

COMUNE DI SAN PIERO PATTI

PROVINCIA DI MESSINA

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE

Adottato con delibera del Commissario ad Acta n°13 del 24/05/2007

Elaborato:

Relazione Generale

B

1

Data:
14/04/2004

Agg.:
14/05/2007

Agg.:
10/02/2011

Adeguato al D.D.G. n°833/D.R.U. del 19/11/2010

Visti ed Approvazioni:

Progettista incaricato : dott. ing. Fabrizio Siracusano

Collaboratore : dott. arch. Raffaella Campanella

INDICE

1. Assetto fisico-morfologico e funzionale	
1.1. San Piero Patti nel contesto di area vasta	pag. 2
1.2. Assetto morfologico ed idrografico	pag. 3
1.3. Uso del suolo	pag. 3
1.4. Aree sottoposte a vincoli	pag. 4
2. Dinamiche demografiche	pag. 5
3. Dinamiche del patrimonio edilizio residenziale	pag. 7
4. Consistenza edilizia	
4.1. Caratteri del patrimonio edilizio	pag. 9
4.2. I servizi pubblici	pag. 10
4.3. Le reti infrastrutturali	pag. 11
5. Il Progetto del nuovo P.R.G.	
5.1. Contenuti della variante generale al p.r.g.	pag. 11
5.2. Fasi di costruzione della variante generale al p.r.g.	pag. 13
5.3. Obiettivi della variante generale al p.r.g.	pag. 13
5.4. La struttura del progetto e l'organizzazione delle zone omogenee	pag. 15
5.5. Il dimensionamento	pag. 19
5.6. La verifica degli standard	pag. 22

1. ASSETTO FISICO-MORFOLOGICO E FUNZIONALE

1.1. San Piero Patti nel contesto di area vasta

Tra le risorse principali dell'ambito territoriale (versante tirrenico della Provincia di Messina) cui il centro appartiene si pone l'ambiente fisico/antropico. In effetti, per la definizione dell'individualità territoriale dell'area, sono determinanti le caratteristiche morfologiche e d'architettura del paesaggio e le permanenze storico-antropiche.

La struttura morfologica è fortemente caratterizzata dal sistema montuoso le cui parti sommitali presentano notevoli valenze relativamente agli aspetti naturalistici: numerosi ettari di boschi attornati da una sorta di cortina costituita dalle varie specie della macchia mediterranea alternata ad aree a pascolo. Da qui si diparte l'estensione longitudinale delle fasce collinari che, parallela al mare, scende verso la costa ed è solcata perpendicolarmente dal ricco sistema dei torrenti.

A questa struttura morfologica si sovrappone il sistema dei centri urbani, determinatosi storicamente in modo spontaneo, eppure complesso ed equilibrato: i promontori collinari che si affacciano sulla fascia litoranea e le vallate fertili sono divenute sedi naturali per gli insediamenti urbani.

Nel corso del tempo, con la "discesa verso il mare", è prevalsa una direttrice di sviluppo trasversale i cui elementi risultano in netto contrasto con la morfologia longitudinale del territorio. La nascita delle "marine" ed il rafforzamento del sistema urbano costiero, in termini d'infrastrutture ed attività, hanno determinato lo svuotamento delle realtà territoriali e produttive "interne" e indotto il congestionamento ed il depauperamento delle aree costiere.

L'attuale sistema insediativo, che potremmo definire "a pettine", è, infatti, caratterizzato dalla tipologia territoriale degli insediamenti di versante che interessano le aree interne e che risultano in fase d'abbandono e di perdita d'identità, e dalla tipologia territoriale degli insediamenti lineari costieri che soffrono dei problemi opposti.

La fascia costiera è caratterizzata oramai da un continuum urbanizzato, che trova rafforzamento nel sistema viabilistico il quale trova l'elemento connettivo di forza nell'autostrada Messina-Palermo e nella SS litoranea, le cui relazioni distributive con i centri interni sono garantite da elementi viari trasversali che presentano un accentuato grado di precarietà e disfunzione.

Ciò ha determinato il configurarsi, a livello povero e spontaneo, di una sorta di "città lineare" costiera, rispetto alla quale i centri interni svolgono un ruolo marginale.

Dando per acquisito il fatto che determinate funzioni, quali quelle produttive, commerciali e di terziario avanzato, hanno oramai trovato sede nei siti maggiormente idonei al loro svolgimento, è necessario comprendere il possibile ruolo che i centri interni, quali San Piero Patti, possono assumere rispetto alla descritta situazione territoriale.

Gli elementi di maggiore rilievo caratterizzanti l'ambito in oggetto possono essere sintetizzati in quattro punti cardine: geopedologia; agricoltura; natura; storia; rispetto ai quali individuare modi generali d'indirizzo che trovino riscontro anche nelle problematiche specifiche relative al Comune di San Piero Patti.

Innanzitutto le gravi condizioni di dissesto idrogeologico generalizzato, che oltre a richiedere interventi specifici, impone scelte volte unicamente alla tutela ed alla riqualificazione di dette aree.

La salvaguardia e lo sviluppo delle poche aree agricole di pregio, nonché la mitigazione dei fenomeni d'abbandono delle aree agricole interne.

La tutela e valorizzazione, mediante la fruizione compatibile, degli ambiti ed elementi di valore naturalistico (ambiti montani e boscati, ambiti fluviali) e storico-testimoniale.

In tale ottica una riconfigurazione del ruolo dei centri interni trova aggancio nelle possibilità di

riqualificazione e centralizzazione degli stessi rispetto al sistema di fruizione degli ambiti di valore naturalistico e storico-culturale, nonché d'incentivazione produttiva e difesa degli equilibri, geologico e paesaggistico, di porzioni di territorio che presentano un forte livello di rischio ambientale.

1.2. Assetto morfologico ed idrografico

Il territorio del Comune di San Piero Patti ha un'estensione pari a 3.358,26 ettari e confina con i territori dei Comuni di: Librizzi (a nord), Sant'Angelo di Brolo (a nord-ovest), Raccuja (a nord-ovest e sud-ovest), Montalbano Elicona (a est e sud-est).

Esso è ubicato sul versante settentrionale dei monti Peloritani, nella zona di passaggio con i monti Nebrodi; esso è quasi coincidente con la parte medio-montana del bacino del torrente Timeto e presenta una morfologia collinare-montana. La zona collinare coincide con la parte centro-settentrionale del territorio, corrispondente alla porzione mediana del bacino del Timeto, ed è caratterizzata da rilievi dalla morfologia piuttosto dolce (zona Nord Est del centro capoluogo) che, verso Sud e lungo i margini del territorio divengono, gradualmente, più accidentati.

Il punto più basso del territorio comunale è a quota m 240 slm; le quote più elevate si trovano lungo il confine meridionale che corre sullo spartiacque del bacino del Timeto (Pizzo Cucuzza m 1.051; Monte san Pietro m 1.185; Monte Cufali m 1.237; Monte Polverello m 1.334; Monte Taffuri m 1.109; Monte Renazzo m 1.059).

Un elemento caratteristico nella morfologia del territorio è dato da una brusca variazione strutturale che si sviluppa, con andamento Est-Ovest, immediatamente a Sud del centro abitato ed è marcata da una ripida scarpata calcarea ben visibile lungo il fianco destro del torrente Urgeri, sul bordo della strada che collega San Piero Patti a Raccuia.

Il reticolo idrografico è rappresentato dal corso principale del torrente Timeto e dai valloni e torrenti secondari che in esso confluiscono (Garì, Pantania, Bruvina, Spaditta, Fiumara, Cannulla, Salzo, Urgeri, Lesinaro, Mangano).

1.3. Uso agricolo del suolo

Il paesaggio agrario del Comune di San Piero Patti si presenta fortemente interrelato agli elementi della geomorfologia descritti al precedente punto. Basti pensare, a tal proposito, che oltre il 50% del territorio comunale è caratterizzato da acclività dei terreni compresa tra il 30% ed il 60%.

Le colture caratterizzanti sono pertanto connesse a fattori morfologico-localizzativi.

Esse sono rappresentate da:

- boschi, sia artificiali dunque per la maggior parte monoculturali (castagno, conifere), sia naturali quindi di tipo misto (roverella, leccio, sughera, castagno), che interessano prevalentemente le porzioni di territorio poste alle quote più alte e caratterizzate da forte acclività.
- seminativi (sia irrigui sia asciutti) e pascoli, che interessano essenzialmente le aree di pianoro in quota.

La coltura storica dei cespugli (troffe) del nocciolo, caratteristica di quest'area della provincia messinese, che interessa vaste zone a media ed elevata acclività.

La coltura storica dell'ulivo che, con i suoi impianti secolari sistemati a ciglioni e a terrazze, interessa i terreni acclivi o mediamente acclivi dell'area nord, ad altitudini di circa 300 mt slm, e dell'area sud, ad altitudini di circa 700 mt slm.

Sono inoltre presenti, anche se con un'incidenza minore, aree coltivate a vigneto e a frutteto.

1.4. Aree sottoposte a vincoli

Assieme a questa situazione di fatto è bene registrare inoltre quanto deriva dallo stato di diritto, e cioè i tipi di vincoli istituzionali cui sono soggette ampie porzioni di territorio comunale. Oltre alle fasce di rispetto stradali (ai sensi del D.M. 1° aprile 1968, n°1404) ed al vincolo cimiteriale (art. 338 del T.U.L.S.), sono da considerarsi di particolare rilevanza, per la quantità e qualità del territorio che interessano, le zone sottoposte a vincolo ai sensi della L. N. 431/'85, così come recepite dalle "Linee Guida" del Piano Territoriale Paesistico Regionale, e quelle sottoposte a vincolo ai sensi della L.R. 13/99 e successive modifiche e integrazioni.

2. DINAMICHE DEMOGRAFICHE

Il Comune di San Piero Patti ha un territorio con una superficie pari a kmq 41,63 e una popolazione, al 1999, pari a 3.625 abitanti.

Di questa una percentuale pari al 65,63% (2.361 abitanti) vive nel centro capoluogo mentre una percentuale pari al 34,37% (1.264 abitanti) vive nelle frazioni e nelle case sparse ed è distribuita come di seguito:

Annunziata: 14 ab; Balze: 14 ab; Blaida: 13 ab; Boschitto: 20 ab; Bringhieri: 9 ab; Casa Badia: 2 ab; Casale: 65 ab; Castagnero: 37 ab; Ciurciumi: 31 ab; Conceria: 5 ab; Crocevia: 18 ab; Divisa: 12 ab; Due Minti: 2 ab; Fiumara: 66 ab; Fondachello: 11 ab; Fontana Roveto: 8 ab; Frassinello: 11 ab; Gebbia Grande: 6 ab; Grangiorno: 14 ab; Granatello: 9 ab; Grazia: 10 ab; Linazza: 27 ab; Liparotto: 18 ab; Malaborsa: 52 ab; Malaferriera: 3 ab; Mancusa: 18 ab; Manganello: 9 ab; Mangioliva: 6 ab; Marcarello: 1 ab; Margi: 5 ab; Marià: 45 ab; Martinello: 19 ab; Mazzola: 7 ab; menta: 3 ab; Mindozzo: 14 ab; Montata: 2 ab; Murazzo Rio: 9 ab; Nocera del Mastro: 2 ab; Piano Campi: 3 ab; Piano Trapani: 7 ab; Pigno: 1 ab; Ramondino: 75 ab; Rocche: 14 ab; Salzo: 2 ab; sambuco: 71 ab; san Fantino: 46 ab; San Giorgio: 11 ab; San Giovanni: 17 ab; San Salvatore: 1 ab; Santa Lucia: 24 ab; Santa Maria: 32 ab; sardella: 32 ab; Scalitta: 11 ab; Sciardi: 3 ab; Serro Chiesa: 6 ab; Spaditta: 32 ab; Tesoriero: 87 ab; Torre: 10 ab; Urgeri: 32 ab; Valdoria: 27 ab; Verdù: 85 ab.

La dinamica della popolazione residente, relativamente agli ultimi tre censimenti, è la seguente: 1971 ab. 4.657; 1981 ab. 4.157; 1991 ab. 3.938.

La variazione percentuale è la seguente :

1981 -10,73%; 1991 -5,26%; 1999 -7,94%.

La suddivisione tra maschi e femmine presenta uno scarto pari a 220 unità : 2.079 femmine e 1.859 maschi.

Il numero delle famiglie, al 1998, è di 1.467; la dinamica è la seguente :

-1971: numero famiglie 1633; numero medio componenti 2,85;

-1981: numero famiglie 1.805; numero medio componenti 2,30;

-1991: numero famiglie 1.482; numero medio componenti 2,65;

-1998: numero famiglie 1.467; numero medio componenti 2,48.

La variazione percentuale è la seguente:

1981 +10,53%; 1991 -17,89%; 1998 -1,01%.

Da tali dati si può evincere come ad un decremento percentuale di popolazione pari a -22,16%, nel periodo 1971-1998, corrisponda un decremento del numero delle famiglie pari a -10,16%, nonché il calo progressivo del numero medio di componenti che risulta più basso dell'indicatore nazionale (2,8). In particolare cresce la percentuale delle famiglie costituite da un solo componente (1991: 24,89%).

La struttura della popolazione per classi di età e sesso presenta la composizione registrata di seguito:

anno	<14	15-24	25-44	45-64	>64
1971	1.091	666	1.006	1.174	792
1981	976	610	828	1.070	853
1991	557	523	933	886	939

anno	maschi	femmine	totale
1971	2.186	2.471	4.657
1981	1.975	2.182	4.157
1991	1.859	2.079	3.938

Relativamente al grado di istruzione la situazione è la seguente:

anno	forniti di titolo di studio				alfabeti privi t.s.	analfabeti
	laurea	diploma	lic.med.	lic.elem.		
1971	31	200	346	1.559	1.652	520
1981	43	327	629	1.442	1.085	333
1991	56	501	863	1.357	724	202

Nelle tabelle seguenti vengono riportate dinamica e struttura delle attività economiche relativamente agli ultimi quattro censimenti.

Popolazione attiva e non attiva

anno	attivi	non attivi
1971	2.090	1.636
1981	1.680	2.477
1991	1.606	2.332

Popolazione per ramo di attività

anno	agricoltura foreste caccia e pesca	industria	terziario
1971	1.195	586	338
1981	782	218	421
1991

3. DINAMICHE DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE

Relativamente alla dinamica del patrimonio edilizio la situazione è la seguente:

Al 1971 il numero delle abitazioni è pari a 1.695 delle quali 1.440 (84,95%) occupate e 255 (15,05%) non occupate, il numero delle stanze è pari a 5.561 delle quali 4.778 (85,91%) occupate e 783 (14,09%) non occupate; il numero delle coabitazioni è pari a 185.

Al 1981 il numero delle abitazioni è pari a 1.911 delle quali 1.370 (71,69%) occupate e 541 (28,31%) non occupate, il numero delle stanze è pari a 7.478 delle quali 5.618 (75,12%) occupate e 1.860 (24,88%) non occupate; il numero delle coabitazioni è pari a 155.

Al 1991 il numero delle abitazioni è pari a 1.558 delle quali 1.160 (74,45%) occupate e 398 (25,55%) non occupate, il numero delle stanze è pari a 6.095 delle quali 4.598 (75,43%) occupate e 1.497 (24,57%) non occupate; il numero delle coabitazioni è pari a 76.

I dati disponibili sul patrimonio edilizio sono sintetizzati nelle tabelle che seguono, che forniscono dati sull'entità del patrimonio, sul suo utilizzo e funzionalità.

Abitazioni/Stanze occupate e non occupate

anno	abitazioni occupate	stanze occup.	abitazioni non occup.	stanze non occup.	altri alloggi occup.
1971	1.440	4.778	255	783	8
1981	1.370	5.618	541	1.860	11
1991	1.160	4.598	398	1.497	1

Dotazione di servizi nelle abitazioni occupate e non

anno	acqua	gabinetto	bagno	elettr.	risc. gas	Tot. abit.
1971	1.125	1.514	412	1.486	13	1.423
1981	1.037	1.328	854	1.334	94	/
1991	1.680	1.849	1.612	/	1.186	/

Abitazioni occupate per epoca di costruzione

anno	<1919	'19-'45	'46-'60	'61-'71	'72-'81	>1981	E.I.
1971	599	201	267	316	/	/	312
1981	344	249	170	321	286	/	/
1991	480	276	172	238	207	106	/

Abitazioni occupate per titolo di godimento

anno	proprietà o usufrutto	affitto	altro titolo
1971	1.354	245	96
1981	1.038	218	114
1991	832	208	110

In particolare al 1991 le abitazioni occupate risultano pari a 1.160 e presentano una superficie media di mq 83,55; con una media di 3,9 stanze per abitazione, e di 0,85 abitanti per stanza.

Tali dati disaggregati prospettano però uno scenario affatto differente; infatti la situazione è, nel dettaglio, la seguente:

delle 1.160 abitazioni, occupate al '91, 29 risultano composte da una stanza, con una media di 0,72 vani/abitante ed un indice di affollamento di 1,37 abitanti/vani; 183 risultano composte da due stanze con una media di 0,98 vani/abitanti ed un indice di affollamento di 1,01 abitanti/vani; 406 risultano composte da tre stanze con una media di 1,21 vani/abitanti ed un indice di affollamento di 0,82 abitanti/vani; 418 risultano composte da quattro stanze con una media di 1,46 vani/abitanti ed un indice di affollamento di 0,68 abitanti/vani; 294 risultano composta da 5 stanze con una media di 1,68 vani/abitanti ed un indice di affollamento di 0,50 abitanti/vani; 148 risultano composta da 6 o più stanze con una media di 2,04 vani/abitanti ed un indice di affollamento di 0,48 abitanti/vani.

Le abitazioni non occupate risultano pari a 398, di queste il 62,06% sono utilizzate per vacanza, il 9,04% sono utilizzate per lavoro o studio, il 7,28% per altri motivi e il 21,62% non vengono utilizzate in assoluto.

La disponibilità sul mercato delle abitazioni non occupate è la seguente: il 6,78% (pari a n. 27 abitazioni) è disponibile solo per la vendita; il 4,52% (pari a n. 18 abitazioni) è disponibile solo per l'affitto; il 3,26% (pari a n. 13 abitazioni) è disponibile sia per la vendita sia per l'affitto; l'85,44% (pari a 340 abitazioni) non è disponibile né per la vendita, né per l'affitto.

4. CONSISTENZA EDILIZIA

4.1. Caratteri del patrimonio edilizio

Oltre ai dati quantitativi, riportati al paragrafo precedente, è stata svolta sul patrimonio edilizio un'indagine diretta e puntuale al fine di verificarne le reali caratteristiche di consistenza relativamente ad elementi dimensionali, tipologici, di uso e stato di conservazione.

Il quadro che emerge da detta indagine permette di individuare, all'interno del sistema del costruito, alcuni ambiti che presentano caratteri di omogeneità per condizione di fatto e problemi emergenti.

Ambito urbano storico

Comprende i tessuti storici di primo e secondo impianto i quali presentano elementi di valore architettonico in alcuni capisaldi tipologici e valore storico-testimoniale relativamente all'impianto morfologico.

Obiettivo di fondo per quest'ambito è la riqualificazione ed il recupero morfologico-funzionale da perseguirsi mediante interventi sia di conservazione sia di trasformazione conservativa (restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia ed urbanistica).

Per tale zona dovrà essere effettuata la redazione del Piano di Recupero del Centro Storico.

Ambito Urbano consolidato

Comprende i tessuti consolidati organizzati lungo gli assi principali. Questi risultano sufficientemente connotati dal punto di vista dell'assetto morfotipologico e funzionale e possiedono oramai una configurazione propria, sia al loro interno sia nei rapporti con le altre parti urbane.

Obiettivo primario per quest'ambito è la conservazione e la riqualificazione degli elementi costitutivi da realizzarsi mediante interventi di integrazione e ristrutturazione, nonché mediante interventi di adeguamento tipologico, al fine di recuperarne, funzionalmente e formalmente, i caratteri ottimali.

Comprende inoltre le aree destinate alla conservazione e riqualificazione di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso gli interventi di Enti pubblici ed i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Ambito Urbano parzialmente consolidato

Comprende parti urbane che presentano forme deboli di impianto a causa di una non sufficiente definizione dell'assetto morfotipologico e funzionale, nonché scarsa chiarezza di rapporto con il contesto.

Obiettivo primario per quest'ambito è la riqualificazione da perseguirsi mediante il completamento edilizio, l'integrazione dei servizi e degli spazi di uso pubblico nonché degli elementi viari di relazione con il contesto.

Ambito Urbano strutturalmente labile

Comprende i tessuti di recente formazione frutto di fenomeni di abusivismo edilizio, i quali presentano un discreto grado di labilità dovuto alla scarsa qualità dell'edilizia ed alla mancanza di "struttura" urbanistica.

Obiettivo di fondo per quest'ambito è la ristrutturazione da perseguirsi mediante interventi di integrazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica mirati all'inserimento delle necessarie aree per attrezzature e servizi e l'eventuale completamento dell'edificato.

Ambito Urbano parzialmente consolidato interessato da Piani Attuativi

Comprende aree parzialmente edificate e già oggetto di Piani di Lottizzazione approvati e convenzionati.

Obiettivo per quest'ambito è il completamento di quanto previsti dagli strumenti attuativi relativi.

Ambito Urbano di integrazione residenziale

Comprende aree da destinarsi all'incremento limitato della consistenza insediativa già esistente, mediante interventi che non richiedano la predisposizione di opere di urbanizzazione primaria diffusa nel territorio.

Ambito Urbano delle attrezzature industriali e artigianali esistenti

Comprende attrezzature già esistenti ricadenti nella zona omogenea D dello strumento urbanistico vigente, del quale vengono recepite le prescrizioni.

4.2. I servizi pubblici

L'attuale dotazione di servizi pubblici nel Comune di San Piero Patti presenta delle notevoli carenze. Infatti riferendosi alla verifica effettuata sulla consistenza quantitativa delle attrezzature esistenti e considerando una dotazione minima di aree per standard urbanistici pari a 12mq/abitante, emergono (fatta eccezione per le aree destinate a verde attrezzato) quantità notevoli di fabbisogno non soddisfatto.

In particolare la situazione è la seguente:

le quantità attuali dovrebbero essere le seguenti:

- aree destinate ad attrezzature per l'istruzione: mq 14.500
- aree destinate ad attrezzature collettive: mq 7.250
- aree destinate a verde attrezzato: mq 14.500
- aree destinate a parcheggi: mq 7.250

le quantità realmente esistenti sono:

- aree destinate ad attrezzature per l'istruzione: mq 12.107
- aree destinate ad attrezzature collettive: mq 10.563¹
- aree destinate a verde attrezzato: mq 14.740
- aree destinate a parcheggi: mq 30

ne conseguono i seguenti fabbisogni pregressi:

- aree destinate ad attrezzature per l'istruzione: mq 2.393
- aree destinate ad attrezzature collettive: /
- aree destinate a verde attrezzato : /
- aree destinate a parcheggi : mq 7.220

¹ Dei 10.563 mq di attrezzature collettive 7.245 mq sono relativi ad edifici per il culto.

4.3. Le reti infrastrutturali

La dotazione delle reti infrastrutturali (viaria, idrica, fognaria) si presenta, almeno quantitativamente, di buon livello, in precario stato di manutenzione.

Infatti, per quanto riguarda le reti viarie queste servono, con diverse gerarchie (connessione, distribuzione, penetrazione) l'intero ambito territoriale e urbano, mentre le altre reti sono comunque presenti in tutte le porzioni territoriali interessate dal sistema del costruito.

Carente, invece, si presenta la rete dell'illuminazione pubblica lungo le reti viarie nelle frazioni, anche in presenza di nuclei abitati cospicui.

5. IL PROGETTO DEL NUOVO P.R.G.

5.1. Contenuti della variante generale al P.R.G.

Oggetto della V.G. al P.R.G. sono le trasformazioni fisiche e funzionali di rilevanza urbanistica, ambientale e paesaggistica delle parti insediate e non del territorio comunale.

Per tali trasformazioni la V.G. al P.R.G. fornisce contenuti prescrittivi ed indicativi capaci di dare una risposta coerente alle esigenze della comunità locale in rapporto a:

- valorizzazione del patrimonio produttivo agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-culturale;
- recupero urbanistico e edilizio del patrimonio insediativo esistente: riqualificazione dei tessuti storici, di quelli consolidati e dei nuclei di recente formazione;
- equilibrata integrazione del patrimonio abitativo sulla base di previsioni demografiche rapportate anche alle indicazioni fornite da Piani e Programmi di assetto territoriale di area vasta;
- soddisfacimento del fabbisogno di attrezzature per i servizi sociali, in un rapporto equilibrato tra residenze, servizi ed attività produttive;
- modalità di attuazione degli interventi programmati, pubblici e privati.

L'impostazione metodologica per la costruzione della V.G. al P.R.G. individua due operazioni significative:

A. la "definizione di indirizzi programmatici" che specifichino, attraverso le analisi e valutazioni della qualità delle risorse territoriali esistenti, gli obiettivi della V.G. al P.R.G. e le scelte strategiche che l'Amministrazione intende effettuare;

B. la "costruzione del progetto della V.G. al P.R.G.", per tutti gli aspetti che consentano di specificare il disegno dello spazio urbano ed extraurbano e di fornire alla Amministrazione gli strumenti per il controllo della attuazione delle trasformazioni del territorio di competenza.

A. Indirizzi programmatici

La definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche della V.G. al P.R.G. avviene attraverso le seguenti operazioni:

A1. Analisi e valutazione delle risorse presenti nel territorio comunale :

- risorse produttive (agricoltura, zootecnia, artigianato, industria, turismo, servizi);
- risorse dell'ambiente storico-culturale e naturale, cui spetta il compito di permettere il riconoscimento dell'identità culturale del territorio interessato;
- patrimonio insediativo (abitazioni, attrezzature pubbliche e private, reti infrastrutturali, etc.).

A2. Valutazione degli elementi significativi per la costruzione del Piano :

- problemi relativi alla qualità delle risorse ed alle modalità del loro uso;
- riconoscimento degli "elementi invarianti" del patrimonio ambientale, storico-culturale, insediativo e produttivo;
- individuazione delle situazioni di degrado che rappresentano ostacolo allo sviluppo (degrado socio-economico, fisico, urbanistico, edilizio, igienico-sanitario);
- ruolo territoriale ed economico-produttivo assegnabile al centro nel quadro dell'assetto di area vasta.

A3. Individuazione delle condizioni di compatibilità delle trasformazioni :

Le operazioni di analisi e valutazione della qualità delle risorse ambientali permettono di mettere a punto criteri di individuazione delle condizioni di compatibilità delle trasformazioni per i diversi "ambiti".

B. Progetto della V.G. al P.R.G.

Il progetto della V.G. al P.R.G. al fine di articolare correttamente la normativa urbanistica, individua sul territorio "sistemi" di elementi in grado di definirlo (Sistema Agrario/Naturalistico, Sistema Storico/Ambientale, Sistema del Costruito, Sistema della Mobilità) e "Spazi".

Per gli Spazi vengono riconosciute due categorie morfologico-funzionali: lo "Spazio Urbano" e lo "Spazio Extraurbano".

- Il primo comprende parti distinte per grado di definizione dell'assetto morfologico, tipologico e funzionale.
- Il secondo comprende parti distinte per caratteri geomorfologici, ambientali e relazioni con le attività antropiche.

Ognuno di questi due "Spazi" si articola al proprio interno per sub-sistemi codificati attraverso l'astrazione della Norma.

Il progetto raggruppa le parti dello Spazio Urbano e dello Spazio Extraurbano in funzione della operatività del P.R.G., procedendo alla individuazione di ambiti differenziati tra quelli ad attuazione diretta (le cui trasformazioni sono assentite mediante concessione edilizia ed autorizzazione) e quelli ad attuazione indiretta, (le cui trasformazioni sono assentibili dopo la formazione di uno strumento urbanistico attuativo).

Ai fini della articolazione dei contenuti progettuali, in termini di assetto fisico e funzionale, di definizione e di rapporto tra disegno e norme, il progetto distingue, all'interno dello Spazio Urbano, le seguenti situazioni :

Ambiti urbani morfologicamente definiti, a questa categoria appartengono quelle parti nelle quali l'assetto fisico-funzionale esistente è completo e riconoscibile; il progetto assume, in questo caso, l'impianto urbanistico attuale come sostanzialmente definito e ne propone il mantenimento.

Ambiti urbani di riqualificazione, a questa categoria sono ricondotte quelle parti, morfologicamente riconoscibili, nelle quali il tessuto urbano non raggiunge un livello compiuto di definizione morfologico-tipologico-funzionale.

Ambiti urbani di progetto, appartengono a questa categoria parti strettamente connesse al centro urbano, nelle quali è parzialmente riconoscibile l'impianto morfologico ed il rapporto tra assetto e funzione presenta incongruenze e caratteri indefiniti; il progetto propone una nuova definizione dell'impianto originario e la riprogettazione morfologico-tipologico-funzionale delle diverse parti.

All'interno dello Spazio Extraurbano il progetto distingue, ai fini della articolazione dei contenuti progettuali, ambiti così definiti :

Ambiti extraurbani paesaggisticamente consolidati e definiti, a questi appartengono le parti di territorio comunale in cui prevalgono le componenti del paesaggio agrario e le azioni di trasformazione sono prevalentemente riconducibili all'uso produttivo agricolo del suolo. In queste parti di territorio, i cui caratteri morfologici e funzionali possono ritenersi compiuti e consolidati, il progetto propone la sostanziale tutela attiva dell'assetto attuale.

Ambiti extraurbani di riqualificazione, che comprendono quelle parti di territorio in cui prevalgono le componenti naturalistiche ed in cui l'eventuale valorizzazione è strettamente connessa alla tutela ed alla riqualificazione delle suddette componenti. Il progetto propone interventi di trasformazione legati a progetti di recupero e valorizzazione ambientale.

I due Spazi, urbano ed extraurbano, sono trattati entrambi come sistemi da progettare; nel senso che intenzione del Piano è quella di attribuire ai Sistemi in essi ricompresi maggiori caratteristiche di efficienza, funzionale e morfologica, garantendo però, pur attraverso le necessarie trasformazioni, l'identità del paesaggio attraverso il riconoscimento della sua complessa articolazione, formale, funzionale, economica, percettiva, naturale, etc.

5.2. Fasi di costruzione della variante generale al P.R.G.

La definizione del progetto della V.G. al P.R.G. avviene mediante le fasi di analisi, sintesi, progettazione, i cui contenuti sono di seguito specificati:

Analisi/Interpretazione:

Aggiornamento della base informativa relativamente agli aspetti socio-economici, funzionali e tipomorfologici; agli aspetti ambientali e storico-culturali; alle caratteristiche fisiche, geomorfologiche e di uso antropico del territorio; allo stato della pianificazione e progettazione pubblica e privata, nonché della consistenza e tipologia dell'edificazione abusiva.

Sintesi/Selezione:

Elaborazione del quadro di riferimento programmatico in raccordo agli studi urbanistici, nonché degli scenari alternativi da mettere a confronto e valutare (Modello di Piano Preliminare).

Progetto:

Elaborazione della stesura definitiva del Piano e delle Norme Tecniche di Attuazione.

5.3. Obiettivi della variante generale al P.R.G.

Il territorio comunale di San Piero Patti presenta un forte grado di complessità e di articolazione dovuto all'intersecarsi di molteplici valenze e problematiche.

Lo strumento urbanistico generale attualmente vigente, un PRG approvato nel 1984, oltre ad essere evidentemente datato, risulta non rispondente alle attuali forme di pianificazione, controllo e gestione del "bene territorio", nonché carente ai fini della tutela attiva delle molteplici valenze caratterizzanti l'area in oggetto.

Allo scopo di sopperire alle suddette carenze di correggere gli eventuali squilibri dovuti all'occupazione indiscriminata di porzioni di territorio ad elevato "rischio ambientale", il presente Piano si pone quale obiettivo principale la riqualificazione territoriale ed urbana.

Prima tappa per il perseguimento di tale obiettivo sarà il riconoscimento delle diverse "parti", territoriali ed urbane, e la distinzione tra quelle "stabili" e quelle "labili".

Nelle prime sono già impresse regole interne, di conformazione e crescita, che il Piano tenderà a

razionalizzare, inquadrando in un'ottica di sistema da codificare attraverso un apparato normativo il quale, regolando gli interventi sugli "elementi invariati" (di valore storico-testimoniale, paesaggistico, naturalistico, etc.), dovrà possedere una rigida valenza prescrittiva.

Nelle seconde, che risultano attualmente destrutturate o degradate e con un livello di utilizzo casuale ed episodico, sarà necessario individuare nuove regole e nuove funzioni compatibili, mediante interventi correttivi generali e la definizione di elementi ordinatori ed elementi di regolazione che stiano alla base di un progetto unitario di riqualificazione tipo-morfologica e funzionale.

La suddetta operazione di "riconoscimento" prende le mosse da alcune considerazioni di base.

Per i piccoli centri è stato sicuramente il territorio, come struttura geomorfologica, a definirne nel tempo l'assetto quale noi oggi lo percepiamo. Ed è sicuramente nei piccoli centri che i rapporti stratificati tra "forma urbana", emergenze e tessuti da una parte, e impalcatura paesaggistica dall'altra, si sono meglio conservati.

Inoltre è importante evidenziare come l'individualità formale di ogni luogo urbano sia definita, sostanzialmente, dal rapporto interno che si è stabilito nel tempo tra elementi permanenti e resistenti (elementi primari) e tessuti edilizi, attraverso la mediazione dello spazio pubblico.

Per quanto affermato, un progetto di Piano che non ponesse al centro dei propri obiettivi il problema delle relazioni fra queste due componenti rischierebbe di non cogliere la specificità e l'unicità dei diversi assetti urbanistici, banalizzando gli interventi secondo categorie astratte.

In quest'ottica risulta evidente che i criteri di elaborazione del Piano, assumendo come obiettivo di fondo il rispetto ed il recupero dell'identità storico-morfologica dei luoghi, e quindi anche dell'identità sociale, si articolano su una pluralità di strumenti attraverso i quali sia chiaramente esplicitata la conformità operativa tra problemi da risolvere e modalità di intervento.

Concludendo, affrontare la definizione del PRG di San Piero Patti deve essere occasione per fornire una risposta chiara ai seguenti problemi :

- ruolo di San Piero Patti all'interno dell'ambito territoriale di area vasta;
- caratterizzazione del territorio di San Piero Patti come sede di servizi specializzati per l'agricoltura e per il turismo;
- individuazione degli elementi fondamentali del "progetto urbanistico" capaci di garantire la qualità dello sviluppo, valorizzando le risorse dell'ambiente naturale e storico culturale;
- individuazione di criteri guida e di strumenti di attuazione e di controllo delle trasformazioni territoriali ed urbane che consentano di ristabilire norme e regole chiare per tutti i cittadini.

Ciò potrà essere fatto mediante il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- Conservazione e tutela del patrimonio ambientale con particolare riguardo agli elementi idrogeologici e alle colture storiche di caratterizzazione del paesaggio agrario.
- Perseguimento della identità urbana attraverso azioni di ridefinizione dei margini esterni, contenimento delle nuove espansioni in favore di un recupero dell'esistente.
- Adeguamento dei livelli di dotazione dei servizi pubblici, scegliendo il livello minimo di 12 mq/ab in una concreta valutazione delle risorse e della condizione insediativa di nucleo urbano di piccola dimensione in stretto ed immediato rapporto con la campagna circostante. Dotazione di servizi di livello generale per cogliere le opportunità della specifica condizione territoriale.
- Miglioramento delle condizioni complessive di attraversamento e accessibilità del centro mediante un nuovo tracciato viario che sia anche di riconnessione delle frange urbane.
- Previsione di dotazione di un patrimonio di aree per insediamenti produttivi-artigianali, che risponda a criteri di facile accessibilità dalle infrastrutture viarie, di adeguata distanza dalle aree

residenziali in assoluta compatibilità con i vincoli ambientali esistenti.

- Dimensionamento delle nuove espansioni residenziali con una dotazione di 1,3 vani per abitante per complessivi 608 vani, per come di seguito meglio illustrato. Le indicazioni di stima seguenti dei fabbisogni potranno subire, per ulteriori approfondimenti, e/o scelte strategiche di piano, variazioni modeste.

5.4. La struttura del progetto e l'organizzazione delle zone omogenee

L'operazione di "strutturazione del progetto" prende le mosse dalla considerazione di base, quasi una costante generale per i piccoli centri, che è stato sicuramente il territorio, come struttura geomorfologica, a definirne nel tempo l'assetto quale noi oggi lo percepiamo.

Ed è sicuramente nei piccoli centri, come nel nostro caso, che i rapporti stratificati tra "forma urbana", emergenze e tessuti da una parte, e impalcatura paesaggistica dall'altra, si sono meglio conservati.

Inoltre è importante evidenziare come l'individualità formale di ogni luogo urbano sia definita, sostanzialmente, dal rapporto interno che si è stabilito nel tempo tra elementi permanenti e resistenti (elementi primari) e tessuti edilizi, attraverso la mediazione dello spazio pubblico.

Sulla base di tali presupposti si è ritenuto opportuno impostare il lavoro di Piano attraverso una visione integrata del territorio come articolazione morfologico-funzionale dello spazio antropizzato (città-campagna) con lo spazio naturale, cioè come ecosistema.

In quest'ottica progettuale il Piano si configura come una sorta di "mappa della modificabilità".

Ad essa si è pervenuti tramite il processo di analisi- interpretazione dello stato di fatto e la conseguente costruzione del modello descrittivo - interpretativo dell'esistente considerando le componenti relative all'assetto fisico, naturale ed artificiale (riconoscimento / selezione dei segni) e quelle relative all'assetto funzionale (riconoscimento / soddisfacimento dei bisogni).

La struttura del progetto, attraverso l'interpretazione puntuale del luogo e dei suoi caratteri fondamentali, letti dal punto di vista formale e funzionale, individua quindi un complesso di criteri guida che costituiscono invarianti progettuali.

Il Progetto di Piano individua i seguenti ambiti e per essi detta criteri guida generali:

Sistema del costruito:

Ambito urbano storico di conservazione

Comprende i tessuti storici di primo impianto i quali presentano elementi di valore architettonico in alcuni capisaldi tipologici e valore storico-testimoniale relativamente all'impianto morfologico.

Obiettivo di fondo per quest'ambito è la riqualificazione ed il recupero morfologico-funzionale da perseguirsi mediante interventi di conservazione urbanistico-edilizia.

Per tale zona dovrà essere effettuata la redazione del Piano di Recupero del Centro Storico.

Ambito urbano storico di ristrutturazione

Comprende i tessuti storici di secondo impianto i quali presentano valore storico-testimoniale relativamente all'impianto morfologico.

Obiettivo di fondo per quest'ambito è la riqualificazione ed il recupero morfologico-funzionale da perseguirsi mediante interventi sia conservazione che di ristrutturazione urbanistico-edilizia.

Ambito urbano storico di trasformazione conservativa

Comprende i tessuti storici di secondo impianto i quali presentano un forte grado di manomissione dovuto a successive trasformazioni.

Obiettivo di fondo per quest'ambito è la riqualificazione ed il recupero morfologico-funzionale da perseguirsi mediante interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia ed eventuali integrazioni.

Ambito urbano consolidato di trasformazione conservativa

Comprende i tessuti consolidati organizzati lungo gli assi principali. Questi risultano sufficientemente connotati dal punto di vista dell'assetto morfotopologico e funzionale e possiedono oramai una configurazione propria, sia al loro interno che nei rapporti con le altre parti urbane.

Obiettivo primario per quest'ambito è la conservazione e la riqualificazione degli elementi costitutivi da realizzarsi mediante interventi di integrazione e ristrutturazione, nonché mediante interventi di adeguamento tipologico, al fine di recuperarne, funzionalmente e formalmente, i caratteri ottimali con l'esclusione di edificazioni su eventuali lotti residui.

Comprende inoltre le aree destinate alla conservazione e riqualificazione di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso gli interventi di Enti pubblici ed i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Ambito urbano parzialmente consolidato di completamento

Comprende parti urbane che presentano forme deboli di impianto a causa di una non sufficiente definizione dell'assetto morfotopologico e funzionale, nonché scarsa chiarezza di rapporto con il contesto.

Obiettivo primario per quest'ambito è la riqualificazione da perseguirsi mediante il completamento dell'edilizia e degli elementi viari di relazione con il contesto.

Ambito urbano parzialmente consolidato di riqualificazione e completamento

Comprende i tessuti di recente formazione, i quali presentano un discreto grado di labilità dovuto ai caratteri dell'edilizia ed alla mancanza di "struttura" urbanistica.

Obiettivo di fondo per quest'ambito è la ristrutturazione da perseguirsi mediante interventi di integrazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica mirati all'inserimento delle necessarie aree per attrezzature e servizi e l'eventuale completamento dell'edificato.

Ambito urbano di nuova integrazione residenziale

Comprende aree da destinarsi all'incremento limitato della consistenza insediativa già esistente, mediante interventi che non richiedano la predisposizione di opere di urbanizzazione primaria diffusa nel territorio.

Ambito extraurbano strutturalmente labile di riprogettazione

Comprende aree parzialmente edificate e già oggetto di Piani di Lottizzazione approvati e convenzionati, ma mai portati a termine e la cui convenzione risulta oramai scaduta.

Obiettivo per quest'ambito è il ridimensionamento e la riprogettazione di quanto previsto dal P.R.G. vigente e dagli strumenti attuativi relativi.

Ambito extraurbano di integrazione urbanistico-edilizia

Comprende i nuclei rurali (frazioni) di una certa entità, i quali necessitano di limitati incrementi della consistenza insediativa già esistente, nonché di interventi integrativi degli elementi infrastrutturali e di servizio.

Ambito delle attrezzature industriali e artigianali esistenti

Comprende attrezzature già esistenti ricadenti nella zona omogenea D dello strumento urbanistico vigente.

Ambito delle attrezzature industriali e artigianali di progetto

Comprende le aree destinate ad attrezzature industriali e artigianali di nuovo insediamento. Può essere oggetto di strumenti attuativi riguardanti singole aree o complessi di attrezzature.

Ambito delle attrezzature pubbliche, generali e di quartiere

Comprende le aree destinate o da destinarsi a servizi e attrezzature gestiti da enti pubblici o concessionari di pubblici servizi.

Può essere oggetto di strumenti attuativi riguardanti singole aree o complessi o, anche, intere categorie omogenee, come le attrezzature scolastiche, religiose, commerciali, sportive, etc.

Ambito delle residenze e attrezzature (pubbliche e private) per il turismo

Comprende le aree da destinarsi a residenze e servizi e attrezzature gestiti da enti pubblici o concessionari di pubblici servizi e/o da privati.

Sistema agrario-naturalistico:

Ambito agrario di salvaguardia e riqualificazione di aspetti ambientali e paesaggistici

Comprende le aree boscate, caratterizzate dalla presenza di boschi artificiali e misti, e le relative fasce di rispetto che non presentano fenomeni di rischio geomorfologico ed idrogeologico.

Gli obiettivi da perseguirsi per quest'ambito sono la conservazione dei caratteri attuali, sia di tipo percettivo che fisico-biologico; nonché l'incentivazione di usi compatibili, quale quello culturale ricreativo, nel rispetto dei caratteri costitutivi dell'area.

Ambito agrario di salvaguardia e riqualificazione di aspetti geomorfologici e paesaggistici

Comprende le aree boscate, caratterizzate dalla presenza di boschi artificiali e misti, e le relative fasce di rispetto che presentano diffusi fenomeni di rischio geomorfologico ed idrogeologico medio-alto.

L'obiettivo da perseguirsi consiste in un'azione organica di difesa dai diffusi fenomeni di dissesto idrogeologico mediante adeguati interventi di salvaguardia ed ulteriori opere volte all'eliminazione delle condizioni di dissesto; nonché interventi finalizzati alla conservazione, miglioramento e ripristino delle attuali caratteristiche dell'area con il mantenimento degli attuali che risultino compatibili con le finalità di riqualificazione paesaggistica dell'ambito.

Ambito agrario di tutela di aspetti geomorfologici

Comprende le aree agricole che presentano fenomeni di rischio medio-alto e, conseguentemente, un discreto grado di labilità dal punto di vista dell'assetto geomorfologico.

La presenza di terreni a diversa potenzialità produttiva, in rapporto alla geomorfologia, induce a ritenere che gli usi ed i relativi interventi compatibili da incentivare siano quelli relativi alla protezione dell'ambiente ed alla produzione agricola.

L'obiettivo da perseguirsi consiste nell'individuazione degli adeguati correttivi, da prevedere in fase di formulazione delle norme, che permettano l'accorto uso delle plurime valenze, ambientali e produttive, mediante interventi di tutela e riqualificazione.

Ambito agrario di tutela dei corsi d'acqua principali

Comprende le aree ricomprese nella fascia dai 20 ai 150 mt dalle rive o dai piedi degli argini dei corsi d'acqua.

Obiettivo di fondo per quest'ambito è quello di mantenere al massimo l'utilizzazione a scopo agricolo dei terreni, rispettando l'equilibrio ambientale.

Per tali ambiti, infatti, il Progetto di Piano, pur consentendo tutti gli interventi connessi all'uso agricolo in atto, individua, in fase di formulazione delle norme, adeguati correttivi che non rendano gli stessi incompatibili con le valenze ambientali.

Ambito agrario di tutela delle colture storicizzate

Comprende le aree caratterizzate dalle colture storiche del nocciolo e dell'uliveto.

Obiettivo di fondo per quest'ambito è il mantenimento degli usi attuali, i quali presentano valenze sia da un punto di vista della produzione agricola che da quello del mantenimento dell'equilibrio storico-paesaggistico-ambientale;

Per tale ambito, infatti, il Progetto di Piano, pur consentendo tutti gli interventi connessi all'uso agricolo in atto, individua, in fase di formulazione delle norme, adeguati correttivi che non rendano gli stessi incompatibili con le valenze storico-paesaggistiche dell'area.

Ambito agrario di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agrario

Comprende tutte le rimanenti aree agricole per le quali l'obiettivo principale consiste nel mantenimento e nell'incentivazione degli attuali usi compatibili.

Ambito "naturale" di tutela delle zone d'acqua

Comprende i letti delle fiumare che attraversano il territorio comunale ed una fascia di protezione di mt 20 dalle rive o dai piedi degli argini.

Obiettivi di fondo per quest'ambito sono la tutela e valorizzazione degli aspetti paesaggistici e degli ecosistemi; la regolamentazione dei modi di fruizione, di trattamento igienico e di ricostituzione della risorsa idrica; l'eliminazione, o quanto meno la riduzione, dei rischi connessi a fenomeni naturali riguardanti il sistema idrografico.

Il P.R.G. associa agli Ambiti riconosciuti in ogni Sistema la suddivisione del territorio in Zone Omogenee (in riferimento all'art.2 del D.M. del 2 aprile 1968, N.1444), dettando per ciascuna precise Norme.

La classificazione generale delle Zone Omogenee è la seguente:

- Zone omogenee di tipo A: parti del territorio interessate da agglomerati o unità urbanistico-edilizie che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, oppure porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi;
- Zone omogenee di tipo B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale;
- Zone omogenee di tipo C: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali;
- Zone omogenee di tipo D: parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale;
- Zone omogenee di tipo E: parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- Zone omogenee di tipo F: parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche;
- Zone omogenee di tipo G: parti del territorio soggette a tutela per la presenza di valenze ambientali.

Tali zone fanno riferimento agli Spazi di cui sopra, ed in particolare: appartengono allo Spazio Urbano le Zone Omogenee: A, B, C, D, F; appartengono allo Spazio Extraurbano le Zone Omogenee: E, G.

Le suddette Zone, in base alle specificità morfologico-funzionali riscontrate nelle fasi di analisi/interpretazione e di sintesi/selezione, sono state suddivise in sottozone, come di seguito specificato:

- zona omogenea A1 - ambito urbano storico di conservazione;
- zona omogenea A2 - ambito urbano storico di ristrutturazione;
- zona omogenea A3 - ambito urbano storico di trasformazione conservativa;
- zona omogenea A4 - immobili di interesse storico, monumentale o ambientale
- zona omogenea B1 - ambito urbano consolidato di trasformazione conservativa;
- zona omogenea B2 - ambito urbano parzialmente consolidato di completamento;
- zona omogenea B3 - ambito urbano parzialmente consolidato di riqualificazione e completamento;
- zona omogenea B4 - ambito urbano-rurale di riqualificazione e completamento;
- zona omogenea C1 - ambito urbano di espansione residenziale;
- zona omogenea C2 - ambito urbano di espansione residenziale mediante interventi di edilizia economica e popolare;
- zona omogenea C3 - ambito urbano di espansione residenziale turistica;
- zona omogenea D1 - ambito urbano delle attrezzature industriali ed artigianali esistenti;
- zona omogenea D2 - ambito urbano delle attrezzature industriali e artigianali di progetto;
- zona omogenea E1 - ambito agrario extraurbano di salvaguardia e riqualificazione di aspetti ambientali e paesaggistici;
- zona omogenea E2 - ambito agrario extraurbano di salvaguardia e riqualificazione di aspetti geomorfologici e paesaggistici;
- zona omogenea E3 - ambito agrario extraurbano di tutela di aspetti geomorfologici;
- zona omogenea E4 - ambito agrario extraurbano di tutela dei corsi d'acqua principali;
- zona omogenea E5 - ambito agrario extraurbano di tutela delle colture storizzate;
- zona omogenea E6 - ambito agrario extraurbano di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agrario;
- zona omogenea F1 - ambito urbano delle attrezzature pubbliche esistenti e di progetto;
- zona omogenea F2 - ambito urbano delle attrezzature pubbliche e private per il turismo e lo sport;
- zona omogenea F3 - ambito urbano del verde attrezzato esistente e di progetto;
- zona omogenea G1 - ambito extraurbano "naturale" di tutela delle zone d'acqua.

5.5. Il dimensionamento

Dalle analisi svolte, relative alla consistenza e dinamica della popolazione e del patrimonio insediativo nel Comune di San Piero Patti, emergono i seguenti dati, utili ai fini del dimensionamento:

La popolazione residente è in continua diminuzione, ma è da rilevare che dopo il rilevante decremento, verificatosi negli anni '60 e '70, il fenomeno si è attestato su valori più contenuti (06,00% circa), inoltre tale parametro negativo diminuisce di intensità se si considera il decremento dei nuclei familiari che si attesta all'oggi intorno allo 01,00%. Tali dati di lieve ripresa sono confortati dalla attuale tendenza al rientro degli emigrati oramai in pensione e da una minore propensione, dei nuclei familiari di nuova

formazione, all'esodo verso i centri costieri.

Il patrimonio abitativo presenta un discreto tasso di "non occupazione" (25,55% del totale); è però da evidenziare la quasi assoluta indisponibilità di tale patrimonio sul mercato (dai dati '91, risulta che l'85,44% delle abitazioni non occupate non è disponibile né per l'affitto né per la vendita), nonché alcune carenze "qualitative" del patrimonio edilizio occupato: degrado, sovraffollamento (nel 18,20% delle abitazioni occupate, coincidenti con quelle formate da 1-2 stanze, l'indice di affollamento risulta maggiore di 1ab/stanza), coabitazioni (presenti in numero di 76).

Nell'ottica generale di Piano, che mira essenzialmente al recupero -riqualificazione -integrazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, la V.G. al P.R.G. tende a ridimensionare le previsioni di espansione contemplate dallo strumento urbanistico vigente e non ancora attuate, puntando maggiormente sui completamenti e sulla realizzazione di piani esecutivi già approvati e convenzionati. Questa operazione permette di ottenere quantità adeguate di incremento del patrimonio insediativo se considerate anche nell'ottica della necessità di non congelare in assoluto il mercato edilizio del "nuovo".

Alla luce di tali dati, come meglio di seguito specificati, si è proceduti al seguente dimensionamento del fabbisogno:

Fabbisogno Progresso

Relativamente al soddisfacimento del fabbisogno progresso sono state prese in considerazione due situazioni da risanare:

1. quella relativa all'adeguamento, ove non fosse già presente tale condizione, del rapporto vani/abitanti, rispetto alla quale si è ritenuto opportuno garantire lo standard medio di 1,30 vani/abitante, con i seguenti risultati:
 - abitanti 1.409
 - vani esistenti 1.613
 - vani necessari 1.832
 - fabbisogno progresso vani 219
2. quella relativa all'eliminazione delle coabitazioni rispetto alla quale, considerando le tendenze in atto, sia relativamente alle caratteristiche dimensionali dei nuovi alloggi che al numero medio dei componenti il nucleo familiare, si è ritenuto opportuno considerare un indicatore medio pari a 1,50 vani/abitante con i seguenti risultati:
 - famiglie 76
 - componenti (76 x 2,5) 190
 - vani necessari (212 x 1,5) 285

Da quanto sopra risulta un fabbisogno progresso pari a 504 nuovi vani.

Fabbisogno Futuro

Considerando la stabilizzazione del numero delle famiglie nell'ultimo decennio, nonché la necessità di non congelare in assoluto il mercato edilizio del "nuovo", si ritiene opportuno integrare le quantità sopra previste ai fini dell'adeguamento con una quota, pur se molto contenuta, di previsione relativa ad un incremento dei nuclei familiari, nel prossimo decennio, pari al 5%.

Considerando inoltre improbabile l'ulteriore riduzione dell'indicatore del numero medio dei

componenti il nucleo familiare, ci sembra opportuno, ai fini del dimensionamento, considerare l'attuale 2,5.

In tal caso otterremo le seguenti quantità:

- famiglie $1.467 \times 5\% =$ famiglie 74
- famiglie 74 x componenti 2,5 = componenti 185
- abitanti 185 x vani 1,50 = fabbisogno futuro vani 278

Fabbisogno Complessivo

Da ciò consegue il seguente fabbisogno complessivo:

- fabbisogno pregresso + fabbisogno futuro = fabbisogno complessivo
- vani 504 + vani 278 = vani 782

Offerta Attuale

Possiamo considerare come non utilizzate in assoluto (né per la residenza, né per altri motivi) circa il 21,62% delle abitazioni non occupate.

Di queste però soltanto il 14,56% è dichiaratamente sul mercato per la vendita o per l'affitto; ciò comporta un dato pari a circa 58 abitazioni e circa 174 vani disponibili.

Fabbisogno Futuro Nuovi Vani

Pertanto il fabbisogno futuro di nuovi vani potrebbe essere stimato come di seguito:

vani necessari complessivi - vani esistenti utilizzabili = vani nuovi necessari

vani 782 - vani 174 = 608 nuovi vani

Abitanti Futuri (max) insediabili

Al fine della verifica e dimensionamento della dotazione degli standard urbanistici sarà opportuno comunque considerare la massima capacità insediativa del patrimonio edilizio previsto come utilizzabile e realizzabile nel prossimo decennio.

Considerando un indicatore di mc100/vano ed un indice capitario minimo pari a mc100/abitante, il numero max di abitanti futuri insediabili sarà quindi pari al fabbisogno complessivo di vani precedentemente stimato, e cioè circa 608 abitanti .

Sulla base di tali dati dimensionali e nell'ottica generale di Piano, che mira essenzialmente al recupero -riqualificazione -integrazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, il presente P.R.G. opera previsioni di espansione volte essenzialmente al soddisfacimento dei fabbisogni realmente ipotizzabili e al ridisegno delle parti urbane destrutturate.

Considerando che parte del fabbisogno potrà essere soddisfatta dagli interventi di ristrutturazione e completamento delle Zone Omogenee A e B, le aree di nuova espansione destinate ad edilizia residenziale si limitano ad interessare una superficie complessiva pari a circa 6,00 ha (60.950 mq) dei quali una quota pari al 39% (23.723 mq) del totale è destinata ad interventi di edilizia economica e popolare.

Questa operazione permette di ottenere quantità accettabili di incremento del patrimonio insediativo, se considerate anche nell'ottica della necessità di non congelare in assoluto il mercato edilizio del "nuovo". Nello specifico i dati riguardanti le Zone Omogenee C1 e C2 sono i seguenti:

Zona Omogenea C1 - Ambito di espansione residenziale :

Superficie territoriale = mq 37.227;

Indice di fabbricabilità territoriale = 0,80 mc/mq;

Volumetria massima realizzabile = mc 29.781;
Numero massimo di abitanti insediabili = 297;
Superficie da cedere per uso pubblico = mq 7.445;

Zona Omogenea C2 - Ambito di espansione residenziale di edilizia economica e popolare:
La zona omogenea C2 è suddivisa in due porzioni: la zona omogenea C2a e la zona omogenea C2b.

Nella zona omogenea C2a, con una superficie territoriale pari a mq 13.228, il presente P.R.G. recepisce le previsioni dello strumento attuativo di iniziativa pubblica, già redatto in ottemperanza alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, sulla base del quale verranno realizzati 5.992 mc di edilizia residenziale di tipo economico e popolare e insediati 60 nuovi abitanti.

Nella zona omogenea C2b i dati dimensionali previsti dal presente P.R.G. sono i seguenti:

Superficie territoriale = mq 10.800;
Indice di fabbricabilità territoriale = mc/mq 1,20;
Volumetria massima realizzabile = mc 12.960;
Numero massimo di abitanti insediabili = 130;
Superficie da cedere per uso pubblico = mq 1.560;

Nel dimensionamento complessivo del Piano rientrano anche le Zone omogenee C3, destinate però a residenze, attrezzature e servizi per il turismo, la cui dimensione è pari a mq 34.867, e le zone omogenee D2, destinate a nuove attività artigianali, industriali, la cui dimensione complessiva è pari a mq 55.516.

5.6. La verifica degli standard

Verifica Standard Urbanistici

Considerando una dotazione minima di standard urbanistici pari a 12mq/abitante (Comune con popolazione < di 10.000 abitanti) la situazione relativa a fabbisogno pregresso, futuro e complessivo è la seguente:

	Standard esistenti mq	Fabbisogno pregresso mq	Fabbisogno futuro mq	Fabbisogno totale mq
ai	12.107	2.393	2.432	4.825
ac	10.563	/	1.216	1.216
va	14.740	/	2.432	2.432
p	30	7.220	1.216	8.436
totale	37.440	9.613	7.296	16.909

Il Piano soddisfa tali fabbisogni con percentuali in eccedenza, infatti prevede mq 4.850 per attrezzature per l'istruzione; mq 11.459 per attrezzature collettive; mq 78.964 per verde attrezzato; mq 20.617 per parcheggi.

A tali quantità vanno aggiunte quelle relative alle aree di cessione delle zone C1, C2 e C3 per un totale pari a circa mq 16.938, nonché le aree di attrezzature di interesse generale per lo sport (campo da calcio - mq27.906) e il tempo libero (parco urbano - mq 101.539).