche ripreso in parte dalla cultura illuministica della città ideale, come nel caso della piazza circolare e di quella pentagonale, in parte dalle prime esperienze inglesi degli "squares".

I preziosi vuoti, di geometrica perfezione, studiati da Pichard, sono stati in realtà quasi



completamente saturati da una attività edilizia che dell'originario progetto ha colto solamente la geometria più banale, rappresentata dal reticolo basato su lunghe strade parallele alla linea di costa e da assi stradali ortogonali ai primi, che ha costituito per quasi cento cinquanta anni la regola insediativa che ha dato forma alla città.

Ad impreziosire alcune parti di tale reticolo ha contribuito, nei primi anni del secolo scorso, l'architettura liberty, che qui a Pozzallo si è espressa con maggiore intensità e qualità che in altri centri siciliani, e che ha finito per attribuire ad una parte consistente della città un carattere originale ed irripetibile.

In assenza di un adeguato regime di tutela alcune di tali architetture sono state negli anni più recenti distrutte e sostituite da edilizia in cemento armato a tre e più elevazioni fuori terra che spesso si pone in stridente contrasto con i preziosi volumi edilizi, di uno o due piani, dell'edilizia storica. Ciò che resta tuttavia costituisce ancora una importante testimonianza di una storia urbana singolare ed importante, che le future generazioni devono poter conoscere ed apprezzare.

L'analisi storica è stata dunque accompagnata da una analisi diretta, finalizzata al censimento di tutti gli edifici di interesse architettonico ancora conservati nel tessuto urbano otto-novecentesco.

Tale censimento, che costituisce in realtà l'aggiornamento di un analogo lavoro di catalogazione svolto dalla società ISP per la definizione dello schema di massima del PRG, ha portato alla compilazione di specifiche cartografie a scala di dettaglio che costituiscono dettagli analitici e progettuali del PRG e che consentono di regolamentare in maniera puntuale l'attività edilizia in questa parte di città.

Tali cartografie riguardano quella che nel nuovo PRG è stata identificata, sulla scorta delle analisi storiche e delle verifiche sul campo eseguito, come zona A. Tale zona, assai più estesa rispetto alla zona A del vigente PRG, comprende la parte dell'insediamento di più antica origine nonché una buona parte dei tessuti di formazione otto-novecentesca realizzati in attuazione del piano Pichard.

Più precisamente, è stata definita zona A1 l'area corrispondente al primo insediamento urbano a monte della Torre Cabrera, zona A2 la parte di città realizzata in ampliamento del nucleo originale a partire dalla seconda metà dell'ottocento.

L'attività edilizia all'interno delle zone A è regolamentata attraverso specifici elaborati, redatti secondo le indicazioni contenute nella circolare ARTA n. 3/2000, costituenti a tutti gli effetti elaborati di PRG ed attraverso norme assai dettagliate, alle quali è dedicato l'intero Titolo V delle Norme di attuazione del PRG.

L'insieme delle disposizioni relative alla zona A dovrà consentire di contemperare le esigenze di ulteriore valorizzazione a fini residenziali del nucleo antico con l'esigenza

di mantenere inalterata, ovvero ulteriormente migliorare, la sua immagine storicizzata, e di adeguare il patrimonio edilizio agli standard abitativi attuali ed alle specifiche destinazioni ammesse, nel rispetto dei modelli tipologici tradizionali.

Il piano si pone dunque il duplice obiettivo di innalzare la qualità edilizia, attraverso il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio residenziale e non residenziale, e di innescare, attraverso di esso, un processo di sviluppo delle attività economiche.

Per quanto attiene i modi attraverso i quali realizzare la riqualificazione del patrimonio edilizio la Variante perviene alla definizione di un dettagliato regime normativo, articolato in funzione delle caratteristiche di ciascuna unità edilizia, e, tranne pochi rimandi, immediatamente applicabile, nel rispetto dei seguenti principi guida:

-gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio devono tendere a riconfigurare una immagine storicizzata del complesso, attraverso l'uso di materiali, tecniche costruttive e finiture tradizionali;

-gli interventi di ampliamento, ove necessari al fine di aumentare la qualità abitativa, non devono alterare i rapporti spaziali complessivi dell'allineamento edilizio all'interno del quale gli edifici da ampliare sono inseriti né comportare alterazioni dei modelli tipologici tradizionali;

-gli interventi di nuova edificazione, ove ammissibili in relazione alla necessità di completamento e ridefinizione dell'immagine urbana, dovranno essere realizzati utilizzando modelli tipologici, tecniche costruttive e finiture tradizionali;

-le destinazioni d'uso degli immobili, se diverse da quelle originarie, dovranno essere coerenti con gli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio e non dovranno comportare alterazioni dell'involucro esterno, incompatibili con la struttura edilizia originaria.

Va puntualizzato che dal perimetro della zona A, così come definito nel nuovo PRG, rimangono fuori alcuni tessuti, in realtà anch'essi riferibili alla organizzazione ottocentesca del Pichard, che, essendo stati sin qui classificati come zone B, sono stati però quasi completamente trasformati nelle loro caratteristiche spaziali ed architettoniche.

La esclusione di tali tessuti dalla zona A, per altro espressamente richiesta dalle Direttive consiliari, pur se giustificata dalle profonde ed irreversibili alterazioni determinate negli anni più recenti, non deve però comportare la ulteriore distruzione di quel poco che ancora rimane delle testimonianze architettoniche novecentesche.

Per tale ragione è stata enucleata una sottozona B0a, che comprende le parti di città novecentesche escluse dalla zona A. In tale sottozona gli elaborati del PRG individuano, con apposito segno grafico, gli edifici o parti di edifici che manifestano caratteri architettonici di particolare interesse storico e/o ambientale, ed indicano per essi modalità di intervento, che ne escludono la demolizione.

Analogamente sono indicati, attraverso una campitura rossa, singoli edifici ricadenti in altre zone omogenee del PRG che manifestano caratteri architettonici di particolare interesse storico e/o ambientale, per i quali sono dettate specifiche norme di tutela e valorizzazione. Tra questi un importante complesso protoindustriale ubicato in prossimità della stazione ferroviaria e numerosi edifici rurali e ville storiche sparsi nel territorio perturbano e talora, come nel caso della villa Tedeschi, inglobate nella espansione recente.

6.2 L'area urbana (zone B)

L'area urbana è disciplinata nel vigente PRG da un articolato complesso di norme edificatorie e di previsioni zonizzative che si ritengono ancora sostanzialmente valide e che pertanto non si ritiene nelle linee generali di dover modificare. Per altro va osservato che l'attuale assetto dell'area urbana, caratterizzato da un impianto stradale ripetitivo e regolare, non richiede interventi di particolare complessità ma deve semplicemente essere completato nelle parti ancora mancanti secondo l'originario disegno urbanistico.

Per queste parti di città il nuovo PRG si limita pertanto sostanzialmente a riproporre la previgente disciplina urbanistica.

Va però tenuto presente che sono state ricomprese tra le zone B alcune aree, classificate zone C nel previgente strumento urbanistico, nelle quali sono già stati raggiunti i limiti dimensionali propri delle zone B, ovvero che sono state saturate nella loro capacità edificatoria. Va precisato che sono state considerate sature anche quelle aree, pur non completamente edificate, che però sono da tempo urbanizzate e sono regolate da strumenti urbanistici attuativi approvati già da molti anni; la nuova classificazione, fermi restando i previgenti indici edilizi, può semplificare notevolmente l'attività di completamento urbanistico in tali aree.

Tale criterio, d'altra parte, è già stato seguito nel vigente PRG, ad esempio nel caso delle zone B0b, tutt'altro che sature alla data di approvazione del PRG ma interamente interessate da un piano di lottizzazione convenzionata approvato in attuazione di un precedente Programma di fabbricazione.

In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B del nuovo PRG sono suddivise nelle sottozone B0, B0a, B1, B2, B3, B4, B5, B6 e BL.

Nella sottozona B0 (*Area urbana consolidata*), come già si è detto, rientrano le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, ovvero del tutto trasformate, prevalentemente già normate come zone B0 dal PRG previgente. All'interno della sottozona B0 è individuata una parte, denominata B0a, che risulta sottoposta a vincolo paesaggistico in applicazione del vigente Codice dei BB.CC.AA. e che, benché trasformata, conserva ancora un carattere riferibile alla pianificazione tardo ottocentesca e che si è ritenuto pertanto di dover sottoporre ad un particolare regime di tutela.

In tali sottozone il PRG ripropone sostanzialmente le norme previgenti; sono indicati però, con apposito segno grafico, alcuni edifici o parti di edifici dei quali, in considerazione del loro interesse architettonico o ambientale, è vietata la demolizione e per i quali è fatto obbligo di non modificare l'aspetto formale e le caratteristiche degli elementi di facciata esistenti.

Nelle sottozone B1 (*Aree di completamento*) rientrano alcune aree, prevalentemente normate come zone B1 nel PRG previgente, caratterizzate da edificazione recente su impianto a reticolo ortogonale e da aree libere intercluse.

All'interno di tali sottozone sono consentiti interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti.

Nelle sottozone B2 (*Centralità urbane*) rientrano alcune aree, solo in parte normate

come zone B2 nel PRG previgente, che per la loro collocazione all'interno dell'area urbana consolidata rappresentano una fondamentale risorsa sulla quale far leva per migliorare il livello infrastrutturale e la qualità urbana. La attuazione del PRG in tali sottozone è subordinata alla approvazione di piani particolareggiati di recupero di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intero comparto. In considerazione della localizzazione strategica di tale aree nel tessuto urbano si è ritenuto di prevedere per esse meccanismi premiali che consentano di acquisire gratuitamente aree per servizi pubblici, sino al 60% della superficie complessiva del comparto, a fronte di un aumento della volumetria realizzabile; precisamente l'indice di 2,5 mc/mq stabilito dalle norme può essere maggiorato di 0,075 mc/mq per ogni punto percentuale aggiuntivo di area ceduta sino al limite superiore assoluto di 4 mc/mq.

Nelle sottozone B3 (*Aree di completamento*) rientrano alcune aree, prevalentemente normate come zone B3 nel PRG previgente, caratterizzate da edilizia residenziale di recente costruzione e spazi liberi interclusi.

Nelle sottozone B4 (*Aree di edilizia residenziale in corso di completamento*) rientrano alcune aree, prevalentemente normate come zone C1 nel PRG previgente, e già interessate da piani di lottizzazione, nelle quali l'edificazione ha oggi raggiunto le caratteristiche stabilite dall'art. 2 del D.M. 2.04.1968 per la definizione di zone B, potendosi considerare totalmente urbanizzate, anche se non sature.

Analogamente nelle sottozone B5 (*Aree di edilizia residenziale pubblica esistente*) rientrano alcune aree, prevalentemente normate come zone C1a nel PRG previgente, nelle quali l'edificazione ha oggi raggiunto le caratteristiche stabilite dall'art. 2 del D.M. 2.04.1968 per la definizione di zone B.

Nelle sottozone B6 (*Aree di edilizia residenziale esistente*) rientrano alcune aree, prevalentemente normate come zone CL nel PRG previgente, già interessate da un piano di lottizzazione convenzionato in attuazione di un precedente piano.

Infine, anche le sottozone BL (*Aree di edilizia residenziale esistente e di completamento*) coincidono con aree, normate come zone B0b nel PRG previgente, e già interessate da piani di lottizzazione in attuazione di un precedente piano.

6.3 - Le aree di nuova urbanizzazione (zone C)

Le analisi svolte nel paragrafo 2, facendo emergere l'esistenza di un nuovo fabbisogno abitativo, hanno portato a prevedere nel nuovo PRG un sia pur contenuto ampliamento dell'area urbana.

Alle zone C previste nel previgente PRG, che si è ritenuto di dover confermare pressochè identicamente dal momento che risultano già quasi completamente impegnate con piani esecutivi, sono state aggiunte pertanto altre aree, destinate a soddisfare il nuovo fabbisogno abitativo individuato.

Più precisamente, sono state pressochè identicamente confermate nel nuovo piano le zone C1, C2 e C3 normandole con gli stessi indici e parametri del previgente piano. Pure confermate risultano le zone CT1 e CT2 del previgente PRG, rinominate rispettivamente zona CT e zone C5; in queste ultime è stata però prevista la possibilità di realizzare edilizia sociale, con indici e parametri maggiorati rispetto a quelli definiti nel PRG vigente, che continuano comunque ad applicarsi.

Le nuove aree di espansione dell'abitato sono state invece classificate zone C4.

Il principale criterio seguito nella scelta delle nuove aree è stato quello di evitare un ulteriore consumo di suolo agricolo; per questa ragione sono state individuate alcune aree, localizzate immediatamente a monte del tracciato ferroviario, già disordinatamente interessate da episodi edilizi di diversa consistenza e tipologia, e che per altro costituiscono, in certo modo, la naturale espansione dell'abitato esistente.

La maggior parte di tali aree risultavano classificate nel PRG vigente come zone D e destinate ad attività produttive artigianali; in realtà però, anche a causa della elevatissima parcellizzazione delle proprietà, soltanto una piccolissima parte di tali aree è stata impegnata con la realizzazione di insediamenti produttivi. La previsione urbanistica, pur non attuata, ha però determinato il progressivo abbandono delle attività agricole, determinando una condizione di precarietà funzionale e di degrado paesaggistico.

La nuova previsione urbanistica dunque, lungi dal determinare un ulteriore consumo di suolo agricolo, intende attribuire all'area un nuovo, ordinato assetto funzionale, qualificandola come una moderna zona di espansione urbana.

Il principale problema che l'urbanizzazione della nuova area pone è senz'altro quello connesso al collegamento con le altre parti dell'abitato, dal momento che l'area è fisicamente separata dalla città dalla linea ferroviaria; attualmente l'area è raggiungibile attraverso una strada periferica, che costituisce una sorta di circonvallazione dell'abitato, che scavalca la ferrovia in prossimità dell'innesto su via dello stadio e la sottopassa, all'estremità opposta, innestandosi sul viale Europa.

Il nuovo piano prevede di realizzare, in aggiunta a questi collegamenti, un nuovo sovrappasso ferroviario al quale si accede direttamente dallo svincolo di accesso alla città da ovest, sulla nuova circonvallazione.

Coerentemente con i principi precedentemente enunciati la enucleazione delle nuove aree di espansione urbana deve costituire, oltre che la risposta ad un fabbisogno abitativo, anche l'occasione per garantire le dotazioni di edilizia residenziale pubblica stabilite dalle leggi vigenti.

Per garantire il raggiungimento di tale obiettivo si è ritenuto opportuno far ricorso, nella disciplina urbanistica che dovrà regolare l'utilizzazione delle nuove aree a procedure urbanistiche di tipo innovativo ed in particolare a procedure compensative e di premialità urbanistica.

Il disposto legislativo al quale si è fatto riferimento è costituito dall'art. 2, c. 258 e 259, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), che ha introdotto una importante innovazione nella redazione dei Piani regolatori comunali, equiparando le aree per la edilizia sociale a standard obbligatori.

Dispone in particolare tale norma che: *“Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale. Ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla*

realizzazione di edilizia residenziale sociale,, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista”.

Il piano prevede dunque un regime urbanistico differenziato in relazione alle disponibilità dei privati a cedere aree per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica; in concreto viene data la possibilità ai privati di applicare indici di densità edificatoria consistentemente maggiori di quelli minimi stabiliti, a fronte della cessione di aree per edilizia sociale.

Tale meccanismo, nella misura in cui consente alla pubblica amministrazione di acquisire aree senza far ricorso a procedure espropriative, appare risolutivo delle problematiche connesse sia alla limitata validità temporale dei vincoli espropriativi sia alla ormai cronica indisponibilità di risorse economiche da parte delle amministrazioni comunali.

Un meccanismo dello stesso tipo di quello sin qui descritto è stato previsto pure per la acquisizione delle aree necessarie per le nuove opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Per quanto concerne le aree residenziali stagionali, il progetto di Variante, pur non ritenendo in astratto condivisibili le localizzazioni proposte dal PRG vigente e soprattutto il loro dimensionamento, ha dovuto tuttavia prenderne atto e riproporle identicamente, dal momento che tali aree risultano quasi completamente già interessate da iniziative lottizzatorie, in diverse fasi di attuazione.

In realtà è probabile che sia stata proprio la consapevolezza della fragilità di tale previsione e ancora di più l'ipotesi di non confermarla, già contenuta nello schema di massima del piano, che hanno determinato l'avvio di molti dei procedimenti lottizzatori in atto.

Le ragioni che avrebbero suggerito la non riconferma di tali previsioni o quanto meno una loro riconsiderazione almeno sotto il profilo della normativa di attuazione, si riferiscono prima di tutto all'enorme consumo di suolo agricolo che esse comportano, non compensato in alcun modo dall'instaurarsi di una nuova attività economica; la realizzazione di seconde case determina infatti una assoluta immobilizzazione del capitale territoriale e, al di là dei limitatissimi benefici economici connessi allo sfruttamento della rendita fondiaria ed al profitto della impresa edilizia, non contribuisce in alcun modo ad elevare l'economia locale.

Sotto il profilo urbanistico poi determina la creazione di parti di città fantasma che vivono, per altro in maniera convulsa, solo per due/tre mesi l'anno, caricando le infrastrutture esistenti in maniera spesso insostenibile.

Infine, nello specifico, non può non rilevarsi come la realizzazione di tali previsioni, soprattutto di quelle relative alla fascia costiera, rischia di compromettere il delicato equilibrio idrogeologico dell'area, caratterizzato dalla presenza di sbocchi a mare di acque meteoriche, di aree umide inserite nei paesaggi agricoli tipici della zona e di ambienti retrodunali.

Per quest'ultima ragione, pur riconfermando le zone CT già previste nel previgente PRG, è stata inserita la previsione di corridoi ecologici, ovvero aree verdi e spazi aperti di connessione tra la fascia costiera (fino alla spiaggia), e le aree interne a quota più elevata. Tali corridoi sono preservati dall'edificazione, mantenendone la continuità anche nell'attraversamento di ambiti urbani densamente edificati.

6.4 Le aree per le attività produttive (zone D)

Per quanto concerne le attività produttive di tipo produttivo il PRG affida all'area ASI una consistente parte dell'assorbimento delle iniziative imprenditoriali che si manifesteranno nell'orizzonte del Piano. Infatti gli spazi disponibili nell'area ASI appaiono oggi generosamente dimensionati rispetto alle prospettive di crescita delle attività produttive.

E' stata tuttavia confermata nel PRG un'area da destinarsi ad attività artigianali e terziarie in contesto urbano-residenziale che mira a soddisfare le esigenze per lo più di attività di dimensioni ridotte rispetto a quelle che troveranno spazio nell'area ASI.

L'ubicazione della zona D è stata riconfermata rispetto al precedente PRG grazie anche alla posizione strategica rispetto agli assi viari della città e nonostante l'area sia contermina alle zone residenziali.

Ampio spazio è stato dato all'interno del PRG alle attività commerciali, che sono ammesse in tutte le zone D, e ciò sia per assecondare e dare sfogo ad una naturale vocazione economica del centro, sia per tener conto della indicazione contenuta nell'art. 15 del DPRS 11 luglio 2000; secondo tale indicazione infatti *“al fine di ...contrastare il formarsi di rendite di posizione, il numero delle aree individuate per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita dovrà comunque essere sempre superiore al numero delle strutture distributive effettivamente attivabili”*.

Va comunque tenuto presente che nel dimensionare le aree per il commercio si è tenuto conto della previsione, all'interno del PRASI, di una vastissimo comprensorio specificatamente destinato al commercio, localizzato proprio di fronte alla uscita di Pozzallo-centro sulla nuova tangenziale.

Notevoli aspettative il progetto del PRG ripone nella previsione, a monte del porto, di un nuovo comprensorio destinato al turismo ricettivo.

La previsione, che potrà eventualmente essere integrata con il coinvolgimento di alcune aree limitrofe, rientranti nella giurisdizione del Consorzio ASI e a tutt'oggi prive di utilizzazione, si relazione alla ormai imminente realizzazione di una nuova struttura portuale specificatamente destinata alla nautica da diporto ed al turismo.

La realizzazione di tali previsioni richiederà una forte sinergia tra i diversi soggetti pubblici interessati e un consistentissimo impegno economico da parte di soggetti privati. Per tale ragione l'attuazione del piano è subordinata alla predisposizione ed approvazione di un piano esecutivo, il cui perimetro di intervento è identificato nella zonizzazione come *“Ambito di sviluppo del turismo portuale”*.

Infine, allo scopo di potenziare ulteriormente l'economia turistica del paese è stata inserita nella zonizzazione del nuovo PRG una nuova previsione, che riguarda un vasto comprensorio localizzato ad est del territorio comunale, destinata ad innalzare il livello infrastrutturale e la qualità dell'offerta turistica.

All'interno di tale comprensorio è stata prevista la realizzazione di attrezzature di interesse generale e zone destinate alla realizzazione di insediamenti di tipo commerciale, artigianale, turistico alberghiero, sportivo privato, sociale privato.

Le previsioni del PRG per tali ambiti si attuano a mezzo di Piani di Utilizzazione di iniziativa privata, aventi la natura di piani attuativi del PRG, da redigere attraverso procedure perequative.

Precisamente si prevede che almeno il 40% della superficie di ciascun piano debba essere ceduta al comune per la realizzazione di attrezzature di interesse generale, pubbliche o di interesse pubblico. La parte da destinare alla realizzazione di tali attrezzature deve ricadere all'interno delle zone specificamente indicate negli elaborati del PRG come zone F e può anche non essere in continuità territoriale con la restante parte dell'area sottoposta al Piano di utilizzazione.

L'indice di fabbricabilità territoriale, fissato in 0,30 mc/mq, può essere incrementato sino al limite superiore assoluto di 0,75 mc/mq, attraverso la cessione di aree in misura superiore alla minima prevista e sino al 70%. E' facoltà del proponente del piano di utilizzazione prevedere, in luogo della cessione al comune delle aree vincolate, la realizzazione delle opere pubbliche in esse previste e la loro gestione.

Le aree ricadenti all'interno dell'ambito di trasformazione perequativa non interessate dai Piani di utilizzazione, sono assimilate a zone agricole e regolate dalle relative norme.

6.5 Il territorio agricolo

Gli approfondimenti analitici svolti all'interno dello studio geologico e dello studio agricolo-forestale hanno consentito di mettere a fuoco, nell'ambito del territorio agricolo, diverse criticità ambientali nonché la presenza di importanti risorse rappresentate da aree di elevato valore naturalistico ed aree di considerevole interesse agricolo.

Il nuovo quadro conoscitivo porta dunque ad introdurre nella normativa d'uso del territorio agricolo una differenziazione, non presente nel vigente PRG, che consente di disciplinare l'attività edilizia in coerenza con le caratteristiche ambientali delle diverse parti del territorio agricolo.

Nel PRG in particolare è stata proposta una differenziazione tra le parti del territorio agricolo prive di interesse naturalistico o paesaggistico, nelle quali può continuare ad applicarsi la normativa edilizia attualmente vigente, e le restanti parti, nelle quali l'elevato interesse paesaggistico e la presenza di vincoli normativi di varia natura o di specifiche prescrizioni contenute nello studio geologico o nello studio agricolo-forestale, impongono una più restrittiva disciplina della attività edilizia.

Ai fini di una più piena fruizione dei beni ambientali e dello sviluppo di attività agrituristiche, è stato poi proposto nel PRG il recupero e la valorizzazione degli antichi manufatti presenti nelle aree agricole che, pur non rivestendo particolare carattere storico-artistico, assumono il valore di testimonianza della cultura contadina e protoindustriale, creando attorno ad essi itinerari e percorsi per la loro migliore fruizione.

6.6 - Le infrastrutture ed i servizi generali

Coerentemente con il principio precedentemente enunciato, tutte le previsioni del Vigente PRG relative ad infrastrutture ed attrezzature pubbliche sono state sottoposte a verifica, riproponendole o meno nel nuovo piano in base alla loro effettiva utilità ed alle prospettive di concreta realizzabilità.

Per evitare, almeno in parte, il problema conseguente alla decadenza dei vincoli espropriativi dopo cinque anni di applicazione del piano, è stata prevista la possibilità che tutti servizi e le infrastrutture vengano realizzati dai privati e sono state adottate misure perequative e compensative.

In particolare, è stata prevista la possibilità di assegnare al privato espropriando, a fronte della cessione dell'area sottoposta a vincolo espropriativo, un'altra area di proprietà pubblica compresa in aree edificabili del PRG, in misura determinata in base al valore venale degli immobili ceduti.

E' altresì ammesso, a fronte della cessione gratuita dell'area, il trasferimento dei diritti edificatori su aree, di proprietà dello stesso privato o di altri privati con i quali sia stato sottoscritto un accordo, comprese nelle sottozone C1, C2, C4, C5 e CT del PRG, in misura determinata in base al valore venale delle aree cedute. In questo caso l'indice di densità stabilito dal PRG per ciascuna sottozona, compatibilmente con il rispetto dei vincoli di legge, può essere aumentato in relazione alla estensione dell'area ceduta e comunque per una percentuale non superiore al 20% rispetto all'indice di densità fissato in ciascuna sottozona.

Per evitare infine il formarsi di "zone bianche" a seguito della eventuale decadenza dei vincoli espropriativi, è stato redatto infine un elaborato di zonizzazione a scala di 1:5000, al quale occorre fare riferimento per quanto attiene la titolazione urbanistica delle aree interessate dal PRG; in esso infatti tutte le aree sono titolate in base alle definizioni contenute nell'art. 3 del D.M. 2.04.1968, non soggette a decadenza.

6.7 Politiche collaterali

Il PRG pone alcune premesse, che dovranno essere meglio definite in seguito, per lo sviluppo di politiche collaterali di gestione integrata delle risorse finalizzata ad una migliore sostenibilità ambientale delle attività urbane. Due ambiti sembrano di particolare rilievo allo stato delle conoscenze:

- il programma di ripascimento del litorale, volto a contrastare l'erosione che ha provocato nell'ultimo decennio gravi ed estesi fenomeni di alterazione della linea di costa. In particolare il tratto di litorale a levante di Pozzallo dove, in concomitanza con la realizzazione di vari interventi strutturali, la retrocessione della linea di costa ha minacciato seriamente la strada provinciale Pozzallo-Marza e gli insediamenti ad essa latitanti. Sono evidenti le necessità di integrazione degli interventi provinciali con le proposte di riqualificazione della spiaggia di Pietre Nere e con la regolazione del trasporto solido delle fiumare.
- La potenziale applicazione di politiche energetiche innovative, per le quali Pozzallo appare sicuramente vocato dati i livelli di insolazione e di ventilazione, comporta una importante serie di indagini e di verifiche sulle condizioni meteorologiche e sulle caratteristiche dell'edificato. Comporta anche una attiva identificazione da parte della

Amministrazione di concrete azioni dimostrative a partire dagli interventi sul patrimonio degli edifici pubblici in linea con le azioni già intraprese dal Comune di Pozzallo.

Infine va ricordato che il progetto di PRG è corredato da uno studio riguardante la mobilità nell'area urbana (non facente parte degli elaborati del piano), che definisce le linee guida lungo le quali deve svilupparsi il piano del traffico urbano.

7 DATI DIMENSIONALI DEL PIANO

Nelle pagine seguenti sono riportati i principali dati metrici e dimensionali relativi a ciascuna delle zone territoriali omogenee definite nella variante del PRG.

In particolare sono riportati, in altrettante Tabelle, i dati metrici relativi al comparto residenziale, alle residenze stagionali, ed alle zone destinate ad attività produttive, dislocate nel territorio comunale.

Nell'ultimo paragrafo sono poi riportati i dati relativi alla verifica degli standard di cui al D.M. 2.04.1968.

7.1 Il comparto residenziale

Come si è detto nel paragrafo 2.1 della presente relazione la Variante generale è progettata per una popolazione di **21.700 abitanti** al 2030.

Per soddisfare le esigenze di tale popolazione, oltre a procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente attualmente inutilizzato, occorrerà realizzare una ulteriore nuova volumetria residenziale, che è stata quantificata in **900.000 mc.**

Tale nuovo volume potrà essere realizzato per una parte, valutata in 450.000 mc., all'interno delle zone di completamento del centro urbano (zone B), per una ulteriore aliquota, pari ad altri 450.000 mc. circa, nelle zone C di espansione urbana.

Per quanto attiene queste ultime va rilevato che la capacità volumetrica indicata in Tabella sia in realtà inferiore al dato del dimensionamento (368.590 mc invece che 450.000 mc), ciò per tener conto della possibilità che vengano utilizzate le volumetrie premiali previste in particolare per le zone C4.

Per quanto concerne le aree da destinare ad edilizia economica e popolare, essendo il comune di Pozzallo obbligato alla redazione del PEEP, devono essere dimensionate per corrispondere ad un fabbisogno compreso tra il 40% ed il 70% del fabbisogno decennale. Tale fabbisogno può valutarsi approssimativamente nella metà del fabbisogno ventennale e dunque pari a $(450.000 \text{ mc}/2=)$ 225.000 mc.

Assumendo la aliquota minima pari al 40% dovranno dunque destinarsi ad edilizia residenziale pubblica aree di dimensione tale da consentire la realizzazione di almeno $(225.000 \text{ mc} * 40\%=)$ 90.000 mc.

Tale possibilità risulta garantita attraverso il disposto, contenuto nelle Norme di Attuazione relative alle zone C4 e C5, che fa obbligo di destinare alla dotazione di edilizia sociale una superficie non inferiore al 40% di quella impegnata nei singoli piani esecutivi, eventualmente incrementabile sino al 60% per effetto di premialità urbanistiche.

Per una corretta interpretazione dei dati riportati nelle tabelle relative alle zone residenziali va tenuto presente che, ai fini della verifica della capacità insediativa del nuovo Piano, si è assunto un valore medio di cubatura procapite diverso da quello che prescrive, "*salvo diversa dimostrazione*", il D.M. 2.4.1968, pari a 80-100 mc/ab.

Da tempo, infatti, si è constatato come lo standard di cubatura procapite di 80-100 mc/ab, pensato più di 40 anni fa, sia oggi assolutamente sottostimato.

Nei piccoli comuni siciliani soprattutto, dove la casa tende a svolgere funzioni sostitutive degli spazi pubblici e si carica di significati psicologici, sociali, economici,

culturali che trascendono il puro e semplice ruolo funzionale di *riparo*, lo standard medio supera, spesso di gran lunga, il valore indicato dalla norma.

Chi si costruisce la casa, infatti, per una serie di ragioni tende a dimensionarla in maniera decisamente sovrabbondante rispetto agli standard sopra indicati: nella casa, pensata anche per le future esigenze dei figli, è talvolta contenuto un magazzino-deposito di attrezzi e di prodotti agricoli, così come il garage (per altro la dimensione dell'area da vincolare a parcheggio è variata in conseguenza della L. 122/1990 e già tale circostanza comporta automaticamente un adeguamento del rapporto di cubatura ad abitante rispetto al valore di 100 mc/ab, che risale al 1968).

Occorre poi considerare il gran numero di vani destinati a negozi, ad uffici privati e pubblici, ad autorimesse ed infine occorre tener conto di una quota fisiologica di alloggi inutilizzati che soltanto con una politica abitativa di tipo coercitivo, in atto assolutamente non praticabile, potrebbe farsi rientrare nel mercato abitativo.

Per tali ragioni si è ritenuto di assumere, per quanto riguarda la valutazione della capacità insediativa nelle zone A e B, il valore di cubatura procapite di 225 mc/ab. Tale valore tiene conto, oltre che della dimensione media degli alloggi, oggi molto maggiore rispetto al 1968, anche del fatto che una percentuale di alloggi esistenti nell'area urbana centrale di Pozzallo risulta non utilizzata per residenza stabile ma utilizzata come casa vacanza. Tale percentuale, valutabile attraverso i dati riportati nella Tabella 5 nel paragrafo 2, assume nelle diverse sezioni censuarie che compongono l'abitato valori oscillanti tra il 15% ed il 41%. Di contro l'indice di affollamento nelle stesse sezioni assume valori oscillanti tra 0,7 e 0,3 vani/abitanti, a fronte di un indice di 1 vano/abitante considerato nel 1968 ottimale ed assunto a base della dotazione volumetrica procapite di 80mc/ab.

Per quanto riguarda la capacità insediativa delle zone C, considerato che tali zone sono destinate ad ospitare edilizia residenziale di nuovo impianto si è applicato, ai soli fini della verifica di dimensionamento e fermo restando quanto previsto per i Piani di Lottizzazione nelle N. di A., uno standard di 125 mc. pro capite.

Tabella 8 - Dati metrici e di dimensionamento delle zone residenziali stabili

| ZTO | | Superficie mq | It mc/mq | Volume mc | V procapite mc/ab | Abitanti |
|------------------|---|------------------|-------------|------------------|----------------------|--------------|
| A1 | | 59.141 | 2,50 | 147.853 | 225 | 657 |
| A2 | | 135.486 | 2,50 | 338.715 | 225 | 1.505 |
| Zone A | | 194.627 | 2,50 | 486.568 | 225 | 2.163 |
| B0 | 1 | 156.623 | 2,50 | 391.558 | 225 | 1.740 |
| B0 | 2 | 64.556 | 2,50 | 161.390 | 225 | 717 |
| B0 | 3 | 59.709 | 2,50 | 149.273 | 225 | 663 |
| B0 | 4 | 70.514 | 2,50 | 176.285 | 225 | 783 |
| B0 | 5 | 71.425 | 2,50 | 178.563 | 225 | 794 |
| Totale B0 | | 422.827 | 2,50 | 1.057.068 | 225 | 4.698 |

44

| | | | | | | |
|-------------------|----|----------------|-------------|------------------|------------|--------------|
| B0a | 1 | 118.100 | 2,50 | 295.250 | 225 | 1.312 |
| B0a | 2 | 13.642 | 2,50 | 34.105 | 225 | 152 |
| B0a | 3 | 1.768 | 2,50 | 4.420 | 225 | 20 |
| Totale B0a | | 133.510 | 2,50 | 333.775 | 225 | 1.483 |
| B1 | 1 | 41.004 | 4,00 | 164.016 | 225 | 729 |
| B1 | 2 | 79.996 | 4,00 | 319.984 | 225 | 1.422 |
| B1 | 3 | 8.756 | 4,00 | 35.024 | 225 | 156 |
| B1 | 4 | 46.538 | 4,00 | 186.152 | 225 | 827 |
| B1 | 5 | 7.300 | 4,00 | 29.200 | 225 | 130 |
| B1 | 6 | 2.287 | 4,00 | 9.148 | 225 | 41 |
| B1 | 7 | 38.420 | 4,00 | 153.680 | 225 | 683 |
| B1 | 8 | 61.326 | 4,00 | 245.304 | 225 | 1.090 |
| B1 | 9 | 24.268 | 4,00 | 97.072 | 225 | 431 |
| B1 | 10 | 2.719 | 4,00 | 10.876 | 225 | 48 |
| B1 | 11 | 9.785 | 4,00 | 39.140 | 225 | 174 |
| B1 | 12 | 1.901 | 4,00 | 7.604 | 225 | 34 |
| B1 | 13 | 43.076 | 4,00 | 172.304 | 225 | 766 |
| B1 | 14 | 732 | 4,00 | 2.928 | 225 | 13 |
| B1 | 15 | 5.818 | 4,00 | 23.272 | 225 | 103 |
| Totale B1 | | 373.926 | 4,00 | 1.495.704 | 225 | 6.648 |
| B2 | 1 | 7.864 | 2,50 | 19.660 | 225 | 87 |
| B2 | 2 | 6.882 | 2,50 | 17.205 | 225 | 76 |
| Totale B2 | | 14.746 | 2,50 | 36.865 | 225 | 164 |
| B3 | 1 | 5.007 | 1,25 | 6.259 | 225 | 28 |
| B3 | 2 | 31.071 | 1,25 | 38.839 | 225 | 173 |
| B3 | 3 | 15.100 | 1,25 | 18.875 | 225 | 84 |
| B3 | 4 | 26.689 | 1,25 | 33.361 | 225 | 148 |
| B3 | 5 | 43.475 | 1,25 | 54.344 | 225 | 242 |
| B3 | 6 | 24.932 | 1,25 | 31.165 | 225 | 139 |
| B3 | 7 | 916 | 1,25 | 1.145 | 225 | 5 |
| B3 | 8 | 24.106 | 1,25 | 30.133 | 225 | 134 |
| B3 | 9 | 6.350 | 1,25 | 7.938 | 225 | 35 |
| B3 | 10 | 21.040 | 1,25 | 26.300 | 225 | 117 |
| B3 | 11 | 6.925 | 1,25 | 8.656 | 225 | 38 |
| B3 | 12 | 41.653 | 1,25 | 52.066 | 225 | 231 |
| Totale B3 | | 247.264 | 1,25 | 309.080 | 225 | 1.374 |

45

| | | | | | | |
|-------------------|---|------------------|-------------|------------------|------------|---------------|
| B4 | 1 | 117.501 | 1,00 | 117.501 | 225 | 522 |
| Totale B4 | | 117.501 | 1,00 | 117.501 | 225 | 522 |
| B5 | 1 | 15.418 | 1,00 | 15.418 | 225 | 69 |
| B5 | 2 | 23.144 | 1,00 | 23.144 | 225 | 103 |
| Totale B5 | | 38.562 | 1,00 | 38.562 | 225 | 171 |
| B6 | 1 | 22.925 | 1,25 | 28.656 | 225 | 127 |
| B6 | 2 | 32.427 | 1,25 | 40.534 | 225 | 180 |
| B6 | 3 | 1.762 | 1,25 | 2.203 | 225 | 10 |
| B6 | 4 | 24.240 | 1,25 | 30.300 | 225 | 135 |
| B6 | 5 | 15.752 | 1,25 | 19.690 | 225 | 88 |
| B6 | 6 | 1.368 | 1,25 | 1.710 | 225 | 8 |
| Totale B6 | | 98.474 | 1,25 | 123.093 | 225 | 547 |
| BL | 1 | 30.945 | 5,00 | 154.725 | 225 | 688 |
| BL | 2 | 2.304 | 5,00 | 11.520 | 225 | 51 |
| BL | 3 | 5.517 | 5,00 | 27.585 | 225 | 123 |
| Totale BL | | 38.766 | 5,00 | 193.830 | 225 | 861 |
| Totale B | | 1.485.576 | | 3.705.477 | | 16.469 |
| Totale A+B | | 1.680.203 | | 4.192.045 | | 18.631 |
| C1 | 1 | 23.093 | 1,00 | 23.093 | 125 | 185 |
| Totale C1 | | 23.093 | 1,00 | 23.093 | 125 | 185 |
| C2 | 1 | 53.691 | 0,50 | 26.846 | 125 | 215 |
| C2 | 2 | 101.274 | 0,50 | 50.637 | 125 | 405 |
| Totale C2 | | 154.965 | 0,50 | 77.483 | 125 | 620 |
| C4 | 1 | 61.972 | 1,00 | 61.972 | 125 | 496 |
| C4 | 2 | 6.691 | 1,00 | 6.691 | 125 | 54 |
| C4 | 3 | 281 | 1,00 | 281 | 125 | 2 |
| C4 | 4 | 29.543 | 1,00 | 29.543 | 125 | 236 |
| C4 | 5 | 34.059 | 1,00 | 34.059 | 125 | 272 |
| C4 | 6 | 70.139 | 1,00 | 70.139 | 125 | 561 |
| C4 | 7 | 16.597 | 1,00 | 16.597 | 125 | 133 |
| C4 | 8 | 48.732 | 1,00 | 48.732 | 125 | 390 |
| Totale C4 | | 268.014 | 1,00 | 268.014 | 125 | 2.144 |

46

| | | | |
|--|------------------|------------------|---------------|
| Zone C residenziali stabili | 446.072 | 368.590 | 2.949 |
| Totale A+B+C | 2.126.275 | 4.560.634 | 21.580 |

Tabella 9 - Dati metrici e di dimensionamento delle zone residenziali stagionali

| ZTO | | Superficie | It | Volume | V procapite | Abitanti |
|---|---|-------------------|--------------|----------------|------------------------|-----------------|
| | | <i>mq</i> | <i>mc/mq</i> | <i>mc</i> | <i>mc/ab</i> | |
| C3 | 1 | 31.373 | 0,5 | 15.687 | 200 | 78 |
| C3 | 2 | 98.490 | 0,5 | 49.245 | 200 | 246 |
| Totale C3 | | 129863 | 0,5 | 64.932 | 200 | 325 |
| C5 | 1 | 62.899 | 0,25 | 15.725 | 200 | 79 |
| C5 | 2 | 429.115 | 0,25 | 107.279 | 200 | 536 |
| C5 | 3 | 14.702 | 0,25 | 3.676 | 200 | 18 |
| C5 | 4 | 42.134 | 0,25 | 10.534 | 200 | 53 |
| C5 | 5 | 59.358 | 0,25 | 14.840 | 200 | 74 |
| C5 | 6 | 34.558 | 0,25 | 8.640 | 200 | 43 |
| Totale C5 | | 642.766 | 0,25 | 160.692 | 200 | 803 |
| CT | 1 | 67648 | 0,75 | 50.736 | 200 | 254 |
| CT | 2 | 90558 | 0,75 | 67.919 | 200 | 340 |
| CT | 3 | 108556 | 0,75 | 81.417 | 200 | 407 |
| CT | 4 | 94697 | 0,75 | 71.023 | 200 | 355 |
| CT | 5 | 158137 | 0,75 | 118.603 | 200 | 593 |
| CT | 6 | 48559 | 0,75 | 36.419 | 200 | 182 |
| CT | 7 | 260278 | 0,75 | 195.209 | 200 | 976 |
| CT | 8 | 163066 | 0,75 | 122.300 | 200 | 611 |
| CT | 9 | 83543 | 0,75 | 62.657 | 200 | 313 |
| Totale CT | | 991499 | 0,75 | 743.624 | 200 | 3.718 |
| Zone C residenziali stagionali | | 1.764.128 | | 969.247 | | 4.846 |

7.2 I comparti produttivi

Per tener conto delle differenti necessità emerse nei diversi comparti produttivi sono stati previsti nella Variante generale vari nuclei di insediamenti produttivi tra loro diversificati e dislocati in diverse parti del territorio comunale, le cui caratteristiche dimensionali sono riepilogate nella successiva Tabella 10.

Come può rilevarsi da tale Tabella le superfici destinate alle attività produttive sono state suddivise in industriali (zone D1) ed artigianali (zone D2), le prime estese circa 104 Ha, le altre 47 ha articolate in quattro distinti nuclei.

Ampio spazio è stato dato all'interno del PRG alle attività commerciali, e ciò sia per assecondare e dare sfogo ad una naturale vocazione economica del centro, sia per tener conto della indicazione contenuta nell'art. 15 del DPRS 11 luglio 2000; secondo tale indicazione infatti "al fine di ...contrastare il formarsi di rendite di posizione, il numero delle aree individuate per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita dovrà comunque essere sempre superiore al numero delle strutture distributive effettivamente attivabili".

Infine, per soddisfare le esigenze del settore terziario direzionale, stimate in poco più di due ettari, è stata prevista nella Variante generale una ampia zona identificata come zona D5.

Tabella 10 - Dati metrici e di dimensionamento delle zone produttive

| ZTO | | Superficie mq | It mc/mq | Volume mc |
|-----------------------|---|------------------|-------------|----------------|
| D1 | | 34.470 | 2,00 | 68.940 |
| D2 | 1 | 47.679 | 1,50 | 71.519 |
| D2 | 2 | 19.618 | 1,50 | 29.427 |
| D2 | 3 | 19.602 | 1,50 | 29.403 |
| Totale D2 | | 86.899 | 1,50 | 130.349 |
| D3 | | 60.944 | 1,50 | 91.416 |
| D4 | 1 | 41.653 | 0,75 | 31.240 |
| D4 | 2 | 100.725 | 0,75 | 75.544 |
| Totale D4 | | 142.378 | 0,75 | 106.784 |
| Ambito perequativo | | 1.786.718 | 0,30 | 536.015 |

7.3 Verifica degli standard

Nelle tabelle riportate nelle pagine seguenti sono sintetizzate le previsioni della Variante generale del Prg relative alle attrezzature residenziali di interesse locale, di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968.

Le tipologie dei servizi indicate nelle tabelle sono identificate con sigle che tengono conto della ripartizione operata dal D.M.1444/1968, e che coincidono con quelle utilizzate nella legenda degli elaborati progettuali; precisamente:

- S - Attrezzature per la istruzione
- R - Attrezzature religiose
- A - Attrezzature generiche
- V1 - Verde pubblico
- V2 - Verde attrezzato
- P - Parcheggi

Tra gli standard non sono state conteggiate le aree verdi di rispetto stradale.

La verifica degli standard è condotta con riferimento ad una popolazione prevista di **21.700** abitanti.

Come consentito dalla normativa vigente le aree destinate ad attrezzature nell'ambito delle zone A e B sono state computate per il doppio.

Lo standard complessivo raggiunto è pari a **18.74 mq per abitante**.

Per quanto attiene la distribuzione delle attrezzature nelle diverse categorie stabilite dal D.M. 2.4.1968, deve rilevarsi un leggero sottodimensionamento delle aree destinate a parcheggi, che risulterà tuttavia compensato in sede di pianificazione esecutiva; in tutte le zone territoriali omogenee, nella redazione dei piani di lottizzazione, è infatti posto l'obbligo di prevedere 18 mq per abitante da destinare interamente a verde urbano e parcheggi.

Nell'ultima Tabella infine sono conteggiate le superfici vincolate per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F), che concorrono ad aumentare il livello qualitativo dei servizi nel territorio comunale.

Tabella 11 Standard ex art. 3 D.M. 2.04.1968

| Simbolo attrezzatura | Num progressivo | Superficie (mq) | | | STANDARD (mq/ab) |
|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------|--------------|---------------------|
| | | Esistente | Prevista | Totale | |
| | | | | | |
| S | 1 | 2330 | | | |
| | 2 | 3433 | | | |
| | 3 | 9467 | | | |
| | 4 | | 22633 | | |
| | 5 | 1155 | | | |
| | 6 | 1022 | | | |
| | 7 | 2787 | | | |
| | 8 | 1682 | | | |
| | 9 | 2364 | | | |
| | 10 | 5536 | | | |
| | 11 | | | 7306 | |
| | 12 | 3340 | | | |
| | 13 | | | 3298 | |
| Totale S | | 33116 | 33237 | 99469 | 4,58 |
| V1 | 1 | 169 | | | |
| | 2 | 340 | | | |
| | 3 | | 928 | | |
| | 4 | | 1259 | | |
| | 5 | | 1721 | | |
| | 6 | | 340 | | |
| | 7 | | 293 | | |
| | 8 | | 2064 | | |
| | 9 | | 5704 | | |
| | 10 | | 10896 | | |
| | 11 | | 1240 | | |
| | 12 | 364 | | | |
| | 13 | 7377 | | | |
| | 14 | 116 | | | |
| | 15 | 1954 | | | |
| | 16 | 1226 | | | |
| | 17 | 500 | | | |
| | 18 | 516 | | | |
| | 19 | 201 | | | |
| | 20 | 1035 | | | |
| | 21 | 2340 | | | |
| | 22 | 147 | | | |
| | 23 | 711 | | | |
| | 24 | 1087 | | | |
| | 25 | 263 | | | |

| | | | | | |
|------------------------|----|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | 26 | 1620 | | | |
| | 27 | | 457 | | |
| | 28 | 2381 | | | |
| Totale V1 | | 22347 | 24902 | 69596 | 3,21 |
| V2 | 1 | 5869 | | | |
| | 2 | 7529 | | | |
| | 3 | 14470 | | | |
| | 4 | 18351 | | | |
| | 5 | 24787 | | | |
| Totale V2 | | 71006 | | 142012 | 6,04 |
| A | 1 | 1020 | | | |
| | 2 | 2712 | | | |
| | 3 | 1176 | | | |
| | 4 | | 6473 | | |
| | 5 | 6450 | | | |
| | 6 | 1250 | | | |
| | 7 | 420 | | | |
| | 8 | 757 | | | |
| | 9 | 410 | | | |
| | 10 | 302 | | | |
| | 11 | 1310 | | | |
| | 12 | 1480 | | | |
| | 13 | 1632 | | | |
| | 14 | 150 | | | |
| Totale A | | 19069 | 6473 | 44611 | 2,06 |
| R | 1 | 990 | | | |
| | 2 | 1434 | | | |
| | 3 | 935 | | | |
| | 4 | 4955 | | | |
| | 5 | 1566 | | | |
| Totale R | | 9880 | | 18194 | 0,84 |
| P | 1 | 726 | | | |
| | 2 | | 1186 | | |
| | 3 | 570 | | | |
| | 4 | | 888 | | |
| | 5 | | 2392 | | |
| | 6 | | 1091 | | |
| | 7 | 4198 | | | |
| | 8 | | 17770 | | |
| | 9 | | 9625 | | |
| Totale P | | 5494 | 32952 | 44003 | 2,03 |
| Totale standard | | | | | 18,74 |

Tabella 12 Dati dimensionali zone F

| Simbolo attrezzatura | Num progressivo | Superficie (mq) | | |
|-------------------------|--------------------|--------------------|---------------|---------------|
| | | Esistente | Prevista | Totale |
| F1 | 1 | 67872 | | |
| | | 67872 | | 67872 |
| F2 | 1 | 9912 | | |
| | 2 | 3783 | | |
| | | 13695 | | 13695 |
| F3 | 1 | 10304 | | |
| | 2 | 11651 | | |
| | 3 | 20484 | | |
| | | 42439 | | 42439 |
| F4 | 1 | 473 | | |
| | 2 | 1150 | | |
| | 3 | 1540 | | |
| | 4 | 2008 | | |
| | 5 | 1586 | | |
| | | 6757 | | 6757 |
| F5 | 1 | 5086 | | |
| | | 5086 | | 5086 |
| F6 | | | | |
| | 2 | 8842 | | |
| | 3 | | 26412 | |
| | | 8842 | 26412 | 35254 |
| F7 | 1 | 96656 | | |
| | 2 | 185682 | | |
| | | 282338 | | 282338 |
| F8 | 1 | | 162293 | |
| | 2 | | 157104 | |
| | | | 319397 | 319397 |

8. FASI DI ATTUAZIONE DEL PRG

La priorità nella attuazione delle previsioni contenute nel progetto di revisione del PRG vigente spetta evidentemente al completamento delle reti infrastrutturali, che costituiscono le nervature necessarie per supportare e tenere in piedi tutti i sistemi territoriali interessati dal piano.

Tra queste un ruolo fondamentale avrà il completamento della grande infrastruttura portuale, le cui dimensioni consentono di immaginare molteplici ed importanti utilizzazioni, tra le quali quelle turistiche sono certamente le più promettenti, almeno nel breve periodo.

Infine è auspicabile, anche nell'ottica di un rilancio turistico della città, che vengano programmati ed attuati interventi di riqualificazione del centro storico, il cui valore, sin qui misconosciuto forse anche dagli stessi cittadini, il progetto di PRG ha cercato di mettere in evidenza.

Fosse anche soltanto quello di aver contribuito alla sua conoscenza e valorizzazione, sarebbe già per il piano un risultato importante.

Indice

PREMESSA

1. RELAZIONE GENERALE ANALITICA DELLO STATO DI FATTO

- 1.1 Struttura insediativa
- 1.2 Struttura della popolazione e dinamica demografica
- 1.3 Struttura dell'occupazione
- 1.4 Le condizioni abitative

2. VALUTAZIONE DEI FABBISOGNI E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

- 2.1 Dimensionamento residenziale del PRG
- 2.2 Dimensionamento attività produttive

3. I RIFERIMENTI PROGETTUALI

- 3.1 Le Direttive generali del Consiglio comunale
- 3.2 Le determinazioni sullo schema di massima
- 3.3 Le determinazioni consiliari sul progetto definitivo

4. I RIFERIMENTI NORMATIVI DEL NUOVO PRG

- 4.1 I piani sovraordinati
- 4.2 Il Piano vigente
- 4.3 L'abusivismo edilizio
- 4.4 Ricognizione del sistema dei vincoli

5. CRITERI DI PROGETTAZIONE

- 5.1 Criteri metodologici generali
- 5.2 Gli obiettivi generali del progetto di PRG

6. IL PROGETTO

- 6.1 Il centro storico (zone A)
- 6.2 L'area urbana (zone B)
- 6.3 - Le aree di nuova urbanizzazione (zone C)
- 6.4 Le aree per le attività produttive (zone D)
- 6.5 Il territorio agricolo
- 6.6 Le infrastrutture ed i servizi generali
- 6.7 Politiche collaterali

7 DATI DIMENSIONALI DEL PIANO

- 7.1 Il comparto residenziale
- 7.2 I comparti produttivi
- 7.3 Verifica degli standard

8 FASI DI ATTUAZIONE DEL PRG