



Comune di **SAN VITO LO CAPO (TP)**



Variante al PRG per il Centro Storico

Adeguamento al D. Dir. n. 422 del 07.04.2003

progettista
Prof. Ing. arch. Giuseppe Trombino

Relazione

COMUNE DI SAN VITO LO CAPO
Provincia di Trapani

VARIANTE AL PRG
per il
CENTRO STORICO
(Circ. A.T.A. n. 3/2000)

RELAZIONE

prof. arch. ing. Giuseppe Trombino

Collaboratori
arch. Antonio Calderaio
ing. Vincenzo Lo Verso

Dicembre 2006

PREMESSA

Con deliberazione n. 306 del 29.12.2005 la Giunta Municipale del Comune di San Vito Lo Capo ha conferito allo scrivente l'incarico di redigere un ristudio del PRG vigente relativo al centro storico.

La necessità di redigere tale studio scaturisce dal Decreto Dirigenziale n. 422 del 7 aprile 2003, con il quale è stato approvato, con modifiche e prescrizioni, il PRG del comune di San Vito lo Capo e le relative Prescrizioni Esecutive. Con tale Decreto infatti l'Assessorato regionale del Territorio ed Ambiente, pur condividendo le finalità programmatiche del Piano, ha però ritenuto di non condividere le Prescrizioni Esecutive relative alla Zona A del Centro storico, prescrivendone il ristudio *“in coerenza alle direttive dettate dalla circolare ARTA n. 3/2000, in materia di aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici.*

Coerentemente con tale indirizzo, per avviare a soluzione le problematiche connesse alla riqualificazione e valorizzazione del centro storico, si è proceduto alla redazione di una Variante generale alle previsioni del PRG relative al centro storico, redatta secondo i criteri specificati nella Circolare n. 3/2000 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente.

Il progetto di Variante, i cui contenuti sono illustrati nelle pagine che seguono, è stato sviluppato sulla base delle specifiche direttive adottate dal Consiglio comunale di San Vito lo Capo con atto n. 22 del 28.03.2006.

Capitolo 1

OBIETTIVI E CRITERI METODOLOGICI

1. LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

Il Piano descritto nelle pagine che seguono ha come riferimento normativo il PRG approvato con D. Dir. n. 422 del 7 aprile 2003 e costituisce, come rilevato in premessa, un ristudio delle previsioni del piano relative al centro storico. Gli approfondimenti svolti hanno determinato la necessità di apportare significative modifiche ed integrazioni al PRG vigente; il Piano pertanto, dal punto di vista giuridico, si qualifica come una Variante al PRG relativa al centro storico.

Le modifiche ed integrazioni proposte riguardano in particolare il regime normativo degli interventi sul patrimonio edilizio storico; coerentemente con le direttive regionali e comunali non si è ritenuto invece di apportare alcuna modifica alla perimetrazione del centro storico, che rimane pertanto confermata, salvo quanto appreso rilevato, nella forma definita nel Decreto di approvazione, come visualizzata nella Tavola 7.1 del PRG (*Promontorio ponente*), della quale il Consiglio comunale ha preso atto con delibera n. 29/2005.

In atto gli interventi nel centro storico di San Vito sono regolati da un regime normativo transitorio, applicabile nelle more del ristudio prescritto dal Decreto di approvazione, e definito nello stesso Decreto come segue:

“Gli interventi ammessi, nelle more di quegli approfondimenti prescritti con la circolare sopra citata (circolare ARTA n. 3/2000, n di r.), sono quelli di cui all'art. 20 lettere a), b), c) (della L.R. 71/1978), mentre l'intervento di cui alla lettera d) potrà riguardare le parti interne di singole unità edilizie, laddove essi siano indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità, nonché gli edifici di epoca recente, quelli non ricadenti tra gli edifici di interesse storico-monumentale e, comunque, dovrà essere orientato alla riqualificazione architettonica ed al recupero edilizio nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche originarie o dell'ambiente circostante. Nella zona A non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione totale.

Fino all'approvazione degli approfondimenti, previsti dalla circolare n. 3/2000, per il recupero del centro storico, tutti gli interventi nella zona A sono sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza”.

Tali indicazioni sono state recepite nell'art. 13 delle Norme tecniche di Attuazione del PRG, che pertanto è stato complessivamente riscritto in forma notevolmente diversa rispetto a quella originaria.

Per completezza di informazione va ricordato che le prescrizioni del PRG relative al centro storico, definito “Area di interesse storico ambientale e tipologico” erano completate da tre elaborati grafici alla scala 1:1000, definiti quali Prescrizioni esecutive del PRG ed in quanto tali non condivise dall'ARTA, così denominati:

- Tav. 8.1 - Classificazione degli edifici ed interventi ammessi
- Tav. 8.2 - Quadro di riferimento delle schede per isolati
- Tav. 8.3 - Schede per isolati e tipologie di riferimento.

Attraverso la presente Variante l'intero apparato normativo del PRG, rappresentato dagli elaborati sopra richiamati, viene riscritto e notevolmente ampliato, sino a definire, pur nel rispetto dei principi generali del PRG, un quadro di riferimento radicalmente innovativo per gli interventi nel centro storico, più aderente alle necessità di riqualificazione urbana e di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio di antica origine.

Per le ragioni che saranno meglio specificate nel seguito, al fine di elevare il livello infrastrutturale del centro urbano, sono state anche previste all'esterno del perimetro del centro storico, ma in adiacenza ad esso, due grandi aree destinate a nuove infrastrutture; precisamente è prevista la realizzazione di un parcheggio e di un mercato settimanale, in località Peralta, mentre in prossimità del cimitero comunale è stata prevista la realizzazione di un parcheggio in ampliamento di quello già esistente.

La previsione di tali infrastrutture, dal punto di vista giuridico, si configura come un adempimento in applicazione dell'art. 4 del D.M. 2.04.1968; pertanto le due aree devono considerarsi ricomprese nel perimetro della zona A. Per tali previsioni (le uniche della Variante che configurano l'apposizione di vincoli espropriativi) va effettuata, in applicazione del Testo unico sulla espropriazione per pubblica utilità (art. 11 D.Lvo n. 325/2001), la notifica dell'avviso di avvio del procedimento di vincolo ai proprietari interessati.

2. LE DIRETTIVE CONSILIARI

Il Consiglio comunale di San Vito lo Capo, con atto n. 22 del 28.03.2006, su conforme proposta del Dirigente dei servizi tecnici del Comune, ing. Michelangelo Di Sabato, ha definito le seguenti direttive per la progettazione del Piano:

- 1) riscrivere l'art. 13 delle N di A del vigente PRG, integrandolo con le indicazioni contenute nell'atto deliberativo consiliare n. 51 del 21.12.2005;
- 2) rivedere, sulla base di una approfondita ed attenta analisi, la classificazione tipologica degli edifici contenuta nel PRG vigente;
- 3) prevedere la possibilità di edificazione nei lotti liberi;
- 4) prevedere la possibilità di sopraelevare gli edifici costituiti da una sola elevazione fuori terra;
- 5) rispettare la programmazione delle Opere pubbliche vigente.

Nello stesso atto deliberativo vengono poi elencati gli atti normativi ai quali riferirsi nella progettazione del Piano, che sono:

- 1) la Circolare ARTA n. 3/2000;
- 2) il Piano territoriale Paesistico dell'Ambito 1 e le osservazioni allo stesso avanzate dal Comune di San Vito (non ancora controdedotte, n di r);
- 3) la L.R. n. 28/1999 relativa alla disciplina del commercio ed i correlati Decreti;
- 4) il parere ex art. 13 sul PRG vigente rilasciato dal Genio civile di Trapani il 13.12.1995;
- 5) le deliberazioni consiliari nn. 67/2002 e 29/2005 relative al PRG vigente.

Si richiede infine di tenere in considerazione le osservazioni al PRG a suo tempo presentate da vari cittadini e dal Sindaco, nonché del relativo parere espresso dal progettista del Piano.

3. METODOLOGIA SEGUITA NELLA PROGETTAZIONE DELLA VARIANTE

Il tipo e la natura delle analisi da svolgere per pervenire alla progettazione di una variante al PRG per il centro storico, come anche i suoi contenuti, sono dettagliatamente descritti nella circolare n. 3/2000 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione siciliana; a tali indicazioni, e specificatamente a quelle contenute nel punto 3.7, lo scrivente ha fatto dunque riferimento nella impostazione del lavoro di analisi dello stato di fatto e di progettazione.

Le analisi sono prevalentemente frutto di indagini dirette, ma in parte si avvalgono di dati e studi redatti per varie finalità ed in varie circostanze, come sarà specificato in seguito.

Gli elaborati nei quali sono riportati i risultati delle analisi dello stato di fatto utilizzano come base cartografica il rilievo aerofotogrammetrico alla scala 1:2.000 fornito dalla Amministrazione comunale, riportato alla scala 1:1000, ed aggiornato in base alle Carte Tecniche Regionali più recenti (2003). Nello stesso elaborato sono state riportate anche le particelle catastali del N.C.T., con la rispettiva numerazione, distinguendo con diverso tratto le dividende catastali che coincidono con il perimetro di una unità edilizia da quelle che si trovano all'interno di una unità, o che comunque non coincidono con tale perimetro. Si è ottenuto in tal modo un supporto cartografico estremamente dettagliato, che ha consentito di articolare la proposta normativa riferendola alle singole unità immobiliari che compongono il centro storico.

Utilizzando questa base cartografica sono state redatte le seguenti carte tematiche, tutte alla scala 1:1000 (*entro parentesi è indicato il numero dell'elaborato del progetto di Variante, nonché la lettera del punto 3.7 della Circolare n. 3/2000 alla quale l'elaborato corrisponde*):

- **Datatione storica del patrimonio edilizio** (*elaborato n. 5 – lett. d*) contenente l'epoca di impianto di ciascuno degli isolati che compongono il centro storico, nonché la precisa localizzazione ed individuazione degli immobili (interi edifici o loro parti) che esprimono un particolare interesse storico-architettonico.
- **Planimetria stato di fatto catastale. Unità edilizie** (*elaborato n. 6 – lett. e, g*) contenente la perimetrazione delle unità edilizie ed il relativo riferimento catastale, nonché la denominazione delle strade e la numerazione civica.
- **Attrezzature pubbliche ed immobili di proprietà pubblica** (*elaborato n. 7 – lett. h, i*), con la specificazione delle attrezzature di cui al D.I. 2.04.1968 esistenti ma anche delle opere pubbliche programmate ed in corso di realizzazione.
- **Destinazioni d'uso** (*elaborato n. 8 – lett. e*), nella quale sono riportate con diverse campiture le destinazioni dei piani terra di ciascun edificio compreso all'interno del centro storico.
- **Consistenza edilizia** (*elaborato n. 9 - lett. e*), con l'indicazione del numero dei piani fuori terra di ciascuna unità edilizia.
- **Trasformazioni edilizie** (*elaborato n. 10 - lett. e*), contenente una sintetica valutazione dei caratteri architettonici e formali del patrimonio edilizio esistente e della permanenza o meno di tali caratteri in ciascuna unità edilizia.
- **Tipologie edilizie** (*elaborato n. 11 - lett. e*), contenente la classificazione tipologica del patrimonio edilizio. Per pervenire a tale classificazione è stata effettuata una analisi delle caratteristiche architettoniche e tipologiche di ciascuna unità edilizia e

delle trasformazioni subite (demolizioni parziali e totali, sopraelevazioni, ..), che ha consentito di definire un abaco dei tipi edilizi (*elaborato n. 12*), nel quale sono state classificate le diverse modalità organizzative, riconoscibili nel patrimonio edilizio del centro storico.

- **Dati socioeconomici** (*elaborato n. 13 – lett. f*), riferiti a ciascuna unità edilizia; i dati riportati in tale elaborato sono quelli rilevati dall'ISTAT in occasione dell'ultimo censimento della popolazione e delle abitazioni (2001), opportunamente elaborati.

L'analisi dello stato di fatto sin qui descritta è stata estesa a tutta l'area compresa entro il perimetro della zona A del PRG vigente.

Accanto alla attività di indagine diretta sin qui sinteticamente descritta, è stata posta in essere una parallela attività di studio orientata alla comprensione dei processi storici di trasformazione del patrimonio edilizio e del disegno urbano, e sono stati svolti alcuni approfondimenti tematici specialistici che hanno riguardato la condizione abitativa e socioeconomica della popolazione e lo stato delle attrezzature pubbliche.

Tutto il lavoro di analisi ha consentito di comporre un quadro conoscitivo sufficientemente approfondito, tracciato nelle pagine che seguono e specificato negli elaborati grafici, cartografici ed informatici che costituiscono la parte analitica del Piano.

Sulla base della conoscenza acquisita sono stati quindi definiti gli elaborati progettuali della Variante, che sono i seguenti:

- **Stralci del PRG vigente** alla scala 1:10.000 e 1:2000 (*elaborato n. 2 – lett. a, b*)
- **Previsioni del PRG vigente** alla scala 1:1000, (*elaborato n. 3*) contenente la visualizzazione delle indicazioni contenute nella Tav. 8.1 - Prescrizioni esecutive del PRG, le cui previsioni, come già detto, non sono state condivise.
- **Variante al PRG** alle scale 1:10.000 e 1:2000 (*elaborato n. 4*), contenente la visualizzazione delle modifiche apportate alla Tav. 7.1 del PRG.
- **Planimetria di progetto: destinazioni d'uso** (*elaborato n. 15 – lett. l*) (scala 1:1.000), contenente per ogni unità edilizia e per ogni area le destinazioni ammesse.
- **Planimetria di progetto: modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente** (scala 1:1.000) (*elaborato n. 16 – lett. l*), con l'indicazione degli interventi ammessi in ciascuna delle unità edilizie che compongono il tessuto storico.
- **Progetti tipo indicativi** a scala 1: 200 (*elaborato n. 17*), contenente 12 progetti tipo, aventi valore orientativo ed esemplificativo, per le diverse modalità di intervento ammesse, nonché indicazioni schematiche sulle caratteristiche architettoniche alle quali gli interventi devono uniformarsi.
- **Norme Tecniche di Attuazione** (*elaborato n. 18 – lett. m*).

Per quanto concerne il Regolamento Edilizio, non si è ritenuto di dover introdurre alcuna modifica a quello vigente, di recente approvazione e per altro già sottoposto a modifiche con separato procedimento in corso di definizione. Va però rilevato che nelle N di A della Variante sono state inserite varie disposizioni che integrano e modificano il Regolamento edilizio, e che trovano attuazione, evidentemente, soltanto all'interno della zona A del PRG. Infine tutto il lavoro svolto, sia di tipo analitico che progettuale, è puntualmente descritto nella presente Relazione (*elab. n. 1 – lett. c*).

Capitolo 2

LE ANALISI DELLO STATO DI FATTO

In considerazione dei particolari obiettivi che la presente Variante si pone e delle direttive ricevute, si è ritenuto di dover orientare l'attività di analisi principalmente sui caratteri morfologici e funzionali del centro storico e sui caratteri tipologici ed architettonici del patrimonio edilizio che lo compone.

Non dovendo invece la Variante riguardare la enucleazione dell'area storica e la sua perimetrazione non sono state svolte indagini di tipo storico sui processi di formazione dei tessuti urbani, ritenendo sufficienti quelle contenute nel progetto di PRG.

Per le stesse ragioni non è stata compiuta alcuna ricognizione sulle reti infrastrutturali e sugli impianti tecnici urbani, che non per altro necessitano di particolari interventi, se non quelli manutentivi, in quanto già dimensionati per il prevedibile carico urbanistico.

1. CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE DELL'INSEDIAMENTO URBANO

La analisi della morfologia urbana a San Vito Lo capo non presenta le difficoltà che spesso si incontrano in studi di questo tipo riferiti a contesti storici di lunga e complessa stratificazione; San Vito è infatti un borgo di recentissima realizzazione, sostanzialmente formatosi nell'ottocento secondo i criteri propri dell'urbanistica classica su un impianto a scacchiera assolutamente regolare caratterizzato da strade larghe e diritte intersecatisi ortogonalmente.

Le uniche irregolarità morfologiche, per altro di modesto rilievo, si incontrano in prossimità del Santuario, straordinario edificio fortezza realizzato molti secoli prima della nascita del centro, attorno al quale, già prima dell'ottocento, si era formato un piccolissimo nucleo abitato formato da poche abitazioni, ancora in parte riconoscibili, disposte irregolarmente su preesistenti tracciati stradali.

La assoluta mancanza di asperità geografiche e la modesta consistenza delle preesistenze edilizie hanno determinato un disegno urbano ritmato sul monotono ripetersi di incroci stradali, appena rimarcato dalla gerarchizzazione delle diverse strade, e dal loro conseguente diverso calibro dimensionale, che va dai pochi metri delle vanelle residenziali, ai dieci e più metri delle strade principali, sino ai quasi trenta metri della trazzera regia che margina l'abitato ad ovest.

Alla monotonia planimetrica dell'impianto urbano fa però da contraltare una articolazione tipologica davvero singolare, che a ben guardare, costituisce la più rilevante particolarità del centro e lo distingue dai centri di analogo impianto della Sicilia interna. Un'analisi tipologica, anche non approfondita, evidenzia subito infatti la compresenza nel tessuto urbano di schemi tipologici riferibili alla tradizionale casa rurale e di altri, nettamente distinti, riferibili alla presenza di attività marinare.

I primi si sostanziano nella casa solarata, costituita da un piano terra mono o pluricellulare, e da un soprastante piano ribassato, con copertura a falde inclinate; i

secondi si caratterizzano invece per la presenza di un solo piano mono o pluricellulare con copertura piana calpestabile spesso raggiungibile attraverso ripide scale esterne.

Entrambi gli schemi tipologici prevedono una aggregazione a schiera sugli allineamenti stradali, definendo in tal modo spazi interni più o meno grandi in relazione al passo stradale; tali spazi assumono il carattere di chiostrine nel caso in cui l'isolato urbano ha dimensione trasversale inferiore ai 15 metri, ovvero quello di corti private nel caso, assai più frequente, di isolati di dimensione superiore, sino ad assumere il carattere di veri e propri giardini interni negli isolati di grande dimensione.

Nell'ambito della differenziazione tipologica sopra descritta, si inseriscono numerose ed interessanti varianti tipologiche: frequentemente utilizzata è ad esempio, nel caso delle case marinare, la soluzione di arretrare di qualche metro il fronte della abitazione dal ciglio stradale, realizzando così uno spazio scoperto di mediazione tra la casa e la strada, generalmente chiuso con alti muri ed accessibile attraverso un portale ad arco; in altri casi lo spazio di mediazione si collega direttamente con il giardino interno determinando una inedita tipologia abitativa a patio.

All'interno del tessuto si inseriscono, spesso senza che si individui una particolare ragione localizzativa, pochi palazzetti signorili per lo più tardo ottocenteschi.

Le tipologie abitative sin qui descritte, riferibili all'originario impianto urbano, in molti casi sono state negli anni più recenti trasformate attraverso sopraelevazioni ed accorpamenti orizzontali e verticali; meno spesso sono state demolite e ricostruite con nuove caratteristiche tipologiche ed architettoniche ma per lo più all'interno del lotto originale. Va rilevato infatti che per molti anni e sino alla approvazione del PRG, nel 2003, il centro storico di San Vito non ha avuto alcun regime giuridico di salvaguardia urbanistica.

Le trasformazioni però, pur rilevanti ed estese, non hanno cancellato del tutto l'originaria fisionomia del centro, che rimane fortemente caratterizzato per le sue strade ampie e diritte, per le sue case basse (ancora oggi sono pochissime le abitazioni costituite da più di due piani fuori terra), per gli alti muri dei cortili dai quali fuoriescono macchie di verde intenso.

Le tipologie originarie e le varianti tipologiche conseguenti ai numerosi interventi trasformativi offrono oggi un repertorio di estremo interesse, che è stato attentamente studiato, al fine di pervenire ad una classificazione il più possibile puntuale e di dettaglio, sulla quale costruire la proposta progettuale.

I risultati di tale studio, che si è avvalso di rilevamenti diretti, sono riepilogati in un abaco (elaborato n. 12) nel quale sono descritti i caratteri di ciascuna delle tipologie individuate attraverso piante, prospetti e sezioni tipologiche.

2. EMERGENZE ARCHITETTONICHE ED AMBIENTALI

Le poche emergenze che si riscontrano nel centro storico di San Vito, costituite per lo più da palazzetti tardo ottocenteschi, sono individuate nell'elaborato n. 5 alla scala 1:1000, nel quale sono pure riportate la denominazione e la datazione di ciascun immobile, così come indicate nella scheda CSU dell'Inventario di Protezione del Patrimonio Culturale Europeo, elaborata negli anni '70 dalla Soprintendenza.

In aggiunta alle emergenze censite in tale scheda si segnala un complesso edilizio in discreto stato di conservazione costituito da vari caseggiati rurali, tra i quali una vasca di irrigazione ed una alta torre circolare merlata, adibiti a mulino, localizzata alla estremità sud orientale del centro storico.

Se si eccettua il Santuario, che costituisce un monumento di straordinario interesse storico ed artistico, nessuna delle emergenze catalogate raggiunge livelli di particolare rilievo artistico, tuttavia la loro presenza nel tessuto urbano contribuisce in maniera determinante, anche per la loro localizzazione talora a fondale di alcune strade, a qualificare gli spazi urbani.

3. LE CONDIZIONI ABITATIVE ED I PROCESSI IN ATTO

La particolare localizzazione di San Vito e la sua natura di apprezzato centro turistico ha evidentemente condizionato, almeno negli ultimi quarant'anni, i processi di trasformazione urbana. Tuttavia solo da qualche anno il turismo ha iniziato a incidere significativamente sulle variabili socioeconomiche, sino ad affermarsi come un fondamentale motore dello sviluppo economico. Lo provano i dati che si riferiscono all'andamento demografico, riportati nella Tabella 1, che evidenziano una lunga fase di decremento demografico, che ha portato il paese al minimo storico di 3.567 abitanti nel 1991; solo nell'ultimo decennio si è assistito ad un lieve, ma significativo, recupero di popolazione sino al valore di 3.800 abitanti al 2001.

Tabella 1 – Variazione dei dati relativi alla popolazione ed al patrimonio edilizio nel periodo 1961/2001 (Fonte: ISTAT)

Anno	ABITAZIONI				POPOLAZIONE RESIDENTE	
	OCCUPATE		NON OCCUPATE		n° famiglie	n. abitanti
	numero	stanze	numero	stanze		
1961	1150	4772	124	409	1159	4022
1971	1085	4612	280	1117	1108	3623
1981	1118	5677	1141	4631	1213	3612
1991	1344	6414	1800	6442	1392	3567
2001	1538	7009	2182	8269	1539	3798

A risentire in maniera più grave del calo demografico sono state evidentemente le parti più antiche del paese, che sono stati abbandonate, prima e più delle altre, dalla popolazione che le abitava. A tale abbandono però, diversamente da quanto accaduto nella generalità dei centri storici dell'interno, non ha sempre corrisposto un degrado edilizio, dal momento che le abitazioni non occupate sono state generalmente riutilizzate per turismo o per vacanza. Anche a San Vito tuttavia, diversamente da quello che può immaginarsi, esistono diffusi processi di degrado edilizio da abbandono, che riguardano soprattutto le più antiche abitazioni costituite da un solo vano a piano terra, di dimensione troppo limitata per consentire un riuso abitativo,

anche a fini turistici.

I processi demografici e le condizioni abitative negli anni più recenti sono descritti nelle tabelle delle pagine seguenti, nelle quali sono riportati i dati degli ultimi tre censimenti della popolazione e delle abitazioni (1981, 1991, 2001) disaggregati per sezioni di censimento, al fine di far emergere con maggiore chiarezza i processi in atto.

I dati si riferiscono alle sole sezioni che costituiscono il centro storico, restano dunque escluse le sezioni esterne. Purtroppo il confronto tra i dati dei tre censimenti per le singole sezioni è reso poco significativo per il fatto che nei tre censimenti l'ISTAT ha sensibilmente modificato i perimetri delle sezioni censuarie, che non coincidono con quelle dei precedenti censimenti. Nelle Tabelle sono indicate in grassetto le sezioni di censimento che hanno mantenuto la stessa perimetrazione e per le quali dunque il confronto intercensuario è più significativo.

Pur con i limiti sopra evidenziati è possibile fare alcune riflessioni sui dati.

La popolazione complessiva del centro urbano è diminuita negli ultimi venti anni di 200 unità; quella del centro storico nello stesso periodo è diminuita invece di circa 160 abitanti, passando dai 1666 abitanti del 1981, ai 1639 del 1991 ed infine ai 1503 del 2001. Diversamente da quello che il dato può far pensare il centro storico è però oggi più abitato rispetto a trenta anni fa: il numero delle famiglie residenti è passato infatti da 561 nel 1981 a 652 nel 2001; oggi ci sono dunque più famiglie ma composte da un minor numero di soggetti. Le ragioni, oltre che in un naturale fenomeno di contrazione del numero dei componenti familiari, potrebbero anche risiedere in un processo di invecchiamento della popolazione.

In conseguenza di tale processo è aumentato il numero degli alloggi occupati, che è passato dai 516 del 1981, ai 627 del 1991 ed ai 652 del 2001.

Molto maggiore è stato, per le ragioni che possono facilmente comprendersi, l'incremento degli alloggi non occupati, e dunque abbandonati ovvero utilizzati per turismo, che erano 388 nel 1981 e che sono diventati circa 800 nel 2001 (la differenza in diminuzione tra i dati 1991 e 2001 è in realtà dovuta alla non perfetta coincidenza alle due date dei perimetri delle sezioni con quella della zona A).

Sommando gli alloggi non utilizzati a quelli abitati dai residenti si perviene ad un valore all'attualità di circa 1400 alloggi, notevolmente superiore ai 900 alloggi che costituivano nel 1981 il patrimonio edilizio complessivo del centro storico di San Vito. Il dato offre una decisa conferma a quanto affermato nel precedente paragrafo in merito ai processi di trasformazione del patrimonio edilizio e mostra come l'ampliamento, generalmente per sopraelevazione delle case terrane, abbia interessato una altissima percentuale delle abitazioni di San Vito.

Per quanto riguarda gli altri indicatori della condizione abitativa, riportati nella Tabella 3, si rileva che nelle sezioni censuarie del centro storico sia il taglio medio

Tabella 2 – Abitazioni e popolazione nel 1981, 1991, 2001 per sezioni di censimento

Fonte: Dati ISTAT

1981	ABITAZIONI				POPOLAZIONE RESIDENTE	
	OCCUPATE		NON OCCUPATE		n° famiglie	n. abitanti
	numero	stanze	numero	stanze		
Sezioni						
1	112	519	156	629	117	374
2	146	754	83	353	160	426
3	117	558	74	306	125	438
4	141	666	75	296	149	428
Totale	516	2497	388	1584	551	1666

1991	ABITAZIONI				POPOLAZIONE RESIDENTE	
	OCCUPATE		NON OCCUPATE		n° famiglie	n. abitanti
	numero	stanze	numero	stanze		
Sezioni						
10	34	168	183	658	35	96
14	118	614	68	208	123	274
15	76	343	69	263	78	190
16	77	425	133	403	97	212
17	160	811	71	393	160	414
20	78	359	150	331	83	249
21	84	377	133	484	84	204
Totale	627	3097	807	2740	660	1639

2001	ABITAZIONI				POPOLAZIONE RESIDENTE	
	OCCUPATE		NON OCCUPATE		n° famiglie	n. abitanti
	Numero	stanze	numero	stanze		
Sezioni						
1	28	135	31	143	28	68
10	6	32	0	0	6	18
14	115	623	125	508	115	258
15	75	316	98	306	75	153
16	76	344	110	489	76	163
17	171	706	10	38	171	429
21	89	433	46	193	89	223
65	77	319	266	760	77	160
69	15	75	1	3	15	31
Totale	652	2983	687	2440	652	1503

Tabella 3 – Indicatori della condizione abitativa nel 1981, 1991, 2001, per sezioni di censimento. Ns. elaborazione su dati ISTAT

Sezioni	Indice di affollamento (ab/vani)	Indice di coabitazione (fam/abitaz)	Taglio medio abitazioni occ. (vani/abitaz.)	Abitazioni non occupate sul totale (%)
---------	----------------------------------	-------------------------------------	---	--

1981

1	0,72	1,39	4,63	58%
2	0,56	1,07	5,16	36%
3	0,78	1,07	4,77	39%
4	0,64	1,06	4,72	35%
Totale	0,68	1,07	4,82	42%

1991

10	0,57	1,05	4,94	84%
14	0,45	1,04	5,20	37%
15	0,55	1,01	4,51	48%
16	0,50	1,00	5,52	63%
17	0,51	1,06	5,07	31%
20	0,69	1,04	4,60	66%
21	0,54	1,05	4,49	61%
Totale	0,53	1,06	4,94	56%

2001

1	0,50	1	4,82	53%
10	0,56	1	5,33	0%
14	0,41	1	5,42	52%
15	0,48	1	4,21	57%
16	0,47	1	4,53	59%
17	0,61	1	4,13	6%
21	0,52	1	4,87	34%
65	0,50	1	4,14	78%
69	0,41	1	5,00	6%
Totale	0,50	1	4,58	51%

delle abitazioni che l'indice di affollamento abitativo assumono valori generalmente superiori, alla media comunale. Se ne deduce che gli alloggi ancora oggi utilizzati sono quelli che offrono un migliore standard abitativo, mentre sono state del tutto abbandonate le pagliere e le case terrane, che oggi, diversamente che venti o trenta anni fa, non sono più considerate abitabili.

Infine va rilevato che al 2001 è completamente sparito il fenomeno della coabitazione, che sino al 1991 riguardava 33 famiglie.

4. QUANTIFICAZIONE DELLA POPOLAZIONE INSEDIABILE

Il vigente PRG quantifica in 6500/6800 la popolazione che risiederà a San Vito nel 2015; a questi devono aggiungersi altre 3000 persone che occuperanno le strutture ricettive esistenti e previste nel Piano. Il PRG non specifica quanti dei circa 10.000 abitanti previsti abiteranno il centro storico, è evidente però che buona parte di essi graviterà sul centro storico per i servizi commerciali, sociali, religiosi e direzionali.

Considerando che sono circa 5.500 le stanze complessivamente disponibili nelle zone interessate dalla Variante, per pervenire alla quantificazione della popolazione insediabile occorre tener conto dei seguenti dati:

- il numero complessivo di vani, per effetto delle indicazioni contenute nella Variante e in particolare delle possibilità di ampliamento per sopraelevazione, aumenterà di circa il 10% sino al valore di 6.000 vani;
- la percentuale di vani utilizzati per vacanza, date le caratteristiche del patrimonio edilizio, tenderà ad attestarsi sul 50% del totale;
- l'indice di affollamento abitativo, tenendo conto degli attuali standard abitativi, potrà fissarsi in 0,50 vani per abitante nel caso di residenti, e di 1 vano per abitante nel caso di residenti stagionali.

Tenendo conto di ciò la popolazione che verosimilmente risiederà nel centro storico non potrà superare, a piano ultimato, le 1.500 unità di popolazione residente, alle quali si aggiungeranno, nei periodi di punta stagionali sino ad altri 3.000 abitanti.

5. LE ATTREZZATURE ED I SERVIZI

L'area oggetto del piano costituisce, oltre che il centro storico di San Vito, anche il suo centro funzionale ed economico. In essa sono dunque localizzati gli edifici pubblici più rappresentativi della vita sociale e religiosa nonché gli assi commerciali più importanti.

Per fornire un quadro il più possibile completo delle funzioni non residenziali che in atto si svolgono all'interno dell'area di studio è stata redatta una cartografia (elaborato 8), nella quale sono individuate le attività residenziali e non residenziali presenti nel centro storico.

La lettura dell'elaborato cartografico mostra immediatamente come le funzioni centrali interessino principalmente il circuito formato dalle vie Savoia, Regina Margherita, Duca degli Abruzzi e le loro immediate adiacenze.

Tabella 4 – Esercizi di vendita esistenti nel centro storico per categoria merceologica

ABBIGLIAMENTO

ALTA MAREA- VIA DOGANA, 4
CALZEDONIA - VIA SAVOIA
CANCELLIERE - VIA DOGANA, 32
DONNA MARIA - VIA SAVOIA, 68
FRUSCIO - VIA SAVOIA
NICOL SHOP - VIA SAVOIA, 153
NON SOLO SPORT - VIA SAVOIA, 72
REPLAY - VIA SAVOIA
SALSEDINE - VIA SAVOIA, 14

ARTICOLI DA REGALO

A'PUTIA BAZAR - VIA REGINA MARGHERITA, 50
A'TRUVATURA - VIA REGINA MARGHERITA, 56
BIK BAK VIA FARINI, 20
IANDY - VIA SAVOIA, 106
IL NEGOZIETTO - VIA SAVOIA, 32
DISA ARTIGIANATO - VIA SAVOIA, 99
LA BOTTEGA DEL LEGNO - VIA DUCA DEGLI ABRUZZI, 7
SHOP CENTER - VIA SAVOIA, 128

ARTICOLI SPORTIVI E DA SPIAGGIA

NON SOLO SPORT - VIA REGINA MARGHERITA, 30
PIERA SHOP - VIA SAVOIA, 107
SHOP CENTER - VIA SAVOIA, 128

DECORATORE MAIOLICHE ARTISTICHE

BARRACO - VIA DUCA DEGLI ABRUZZI, 156
KERIM - VIA DI BELLA ORAZIO
PERRONE - VIA CORTESE, 13

FIORI

TORE FIORI - VIA SAVOIA, 115

FOTO, OTTICA

CINE FOTO PANFALONE VIA SAVOIA, 21
FOTO, VIDEO, OTTICA MASSA - VIA SAVOIA, 38

FRUTTA E VERDURA

GALANTE - VIA REGINA MARGHERITA, 42
POMA - PIAZZA MARINELLA, 2

GAS IN BOMBOLE

AGOSTA Giovanna - VIA MONDELLO,
CHICCO D'ORO - VIA BINO NAPOLI, 102
FAVALORO - VIA REGINA MARGHERITA, 99
M3 MICELI - VIA ANTONIO VENZA

GIOIELLERIE E OREFICIERIA

GIARAMIDA MIMI' - VIA SAVOIA, 81
RANDAZZO PIETRO - VIA SAVOIA, 139

LAVORAZIONE del MARMO

PACE GIUSEPPE - VIA SAVOIA, 205

MACELLERIE

GNECCO - PIAZZA MARINELLA, 32

RUGGIRELLO - VIA IMMACOLATA, 87

ZICHICHI - VIA SAVOIA, 33

MOBILI VENDITE

MIROTTA - VIA BINO NAPOLI, 139

PANIFICI

LA SALA - VIA MULINO, 31

CASTIGLIONE - VIA CAVOUR, 58

PANE E DELIZIE - VIA DUCA DEGLI ADRUZZI, 58

SANTAREDDI - VIA DUCA DEGLI ADRUZZI, 44

PESCHERIE

BILLECI - VIA FARO, 6

BATTAGLIA - VIA PRINCIPE TOMMASO, 6

PROFUMERIE

"ESSENZA" - VIA SAVOIA, 132

"PIERA SHOP" - VIA SAVOIA, 107

SANITARIA

GUERCIO - VIA R. MARGHERITA, 16

ARTALE - VIA SAVOIA, 23

SUPERMERCATI

AGOSTA - VIA MONDELLO, 72

CONAD - VIA REGINA MARGHERITA, 45

JOLLY MARKET - VIA DEL SECCO, 29

SIGMA - VIA BINO NAPOLI, 49

SISA - VIA SAVOIA, 210

TABACCHERIE

COSTANZA - VIA SAVOIA, 39

MICELI - VIA SAVOIA, 144

POMA - PIAZZA MARINELLA, 41

TORREFAZIONE CAFFE'

CHICCO D'ORO - VIA BINO NAPOLI, 102

EDICOLE, GIORNALI E LIBRI

A'TRUVATURA - VIA REGINA MARGHERITA, 56

BIK BAK - VIA FARINI, 20

MICELI - VIA SAVOIA, 144

POMA - PIAZZA MARINELLA, 41

Per il resto il centro storico svolge solamente, pur con tutti i limiti già evidenziati, funzioni residenziali.

Assai limitata è la presenza di attività artigianali, sia di servizio che di produzione, che non riesce comunque a caratterizzare in alcun modo i tessuti urbani.

Nella Tabella 5 sono riportate le superfici delle unità funzionali che costituiscono il patrimonio dotazionale del paese.

Si noti la totale assenza nel perimetro del centro storico di parcheggi pubblici, alla quale la notevole dimensione della sezioni stradale consente di rimediare, ma soltanto nel periodo invernale.

Con riferimento a quanto previsto dal D.M. 2.04.1968, lo standard complessivo è pari a **5,33 mq/ab**, insufficiente se riferito alla popolazione residente (1500 abitanti), quasi inesistente se si riferisce alla popolazione effettivamente servita nei periodi di punta stagionale.

Tabella 5 – Dotazione di servizi ed attrezzature nel centro storico e nell'area urbana complessiva.

<i>Numero progressivo</i>	<i>Sigle utilizzate nel Piano</i>	<i>Sigle D.M. 2.04.1968</i>	<i>Attrezzature esistenti mq</i>
1	S	IC	800
2	D	IC	854
3	E	IC	29
4	A	IC	462
5	C	IC	248
6	C	IC	835
Totale			3.228
7	D	V	1.299
8	V	V	1.567
9	V	V	1.571
10	V	V	163
Totale			4.600

Capitolo 3

IL PROGETTO DELLA VARIANTE

Le indagini e le analisi sin qui descritte ed esplicitate negli elaborati grafici, hanno consentito di formulare il progetto di Piano la cui descrizione forma oggetto del presente capitolo.

La parte progettuale del Piano, oltre che attraverso la presente relazione, è esplicitata in vari elaborati grafici; di questi, quelli contrassegnati con i nn. 4, 15, 16, definiscono il vero e proprio progetto di Variante; le indicazioni in essi contenute hanno valore di Variante al PRG vigente; l'elaborato 17 contiene invece indicazioni riguardanti gli interventi edilizi ed ha valore esemplificativo ed orientativo.

L'elaborato 18 infine contiene le Norme Tecniche di Attuazione che forniscono indicazioni dettagliate sulle modalità di applicazione delle indicazioni progettuali del Piano.

1. RIFERIMENTI SOVRAORDINATI

Il progetto di Variante di seguito descritto trova fondamento, sia sotto il profilo giuridico che nei principi, nel Piano Territoriale Paesistico dell'Ambito 1, che, ancorché non ancora definitivamente approvato, esprime già tuttavia una valenza giuridico normativa, oltretutto programmatica.

In particolare, riferimenti importanti per la Variante in progetto sono contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano agli articoli 13 (*Paesaggio locale 4. San Vito Lo Capo-Castelluzzo. lett e) Paesaggio urbano costiero di San Vito Lo Capo*) e 48 (*Centri e nuclei storici*). Soprattutto in quest'ultimo vengono dettate norme programmatiche e di riferimento per l'intervento nei centri storici, alle quali devono attenersi gli strumenti urbanistici comunali, che in estrema sintesi prevedono:

- la conservazione ed il recupero degli equilibri storicizzati;
- la valorizzazione delle specificità storico-urbanistiche-architettoniche dei centri storici in stretto e inscindibile rapporto con quelle paesaggistiche ambientali;
- il rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura;
- che le eventuali integrazioni funzionali, finalizzate al completamento o al recupero, vengano verificate in riferimento alla ammissibilità dell'intervento con il carattere del tessuto edilizio d'insieme e la tipologia dell'edificio;
- l'opportunità che le destinazioni d'uso degli edifici risultino coerenti con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico.

Per il centro storico di San Vito vengono poi specificate, nell'art. 13 delle N di A, le seguenti prescrizioni di dettaglio:

- sia mantenuto il rapporto altimetrico medio esistente tra gli edifici al fine di conservare l'equilibrio consolidato all'interno del paesaggio;

- eventuali riserve idriche sulle coperture siano opportunamente occultate e/o mimetizzate;
- venga prestata particolare attenzione, nel recupero paesaggistico, all'utilizzo *“delle tecniche e materiali tradizionali dei rivestimenti delle cortine architettoniche, privilegiando gli intonaci a calce di colore bianco e gli infissi lignei in azzurro.”*

Riguardo a quest'ultima prescrizione, va però rilevato che gli approfondimenti effettuati per la redazione della Variante hanno messo in evidenza come gli intonaci a calce e la colorazione azzurra degli infissi non rientrino in alcun modo nella tradizione costruttiva locale e come i pochi esempi riscontrati siano in realtà riconducibili a recenti prescrizioni normative. Si ritiene pertanto che l'uso di tali materiali non vada privilegiato ed in questa direzione sono orientate le specifiche Norme contenute nella Variante.

Ad eccezione di tale aspetto, il progetto di Variante specifica gli indirizzi programmatici del Piano paesistico, e, sulla base di una approfondita analisi dei caratteri urbanistici, costruttivi e paesaggistici del centro, li traduce in norme urbanistiche di dettaglio.

2. PRINCIPI GUIDA DEL PIANO

Come rilevato in premessa, le norme che regolano attualmente le modalità di intervento nell'area storica, e che in atto consentono una limitatissima attività edilizia, sono il frutto di una prescrizione regionale, avente carattere transitorio, determinata dalla non condivisione, da parte dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, delle Prescrizioni esecutive allegate al PRG.

La mancata condivisione di tale progetto in realtà – per quanto può rilevarsi dal voto del CRU successivamente condiviso dall'Assessorato regionale – ha trovato le sue motivazioni più in questioni formali che di merito urbanistico; nel voto del CRU si legge infatti che *“l'esame del piano particolareggiato del centro storico,....., evidenzia che lo stesso non risulta redatto in ossequio alle disposizioni in materia (elaborati grafici insufficienti sia sotto il profilo descrittivo sia per quanto riguarda le ipotesi di intervento sulle unità edilizie, ecc.). Si ritiene pertanto che tale strumento possa essere considerato valido solo come analisi preliminare e di linee guida per il recupero del vecchio centro ma che non possa avere valenza di p.p. attuativo e come tale debba essere completato con una più puntuale definizione delle tipologie d'intervento, nel rispetto di quanto prescritto dalla normativa vigente”*.

Nel merito dunque il CRU ha dichiarato di condividere *“la logica del piano e le scelte di recupero dell'esistente”*, pur rilevando *“una indiscriminata estensione dei principi di tutela dei contesti storici”*.

Per comprendere compiutamente le ragioni della proposta urbanistica che conforma la presente Variante è opportuno allora richiamare brevemente le indicazioni progettuali contenute nelle Prescrizioni esecutive del PRG.

Pur concepito in un'ottica di integrale conservazione dei valori paesaggistici ed ambientali del territorio sanvitese, il PRG, partendo dalla considerazione del limitato valore storico del suo nucleo centrale e delle notevoli trasformazioni edilizie alle quali

è stato sottoposto negli anni più recenti, ne proponeva, attraverso le Prescrizioni esecutive, la ristrutturazione *“al fine di storicizzarloed adeguarlo, nel corso degli anni, ad una fisionomia che lo riporti ad una immagine assai simile a quella che poteva avere all’inizio del secolo (e che ha avuto sino agli anni sessanta)”*. Per raggiungere tale obiettivo il Piano, partendo da una valutazione (per la verità non approfondita) delle caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio, perveniva ad una articolata gamma di indicazioni progettuali che andavano dalla rigorosa conservazione, prescritta per gli *edifici equivalenti ai beni architettonici* (poche unità), alla ristrutturazione con aumenti di superficie per il dovuto adeguamento igienico-sanitario, prescritta per gli *edifici di interesse tipologico* (anch’essi di numero molto limitato), addirittura alla demolizione e ricostruzione con aumenti di volume sino al 20%, consentita negli *edifici privi di interesse tipologico* (la stragrande maggioranza) e negli *edifici recenti*.

Il miglioramento della qualità ambientale complessiva avrebbe dovuto raggiungersi, secondo il piano, riferendosi, negli interventi trasformativi, ad alcuni *modelli tipologici*, progettati riproponendo *“tipologie storiche, l’uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali e la formazione, ove possibile, di giardini e spazi aperti privati”*.

A tale modello di intervento, che, come si è detto, è già stato sostanzialmente condiviso dall’organo regionale, si è attenuto il progetto di Variante.

Sotto questo profilo la attuale proposta di piano si diversifica dunque dalla precedente, come per altro prescritto dalla Regione, soltanto per un assai maggior approfondimento sia della analisi tipologica che dei modelli tipologici di riferimento progettuale.

Per quanto concerne la forma giuridica del Piano si è ritenuto, come suggerito dal CRU e in adesione a quanto deciso dalla Amministrazione comunale, di non far ricorso ad un Piano Particolareggiato, ritenendo tale strumento inutilmente oneroso ed ingiustificato in relazione agli obiettivi da raggiungere, e di procedere invece alla redazione di una Variante generale alle previsioni del PRG relative al centro storico, redatta secondo i criteri specificati nella Circolare n. 3/ 2000 dell’Assessorato Territorio ed Ambiente. Con tale strumento infatti, come chiaramente evidenziato nella Circolare, possono raggiungersi risultati più rapidi ed efficaci, demandando alla redazione di piani di recupero la risoluzione di particolari problematiche progettuali che interessano parti circoscritte e limitate del centro storico.

Seguendo tale indicazione la Variante perviene dunque alla definizione di un nuovo regime normativo, articolato in funzione delle caratteristiche di ciascuna unità edilizia, e, tranne pochi rimandi, immediatamente applicabile, nel rispetto dei seguenti principi guida:

- gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio devono tendere a riconfigurare una immagine storicizzata del complesso, attraverso l’uso di materiali, tecniche costruttive e finiture tradizionali;
- gli interventi di ampliamento, ove necessari al fine di aumentare la qualità abitativa, non devono alterare i rapporti spaziali complessivi dell’allineamento edilizio all’interno del quale gli edifici da sopraelevare sono inseriti né comportare alterazioni dei modelli tipologici tradizionali; a tal fine le sopraelevazioni, se realizzate su spazi interni, non dovranno essere visibili dalla strada e non dovranno

- saturare le aree libere interne né modificarne radicalmente le caratteristiche, se esterne, dovranno in linea di massima arretrarsi dal filo stradale in maniera tale da non alterare l'immagine urbana storicizzata; in ogni caso non potrà mai superarsi l'altezza di m. 7,50 con due elevazioni fuori terra;
- gli interventi di nuova edificazione, ove ammissibili in relazione alla necessità di completamento e ridefinizione dell'immagine urbana, dovranno essere realizzati utilizzando modelli tipologici, tecniche costruttive e finiture tradizionali;
 - gli interventi di trasformazione edilizia non dovranno in nessun caso alterare l'immagine urbana complessiva caratterizzata da ambienti e spazi dilatati, con visuali aperte sugli elementi significativi del paesaggio naturale, e dalla presenza discreta, ma percepibile e vivificante, del verde all'interno dei lotti urbani;
 - le destinazioni d'uso degli immobili, se diverse da quelle originarie, dovranno essere coerenti con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e non dovranno comportare alterazioni incompatibili con la struttura edilizia originaria.

3. OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Premesso che la redazione della Variante risponde ad una precisa prescrizione degli organi regionali, gli obiettivi specifici che essa si pone attengono a molteplici ordini di questioni.

La prima questione, di ordine generale, alla quale la Variante intende dare risposta riguarda il modo attraverso cui contemperare le esigenze di ulteriore valorizzazione a fini turistici del nucleo antico con quelle di mantenere inalterata, ovvero ulteriormente migliorare, la sua immagine storicizzata.

Le altre, consequenziali, riguardano l'adeguamento del patrimonio edilizio ancora costituito da povere abitazioni contadine e marinare agli standard abitativi attuali ed alle specifiche destinazioni ammesse, nel rispetto dei modelli tipologici tradizionali; una altra questione riguarda il completamento del tessuto edilizio che deve avvenire senza compromettere i rapporti spaziali fondamentali che si instaurano tra pieni e vuoti e che concorrono a definire l'immagine complessiva del paese.

Un'ultima questione affrontata nella variante è infine quella del miglioramento della accessibilità e della mobilità all'interno del centro storico, che richiede la realizzazione di nuove infrastrutture, nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.

4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Per il raggiungimento degli obiettivi generali e specifici descritti nel paragrafo precedente, nel rispetto dei principi guida sopra enunciati, il piano prevede una serie di interventi, sia di competenza dei privati che della Amministrazione comunale.

Tali interventi, di seguito descritti, devono considerarsi strettamente relazionati agli obiettivi generali del progetto e direttamente discendenti dalle analisi dello stato di fatto eseguite sul patrimonio edilizio esistente.

4.1 Il recupero dell'edilizia residenziale

In ossequio alla normativa vigente il patrimonio edilizio del centro storico è stato suddiviso nelle seguenti categorie:

- a) edifici da sottoporre ad interventi di conservazione.
- b) edifici da sottoporre ad interventi di trasformazione conservativa.
- c) ambiti da sottoporre ad interventi di ristrutturazione urbanistica.

La modalità di intervento ammessa in ciascuna unità edilizia è specificata, nell'elaborato n. 16.

Le categorie di intervento attraverso le quali deve realizzarsi la conservazione e/o la trasformazione conservativa sono sostanzialmente quelle stabilite dall'art. 20 della L.R. 71/1978; è stata però introdotta una differenziazione all'interno della categoria della ristrutturazione edilizia di cui alla lett. d), che porta a distinguere gli interventi di ristrutturazione edilizia semplice da altri, definiti di ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale.

Questi ultimi determinano la possibilità di procedere ad una più radicale innovazione sia degli elementi costruttivi sia della organizzazione tipologica e funzionale delle unità edilizie. Tale modalità di intervento, che può applicarsi solamente in alcune unità edilizie, aventi particolari caratteristiche appresso specificate, comporta la possibilità di sopraelevare le strutture esistenti; tale categoria di intervento è prescritta esclusivamente per gli edifici privi di pregio storico ed ambientale che presentano una sola elevazione fuori terra ed è finalizzata a rendere utilizzabile quella parte del patrimonio edilizio, costituita da vecchie case monocellulari, depositi agricoli o connessi alla pesca, pagliere o anche stalle, che per loro piccolissime dimensioni non si prestano oggi ad alcuna utilizzazione.

Nei casi in cui le condizioni di fatiscenza degli immobili ed il loro limitato interesse ambientale ne rendono impossibile o comunque non conveniente né opportuno il recupero, gli interventi di ristrutturazione possono comportare, giusta circolare del Ministero delle Infrastrutture del 7 agosto 2003, n.4174/316/26 2003, la ricostruzione nel rispetto integrale degli elementi dimensionali (altezza, allineamenti, volume) ed architettonici preesistenti.

Per la realizzazione di progetti complessi che riguardino due o più unità edilizie e che richiedano una complessiva riorganizzazione degli spazi costruiti, i privati singoli o riuniti in consorzio, possono avanzare proposte di piani esecutivi finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica, redatti secondo modalità esattamente specificate nelle Norme di Attuazione del piano (Titolo VI).

Evidentemente all'interno di tali piani possono essere previste modalità di intervento diverse da quelle specificate nella Variante, nel rispetto comunque delle normative che regolano ciascuna categoria di intervento.

La Variante fornisce, per ciascuna delle modalità di intervento ammesse, alcuni progetti tipo, aventi valore indicativo ed esemplificativo (elaborato 17).

4.2 Il completamento del tessuto edilizio

All'interno del perimetro della zona A del PRG, in aree marginali, ricadono alcune aree libere non riferibili alla organizzazione urbana del centro storico ma costituenti spezzoni di terreni agricoli rimasti interclusi tra le costruzioni residenziali. La loro

inclusione all'interno della zona A, certamente opinabile, deve considerarsi in realtà il frutto di una non approfondita valutazione progettuale, dal momento che non solamente i terreni in oggetto ma anche le strutture edilizie che li inglobano, con tutta evidenza, non sono riferibili per datazione e per caratteristiche spaziali, all'insediamento originario.

In tali aree la Variante ammette la nuova edificazione nel rispetto di indici e parametri conformi a quelli della edilizia storica. Tali interventi possono attuarsi per singole concessioni solamente nel caso in cui il lotto coincida con una particella catastale già esistente alla data di adozione del piano ed abbia le caratteristiche specificate nell'art. 21 della L.R. 71/1978 e cioè sia dotato delle principali opere di urbanizzazione ed abbia superficie non superiore a mq. 300, ovvero, nel caso in cui, pur essendo il lotto di superficie maggiore, si realizzi una sola unità edilizia comprendente non più di due unità immobiliari.

Negli altri casi l'edificazione costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica ed è ammessa soltanto all'interno di piani esecutivi.

Le caratteristiche metriche e dimensionali dei lotti che in base a tale normativa possono essere edificati sono descritte nella tabella che segue; si tratta, come si vede, si tratta di appena 7 lotti per una superficie complessiva di 3.300 mq., nei quali può realizzarsi un nuovo volume di circa 8.500 mc.

Tabella 6 – Dati dimensionali dei lotti liberi edificabili

Lotto	Superficie lotto <i>mq</i>	Superficie coperta <i>mq</i>	Rapporto di copertura	Volume <i>mc</i>	Densità edilizia <i>mc/mq</i>
A	598,00	199,33	0,33	1.495,00	2,50
B	523,00	174,33	0,33	1.307,50	2,50
C	304,00	101,33	0,33	760,00	2,50
D	301,00	100,33	0,33	752,50	2,50
E	765,00	255,00	0,33	1.912,50	2,50
F	768,00	256,00	0,33	1.920,00	2,50
G	83,00	55,33	0,67	332,00	4,00
Totale	3.342,00	1.141,67		8.479,50	

4.3 Il potenziamento delle attività produttive

Come già rilevato, al potenziamento delle attività produttive all'interno del centro storico il Piano dedica una particolare attenzione, che si concretizza in una serie di previsioni grafiche e normative.

Tra queste ultime la previsione di adeguate forme di incentivazione economica, quali l'esonero dal pagamento degli oneri concessori e la concessione di contributi in conto capitale e/o conto interessi, per le iniziative finalizzate al recupero degli immobili esistenti o alla loro ricostruzione per fini economici produttivi, quali la

realizzazione di botteghe artigiane, di esercizi pubblici, di centri o singoli esercizi commerciali, di case vacanze.

Per le necessità connesse al recupero e la rifunzionalizzazione per attività economiche di edifici storici sono state introdotte altresì opportune deroghe alla normativa di carattere igienico-sanitario vigente.

Da segnalare in particolare che nelle Norme di attuazione è stato introdotto un intero Titolo, che comporta l'adeguamento del PRG vigente alle disposizioni contenute nella L.R. 28/1999 e nel DPRS 11 luglio 2000 relative alla disciplina delle attività commerciali in centro storico.

E' stata prevista in particolare la possibilità di redigere progetti di valorizzazione commerciale nelle parti centrali dell'insediamento e sono state normate le modalità per l'apertura di nuovi esercizi commerciali in tali aree.

Tra gli adempimenti obbligatori posti dalla nuova normativa sul commercio rientra anche la previsione di una nuova area pubblica per il mercato settimanale; oggi infatti il mercato si svolge lungo le vie cittadine, determinando, come è evidente, notevoli problemi per i residenti, non solo nel periodo estivo.

La nuova area si trova nelle immediate adiacenze del centro storico ed in prossimità all'area nella quale il mercato si svolge attualmente; essendo la sua realizzazione direttamente finalizzata al miglioramento della qualità funzionale del centro storico, l'area interessata dal nuovo mercato va considerata ricompresa entro il perimetro della zona A.

Per la realizzazione di tale infrastruttura, come anche dell'adiacente parcheggio pubblico, del quale si dirà appresso, va attivata la procedura prevista dalla legislazione vigente sulla apposizione dei vincoli espropriativi.

4.4 La mobilità urbana

Le condizioni della mobilità veicolare all'interno dell'area storica, come è ovvio, variano sostanzialmente in relazione ai diversi periodi dell'anno; mentre infatti nel periodo compreso tra Ottobre e Maggio non si verificano particolari patologie nel sistema della mobilità e della sosta, la situazione muta radicalmente nel periodo estivo, tanto da costringere la Amministrazione ad assumere, per quel periodo, provvedimenti di limitazione sia della sosta che della circolazione.

La problematica della mobilità veicolare e dello stazionamento presenta a San Vito, come in genere in tutte le località di grande richiamo turistico stagionale, aspetti di particolare complessità che richiedono l'adozione di specifici piani settoriali e che dunque esulano dai limiti del presente Piano; alcune questioni però, e segnatamente quella del parcheggio per i residenti, rientrano tra gli adempimenti di cui deve farsi carico la pianificazione urbanistica ordinaria.

Per tale ragione, e sotto questo profilo, il tema della mobilità è stato preso in considerazione nel progetto di Variante.

Per comprendere le motivazioni delle scelte progettate occorre preliminarmente chiarire che il vigente PRG non prevede alcuna soluzione strutturale al problema della mobilità, nel convincimento dichiarato che la soluzione del problema debba affidarsi ai "limiti/divieti" che possono imporsi attraverso un piano del traffico: "Strade e parcheggi funzionano (quando funzionano) – si legge nella relazione del PRG – nelle città moderne o nelle parti di città moderna costruite appositamente. Non funzionano

nei luoghi storici, se non distruggendo l'ambiente. Ecco allora che grandi strutture di parcheggi non sono raccomandabili. Né a San Vito, né altrove. A San Vito meno che in qualsiasi altro posto."

Coerentemente con tale assunto nel PRG non sono previste aree di parcheggio: nessuna nel centro storico, poche e spezzettate anche nelle aree esterne, dal momento che anche l'ipotesi di autobus navetta viene rifiutata e considerata "impensabile". L'arrivo a San Vito – si legge sempre nella relazione – deve equivalere "all'approdo di un'isola".

In realtà negli anni più recenti alcune iniziative della Amministrazione comunale hanno dimostrato come la soluzione dei parcheggi esterni, collegati da bus navetta non sia più qualcosa di impensabile, anzi è una soluzione che, sia pur nella precarietà degli spazi sinora utilizzati per il parcheggio, ha dato buoni risultati e ha consentito di ridurre drasticamente l'affluenza automobilistica nelle aree centrali e sul litorale.

Le esperienze maturate portano dunque a valutare in termini più "laici" il tema della mobilità ed a pensare che la previsione di grandi aree di parcheggio ai margini del centro storico possa costituire una soluzione praticabile, in grado di dare risposta sia ai fabbisogni della popolazione residente che a quelli dei visitatori. A condizione, naturalmente che la realizzazione dei parcheggi non comporti alterazioni ambientali.

Pur senza voler affrontare in questa sede in termini complessivi il problema della mobilità, si sono dunque inserite nella Variante alcune proposte di localizzazione di parcheggi, dimensionati per il prevedibile fabbisogno della popolazione residente nel centro storico nei periodi di massima affluenza.

Il primo, localizzato nelle immediate adiacenze del cimitero comunale, serve, oltre che il cimitero, la parte nord del centro, più prossima al mare ed è immediatamente accessibile dalla viabilità esistente.

Il secondo, più esteso, si trova invece in località Peralta, al margine nord occidentale del centro storico; l'area è attualmente accessibile soltanto attraverso una stradella rurale; si prevede pertanto la realizzazione di una nuova strada di accesso dalla via Mattarella ed il collegamento con una strada esistente che costeggia il complesso scolastico. L'area risulterà accessibile anche da una nuova strada di lottizzazione già realizzata ai margini dell'area e ceduta al comune; a tale scopo occorrerà però variare la destinazione di una delle aree cedute per la urbanizzazione secondaria nell'ambito della stessa lottizzazione, che deve trasformarsi in sede viaria.

All'interno di tale area a parcheggio potranno pure soddisfarsi le esigenze derivanti dall'obbligo di prevedere aree a parcheggi pertinenziali per la clientela, che riguarda gli esercizi commerciali e gli alberghi, nonché dal disposto di cui alla L. 765/1967 per i parcheggi privati connessi alla realizzazione di nuovi volumi; a questo scopo dovrà essere predisposta una convenzione per la cessione in uso delle aree occorrenti.

Si riportano di seguito, ai fini della attivazione delle procedure di avviso di avvio del procedimento di apposizione del vincolo espropriativo, i dati catastali e metrici relativi alle aree da vincolare.

Tabella 7 – Dati catastali e metrici relativi alle aree da vincolare a parcheggio e mercato

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Superficie particella</i>	<i>Superficie da espropriare</i>
1	101	4.473	2.432
1	102	4.901	2.630
1	103	4.227	2.155
1	184	1.077	1.077
1	239	2.410	2.410
1	244	144	144
		17.232	10.848
4	119	1.406	117
4	120	2.335	212
4	121	3.217	2.328
4	132	5.039	984
4	537	3.065	2.255
4	601	2.405	412
4	702	14	14
4	789	246	246
4	793	1.540	358
4	794	5.544	5.544
4	808	1.955	322
		26.766	12.792

4.5 Attrezzature e servizi

Coerentemente con l'obiettivo di elevare le caratteristiche funzionali del paese, migliorandone il livello di infrastrutturazione, il progetto di Variante prevede la localizzazione nell'ambito del centro storico di alcune nuove attrezzature, aggiuntive rispetto a quelle già previste per la stessa area dal PRG.

Si tratta in realtà, come già detto, di attrezzature localizzate all'esterno dell'attuale perimetro della zona A, destinate a parcheggi e mercato periodico, la cui realizzazione contribuirà in maniera decisiva ad aumentare il livello infrastrutturale del centro e, in ultima analisi, consentirà di attuare la politica di valorizzazione del centro storico sottesa dal piano.

Le attrezzature esistenti e previste ed i relativi standard sono specificati nella tabella riportata di seguito (Tabella 8). Data la particolare natura del contesto oggetto della variante non ha alcun senso effettuare su tali dati la verifica degli standard di cui al D.M. 2.04.1968; assumendo quale popolazione servita quella indicata nel paragrafo 4 del precedente capitolo 2, pari a 4.500 abitanti, si avrebbe uno standard di poco superiore a **6 mq/ab**, comunque inferiore a quella, sia pure non tassativamente, prescritta (8 mq/ab).

Tabella 8 – Dotazione di servizi ed attrezzature nel centro storico.

<i>n. progressivo</i>	<i>Sigle utilizzate nel Piano</i>	<i>Categoria Prevista dal D.M. 2.04.1968</i>	<i>Attrezzature esistenti mq</i>	<i>Attrezzature di progetto mq</i>	<i>Attrezzature in complesso mq</i>
1	S	IC	800		
2	D	IC	854		
3	E	IC	29		
4	A	IC	462		
5	C	IC	248		
6	C	IC	835		
7	M	IC		3.092	
Totale			3.228	3.092	6.320
8	D	V	1.299		
9	V	V	1.567		
10	V	V	1.571		
11	V	V	163		
			4.600		4600
12	P	P		6.296	
13	P	P		656	
14	P	P		9.531	
				16.483	16.483
TOTALE					27.403

4.6 Programmi comunali

Per completezza di informazione si riportano di seguito le opere pubbliche già previste dalla Amministrazione comunale che sono state recepite ed integrate nel progetto di Variante.

Il Programma pluriennale delle Opere pubbliche per il 2006/2008, approvato con deliberazione consiliare n. 24 del 28/04/2006, prevede le seguenti opere da realizzare all'interno del centro storico (il numero indica l'ordine di priorità generale):

6 - Progetto dei lavori di riqualificazione urbanistica ed ambientale di alcune vie principali ricadenti in parte nel centro storico del Comune di San Vito lo Capo

11 - Progetto dei lavori di riqualificazione urbanistica di aree e vie ricadenti nel centro storico di San Vito lo Capo

- 12 - Opere di valorizzazione turistica ed arredo urbano della Piazza Conturrana
- 15 - Sistemazione della zona pedonale del centro turistico di San Vito lo capo escluso il lungomare
- 22 - Ristrutturazione e sopraelevazione dell'immobile di proprietà comunale ubicato in San Vito lo Capo, via del Secco
- 33 - Realizzazione di parcheggio traversa via Pier Santi Mattarella
- 38 - Sistemazione viaria della via Cavour in san Vito lo Capo
- 43 - Sistemazione per la valorizzazione turistica della via Pier Santi Mattarella
- 55 - Sistemazione dell'area da sistemare a mercatino settimanale.

INDICE

PREMESSA

Capitolo 1 - OBIETTIVI E CRITERI METODOLOGICI

1. LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE
2. LE DIRETTIVE CONSILIARI
3. METODOLOGIA SEGUITA NELLA PROGETTAZIONE DELLA VARIANTE

Capitolo 2 - LE ANALISI DELLO STATO DI FATTO

1. CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE DELL'INSEDIAMENTO URBANO
2. EMERGENZE ARCHITETTONICHE ED AMBIENTALI
3. LE CONDIZIONI ABITATIVE ED I PROCESSI IN ATTO
4. QUANTIFICAZIONE DELLA POPOLAZIONE INSEDIABILE
5. LE ATTREZZATURE ED I SERVIZI

Capitolo 3 - IL PROGETTO DELLA VARIANTE

1. RIFERIMENTI SOVRAORDINATI
2. PRINCIPI GUIDA DEL PIANO
3. OBIETTIVI DELLA VARIANTE
4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO
 - 4.1 Il recupero dell'edilizia residenziale
 - 4.2 Il completamento del tessuto edilizio
 - 4.3 Il potenziamento delle attività produttive
 - 4.4 La mobilità urbana
 - 4.5 Attrezzature e servizi
 - 4.6 Programmi comunali