

COMUNE DI PANTELLERIA

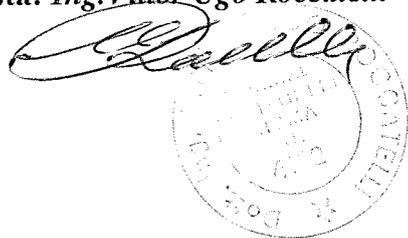


PROT. N. 14557

PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE DELLO STATO DI FATTO E PROGRAMMATICA

Progettista: *Ing. Vittor Ugo Roccatelli*



RELAZIONE DELLO STATO DI FATTO E PROGRAMMATICA DEL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI PANTELLERIA

1 COLLOCAZIONE TERRITORIALE

Pantelleria è la maggiore delle isole minori ubicate intorno alla Sicilia, dista ca. 100 Km. da Capo Granitola e 70 da Capo Mustafà (Tunisia) di forma ovale, lunga 13,7 Km e larga 8, con una superficie di 83 Km²., si trova al centro del canale di Sicilia.

Pantelleria si presenta nella sua morfologia alquanto accidentata, con una rilevante emergenza nella *Montagna Grande* (836 m. s.l.m.).

Intorno a detto rilievo, sorgono 22 alture dette "*cudde*", antichi crateri che formano il sistema vulcanico dell'isola, ormai inattivo da oltre un secolo.

Le coste si presentano alte e frastagliate, senza golfi e insenature importanti, con pochi ripari naturali e sicuri per le imbarcazioni. Il porto di Pantelleria capoluogo, con il suo specifico Piano Regolatore quando saranno completati i lavori sulla diga foranea offrirà maggiore sicurezza agli approdi, mentre il porto di Scauri basso, anche se di capacità limitata bene attrezzato darebbe un discreto contributo agli approdi turistici oltre a poter essere utilizzato come attracco alternativo in particolari condizioni di vento.

A sud dell'abitato, in località S. Marco e S. Teresa, si trovano resti sia di fortificazioni sia dell'acropoli punica di *Cossyra*.

Sono caratteristiche del territorio di Pantelleria alcune depressioni (talune sono antichi crateri), oggi trasformate in rigogliosi anfiteatri di verde agricolo ben coltivati. Tra queste depressioni si deve annoverare anche il *Bagno dell'Acqua* (o *Specchio di Venere*) un cratere-lago di suggestiva bellezza paesaggistica.

La geologia di Pantelleria presenta particolari minerali e rocce vulcaniche uniche nel suo genere (*pantellerite, comenditi, cossirite, trachiti e basalti*).

Numerose sono le manifestazioni vulcaniche presenti nell'isola come le *favare*, i *bagni asciutti* o *stufe*, le *sorgenti termali*, le *buvire* e le *mofette*.



norme precise che consentiranno all'Amministrazione di poter intervenire in un futuro più prossimo anche attraverso la possibilità dell'esproprio.

Pantelleria capoluogo ha un porto commerciale ed il P.R.P già approvato, quando la diga foranea (emergenza primaria) verrà completata migliorerà di certo gli attracchi dei traghetti, delle imbarcazioni commerciali e da diporto.

Le Frazioni maggiori di : Scauri Rekale e Khamma -Tracino

Altri due centri abitati di una certa consistenza, sia volumetrica che abitativa, si trovano a occidente ed a oriente: rispettivamente i centri di *Scauri-Rekale* e di *Khamma-Tracino*.

Anticamente questi due centri erano immersi nella campagna.

Oggi, a seguito della loro espansione, i servizi e le attrezzature collettive risultano insufficienti e non più rispondenti alle esigenze di vivibilità odierna.

La vita di queste due centri si svolge lungo la strada di collegamento che le attraversa.

La strada perimetrale che, nel tratto in cui attraversa il centro abitato (Scauri basso e San Gaetano) si trasforma in urbana, con gravi problemi di transito e di congestione a causa della limitata dimensione.

Esistono, altresì, disseminati nell'isola numerosi nuclei abitati, evidenziati nell'art.43 delle norme tecniche di attuazione del P.T.P, tra cui i principali, per consistenza volumetrica e densità abitativa, anche se attualmente sprovvisti delle attrezzature e dei servizi pubblici essenziali, sono: *San Vito, Sibà, Bugeber, Madonna delle Grazie Campobello, Karuscia, Buccuram e Gadir.*

5 POPOLAZIONE

Analizzando le tabelle ISTAT si può osservare che nel decennio 1961-1971 il decremento della popolazione appare ancora costante (695 unità) e sicuramente determinato dal massiccio esodo derivante dall'isolamento di Pantelleria per l'inadeguatezza dei collegamenti con la Sicilia e per l'abbandono dei terreni agricoli.

Il decremento demografico si abbassa ulteriormente con il dato ISTAT del 1981 (7.914), anche se non raggiunge più le alte quote precedenti.

Questo decremento persiste anche nel dato ISTAT del 1991 e raggiunge 7.484 unità.

Se si confrontano i dati della popolazione residente, dal 1757 fino al 1991, (tabella 1), si nota un costante incremento della popolazione residente in buona parte ascrivibile a migliori condizioni di vita e ad una sempre crescente incentivazione delle nascite, mentre dal 1961 si verifica il fenomeno del decremento demografico, sia per una riduzione della natalità, sia per il fenomeno dell'urbanesimo, tramite una permanente attrazione delle concentrazioni urbane presenti nel continente.

TABELLA 1 POPOLAZIONE RESIDENTE ANNI 1757, 1861, 1881, 1911, 1921, 1931, 1936, 1951, 1961, 1971, 1981, 1991, 2002.

ANNI	POPOLAZIONE	DENSITÀ KM/AB.
1757	4.600	56
1861	6.181	74
1871	7.011	84
1881	7.178	85
1901	8.683	104
1911	8.697	105
1921	9.165	109
1931	9.458	114
1951	10.306	124
1961	9.601	115
1971	8.327	101
1981	7.914	104
1991	7.484	90
2002 (Luglio 2002)		7.913
104		

6 - IL PATRIMONIO ARCHITETTONICO

La realtà urbanistica di Pantelleria si presenta in modo molto composito nelle sue diverse articolazioni.

Il centro abitato di Pantelleria coincide con l'antico centro storico distrutto dai bombardamenti del II° conflitto mondiale e da una vasta area di espansione edilizia costruitasi negli ultimi decenni il cui assetto urbano è ancora lontano da una razionale pianificazione.

Il piano di ricostruzione (progettato dall' Arch. Adelfio Susini nel 1946), ha in seguito condizionato tutta la ricostruzione di Pantelleria capoluogo, in quanto si prevedeva una configurazione di isolati e di strade, differenti dal tessuto urbano preesistente alle distruzioni.

Il progettista aveva ipotizzato la creazione di una nuova cittadina, senza tenere conto delle particelle catastali indicanti, le proprietà.

Il Piano di Ricostruzione non si è potuto attuare per i seguenti motivi:

- mancanza di iniziativa privata;
- diffidenza dei cittadini nel configurarsi in consorzi e cooperative;
- modeste capacità economiche.

La definizione di strade ed isolati che snaturavano il tessuto urbano esistente e dei confini di proprietà, ha avuto come conseguenza che i singoli proprietari non hanno potuto ricostruire sui lotti preesistenti.

In effetti il Piano di Ricostruzione non permettendo di ricostruire così "*come era prima*" ha danneggiato notevolmente il contenuto sociale e storico del paese.

In questa situazione molti abitanti hanno ricostruito la loro abitazione fuori dal centro abitato nelle campagne circostanti il capoluogo.

Pantelleria centro pertanto, si è andata svuotando ed ancora oggi rimangono un insieme di isolati che in alcuni casi contengono ancora le rovine ed i resti delle case distrutte dalla guerra.

I due centri abitati di *Scauri-Rekale* e *Khamma-Tracino* formano invece un caratteristico insieme di edifici di ridotte dimensioni volumetriche poste lungo l'asse viario principale ed in parte sulla perimetrale come nel caso di Scauri, senza apprezzabili servizi ed attrezzature.

Questa dimensione delle aree già investite dall'urbanizzazione, costituisce essenzialmente un fenomeno derivante dagli insediamenti sviluppatasi in dipendenza alla produzione agricola.

Pantelleria possiede un notevole patrimonio edilizio costituito principalmente dalla tipica costruzione pantasca, detta "*dammuso*".

I "*dammusi*" sono presenti nell'Isola in notevole quantità e sono disseminati su tutto il territorio comunale.

7 - NOTE ECONOMICHE SULL'ISOLA DI PANTELLERIA

L'economia dell'isola è basata sullo sviluppo dell'agricoltura e sul turismo, dalle attività agricole ha tratto la fonte del suo sostentamento ed ha saputo

trarne discreti vantaggi economici sino alla fine degli anni 70, attraverso la commercializzazione dei due prodotti laider quali Moscato -Passito e capperi.

La parziale coltivazione (capperi, viti e olive) praticata in questi anni, ha sicuramente portato a dei gravi svantaggi economici legati alla mancanza di impianti agricoli per gli ortaggi e la frutta.

L'economia agricola è legata all'esportazione dei locali prodotti, che solo in questi ultimi anni ha assunto carattere di organicità, qualità, e remunerazione, (vino di qualità, capperi, etc).

Oltre ai generi di prima necessità quasi tutti gli altri prodotti provengono dalla terraferma.

In particolare alcuni di questi prodotti negli anni passati venivano lavorati nell'isola mentre oggi, per vari motivi, vengono importati.

Ciò dipende, sia dalla mancanza di materie prime, sia perché di queste ne è stata vietata la estrazione o la coltivazione o perché è venuto meno il personale che vi lavorava.

L'abbandono, dagli anni ottanta ai nostri giorni, dell'attività agricola generalizzata ha creato un fenomeno irreversibile nella struttura socio-economica dell'isola in quanto i singoli non hanno trovato la possibilità di inserimento nel tessuto socio-produttivo, con il conseguente aggravamento dei livelli occupazionali dovuti alla mancanza di strutture produttive a carattere industriale, capaci di assorbire mano d'opera.

Conseguenza di ciò è l'impovertimento della natura e degli equilibri ambientali dell'isola.

Ciò anche per effetto della eccessiva parcellizzazione della superficie coltivata, con una dimensione non più ottimale del fondo agricolo (normalmente inferiore a cinque ettari) che può consentire un congruo reddito annuo, per cui il proprietario-agricoltore ha preferito emigrare o alienare il proprio fondo.

Detti comportamenti non hanno portato alcun beneficio all'economia dell'Isola, aggravando peraltro la dipendenza dalla terraferma.

Infatti, con l'abbandono dell'agricoltura, è venuto meno il prevalente fattore produttivo, mentre le forze lavoro presenti nell'Isola, non hanno trovato una giusta collocazione nell'ambito socio-occupazionale, priva di strutture industriali produttive.

Un altro fattore negativo per l'agricoltura è stata la progressiva diminuzione delle nascite che si è spostata dai cinque figli alla fine del secolo scorso, ai due negli ultimi decenni e scendendo a valori ancora più bassi negli ultimi anni ad un solo figlio, mettendo in crisi la tipica struttura agricola a carattere prevalentemente familiare.

Si rileva inoltre una notevole trasformazione del modo di vivere tradizionale dei panteschi, i quali allontanatisi dalle attività tradizionali tipiche dell'Isola, si sono rivolti verso un nuovo modello di società "urbanizzata" per cui si assiste al fenomeno generalizzato dell'abbandono delle campagne, di fatto abitate e coltivate soltanto da unità lavoro in età avanzata.

Tale fenomeno è evidente nell'analisi dei dati forniti dall'ISTAT per il censimento del 1991, dove si evince che la popolazione ha trasformato le proprie abitudini preferendo lo sviluppo del terziario nei confronti delle attività economiche primarie e secondarie.

Tutto ciò dimostra che le vere vocazioni di Pantelleria, come l'agricoltura e il turismo, sono invece non prevalenti al confronto di attività economiche che non hanno una reale consistenza economica e sociale rispetto alle potenzialità dell'Isola.

Una diversa pianificazione territoriale, ben strutturata ed attuata, può sicuramente aprire nuovi spazi di carattere socio-economico che possono creare nuove possibilità alla situazione di occupazione attuale.

Dati relativi al giugno (Popolazione residente 7913) 2002 anche se non ancora ufficializzati dall'Istat, danno un quadro completamente diverso e che mette in risalto la crescita che l'isola ha avuto in questi ultimi dieci anni a conferma delle previsioni di piano, sia come crescita demografica che occupazionale.

8 - TRAFFICO E LE COMUNICAZIONI

Il territorio del comune di Pantelleria è collegato al sistema regionale siciliano attraverso collegamenti marittimi e aerei.

La insularità del territorio ha rappresentato un ostacolo allo sviluppo ed i mezzi attualmente messi a disposizione non sono rispondenti alle reali esigenze della popolazione soprattutto nei mesi invernali.

È soltanto attraverso una attenta organizzazione dei collegamenti che si potrà riuscire a dare un più adeguato sviluppo economico all'isola e a programmare



una incentivazione demografica, socio - economica e turistica di grande rilevanza anche in considerazione dei risultati raggiunti.

Buona parte dei problemi di viabilità e comunicazioni interna sono relativi al sistema dei numerosi centri e nuclei abitati presenti nell'isola e connessi alla sua configurazione orografica.

La percorribilità lungo l'asse principale della perimetrale è attualmente difficile sia per le dimensioni della sede stradale che per i frequenti spostamenti intercorrenti tra i centri urbani ed i molti agglomerati, i nuclei abitati e le varie case sparse e di cui l'isola è composta.

La mancanza di spazi per la sosta, il doppio senso di circolazione, non consentono, lungo l'asse perimetrale dell'isola il normale svolgimento del flusso veicolare creando non pochi seri pericoli per la pubblica incolumità.

9 - INDIRIZZI URBANISTICI FONDAMENTALI PER LA REDAZIONE DEL PIANO

Nell'affrontare questo paragrafo è obbligatoria una premessa, con Decreto Assessoriale 8102 del 12/12/97 è stato approvato il P.T.P. dell'Isola di Pantelleria,

che detta norme di indirizzo a cui il P.R.G. deve adeguare la pianificazione. Detto questo le scelte operate nella relazione del piano sono da un lato diventate obbligatorie almeno per quegli ambiti definiti nel P.T.P. di alta sensibilità ambientale.

Le linee di sviluppo, la dove possibile, sono state finalizzate al raggiungimento di precisi obiettivi miranti, da un lato alla crescita sociale ed economica degli abitanti e dall'altra alla salvaguardia del patrimonio paesaggistico ed ambientale del territorio.

A tali obiettivi si intende pervenire tramite un insieme di scelte programmatiche che traggono spunto dagli aspetti analizzati nelle indagini sul territorio e sulla realtà socio-economica attuale con particolare riguardo all'ambiente fisico, agli insediamenti produttivi, a quelli turistico-residenziali ed infine alle attrezzature ed alla viabilità.

Da una analisi dello stato di fatto si rileva che le attività economiche portanti dell'economia locale sono sostanzialmente il turismo, il terziario e poco l'agricoltura.

Tra gli obiettivi che il P.R.G. si pone, uno è quello di amalgamare la popolazione residente a quella turistica attraverso una crescita sia dal punto di

vista dei servizi che della recettività che passa attraverso la conoscenza della storia, della cultura, delle tradizioni e dell'ambiente.

Il P.R.G. viene altresì integrato, per quanto riguarda Pantelleria capoluogo, con il Piano Regolatore del Porto approvato e che necessitava di adeguate aree a disposizione.

L'obiettivo primario deve poi risultare quello dell'innalzamento delle risorse attraverso un processo di sviluppo compatibile e che dovrà condurre in un futuro prossimo all'aumento della qualità della vita.

Inoltre non si può prescindere nell'attuazione dello strumento urbanistico generale dalla non osservanza degli standard urbanistici previsti dal (DM n.1444/1968).

In questo contesto i problemi rilevanti che definiscono le aspettative degli abitanti dell'isola di Pantelleria, si attestano su alcune linee di indirizzo principali che possono essere così sintetizzate:

- lo sviluppo delle connessioni con il sistema regionale ed in particolare con le tratte aeree e marittime Trapani-Pantelleria e Palermo-Pantelleria, nonché con i poli turistici regionali e nazionali;
- le integrazioni del sistema produttivo agricolo per come in premessa evidenziato;
- il recupero del centro urbano di Pantelleria;
- una adeguata volumetria da destinare ad attività commerciali in forte crescita.
- Il recupero di tutti i "dammusi" sparsi nel territorio secondo quanto suggerito dal P.T. P.;
- la individuazione di aree di espansione turistica, tali da poter indirizzare la popolazione a realizzare piccole unità abitative, al fine di creare un sistema di locazioni stagionali e non , che potrebbero integrare il reddito agricolo di certo insufficiente;
- la riconnessione delle diverse aree urbane attraverso il recupero, e l'ammodernamento della viabilità esistente; con l'adeguamento al Codice della Strada;
- modeste integrazioni di sviluppo residenziale stante la crescita commisurate agli standard attuali per il fabbisogno naturale commisurate al futuro ventennio;
- la commercializzazione dei prodotti agricoli direttamente in loco sfruttando le numerose presenze turistiche;

- la valorizzazione delle aree boscate, delle aree archeologiche e delle risorse naturali e termali che il territorio possiede al fine di un potenziale sviluppo della iniziativa turistica con un programma di graduale destagionalizzazione.

Le problematiche dei fabbisogni futuri, determinati dal Piano attengono alle seguenti distinte problematiche:

- il fabbisogno pregresso dei servizi;
- il fabbisogno pregresso di abitazioni;
- il fabbisogno di nuove abitazioni;
- il fabbisogno per una edilizia turistica
- il fabbisogno di nuovi spazi per le attività produttive.

Il P.R.G. ha affrontato questi temi, proponendo un sistema integrato di soluzioni peraltro in linea con le volontà e le necessità del territorio.

La presenza delle aree boschive (anche se in alcuni casi si tratta di rimboschimenti) impongono accorgimenti ed interventi compatibili con tali valenze territoriali.

10 RUOLO ECONOMICO E PRODUTTIVO DEL TERRITORIO COMUNALE AGRICOLTURA

La necessità di un adeguato e corretto sviluppo della tipica agricoltura pantasca, basata principalmente su coltivazioni specializzate quali la vite, il capperò e l'ulivo è stata tenuta in debita considerazione nella stesura del P.R.G., tanto da indurre il mantenimento e l'incremento delle colture tradizionali, come zone agricole produttive così come per altro previsto dalla legge regionale n.71/78. Ed anche in funzione di quanto delineato dal P.T.P..

Le zone agricole sono destinate ad un'agricoltura specialistica, fatta non solamente dai tipici prodotti locali, ma anche da tutte quelle nuove eventuali colture che si dovranno studiare per uno sviluppo articolato dell'agricoltura dell'Isola.

Alcune di queste zone hanno delle caratteristiche particolari, a differenza dell'orografia di tutto il territorio in quanto sono aree in buona parte quasi pianeggianti, (art.18 P.T.P. "Le Piane") nelle quali è possibile realizzare un'agricoltura più organizzata, per ottenere un salto qualitativo e quantitativo dei prodotti agricoli con un conseguente aumento del reddito.

Un aspetto mai considerato è quello del termalismo, per quanto assurdo possa apparire, il termalismo invece con adeguati quanto rispettosi insediamenti potrà costituire un ulteriore momento di crescita. Il P.R.G. ha individuato in località Nika e Gadir (posti storicamente termali) alcune aree a basso indice da destinare a questa attività.

Dall'analisi dell'afflusso turistico negli ultimi anni si è osservato che il turismo apporta un incremento sulla base annua tale da innalzare la popolazione residente ad oltre diecimila abitanti, con punte massime di 20.000.

Inoltre si è dovuto tenere conto che attualmente la popolazione turistica occupa tutte le residenze alberghiere e stagionali dell'isola e le richieste non possono essere soddisfatte.

Dalle analisi fatte e dai flussi dei viaggiatori risulta che le presenze annuali turistiche si aggirano a circa 600.000 unità. Pertanto, si può ragionevolmente proporre un incremento di popolazione turistica nei prossimi 10 anni di almeno 8.000 persone.

Inoltre, questa analisi ha evidenziato la limitata presenza di turisti stranieri, un fatto alquanto strano stante il clima che l'isola offre nelle varie stagioni. La crescita delle strutture la maggiore pubblicità unitamente ad un più adeguato quanto crescente collegamento con le maggiori città Italiane e quindi europee porterà di certo altro flusso oggi non quantificabile.

12 - II PATRIMONIO ARCHITETTONICO: I "DAMMUSI"

L'isola di Pantelleria ha una serie di tipologie abitative che le possiamo suddividere in due categorie fondamentale alle quali si deve fare riferimento per mantenere le caratteristiche architettoniche delle costruzioni adeguandole allo spirito delle antiche costruzioni.

Si hanno tre tipologie il "dammuso", la "casa pantasca", U Sardune. Queste tipologie sono inserite nelle campagne dell'isola, nei centri abitati e nelle frazioni e nelle aree protette.

Il P.R.G. prevede di tutelare questo patrimonio architettonico unico nel suo genere, proteggendolo attraverso l'adozione di norme di piano che ne stabiliscono la indissolubile presenza nel territorio comunale e la possibilità di essere restaurati ed ampliati utilizzando le stesse tecniche e materiali costruttivi caratteristici nella tradizione del costruire pantesco.

Inoltre è previsto di conteggiare la cubatura in maniera tale da non penalizzare il proprietario di queste architetture alcune delle quali storiche, con un sistema che permetta di riqualificarle ed adeguarle alle norme igienico sanitarie, senza tener conto dell'enorme spessore della maglia muraria (murature di spessore, in alcuni casi, superiore ad un metro).

L'uso per questo tipo di costruzioni è quello connesso alle risorse economiche del turismo, e dell'agri-turismo, per cui la normativa di P.R.G. consente il cambiamento di destinazione d'uso, originariamente solo ad uso agricolo.

Nel territorio, ove si procede a progetti di recupero dei "dammusi" o di nuove costruzioni turistiche (C.T.), si deve sempre considerare l'ambiente come elemento prioritario da rispettare, per cui secondo il P.T.P. è necessario ricostruire le colture preesistenti locali limitando la posa in opera di piante esotiche.

13 - IL FABBISOGNO ABITATIVO

Edilizia popolare.

Il fabbisogno di abitazioni popolare può essere valutato dalla quantità di domande presentate, circa 100 famiglie, che attualmente vivono in alloggi non di loro proprietà e spesso precari.

Tale dimensione richiesta, porta a valutare la domanda in circa 120 vani adoperando il rapporto vani abitanti di 1,2 .

Applicando una cubatura media pro capite di 80 mc/ab, si ha una volumetria media di circa 24.000 mc.

Il piano ha individuato alcune aree per l'edilizia popolare tenendo in considerazione anche le esigenze delle contrade maggiori.

Si ritiene che le richieste possano essere soddisfatte, oltre che dagli alloggi in via di definizione anche attraverso un adeguato piano di investimento da parte dell'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici.

Inoltre va evidenziato che parte delle abitazioni popolari si trovano in pessimo stato di conservazione e meriterebbero una adeguata ristrutturazione anche al solo fine di evitare un degrado urbano alquanto precario.

Necessità Edilizia ad Uso abitativo.



Si può prevedere che il fabbisogno pregresso di vani troverà complessivamente soluzione nell'attuale processo di costruzione opportunamente pianificato dalle previsioni del P.R.G..

Il fabbisogno di nuove abitazioni può anche essere determinato in ragione delle possibili previsioni che attengono la sfera dell'andamento della popolazione.

In tale direzione le risultanze riportate confortano la previsione di un discreto incremento demografico valutabile attorno all'8%.

L'incremento pertanto, definisce una crescita possibile della popolazione di circa 600 unità per il decennio 2001-2011 e di circa 950 unità per il decennio 2011-2021 per un totale di crescita nel ventennio di circa 1.550 unità, oltre ovviamente a quella già accertata.

In questo nuovo processo, le zone di Pantelleria centro, che non possono essere considerate decentrate, possono essere incluse nei processi di sviluppo legato alla fluttuazione nei periodi di bassa stagione.

Si deve inoltre far notare che nel conteggio la cubatura realizzabile nelle zone "A"--"B1", è alquanto fittizia, in quanto si possono considerare già complete per l'80%.

Il proporzionamento del Piano oltre a puntare su di una politica dei servizi e delle localizzazioni produttive, utilizzando in buona parte le aree libere all'interno dei centri abitati, ritiene necessario prevedere un incremento delle previsioni abitative che porti la popolazione per il futuro ventennio ad un valore complessivo accettabile di circa 1.550 abitanti, per un totale di 1.860 vani, in relazione al rapporto di 1,2 vani/abitanti. Secondo lo Standard (80/100 mc/ab) si hanno mc.124.000/155.000.

Le zone "C" e "C1" di P.R.G. sono state proporzionate quindi in funzione di tali previsioni non potendo queste essere soddisfatte dalle zone A e B.

Necessità abitativa ai fini turistici

Le zone "CT" rappresentano "Edilizia Turistica". Tali zone sono adiacenti ai centri abitati di Scauri-Rekale e Kamma-Tracino e Pantelleria Capoluogo.

La maggiore concentrazione delle zone "C.T". risulta limitrofa a Pantelleria Capoluogo ed è rappresentata dall'area che insiste tra il limite aeroportuale ed il centro abitato di Campobello nella quale secondo la normativa del P.T.P. (ambito TR) è possibile creare "interventi volti ad introdurre sostanziali

innovazioni di uso e di struttura nello stato dei luoghi per fini economici e sociali anche con modificazione delle risorse e dei valori esistenti”.

Sono state considerate, altresì, due zone a carattere turistico D3 per nuovi insediamenti produttivi - turistico termali, con cubatura estremamente limitata.

Si è ipotizzato pertanto un incremento di cubatura esclusivamente turistica che secondo le N.T.A., con la differenziazione degli indici distribuiti in sottozone “CT” (0,20 mc/mq); “CT1” (0,10 mc/mq); “CT2” (0,06 mc/mq); si ottiene una cubatura comprensiva delle zone “CT” a circa mc.449.800.

Considerando tale cubatura rapportata allo standard di 80 mc/ab si ottiene che nel futuro possa essere soddisfatti incrementi turistici- abitativi per circa 5.600 persone, contro una previsione di 8000 .

13 - LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E IL FABBISOGNO Zone “D”

Nel complesso le attività produttive sviluppate nel territorio del Comune di Pantelleria afferiscono principalmente ai settori legati alle attività agricole (vite e capperi), alla piccola e media industria e al turismo, anche se il maggior numero di occupati è legato alle attività terziarie e dei servizi.

Dai dati rilevati emerge una realtà produttiva fatta di piccole aziende agricole di tipo familiare e una imprenditoria turistica nella quale prevale una gestione limitata quasi esclusivamente al periodo estivo.

Una discreta area industriale è già presente a Pantelleria, ma la sua disorganica distribuzione con l’ubicazione lungo la perimetrale in prossimità del centro urbano connessa ad una situazione di complessivo degrado, meritava di una pianificazione particolareggiata della zona per l’inserimento di nuovi impianti e di nuove attrezzature. Il P.R.G. ha ritenuto di dover estendere quest’area per circa mq.86.000 inoltre sono stati rispettati i parametri relativi a verde pubblico e parcheggi previsti dall’art. 5 della D.M.1444/68

Con i Patti territoriali è stata progettata l’area Artigianale su una superficie di circa 67.054 mq.

In tale zona troveranno allocazione manufatti per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, per le piccole industrie per l’artigianato ed il commercio, oggi infatti nelle aree limitrofe al porto si trovano diverse attività artigianali che necessariamente dovranno essere spostate in un’area destinata a queste attività, quell’area attualmente utilizzata é di proprietà demaniale e

dovrà essere messa a disposizione della struttura portuale, rientrando quindi in un concetto sicuramente più razionale di interconnessione tra il porto ed il tessuto urbano. Relativamente a questa area sono stati ugualmente rispettati i parametri per attività collettive, mostre, verde pubblico e parcheggi. (Art. 5 D.M. 1444/68)

14 - SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Il P.R.G. del Comune di Pantelleria con il progetto del P.R.G. presenta una articolazione dei servizi e delle attrezzature di interesse generale che in relazione alla applicazione del DM n. 1444/1968, soddisfa i parametri da esso stabiliti.

Gli istituti superiori oggi allocati in un condominio non rispondente ai pur che minimi requisiti di legge, motivo per cui il P.R.G. . intende soddisfare tale necessità, prevedendo un'area da destinare per l'istruzione superiore. L'area individuata misura mq. 11.260, nel pieno rispetto dell'art. 4 ultimo comm. D.M.1444/68.

Relativamente alle scuole dell'obbligo sono state leggermente ritoccate le aree già destinate a questa attività tale da renderli compatibili con gli standard previsti dal citato D.M. 1444 (art. 3 lett. a) ed incrementate per complessivi mq. 33.000 circa.

Tabella:

Ab. 7913 X mq.1,5 = mq. 11.869	> di mq. 11.260	(Istituti superiori)
Ab. 7913 X mq. 4,5= mq. 35.608	> di mq. 33.000	(Scuole dell'obbligo)

Relativamente all'art. 3 D.M. 1444/68 lett. b le aree per interesse comune, tra esistenti e di progetto misurano complessivamente mq. 124.598

Tabella

Ab. 7913 X mq. 2 = mq. 15.826	< di mq 124.598
--------------------------------------	---------------------------

Relativamente a questa tabella v'è detto che la maggior parte dell'area per le attività collettive sono esistenti, gli incrementi sono limitati ad un'area per:

- Confezionamento dei Rifiuti, opera già finanziata dalla Struttura Commissariale;
- Per la sede dell'autoparco Comunale dovendo lasciare quella attualmente in affitto perché destinata alle attività portuali;

- c) Per la protezione civile in località San Leonardo con relativa piazzuola Eliporto a servizio anche dell'ospedale;
- d) Canile Comunale già realizzato;
- e) Per fiere e circhi;
- f) Mercato Coperto per la vendita dei prodotti agricoli in sostituzione dell'ex Mattatoio. Il Nuovo è stato già realizzato in area industriale.

Queste aree per la quasi totalità ricadono o in aree demaniali che devono essere recuperate stante il degrado o in aree limitrofe alla zona Industriale e non compatibili con altre destinazioni. L'investimento pubblico riguarda la realizzazione dell'Eliporto e dell'autoparco, la restante parte di opere o hanno trovato già la copertura finanziaria o non necessitano di spesa come nel caso delle aree per la protezione civile o per fiere.

Relativamente (all'art. 3 D.M. 1444/68 lett.c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco comprensive di quelle già realizzate o di prossima realizzazione per mq. 308.059

Tabella –

Ab 7913 X mq 9 = 71.217 < di mq. 308.059

Il piano ha inserito in zona F2 (Verde attrezzato) la fascia demaniali comprese tra L'hotel Mursia ad Ovest e Loc. Bue Marino ad est, in queste aree sono già stati realizzati interventi di recupero ambientale
Inoltre una zona in F2 è stata inserita come fascia di rispetto dell'area Industriale in maniera da costituire una adeguata barriera tra le zone di espansione e le aree produttive. Di conseguenza l'eccessiva quadratura può sembrare sproporzionata quando invece non lo é.

Relativamente (all'art. 3 Lett. d D.M. 1444/68) Aree a parcheggio tra realizzati e da realizzare per mq. 34.547 in aree urbane.
Inoltre il P.R.G. ha previsto tutta una serie di aree di sosta in zone extra urbane nelle zone turistiche di maggiore richiamo per mq 21.105 per un totale complessivo di mq. 55.652

Tabella –

Ab. 7913 X mq. 2,5 = mq. 19.782 < di mq. 55.652

La maggiore superficie nasce dalla necessita di dotare soprattutto le contrade maggiori di aree per la sosta essendo le stesse penalizzate da uno sviluppo urbano lungo le strade principali

Relativamente all'art 4 ultimo comm. D.M. 1444/68 superficie da destinare alle strutture Sanitarie

Tabella

Ab. 7913 x mq. 1 = mq 7913 > di mq. 7424

L'Isola, è dotata di un Ospedale ristrutturato da poco che insiste su un'area di mq. 6424, mq 1000 sono invece la sommatoria delle aree per, poli-ambulatori, ambulatori medici e farmacie.

L'Isola è inoltre priva di centri per gli anziani. Esiste una struttura mai completata su Pantelleria Capoluogo, ma l'alto numero di anziani deve indurre a creare strutture idonee anche nelle contrade maggiori, oltre a completare quella in itinere.

Sempre in riferimento all'ultimo comma dell'art 4 D-M- 1444/68 (Parchi urbani e territoriali)

Superficie individuata dal P.T.P. e confermata mq. 174.174

Tabella -

Ab. 7913 X mq. 15 = mq. 118.695 < di mq. 174.174

La maggiore superficie è dettata dal P.T.P. che ha perimetrato due aree una posta a confine tra il tessuto urbano e l'area industriale in località Monte Croce e l'altra posta al confine della zona di Trasformazione in Località Cuddia Bruciata.

15 - IL COMMERCIO

Per quanto riguarda la gestione commerciale dell'isola, si demanda alla disciplina in materia di commercio (Vedi relazione specifica, allegata al presente piano).

16 - IL TRAFFICO E LE COMUNICAZIONI

Il P.R.G. prevede di adeguare la strada provinciale perimetrale, pur nel rispetto del P.T.P., alle norme previste dal Codice della Strada.

La realizzazione di spazi per la sosta sulle principali arterie dell'isola agevolerà non solo il percorso automobilistico, ma permetterà di apprezzare meglio le bellezze naturali che Pantelleria offre, evitando i continui intasamenti e incidenti che si verificano sulle strade extraurbane.



Il P.R.G. ha previsto un tracciato di circonvallazione, del centro abitato di Pantelleria capoluogo, utilizzando e adeguando una serie di strade esistenti, ha considerato alcuni svincoli di particolare importanza, quale quello in località Campobello e San Marco.

Tale soluzione permetterà in modo più rapido i collegamenti tra *Scauri* e *Khamma* senza passare per il centro.

Le strade di piano inoltre si sono rese necessarie per migliorare tutta una situazione che in alcuni casi sfiora la drammaticità, come nella contrada di Scuari dove gli utenti sono costretti a code infinite sotto il sole cocente.

In località Kamma invece si è dovuto prevedere la demolizione di una casa, da anni abbandonata, perchè posta in mezzo ad una doppia curva e conseguentemente limita il transito a particolari mezzi oltre a creare una reale situazione di pericolo.

Inoltre il P.R.G. prevede un sistema di parcheggi superiori agli standard in considerazione dei picchi stagionali e quindi dimensionati ai fabbisogni dalla popolazione residente e turistica.

Ai fini della fruizione delle coste e del turismo marino va ricordato che sarà necessario ripristinare tutte quelle discese a mare, già definite negli antichi sentieri di utilizzazione pubblica, inseriti nelle mappe catastali; nonché, sulla base della legislazione vigente e definire le discese a mare di pubblica utilità. Tali accessi al mare sono stati individuati dal P.R.G. in apposita tavola.

Per quanto attiene il traffico e le comunicazioni marittime, un ruolo importante occupa il porto di Pantelleria capoluogo il cui piano è già stato approvato dall'Assessorato Territorio ed Ambiente, (ma i lavori sono inspiegabilmente fermi). Un ruolo importante per la nautica da diporto può essere svolto invece dal porto di Scauri, ma anche questo necessita di interventi che ne migliorino gli ormeggi ed i relativi servizi.

Il P.R.G. facendo proprie le previsioni del Piano del porto e relative varianti, ritiene necessario ed indifferibile un raccordo dello stesso con le aree limitrofe ad integrazione di quelle previste mettendo a disposizione un'area per complessivi mq. **39.546** che consentiranno un sviluppo migliorativo di tutta la struttura portuale, con un più corretto inserimento tra la stessa ed il contiguo tessuto urbano.

17 - GERARCHIA DELLE PROBLEMATICHE URBANISTICHE DA SOTTOPORRE A PRESCRIZIONI ESECUTIVE; PROGRAMMA E FASI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Faranno parte del Piano Regolatore Generale, i Piani Particolareggiati ed i relativi elaborati dei fabbisogni residenziali e servizi connessi, dei fabbisogni produttivi che ne costituiscono prescrizioni esecutive per il primo decennio di attuazione.

Le prescrizioni di priorità assoluta possono identificarsi nelle seguenti fasi:

Centro Storico e zone B1

In esse si dovranno applicare prescrizioni, atte a recuperare completamente le aree e gli edifici che in esso sono ubicati con ristrutturazioni sia di carattere statico che architettonico e con la possibilità di predisporre cambiamenti di destinazioni d'uso, ai piani terreni ed ai primi piani.

Nel piano particolareggiato della zona "A", (Zona Castello) è stata prevista la demolizione del fabbricato realizzato negli i anni 60 ed ubicato a qualche metro dall'entrata del Castello, ed il cui ingombro copre gran parte della stessa struttura creando un elemento di grosso disturbo anche all'area limitrofa che invece necessita di spazi e profondità.

Dell'edificio potrà essere conservato il piano terra perché posto ad una quota inferiore rispetto al piano di calpestio superiore.

Una altra zona sottoposta a P.P. risulta essere quella a ridosso della scuola elementare e di una parte di zona "A" anch'essa in precarie condizioni, limitrofa a quelli che sono i resti di un anfiteatro realizzato negli anni 30-40 ove si prevede il recupero dello stesso anfiteatro in collegamento con una area di verde pubblico attrezzato ed anche al servizio della stessa scuola elementare.

Una ulteriore area sottoposta a P.P. è quella compresa tra via Verdi, via Manzoni, via Galilei, e via De Amicisi, oltre al completamento dell'isolato compreso tra il palazzo Comunale ed il Palazzo Errera da destinare ad ampliamento della casa Comunale. A ridosso di quest'aria e parallelamente a via Verdi e via Manzoni è stato invece previsto un parcheggio su più livelli.

Altra zona di piano particolareggiato è il recupero dell'area compresa tra Via Napoli e Via Venezia in una situazione di edifici non residenziali in condizioni precarie di stabilità e igienico sanitarie con attività che debbono essere trasferiti nella zona industriale o artigianale.

Altro intervento di P.P. risulta essere tutta l'area industriale già esistente che necessita di una riqualificazione e riorganizzazione, con dei tracciati viari razionali alle industrie esistenti e dalle aree di futuri insediamenti.

Nelle zone "B 1" si ritiene prioritario il completamento dei lotti mancanti e l'attuazione del sistema dei servizi.

Per la realizzazione di questo piano e dei piani attuativi dovrà essere ottimizzato e razionalizzato il programma degli investimenti pubblici anche attraverso la costituzione di società miste, dove la pubblica amministrazione avrà il compito di snellire le procedure ed il privato, con l'apporto di capitali, potrà far sì che si velocizzi la ricostruzione che rimane il vero dramma del centro a oltre mezzo secolo dalla fine della guerra.

Pantelleria 23/08/2002

Prof. Ing. Vittor Ugo Roccatelli

