

## Ufficio Tecnico Settore VI

### Verbale della IV Commissione Consiliare n. 13 del 21 febbraio 2011

L'Anno duemilaundici il giorno 21 del mese di febbraio alle ore 11:00 presso i locali dell'Ufficio Tecnico Comunale di via Catania n. 23, a seguito di auto convocazione, si è riunita la IV Commissione Consiliare ai sensi dell'art. 3 comma 3 del vigente regolamento delle commissioni consiliari permanenti con funzioni consultive, propositive e di approfondimento, composta dai seguenti consiglieri comunali, dott.ssa Patrizia Tossani, Presidente, dott. Roberto Bruno, vicepresidente, sig. Salvatore Midolo, componente, per discutere sul seguente ordine del giorno:

- 1) Lettura e approvazione verbale seduta precedente;
- 2) Canile municipale, indirizzi al PRG;
- 3) Varie ed eventuali.

Esercita la funzione di segretario l'arch. Giuseppe Cammisuli, dipendente comunale prestante servizio presso l'Ufficio Tecnico Comunale, settore VI, delegato con lettera protocollo 29755 del 20/09/2010 del Segretario Generale.

Alla riunione sono presenti:

dott.ssa Patrizia Tossani, (presidente)  
dott. Roberto Bruno (vice-presidente)  
sig. Salvatore Midolo (componente).

Aprè la discussione la presidente Tossani che illustra le risultanze delle osservazioni avanzate in occasione delle sedute precedenti.

A tal fine la IV Commissione in merito alla proposta di delibera sugli indirizzi al PRG presenta le seguenti osservazioni preliminari:

Le aspettative di incremento demografico del territorio, come desunte dal prospetto contenuto in una delle tavole allegate alla proposta di delibera, non sono suffragate dall'andamento storico della popolazione: negli ultimi 40 anni la popolazione di Pachino non è aumentata, è anzi andata incontro ad un costante decremento nel numero degli abitanti (decenni '70-80) e si attestata nell'ultimo ventennio sui venti mila abitanti. Come si è arrivati a prevedere un aumento della popolazione di quasi 15 mila persone? Su quali criteri analitici è fondata questa previsione di aumento pari al 75%? Nella relazione manca inoltre uno studio analitico sul rapporto abitanti/numero di vani esistenti su cui ragionare in merito al fabbisogno di vani da costruire. Allo stato attuale manca una verifica statistica che attesti la necessità di edificare nuovi vani, e la previsione prospettata di aumento della popolazione, che giustificherebbe la necessità di sottoporre nuove aree ad edificazione residenziale, non solo è contraddetta dall'andamento demografico storico, ma è in palese contrasto con quello che appare essere, con tutta evidenza, il modello di sviluppo sostenibile cui nella redazione della relazione il progettista ha incentrato il suo ragionamento, fondandolo sul turismo di qualità.

Un'analisi sull'odierno mercato edilizio dimostra piuttosto l'esistenza di un numero crescente (se non addirittura impressionante) di case sfitte immesse nel mercato in cerca di acquirenti, complice anche la crisi economica che stiamo attraversando.

Alla luce di quanto detto la IV Commissione all'unanimità dei voti esprime **parere contrario** alla proposta di delibera sugli indirizzi al PRG, così per come è stata formulata.

A tal proposito anzi la IV Commissione all'unanimità dei voti propone al Consiglio Comunale, massimo organo decisorio chiamato ad esprimersi nell'interesse collettivo gli indirizzi al PRG, il seguente allegato, che viene denominato Allegato, A da includere al presente verbale, contenente le proposte di linee guida scaturite dalla discussione svolta durante le sedute della IV Commissione chiamata ad esprimersi su tale proposta di delibera.

La presidente terminata la discussione sugli indirizzi al PRG, vista l'ora tarda alle ore 14:00 decide di rinviare la seduta in auto convocazione, per giorno 22 febbraio 2011 alle ore 09:30, per discutere ed approvare il punto rimanente sulla proposta di variante per il canile municipale.

Il segretario  
Arch. Giuseppe Cammisuli

Il Presidente  
Dott.ssa Patrizia Tossani

Il Vice Presidente  
Dott. Roberto Bruno

Il Componente  
Sig. Salvatore Midolo

**Osservazioni sulle indicazioni e le linee guida del PRG  
presentate dalla IV Commissione Consiliare**

- 1) La vasta porzione di territorio soggetta ad espansione urbana, che come detto non appare giustificata dall'andamento demografico, interviene in modo pesante su quattro aree che, per ragioni diverse, la commissione valuta come meritevoli invece di tutela: la direttrice Pachino-Marzamemi; la fascia costiera che va da Marzamemi a Portopalo; l'altopiano di Torre Fano-Belvedere-Carrubella; una parte della fascia costiera prospiciente il versante Mediterraneo e propriamente in contrada Chiappa. Questo tipo di previsione di insediamento urbano contraddice con due principi che la commissione considera fondamentali e che indica come indirizzi principali per il PRG: 1) il minor consumo di suolo e 2) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente a fini abitativi. Inoltre contraddice con le stesse indicazioni contenute nella relazione illustrative poiché le nuove aree proposte per l'espansione sono di difficile raggiungimento dei servizi indispensabili, quali la fognatura, l'acqua, la viabilità urbana, l'illuminazione pubblica, ecc.
- 2) Pertanto la commissione indica: a) di ridimensionare l'area di espansione prevista lungo la direttrice Pachino-Marzamemi; b) di ridimensionare l'area prevista lungo la direttrice Marzamemi-Portopalo (che invece va tutelata, vista la presenza di un importante sistema archeologico che si presta alla fruizione pubblica come museo a cielo aperto) la quale invece rimane nell'estensione e nella destinazione indicata nel precedente PRG; c) di cassare l'area di espansione sull'altopiano Torre Fano-Belvedere-Carrubella; d) indica, infine, di procedere con una seria riqualificazione e recupero urbanistico delle aree interessate da pesante edificazione abusiva dei decenni precedenti.
- 3) Una tale scelta, cioè quella che punta ad edificare nuove abitazioni, da un lato costringe all'abbandono il centro abitato, su cui difficilmente si potrà intervenire per recuperare dal punto di vista edilizio le abitazioni, ed anzi interi quartieri saranno sottoposti al progressivo abbandono di abitanti e al crescente degrado urbano, e dall'altro interviene sulla crescita della rendita fondiaria che distoglierebbe risorse dalle altre attività economiche perché in presenza di un mercato fondiario fondato su criteri speculativi, la corsa all'acquisto di terreni edificabili in un mercato locale complessivamente non dinamico, priverebbe di notevoli capitali altri settori importanti (a partire dall'agricoltura) con un forte immobilizzo di risorse economiche. Tutti fattori distorsivi, propri dei meccanismi insiti nella rendita fondiaria.
- 4) La previsione di vaste aree da sottoporre ad edificazione avrebbe inoltre delle ricadute pesanti sul complesso del sistema paesaggistico del territorio, e sarebbe in forte contrasto con gli indirizzi del Piano Paesaggistico che puntano invece a tutelare e valorizzare il territorio di Pachino. La IV commissione urbanistica da questo punto di vista ritiene che il PRG del comune di Pachino debba tener conto delle indicazioni previste dal Piano Paesaggistico, al fine di evitare, una volta che il Piano Paesaggistico venga adottato dalla Regione, di dovere procedere ad una revisione del PRG stesso che ne tenga conto le prescrizioni e gli indirizzi, come stabilito dalla normativa in materia.
- 5) La commissione ritiene inoltre che l'indirizzo di unire il borgo marinaro di Marzamemi con l'abitato di Pachino, come palesemente è possibile evincere dalla mappa, sia da cassare ed anzi bisogna mantenere separate le funzioni urbanistiche dei due centri per salvaguardare la caratteristica del borgo di Marzamemi; a tal fine si ritiene indispensabile prevedere

l'individuazione di una fascia di rispetto attorno a Marzamemi (un parco, una zona verde...) per preservarne la tipicità e la separazione dall'agglomerato urbano di Pachino.

- 6) La potenziale crescita urbana della città, qualora ve ne fosse bisogno, da prevedere con le zone di espansione, deve tenere strettamente in considerazione una crescita armoniosa lungo tutte le periferie dell'attuale centro abitato. A tal fine la commissione propone di distribuire tali aree di espansione attorno alle periferie già esistenti, in aree che ne possano ospitare dal punto di vista geologico, idrografico e morfologico gli insediamenti e comunque con interventi che tendano a chiudere con l'istituzione di parchi, aree verdi, zone attrezzate al pubblico utilizzo, la cesura fra l'attuale assetto urbano e le nuove aree di espansione attorno alla periferia dell'abitato.
- 7) La commissione ritiene che sia importantissimo procedere con il completamento del Parco Urbano come polmone verde ed area attrezzata della città da nord (come previsto nella precedente relazione degli arch. Cantone e Agnello) e di inserire a sud l'area della stazione ferroviaria come zona di riqualificazione urbana che segni, compatibilmente con le caratteristiche geologiche, idrografiche e morfologiche dell'area, una possibile nuova area di espansione.
- 8) La commissione ritiene di indicare nella stesura del Regolamento edilizio del comune di Pachino, meccanismi di premialità, come previsto dalla normativa in vigore, per le costruzioni che osservino la bio-architettura e quelle che ricorrono al minor consumo di energia (attraverso un razionale uso delle fonti di energia alternative e attraverso l'utilizzo di tecniche eco-compatibili anche dal punto di vista dell'impatto paesaggistico).
- 9) La commissione ritiene che la previsione di costruire torri alte fino a 9 piani nell'area prevista come zone di pertinenza del porto, sia da eliminare, prevedendo ovunque edifici compatibili con l'impianto edilizio tipico del territorio.
- 10) La commissione ritiene che sia opportuno vincolare la zona di contrada Lettieria (con vincolo tipo zona "A") poiché essa rappresenta un'area omogenea con insediamenti di archeologia industriale che vanno tutelati e valorizzati, dando comunque delle destinazioni urbanistiche flessibili che favoriscano il riuso dei manufatti esistenti ai fini culturali, commerciali e turistico ricettivi.
- 11) La commissione ritiene che per quanto riguarda il centro abitato di Pachino, vada mantenuto il rispetto della formazione storica progressiva dell'assetto urbano della città, per cui indica di mantenere distinto l'attuale centro storico, individuato con apposito Piano Particolareggiato approvato nel 2000 (con le prescrizioni e i vincoli già esistenti), provvedendo alla zonizzazione delle altre aree inserite in quella omogenea indicata come "A" nella proposta in discussione. Pertanto non si ritiene giustificata la previsione di un allentamento dei vincoli già esistenti, come invece indicato nella relazione illustrativa redatta dal progettista.
- 12) Nella relazione della proposta unilaterale non si evince una analisi sullo smaltimento e reflusso delle acque meteoriche e ad oggi lo sbocco di tali acque avviene nel Porto Fossa, con un restringimento del canale nella parte terminale del tratto che causa esondazioni nei terreni adiacenti, per cui la IV commissione invita a promuovere uno studio volto a realizzare un adeguato impianto di smaltimento delle acque meteoriche.

- 13) La commissione chiede di attenzionare la viabilità prevista nei nuovi tracciati viari, al fine di renderla più funzionale, nel rispetto degli incroci esistenti e del traffico veicolare, specie nei pressi del borgo di Marzamemi.
- 14) Per quanto riguarda le zone “D” previste per insediamenti commerciali, artigianali ecc. la commissione invita ad un ridimensionamento delle aree previste ed una calibratura complessiva che tenga conto delle proposte inserite nel PUC; inoltre indica di disporre la prescrizione dell’adozione di dissuasori visivi arborati per i capannoni e gli insediamenti previsti in queste aree, specialmente per quelli ricadenti lungo la direttrice Noto-Pachino.