

Comune di

# San Vito lo Capo



## PIANO URBANISTICO GENERALE

Responsabile del procedimento  
Ing. Rosamaria Basone

Studio geologico  
Dott. Geol. Angelo Strazzerà

Studio Agricolo Forestale  
Dott. Agr. Andrea Ferrarella

Rapporto Ambientale di V.A.S.  
Arch. Antonio Calderaio

Progettista  
Prof. ing. arch. Giuseppe Trombino

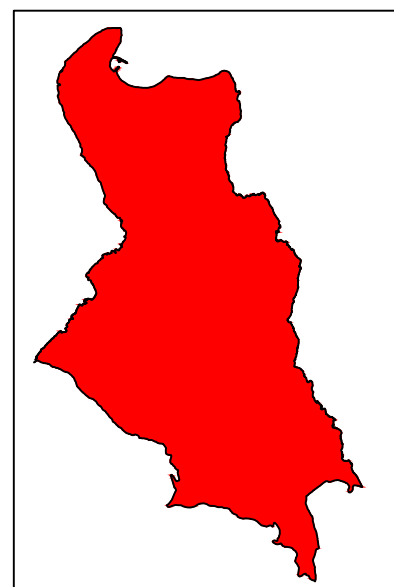
Studio di Compatibilità Idraulica  
Ing. Giovanni Barone

Studio demografico e socioeconomico  
Prof. ing. arch. Giuseppe Trombino

Studio archeologico  
Soprintendenza Beni Culturali Trapani

## Documento preliminare di Piano

Tav. P.1      Relazione di progetto



**COMUNE DI SAN VITO LO CAPO**  
*Libero Consorzio comunale di Trapani*

**PIANO URBANISTICO GENERALE**  
**DOCUMENTO PRELIMINARE DI PIANO**  
(art. 26, c. 4, L.R. 19/2020)

Responsabile procedimento	<i>ing. RosaMaria Basone</i>
Progettazione	<i>prof. arch. ing. Giuseppe Trombino</i>
Studio geologico	<i>dott. geol. Angelo Strazzera</i>
Studio agricolo forestale	<i>dott. agr. Andrea Ferrarella</i>
Studio di compatibilità idraulica	<i>ing. Giovanni Barone</i>
Studio demografico e socio economico	<i>prof. arch. ing. Giuseppe Trombino</i>
Studio archeologico	<i>Soprintendenza di Trapani</i>
V.A.S.	<i>arch. Antonio Calderaio</i>

**RELAZIONE DI PROGETTO**

**P1**

*Febbraio 2023*

## **PREMESSA**

Nelle pagine che seguono sono riportati i primi risultati degli studi progettuali svolti dallo scrivente progettista prof. ing. arch. **Giuseppe Trombino** per la definizione del **Piano Urbanistico Generale** del Comune di San Vito Lo Capo (di seguito **PUG**), giusto incarico conferito dalla Amministrazione.

Il piano è redatto nel rispetto delle indicazioni normative contenute negli artt. 25 e 26 della L.R. 19/2020 e specificate nel D. A. n. 116 del 07/07/2021.

Sulla scorta delle indicazioni contenute nelle norme sopra specificate ed in particolare nell'art. 26, c. 4 e 5, della L.R. 19/2023, è stato dapprima redatto un **Documento preliminare del PUG**, che definisce una prima fase progettuale e i cui contenuti sono descritti nel seguito.

Come precisato nella Premessa della Relazione sullo stato di fatto A1, il progetto si avvale degli studi di settore predisposti dalla Amministrazione comunale e precisamente dello studio agricolo-forestale del territorio redatto dall'agronomo prof. dott. **Andrea Ferrarella**, dello studio geologico generale redatto dal dott. **Angelo Strazzer**, dello studio di compatibilità idraulica redatto dall'ing. **Giovanni Barone**, dallo studio demografico e socio economico redatto dallo scrivente prof. **Giuseppe Trombino** ed infine dello studio archeologico predisposto dalla **Soprintendenza di Trapani**.

Il progetto di Documento preliminare di PUG è corredato dal Rapporto ambientale preliminare della VAS redatto dall'arch. **Antonio Calderaio**.

Per la visualizzazione delle analisi e del progetto lo scrivente si è avvalso delle cartografie aerofotogrammetriche vettoriali alla scala 1:2.000 del centro urbano (CTS) ed alla scala 1:10.000 del territorio comunale (CTR), realizzate dalla Regione Siciliana rispettivamente nel 2003 e nel 2005 aggiornate nel 2014.

Tali cartografie sono state aggiornate all'attualità per gli elementi essenziali, avvalendosi degli elaborati dei piani di lottizzazione e dei progetti realizzati nonché delle fotografie aeree disponibili, così come suggerito dalle Linee guida regionali approvate con il citato D.A. n. 116/2021.

Il Documento preliminare del PUG risulta composto complessivamente dai seguenti elaborati:

### *ANALISI DI CONTESTO*

A.1	Relazione di analisi
A.2.1 - A.2.2	Territorio comunale. Carta dell'uso del suolo
A.3.1 - A.3.2	Territorio comunale. Carta delle dotazioni territoriali
A.4.1 - A.4.2	Territorio comunale. Carta dei Vincoli

A.5.1 - A.5.2	Territorio comunale. Stato di diritto. Previsioni del PRG vigente
A.6.1 - A.6.2	Territorio comunale. Carta della trasformabilità dei suoli
A.7.1 - A.7.2	Area urbana. Carta delle dotazioni territoriali
A.7.3	Macari. Carta delle dotazioni territoriali
A.7.4 - A.7.5	Castelluzzo. Carta delle dotazioni territoriali
A.8.1 - A.8.2	Area urbana. Stato di diritto. Previsioni del PRG vigente
A.8.3	Macari. Stato di diritto. Previsioni del PRG vigente
A.8.4 - A.8.5	Castelluzzo. Stato di diritto. Previsioni del PRG vigente

#### **PRELIMINARE DI PIANO**

P.1	Relazione di progetto
P.2	Territorio comunale. Piano delle strategie
P.3.1 - P.3.2	Territorio comunale. Piano operativo
P.4.1 - P.4.2	Area urbana. Piano operativo
P.4.3	Macari. Piano operativo
P.4.4. - P.4.5	Castelluzzo. Piano operativo
P.5	Centro storico. Modalità di intervento sul patrimonio edilizio
P.6	Norme tecniche di Attuazione

## 1. INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il progetto illustrato nelle pagine che seguono ha assunto come riferimento normativo il disposto contenuto nell'art. 26 c. 4 e 5 della L.R. 19/2020, che si trascrive integralmente:

*“...il comune, tenendo conto dell'atto di indirizzo dell'amministrazione e dei contributi eventualmente pervenuti, elabora un documento preliminare del pug che:*

*a) esplicita le modalità da seguire per l'elaborazione di disposizioni sull'uso del suolo, tenuto conto delle indicazioni contenute nei piani e programmi sovraordinati;*

*b) definisce un quadro generale delle criticità territoriali connesse alle caratteristiche geologiche e sismiche ed all'uso agricolo del suolo;*

*c) descrive le principali problematiche urbanistiche ed insediative da risolvere nel breve e nel medio periodo, tenendo conto delle criticità territoriali, e stabilisce il quadro delle priorità;*

*d) individua, in linea generale, limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;*

*e) individua gli obiettivi da raggiungere nel medio e nel lungo periodo ed identifica le risorse economiche e finanziarie disponibili o attivabili;*

*f) descrive le risorse territoriali e naturali determinanti per le scelte di sviluppo;*

*g) descrive nelle linee generali gli interventi da prevedere nel pug e individua le aree oggetto di piano particolareggiato attuativo (ppa);*

*h) contiene il rapporto preliminare della vas sui possibili effetti ambientali del pug;*

*i) perimetra le aree nelle quali possono essere rilasciati singoli titoli abilitativi, ovvero possono essere approvati piani attuativi prima della definitiva approvazione del pug, ed in questo caso specifica gli indici ed i parametri da applicare;*

*l) definisce la valutazione economica di massima per la realizzazione delle infrastrutture principali, nonché delle principali opere pubbliche previste nel pug;*

*m) indica le aree ed i progetti urbani dove promuovere il concorso di progettazione o il concorso di idee nonché le trasformazioni urbane che devono essere sottoposte a processi di progettazione partecipata con particolare riferimento agli interventi di riuso e di rigenerazione urbana.*

*Nel documento preliminare sono altresì perimetrare le parti del territorio comunale nelle quali, per garantire il raggiungimento degli obiettivi del piano che potrebbero essere compromessi dall'applicazione delle pregresse previsioni urbanistiche, è sospeso il rilascio di singoli titoli abilitativi a far data dalla delibera di adozione del progetto preliminare e sino all'approvazione del PUG”.*

Le Linee guida per la redazione del PUG, elaborate al DRU ed approvate con D.A. n. 116/2021, non danno indicazioni cogenti in merito ai contenuti del Documento preliminare del PUG, limitandosi a specificare quanto appresso.

*“Pur nella volontà di lasciare ciascun Comune libero di assegnare al Documento preliminare la valenza ed il contenuto che ritiene più opportuni in relazione alla condizione dello stato di fatto e di diritto e alle scelte strategiche effettuate dalla Giunta comunale con l'Atto di indirizzo di cui al comma 1 dell'art. 26, si ritiene tuttavia opportuno suggerire che esso contenga, oltre all'elaborato progettuale alla scala 1:10.000, anche idiogrammatico, almeno gli elaborati che si ritengono fondamentali per indirizzare la progettazione del PUG, anche nella ipotesi in cui si intenda assegnare al Documento preliminare una valenza meramente programmatica.*

*Tali elaborati, come si specificherà meglio in seguito trattando degli elaborati del PUG, sono costituiti dalla carta dei vincoli, per la corretta valutazione della edificabilità dei suoli, ma anche dalla carta delle trasformabilità, dal momento che la individuazione della suscettività alle trasformazioni, ....., costituisce base imprescindibile per la identificazione delle scelte strategiche da porre a fondamento del progetto urbanistico, a maggior ragione nel caso in cui il Documento preliminare si spinga sino a proporre la enucleazione delle zone territoriali omogenee.*

*Appare in conseguenza necessario che il Documento preliminare sia corredato dagli studi di settore che non a caso il legislatore, nel comma 1 dell'art. 26, definisce propedeutici. Di tali studi dovrà risultare completata, ai fini della adozione del Documento preliminare del PUG, almeno la parte riguardante la analisi dell'intero territorio comunale alla scala 1:10.000, ferma restando la possibilità di procedere all'eventuale approfondimento di tali studi riguardanti la scala di dettaglio e quindi alla analisi del territorio urbanizzato alla scala 1:2.000, successivamente alla adozione del Documento preliminare del PUG. Tale indicazione non riguarda evidentemente lo studio demografico e socioeconomico, la cui elaborazione, a differenza degli altri studi, non prevede la redazione di rappresentazioni cartografiche a scala predeterminata”.*

Per quanto riguarda il PUG le stesse Linee guida definiscono invece con precisione i contenuti della Relazione, che deve essere articolata nei seguenti capitoli:

*“- Inquadramento territoriale*

- Rapporti con la pianificazione sovraordinata*
- Indicazioni derivanti dagli studi di settore e modalità di recepimento/condivisione*
- Relazione descrittiva dello stato di fatto, delle risorse e delle criticità. La sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche*
- Relazione descrittiva dello stato di diritto. Schede dei vincoli. Strumentazione urbanistica vigente, Stato della pianificazione attuativa*
- Determinazione dei fabbisogni insediativi e delle priorità*
- Relazione descrittiva del progetto. Percorso tecnico amministrativo e criteri metodologici generali*
- La suddivisione in zone territoriali omogenee e sottozone.*
- La regolamentazione delle attività urbanistiche ed edilizie nelle diverse zone territoriali omogenee*
- Il sistema delle aree di interesse storico*
- Gli insediamenti esistenti in condizione di degrado o in assenza di qualità*
- I sistemi delle dotazioni urbanistiche, territoriali ed ecologiche.*
- I sistemi della mobilità e degli impianti*
- Il sistema delle attività commerciali*
- La rigenerazione urbana*
- La pianificazione settoriale comunale e il programma delle opere pubbliche*
- La pianificazione degli interventi per il miglioramento dell'accessibilità e per la cura e manutenzione del territorio.*
- Relazione economico-finanziaria”*

Dal momento che il nuovo Piano si inserisce in un percorso di revisione della strumentazione urbanistica comunale avviato da tempo, sia pure, come detto in premessa, con diversi riferimenti normativi, e che di conseguenza il livello di

conoscenza delle problematiche del territorio sanvitese e di elaborazione delle ipotesi progettuali più idonee a darvi soluzione è notevolmente avanzato, si è ritenuto di assegnare al **Documento Preliminare** il carattere di uno strumento di pianificazione già definito, sia pure limitatamente a taluni ambiti, e tale da consentire una attuazione diretta sin dal momento della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Ferma restando dunque la componente strategica, che costituisce la base delle scelte decisionali contenute nel nuovo Piano, e che è stata sviluppata in termini di definizione di obiettivi e principi e di individuazione dei mezzi e delle azioni che consentono di raggiungerli in una prospettiva di medio/lungo periodo, si è ritenuto di sviluppare nel Documento preliminare la componente operativa, assegnando al piano un contenuto giuridicamente già vincolante.

Per tale ragione nella articolazione della presente relazione si è fatto riferimento alle indicazioni fornite dalla Regione per la redazione del PUG definitivo, dal momento che il Documento Preliminare costituisce a tutti gli effetti uno strumento urbanistico avente una propria autonomia e una pur parziale validità giuridica.

## 2. LA FASE DI AVVIO DEL PIANO. DIRETTIVE COMUNALI E PARTECIPAZIONE

Come prescritto dalle disposizioni normative dettate dall'art. 26 della L.R. 19/2020, il procedimento di formazione del PUG è stato avviato attraverso la approvazione di uno specifico "Atto di indirizzo" della Giunta comunale, con il quale, oltre a specificare gli adempimenti tecnico amministrativi di competenza comunale, sono state anche dettate Direttive per la elaborazione del piano.

Tali Direttive, contenute in un documento allegato alla Delibera della Giunta comunale n. 123 del 17/09/2021, denominato "Quadro di sintesi dell'indirizzo politico amministrativo di riferimento", specificano quanto appresso.

*" Il percorso assumibile a riferimento per la strutturazione operativa prende le mosse dalle finalità ispirate:*

- *al potenziamento del ruolo delle comunità locali nella gestione del territorio;*
- *alla promozione del territorio in tutti i suoi aspetti fisici, storici, sociali ed economici;*
- *alla previsione delle reti delle principali vie di comunicazione;*
- *alla divisione in zone del territorio comunale;*
- *alle aree destinate a formare spazi di uso pubblico;*
- *alle aree da riservare a edifici pubblici o di uso pubblico, nonché di opere e di impianti di interesse collettivo sociale;*
- *ai vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico;*
- *al rilievo che il nuovo contesto normativo enfatizza il momento partecipativo, a seguito delle cui proposte è possibile un riesame della scelte operate.*
- *all'armonizzazione con le prescrizioni del piano Paesistico e del PAI.*

*Indirizzi generali*

*Il quadro prospettico delle azioni suggerisce di procedere attraverso l'acquisizione di un preciso atto di pianificazione pubblica che contemperi tutte le esigenze del territorio ed evitare proposte non considerabili in linea con l'interesse generale, l'Amministrazione ha determinato di completare l'azione di pianificazione del territorio nella sua interezza.*

*Il progettista nella redazione del PUG dovrà attenersi ai seguenti dettami:*

- 1) Ri-Dimensionamento del fabbisogno residenziale – turistico ricettivo; individuazione della destinazione infrastrutturale;*
- 2) Il percorso che si intende intraprendere implica la necessità di tener conto del riconnesso iter di approvazione del Piano Regolatore Portuale del Porto di San Vito Lo Capo, con l'integrazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione di Incidenza Ambientale, previste dalla normativa vigente, di guisa che a seguito dell'approntamento della pianificazione portuale, anche nelle more della sua approvazione, la definizione dell'area portuale dovrà svilupparsi in riscontro a quanto evidenziato dalla Regione Siciliana Territorio e Ambiente per l'area del demanio marittimo e delle infrastrutture porti;*
- 3) Ridefinizione delle ZTO "D";*
- 4) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio naturale e dell'ambiente;*
- 5) Piena e razionale utilizzazione delle risorse valorizzando e potenziando il patrimonio insediativo e infrastrutturale esistente, evitando immotivati usi del suolo".*

Per adempiere al disposto contenuto nel comma 3 dello stesso art. 26 della L.R. 19/2020, riguardante le procedure di pubblicizzazione del Piano, è stato quindi pubblicato all'Albo Pretorio e nel sito web comunale, in data 28/09/2021, a cura del Responsabile del procedimento, uno specifico Avviso di avvio del procedimento di formazione del PUG, invitando chiunque a presentare osservazioni e proposte. Contestualmente sono stati invitati a formulare proposte e suggerimenti, con singole note pec, tutti i soggetti istituzionali aventi competenze in materia di assetto del territorio, nonché gli ordini professionali interessati.

A seguito di tale attività sono pervenute alla Amministrazione comunale i seguenti contributi:

1. Osservazione prot. n. 20284 del 29.10.2021;
2. Osservazione prot. n. 20285 del 29.10.2021;
3. Osservazione prot. n. 20286 del 29.10.2021;
4. Osservazione prot. n. 6376 del 24.03.2022;
5. Osservazione prot. n. 18878 del 19.09.2022;
6. Osservazione prot. n. 19326 del 23.09.2022.

Le Osservazioni n. 1, 2 e 3, erroneamente protocollate con diversi numeri, costituiscono in realtà un unico contributo, presentato da soggetti privati. Con tale contributo, traendo spunto da una vicenda di interesse privatistico riguardante un procedimento autorizzativo in corso, si chiede alla Amministrazione comunale di introdurre nel Documento Preliminare norme che ne consentano una immediata applicabilità.

Le osservazioni nn. 4 e 6, anche esse di identico contenuto e di interesse privatistico, si riferiscono ad un lotto di terreno di proprietà del soggetto che ha presentato le osservazioni e consistono nella richiesta di attribuire al lotto la destinazione di zona B al fine di consentire la sopraelevazione del fabbricato in esso esistente.

Considerata la modesta entità degli apporti partecipativi sin qui pervenuti, nel prosieguo della progettazione del PUG occorrerà trovare nuovi momenti e nuovi metodi di coinvolgimento dei cittadini interessati al processo di pianificazione.

### **3. VALUTAZIONE DEI FABBISOGNI E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

La valutazione dei fabbisogni rappresenta, nel processo di costruzione di uno strumento urbanistico, il momento di passaggio da una fase analitica ad una fase più spiccatamente progettuale. Per giungervi è necessario partire da una interpretazione critica dei dati analitici che descrivono i diversi aspetti della realtà urbana. Tra questi, certamente importanti sono quelli che si riferiscono alla condizione abitativa esistente ed ai processi di trasformazione demografica: compito primario del Piano è infatti, da un lato quello di garantire la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, dall'altro di determinare le condizioni per il soddisfacimento dei bisogni residenziali che emergeranno in un arco di tempo almeno ventennale.

Rimandando allo Studio di settore allegato al PUG, nel quale viene condotta una specifica disamina del contesto demografico e socio economico, viene svolta nel seguito una prima analisi di massima dei fabbisogni ai quali il nuovo Piano deve dare risposta, rinviando al Piano definitivo il compito di pervenire ad un complessivo dimensionamento delle aree occorrenti per rispondere ai fabbisogni residenziali, produttivi e di servizi.

Nel caso di San Vito la determinazione dei fabbisogni assume aspetti di particolare complessità, per il fatto che il fabbisogno residenziale primario costituisce solamente una aliquota del fabbisogno complessivo, stante la consistente domanda di alloggi da destinare alle attività ricreative e turistico ricettive.

Per pervenire alla valutazione dei fabbisogni abitativi sono state prese in considerazione le variabili demografiche e quelle che descrivono la condizione del patrimonio edilizio esistente.

#### **3.1 Fabbisogno residenziale**

Operativamente si suole distinguere il fabbisogno abitativo in due componenti: il fabbisogno pregresso ed il fabbisogno futuro.

Il primo può essere determinato in relazione alla presenza di:

- a) nuclei familiari in condizione di sovraffollamento abitativo
- b) nuclei familiari coabitanti
- c) nuclei familiari che risiedono in abitazioni degradate e/o inadeguate .

Il secondo può essere determinato prendendo in esame:

- a) la formazione di nuovi nuclei familiari per matrimonio
- b) il frazionamento di nuclei familiari esistenti
- c) l'immigrazione di nuclei familiari.

Per la valutazione del fabbisogno pregresso è necessario procedere al calcolo del deficit abitativo, cioè del numero delle abitazioni occorrenti per portare, ad una data di riferimento, la totalità delle famiglie residenti ad una condizione abitativa considerata ottimale.

Nel caso di San Vito i valori che si riferiscono alla condizione abitativa attuale, riportati nello Studio di settore, non evidenziano però alcun elemento di criticità; si può dunque considerare nullo il contributo del fabbisogno pregresso.

Per calcolare invece il fabbisogno futuro occorre partire da una analisi previsionale partendo dall'andamento nel tempo delle principali variabili demografiche. Sono state quindi esaminate le serie storiche riferite alle variabili della contabilità anagrafica:

popolazione totale, famiglie residenti, nati, morti, emigrati e immigrati (riportati nella Tabella che segue).

I valori tabellati sono stati quindi estrapolati con tecniche di interpolazione lineare coprendo l'arco temporale di un decennio e dunque sino al 2033.

Al fine di prevedere l'andamento delle variabili demografiche nei prossimi dieci anni sono stati dapprima ottenuti, tramite le curve di regressione, i valori in estrapolazione di ciascuna delle seguenti variabili: nati, morti, emigrati ed immigrati.

I risultati sono riportati nella stessa Tabella, dove è ricostruito dal 2002 al 2021 il movimento della popolazione simulando la classica contabilità demografica dell'anagrafe comunale. Si sono calcolati pertanto anno per anno i saldi naturali e migratori partendo dal 2021 e sommandoli al valore della popolazione all'anno precedente.

Se si ipotizza che le variabili demografiche del saldo naturale e migratorio continuino nel futuro a seguire lo stesso andamento che hanno avuto negli ultimi venti anni, si perviene ad una popolazione al 2033 di circa **5.100** abitanti.

Ai fini della determinazione dei fabbisogni abitativi è però importante fare un ulteriore passo avanti: le previsioni sin qui fatte riguardano infatti l'intera popolazione residente, ma tali previsioni poco o nulla ci dicono in merito al fabbisogno abitativo.

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

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

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

L'andamento del numero complessivo delle famiglie, analizzato nel periodo 2003-2019, anni nei quali il dato è disponibile, presenta a San Vito un andamento regolare e decisamente crescente, che ha determinato un aumento di circa 800 nuclei familiari in quasi venti anni, pari ad un incremento di quasi il 50%. Estrapolando tali dati nel prossimo decennio può ipotizzarsi che nell'arco di questi anni il numero complessivo delle famiglie possa arrivare a 2.900 unità, con un incremento nello stesso periodo di 450 famiglie.

Assegnando ad ogni alloggio un volume di 500 mc., comprendente anche gli spazi accessori e le attrezzature residenziali, la volumetria residenziale complessiva da reperire nel prossimo decennio nel territorio comunale può stimarsi in circa mc. 225.000.

Assumendo che il 20 % di tale volumetria possa essere reperita attraverso il recupero, la riqualificazione e la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente si deduce che le nuove zone C residenziali debbono essere dimensionate per accogliere l'80% della cubatura sopra stimata, ovvero circa 180.000 mc.

Considerando un indice di densità territoriale medio pari a 0,75 mc/mq le zone C residenziali del Piano dovranno pertanto essere estese circa 240.000 mq.

Il dimensionamento suesposto riguarda esclusivamente le zone C destinate alla residenza stabile. A questa superficie va aggiunta pertanto quella necessaria per corrispondere alla richiesta di alloggi per il turismo, che non può essere dimensionata utilizzando parametri demografici e che va invece dimensionata attraverso la definizione degli obiettivi strategici del Piano.

*Tabella - Previsioni demografiche al 2033*

<i>Anni</i>	<i>Abitanti</i>	<i>Famiglie</i>	<i>Nati</i>	<i>Morti</i>	<i>Iscritti</i>	<i>Cancellati</i>
2002	3.895		34	30	139	58
2003	3.973	1.539	22	43	155	56
2004	4.027	1.795	47	44	150	88
2005	4.053	1.797	39	36	121	88
2006	4.108	1.877	37	37	141	86
2007	4.196	1.965	35	43	176	80
2008	4.265	2.504	53	29	150	95
2009	4.283	1.980	40	45	115	92
2010	4.366	2.050	35	41	180	91
2011	4.415	2.298	44	41	156	102
2012	4.473	2.378	45	41	157	106
2013	4.577	2.125	57	42	240	100
2014	4.637	2.169	37	42	170	106
2015	4.654	2.188	40	41	117	85
2016	4.702	2.223	37	55	152	90
2017	4.708	2.247	28	51	161	136
2018	4.746	2319	32	47	195	119
2019	4.779	2352	37	49	181	132
2020	4.772		35	44	133	90
2021	4.820		40	44	166	134
2022	4848	2472	56	46	174	147
2023	4876	2512	57	46	175	151
2024	4904	2552	58	47	177	155
2025	4932	2592	59	47	179	159
2026	4960	2632	60	48	180	164
2027	4988	2672	61	48	182	168
2028	5016	2712	62	49	184	172
2029	5044	2752	63	49	185	176
2030	5072	2792	64	49	187	180
2031	5100	2832	66	50	189	184

2032	5128	2872	67	50	190	188
2033	5156	2912	65	49	191	192

### **3.2 Dimensionamento attività produttive**

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

In mancanza di un programma economico regionale vincolante e di quadri strategici che assegnino precisi obiettivi ad ogni settore economico, le previsioni di fabbisogno, per non risultare velleitarie, non possono che ricavarsi dai trend che alcune variabili significative hanno avuto in un congruo arco temporale.

Sulla base di tali criteri dovranno essere valutati nel progetto definitivo i fabbisogni di aree per attività produttive.

In questa fase si ritiene che possa essere sufficiente dimensionare tali aree sulla base delle indicazioni strategica fornite dalla amministrazione.

Va sottolineato al riguardo che le zone D non rientrano tra le aree per le quali il DP prevede la attuazione diretta e pertanto la loro dimensione e localizzazione assumono in questa fase un valore non definitivo.

## **4. CRITERI DI PROGETTAZIONE**

### **4.1 - Criteri metodologici generali**

Il Piano Urbanistico Generale, così come definito nella legge urbanistica regionale n. 19/2020, costituisce uno strumento programmatico che individua le strategie di intervento più opportune in relazione alla situazione economica e sociale del centro al quale si riferisce ma anche uno strumento operativo di regolamentazione dell'uso del suolo secondo principi di razionalità urbanistica.

Come detto in premessa, considerate le vicende che hanno portato alla redazione del presente PUG ed in particolare la circostanza che il procedimento di PUG si è innestato su un percorso progettuale già da tempo avviato e giunto ad un notevole livello di approfondimento, si è ritenuto di privilegiare, nella impostazione del nuovo Piano, l'aspetto operativo rispetto a quello strategico.

Ferma restando dunque la componente strategica, che costituisce la base delle scelte decisionali contenute nel nuovo Piano, e che è stata sviluppata in termini di definizione di obiettivi e principi e di individuazione dei mezzi e delle azioni che consentono di raggiungerli in una prospettiva di medio/lungo periodo, si è ritenuto di sviluppare nel Documento preliminare la componente operativa, assegnando al piano un contenuto giuridicamente già vincolante.

### **4.2 - Criteri generali seguiti nella progettazione**

Il Documento preliminare del PUG ha dovuto evidentemente tener conto di un sistema estremamente complesso di vincoli di varia natura, tra i quali particolarmente condizionanti sono stati quelli derivanti dallo stato di diritto, descritto nell'elaborato A1. Sono state in particolare recepite nel piano, in quanto prevalenti:

- le prescrizioni contenute nel Piano paesaggistico dell'ambito 1, approvato con D.A. 20 Ottobre 2010;
- le prescrizioni contenute nei vigenti Piani stralcio di bacino e di unità fisiografica costiera, che identificano, all'interno del territorio comunale e sulla costa, numerose ed estese aree soggette a rischio idrogeologico e geomorfologico;
- le previsioni della Carta Natura redatta dall'Assessorato Territorio ed Ambiente in attuazione delle Direttive comunitarie "Habitat" e "Uccelli", che identifica parti assai consistenti del territorio comunale come ZSCe ZPS.
- le prescrizioni riguardanti l'area della Riserva Naturale Orientata dello Zingaro.

Sono state poi tenute in considerazione:

- le prescrizioni contenute nel Piano di gestione delle aree di rete Natura
- le indicazioni contenute nella cartografia del Sistema Informativo Forestale regionale dell'ARTA relative alle colture agrarie praticate nel territorio ed alla presenza di aree boscate, laddove non coincidenti con quelle indicate nello studio agricolo forestale;
- le previsioni planivolumetriche contenute nei Piani di lottizzazione regolarmente approvati e convenzionati e/o in corso di attuazione;
- i programmi ed i progetti di opere pubbliche approvati dalla Amministrazione in conformità e/o in variante al PRG vigente.

Coerentemente con la sua natura di strumento operativo, sia pur parziale, il progetto ha poi tenuto nel massimo conto le previsioni urbanistiche di destinazione in atto vigenti con i conseguenti diritti acquisiti dai proprietari dei suoli, modificandole laddove la loro conferma sarebbe risultata incompatibile con il raggiungimento di accertati e documentati obiettivi di pubblico interesse.

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

In ogni caso è stata introdotta la possibilità per i privati di realizzare direttamente anche le previsioni del vigente PRG riguardanti gli standards, trasformando in tal modo i vincoli espropriativi (come tali validi per non più di cinque anni) in vincoli conformativi, e in quanto tali non soggetti a scadenza.

### **4.3 – Adeguamento al Piano Paesaggistico**

Il Piano Urbanistico Generale costituisce pure adeguamento, ai sensi dell'art. 145, 4° c. del D.L.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i, agli indirizzi programmatici, direttive e prescrizioni contenuti nel Piano Paesaggistico dell'Ambito 1, Area dei rilievi del trapanese, approvato con Decreto BB.CC.AA. del 20 settembre 2010, all'interno del quale ricade il territorio di San Vito.

Non solo dunque sono state recepite ed introdotte nel Piano le indicazioni aventi natura prescrittiva contenute nel Piano paesaggistico, ma lo stesso piano è stato concepito nella sua interezza come uno strumento di pianificazione paesaggistica di dettaglio, utilizzando gli stessi criteri e metodologie seguite nella redazione del Piano Paesaggistico.

### **4.4 - La trasformabilità dei suoli nel processo di costruzione del PUG. Carta della trasformabilità dei suoli**

L'art. 26 della L.R. 19/2020, nel definire i contenuti del PUG prescrive tra l'altro, al comma 3 lett d), che esso debba stabilire "la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione e quelle in cui è possibile la trasformazione attraverso la programmazione degli interventi pubblici e privati".

Nello stesso comma, alla lettera b), la legge assegna al PUG il compito di definire "gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili...".

Alla luce delle disposizioni sopra richiamate appare necessario preliminarmente approfondire il concetto di "trasformabilità" del suolo, dal momento che esso assume una assoluta centralità nella progettazione del PUG.

Coerentemente con quanto previsto nel Documento di Linee guida per la progettazione del PUG, approvato con Decreto Assessoriale DRU n. 116 del 2021, per trasformabilità deve intendersi, nella accezione utilizzata dal legislatore, la possibilità di una area di

assumere una forma diversa rispetto a quella originaria agricola, naturale o seminaturale, e dunque la possibilità di utilizzarla per fini urbanistici, ovvero per la realizzazione di insediamenti ed infrastrutture.

Sono pertanto attività di trasformazione urbanistica del territorio quelle che consistono in un insieme di opere atte a modificare stabilmente la configurazione originaria del suolo e che comportano una utilizzazione dei suoli diversa da quella agricola.

Così definita, la trasformabilità va distinta dalla edificabilità, che si riferisce invece alla possibilità di realizzare volumi edilizi su porzioni di suolo; ne consegue che un'area può risultare trasformabile anche se in tutto o in parte inedificabile, ovvero edificabile ma non trasformabile urbanisticamente.

Il concetto di trasformabilità dei suoli inevitabilmente va associato a quello di consumo di suolo. Sono le attività di trasformazione urbanistica infatti che comportano consumo di suolo ovvero, secondo la definizione che di "consumo di suolo" dà l'ISPRA, una "perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o seminaturale". Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale del terreno, legato alle dinamiche insediative ed infrastrutturali, che determina il venir meno stabilmente della capacità dei suoli di "fornire servizi ecosistemici".

Nella progettazione del PUG la trasformabilità di un'area deve trarre dunque la sua legittimazione non solo dalle condizioni dello stato di fatto ma anche da una scelta strategica che i Comuni devono operare in adesione ai principi generali fissati dal legislatore con la stessa legge e, primi tra tutti, ai principi del contenimento del consumo del suolo e della sostenibilità delle scelte urbanistiche, nonché nel rispetto delle indicazioni di carattere strategico e strutturale derivanti dal PTR e dalle prescrizioni dei piani sovraordinati.

La edificabilità di una area dipende invece dalle condizioni dello stato di fatto e dalla presenza di vincoli o limitazioni determinati dalla sussistenza di condizioni di rischio o da esigenze di tutela ambientale.

Per quanto detto, compito primario del progetto di PUG dovrà essere dunque la enucleazione delle aree non suscettibili di trasformazione e che devono essere mantenute nella condizione originaria ovvero essere utilizzate per scopi agricoli, e delle aree che possono invece essere trasformate per iniziativa pubblica o privata attraverso un insieme di opere finalizzate alla realizzazione ovvero alla rigenerazione di insediamenti ed infrastrutture.

Al fine di definire la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee i Comuni dovranno pertanto predisporre un elaborato cartografico costituente la carta della trasformabilità dei suoli. In essa dovranno essere individuati, sulla base degli studi specialistici di settore, delle specifiche analisi urbanistiche effettuate e delle indicazioni derivanti dai piani sovraordinati, ma anche alla luce delle strategie di governo del territorio che si intendono perseguire, i seguenti perimetri:

- ambiti già trasformati, costituiti dalle parti del territorio comunale interessate dalla presenza di insediamenti e complessi edilizi (insediamenti storici, aree urbane consolidate, aree urbane in formazione, insediamenti produttivi e relative dotazioni territoriali);

- ambiti non suscettibili di trasformazione, costituiti dall'insieme delle aree alle quali è affidato il compito di fornire servizi ecosistemici, ovvero di produrre beni e servizi che

soddisfano, direttamente o indirettamente, le necessità dell'uomo e garantiscano la vita di tutte le specie (aree naturali, aree agricole);

- ambiti suscettibili di trasformazione, costituiti dall'insieme delle aree che per la loro collocazione od interclusione in aree già trasformate, ovvero per caratteristiche dimensionali, e comunque per la loro minore capacità di fornire servizi ecosistemici, possono essere destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti ed infrastrutture.

Attraverso la redazione dell'elaborato cartografico sin qui descritto la trasformabilità dei suoli diviene dunque presupposto fondativo del progetto urbanistico, sia termini di scelte strategiche che di indirizzi operativi, così come la carta dei vincoli, descritta nella Relazione A1, è il presupposto per la definizione della edificabilità di un terreno.

## **5. IL PROGETTO DEL DOCUMENTO PRELIMINARE DEL PUG. COMPONENTE STRATEGICA**

Coerentemente con i principi enunciati dal legislatore con la L.R. 19/2020, il progetto del Documento preliminare del PUG, al fine di corrispondere alle esigenze della comunità insediata, esplicitate dalla Amministrazione comunale nei diversi passaggi che hanno contrassegnato l'iter del presente piano, si prefigge i seguenti obiettivi programmatici:

- contenere il consumo di suolo, limitandolo a quello strettamente necessario per attivare processi di crescita economica durevoli e sostenibili;
- contemperare le esigenze di ulteriore valorizzazione a fini turistici del nucleo antico con l'esigenza di mantenere inalterata, ovvero ulteriormente migliorare, la sua immagine storicizzata;
- adeguare il patrimonio edilizio di antica origine costituito da povere abitazioni contadine e marinare agli standard abitativi attuali ed alle specifiche destinazioni ammesse, nel rispetto dei modelli tipologici tradizionali;
- completare ed ampliare il tessuto edilizio senza compromettere i rapporti spaziali fondamentali che si instaurano tra pieni e vuoti e che concorrono a definire l'immagine complessiva del paese;
- creare le condizioni per lo sviluppo delle piccole attività produttive artigianali, dando i necessari mezzi per esprimersi alle energie ancora in parte latenti;
- elevare il livello di infrastrutturazione (sia per quel che riguarda i servizi, che gli impianti a rete), oggi inadeguato alle esigenze della cittadina, specie nei periodi di maggiore affluenza turistica, ricorrendo solo in casi estremi alle pratiche espropriative, ma affidandosi, ogni qualvolta possibile e consentito, alla iniziativa privata;
- prevenire, attraverso adeguati interventi infrastrutturali e specifiche indicazioni normative, i fenomeni di dissesto idrogeomorfologico che interessano anche alcune aree urbane;
- valorizzare le risorse culturali connesse alla presenza di aree di elevato interesse archeologico e naturalistico, creando le infrastrutture necessarie per la loro fruizione;
- minimizzare, attraverso una progettazione accorta, responsabile e condivisa, i possibili effetti ambientali negativi derivanti dalla attuazione delle previsioni del previgente PRG, improntando la progettazione urbanistica ai principi della sostenibilità ambientale;
- affidare la attuazione delle previsioni urbanistiche prevalentemente alla iniziativa privata, limitando il più possibile il ricorso a pratiche espropriative, che risultano impraticabili sotto il profilo finanziario e amministrativo e che danno luogo a inevitabili contenziosi, determinati dalle evidenti sperequazione che la loro previsione inevitabilmente comporta sui diritti edificatori dei diversi proprietari dei suoli (servizi sì, ma sul terreno del vicino!).

Una sottolineatura importante la Amministrazione comunale, attraverso le Direttive riportate nei paragrafi precedenti, ha dedicato al tema dei rapporti tra il PUG e i piani sovraordinati e sottordinati e tra questi oltre al Piano paesaggistico vigente ed al Piano di Assetto idrogeologico, la Amministrazione ha segnalato il Piano Regolatore del Porto.

Su tale piano la Amministrazione ripone grandi ma prudenti aspettative dal momento che la apertura di una nuova via di accesso a San Vito, per mare, può certamente aprire prospettive di sviluppo turistico importanti ma può anche comportare uno

stravolgimento dei caratteri identitari del luogo, sui quali San Vito fonda la sua singolarità.

Il raggiungimento di un punto di equilibrio tra le due istanze è l'obiettivo che il Piano Regolatore del Porto di San Vito dovrà porsi, ed in questo la sinergia con il progetto di PUG appare assolutamente fondamentale.

Nell'elaborato cartografico P2, alla scala 1.25.000, sono descritte nelle linee generali e programmatiche le attività da porre in essere con riferimento a ciascuno dei sistemi che compongono il territorio comunale di San Vito.

I modi attraverso cui raggiungere tali obiettivi sono invece esplicitati in dettaglio nel Piano Operativo di seguito descritto e riscontrabili negli elaborati cartografici n. P.3 alla scala 1/10.000 e P.4 alla scala 1/2000, rispettivamente relative al centro urbano, a Macari e Castelluzzo.

## 6. IL PROGETTO DEL DOCUMENTO PRELIMINARE DEL PUG. COMPONENTE OPERATIVA

### 6.2 La suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee

Come prescritto dall'art. 26 della L.R. 19/2020 e meglio specificato nel D.A.R.T.A n. 116 del 7 Luglio 2021, il PUG deve prevedere la suddivisione del territorio comunale nelle zone omogenee di cui al D.M. 02/04/1968.

In particolare nel citato Decreto 116/2021 si legge al riguardo: *“La suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, alla quale la legge attribuisce il compito di regolamentare le destinazioni funzionali del territorio comunale, deve assumere come riferimento ineludibile la perimetrazione degli ambiti contenuta nella carta della trasformabilità. Nel progetto di zonizzazione del territorio comunale non potranno prevedersi per il territorio non trasformabile destinazioni diverse da quelle agricole, e, nella gestione del piano, non potranno proporsi in esso varianti urbanistiche, fatta eccezione per la realizzazione di interventi infrastrutturali di dimostrato interesse strategico.*

*In particolare, il progetto del PUG dovrà prevedere, all'interno del territorio che nella mappa della trasformabilità è individuato come trasformato, una articolazione in zone territoriali omogenee in relazione alle differenti caratteristiche morfologiche e tipologiche della urbanizzazione.*

*Le zone di nuovo insediamento, invece, laddove si manifesti la esigenza di prevederle per corrispondere a documentate esigenze che non possono essere soddisfatte attraverso il recupero e la rigenerazione urbana, ovvero attraverso il completamento e la saturazione delle aree già trasformate, dovranno essere individuate all'interno del territorio suscettibile di trasformazione.*

*Negli stessi ambiti potranno essere localizzate, anche attraverso procedimenti di variante urbanistica, le aree necessarie alla attivazione dei meccanismi di perequazione territoriale di cui all'art. 35 comma 2, ovvero di compensazione ambientale ai sensi dell'art. 36, comma 3.*

*Dovranno infine essere classificate come zone E le parti del territorio non suscettibili di trasformazione nonché le parti suscettibili di trasformazione che non si debbano destinare alla realizzazione di nuovi insediamenti.*

*All'interno di ciascuna zona territoriale omogenea potrà prevedersi una ulteriore suddivisione in ambiti, in relazione alle differenti caratteristiche morfologiche e funzionali che si intendono attribuire alle singole aree per corrispondere alle diverse condizioni dello stato di fatto e di progetto.*

*Nella regolamentazione delle singole zone territoriali omogenee occorrerà riferirsi alle prescrizioni contenute nel D.I. 2 Aprile 1968, n. 1444, ancora applicabile nel territorio siciliano, con le modifiche introdotte dalle leggi regionali ancora vigenti in quanto non abrogate dalla L.R. 19/2020 ed in ultimo dalla L.R. 16/2016 e s.m.i, nonché alle prescrizioni di seguito specificate per ciascuna zona.”*

Coerentemente con tali prescrizioni il DP suddivide il territorio comunale di San Vito nelle seguenti zone e ambiti che risultano delimitati negli elaborati alle scale 1/10.000 e 1/2000:

a) zone A1 ed A2;

- b) zone B, distinte nelle sottozone B0, B1, B2, B3 e B4;
- c) zone C, distinte nelle sottozone C1, C2, C3 e Campeggi;
- d) zone D, distinte nelle sottozone D1 e D2;
- e) zone E di verde agricolo, con le specificazioni E1, E2, E3 ed E4;
- f) zone F di attrezzature di interesse generale;
- g) Aree di Riserva N.O.;
- h) servizi della residenza;
- i) viabilità e verde stradale.

L'utilizzazione delle aree è regolata dagli indici e dai parametri fissati per ciascuna zona omogenea e per ciascun ambito nelle Norme di Attuazione del Documento Preliminare del PUG.

Va segnalato che, come detto precedentemente, nella redazione del Documento Preliminare del PUG ci si è avvalsi della possibilità, sancita dalla disposizione contenuta nella lettera i) del 4 comma dell'art. 26 della L.R. 19/20202, di perimetrare *“le aree nelle quali possono essere rilasciati singoli titoli abilitativi, ovvero possono essere approvati piani attuativi prima della definitiva approvazione del PUG, ed in questo caso specifica gli indici ed i parametri da applicare”*.

In applicazione di tale disposizione, nel DP ed in particolare negli elaborati cartografici di progetto identificati con le sigle P.3 e P.4, sono state perimetrare con una linea continua, alcune aree ed ambiti definiti *“Ambiti di immediata operatività”* ai sensi dell'art. 26, comma 4, lett. i), della L.R. 19/ 2020.

All'interno di tale perimetro le previsioni del DP assumono valore prescrittivo e sono suscettibili di immediata attuazione a seguito della approvazione del DP stesso da parte del Consiglio Comunale.

Devono altresì intendersi comprese in detti ambiti, ancorchè non delimitate, tutte le aree classificate come zone E.

In tali ambiti le previsioni del DP prevalgono, ove non coincidenti, sulle previsioni contenute nel PRG vigente.

Le previsioni contenute nel DP non comprese entro i perimetri sopra definiti hanno invece un valore indicativo e programmatico e non sono suscettibili di immediata attuazione a seguito della approvazione del DP, a meno che, naturalmente, non coincidano con le previsioni contenute nel PRG vigente ed ancora efficaci.

Riguardo alle previsioni del previgente PRG, stante la loro natura restrittiva, non si è ritenuto di avvalersi di un altro disposto contenuto nella stesso art. 26 che consente di perimetrare, nel documento preliminare, le parti del territorio comunale nelle quali, *“per garantire il raggiungimento degli obiettivi del Piano che potrebbero essere compromessi dall'applicazione delle pregresse previsioni urbanistiche, è sospeso il rilascio di singoli titoli abilitativi a far data dalla delibera di adozione del progetto preliminare e sino all'approvazione del PUG”*.

#### 6.2.1 Il centro storico (zona A1)

Comprende le parti centrali del capoluogo che rivestono carattere storico-ambientale, anche se in parte trasformate, e individuate in cartografia con uno specifico perimetro, dedotto dai catasti storici.

Di tale zona il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendole un ruolo di caposaldo della nuova organizzazione funzionale del territorio.

L'attività urbanistica ed edilizia all'interno della zona A1 è regolata dalle previsioni della specifica Variante redatta ai sensi della Circolare ARTA n. 3/2000 e tuttora vigente, che sono identicamente riportate nell'elaborato del DP identificato dalla sigla P.5.

Si intendono integralmente riportate nel presente Piano per farne parte integrante e sostanziale, anche le Norme di Attuazione di tale Variante.

Al di fuori del centro storico il PRG individua poi con apposito simbolo grafico (campitura piena rossa negli elaborati alla scala 1:2000 e cerchietto rosso negli elaborati alla scala 1:10.000) singoli edifici "di interesse storico-ambientale" che manifestano caratteri architettonici di particolare interesse storico e/o ambientale.

#### *6.2.2 La Tonnara del Secco (zona A2)*

In tale complesso, in considerazione del suo straordinario valore storico, architettonico, etnoantropologico, archeologico, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo delle strutture esistenti. Sono anche ammesse nuove destinazioni di carattere turistico-residenziale, culturale-scientifica e didattico-ricreativa nel rispetto dei caratteri costruttivi dei manufatti esistenti.

Gli interventi da attuare dovranno essere regolamentati all'interno di un piano di recupero e riqualificazione esteso all'intera zona; nell'ambito di tale piano occorrerà prevedere la realizzazione di spazi destinati ad attività culturali inerenti l'uso storico dei manufatti della tonnara.

#### *6.2.3 Le zone di edilizia esistente e di completamento (Zone B)*

Il Documento Preliminare del PUG classifica come zone B, con diverse specificazioni, le aree e gli ambiti urbani, privi di interesse storico, che allo stato attuale risultano totalmente o parzialmente edificati. Sono ricomprese nelle zone B anche alcune aree, prima classificate C, che essendo state totalmente edificate hanno raggiunto i parametri di legge per poter essere classificate come zone B.

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

Sono classificate sottozone B0 le parti del territorio già urbanizzate nelle quali, per la presenza di vincoli di inedificabilità, non sono ammesse nuove costruzioni.

Nelle sottozone B1 (*Residenziali sature*) sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento dei singoli edifici, fino a raggiungere un volume massimo fondiario di mc/mq 3. L'altezza massima non può comunque superare i m.7,50.

Le sottozone B2 (*Residenziali con piani attuativi vigenti*) sono aree di progettazione unitaria sottoposte a strumenti attuativi approvati o comunque in corso di approvazione, precedenti il PRG e classificate da quest'ultimo come zone B4. Compatibilmente con le prescrizioni del vigente piano paesaggistico in tali sottozone sono consentiti gli interventi previsti dallo strumento attuativo, così come definito dal Consiglio Comunale.

Sono definite sottozone B3 (*Edilizia di interfaccia area portuale*) le aree che, per la loro collocazione sul fronte a mare del centro urbano in corrispondenza dell'area portuale, si prestano ad assolvere a funzioni connesse alla portualità. La regolamentazione di tali ambiti è demandata al Piano Regolatore del Porto in corso di redazione.

Infine è classificata sottozona B4 (*Edilizia da valorizzare*) un'area, sita in prossimità dell'abitato di Castelluzzo, in atto occupata da una struttura residenziale sociale

pubblica non utilizzata e già dismessa in applicazione della L.R. 6/2001, e dalla relativa area di pertinenza. Il PRG prevede la messa in valore di tale struttura, in applicazione della L. 133/2008 e smi, attraverso una nuova destinazione turistico ricettiva. Tutte le sottozone B rientrano tra le aree di immediata esecutività del DP.

### 6.2.3 Le nuove aree residenziali (Zone C)

Le zone C, a seconda delle diverse destinazioni d'uso e delle caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle sottozone C1, C2, C3 e Campeggi.

L'edificazione nelle zone C è subordinata di norma alla approvazione di un piano attuativo esteso, salvo quanto specificato per ciascuna sottozona nelle Norme di attuazione del Prg, alla intera sottozona.

Negli immobili attualmente destinati a esercizio alberghiero, per interventi di risanamento e riqualificazione, per il potenziamento di impianti e servizi e adeguamento alla L.13/1989, sono ammessi incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% dell'esistente. In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai confini e dai fabbricati e gli spazi a parcheggio previsti dalle leggi vigenti. Le strutture alberghiere che usufruiscono degli interventi di ampliamento sopradescritti restano vincolate a svolgere attività alberghiera di tipo tradizionale. Per le strutture alberghiere esterne all'area urbana collocate nella fascia di metri 150 dalla battigia si fa riferimento all'articolo 15, lettera a) della L.R. 78/76, fermo restando l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 89 della L.R.6/2001.

In dettaglio, sono classificate, sottozone C1 (*Ambiti di espansione in area urbana*) le aree di espansione, già così classificate nel vigente PRG, che si innestano in un disegno già prefigurato da precedenti interventi e previsioni di urbanizzazione, inserite in comparti che consentono di completare le infrastrutture, destinate a soddisfare il fabbisogno abitativo primario.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali sottozone sono quelle residenziali, ricettive, commerciali, direzionali e amministrative, artigianali non dannose e compatibili con la residenza. In relazione alle diverse caratteristiche di edificabilità le zone C1 sono suddivise nei sottoambiti C1 con  $I_f = 0,15$  mc/mq, C1.1  $I_f = 2$  mc./mq., C1.2 con  $I_f = 1,2$  mc./mq.

Le sottozone C2 (*Ambiti di edilizia residenziale e turistico-ricettiva di nuovo impianto*) sono le aree di nuovo impianto, già previste dal vigente PRG, destinate ad edilizia residenziale e turistico ricettiva. In relazione alle diverse caratteristiche di edificabilità le zone C2 sono suddivise nei sottoambiti C2.1 con  $I_t = 0,75$  mc/mq e C2.2 con  $I_t = 0,65$  mc/mq.

Sono classificate sottozone C3 (*Ambiti attrezzati per il turismo*) le aree, localizzate nelle immediate adiacenze del centro urbano ed in prossimità della costa, specificamente destinate alla realizzazione di infrastrutture finalizzate ad elevare la qualità dell'offerta turistica comunale quali parcheggi, spazi attrezzati per attività di svago e turistico-ricreative. Nell'ambito di tale sottozona sono pure consentite attività turistico-ricettive ed alberghiere.

E' ammessa in tali sottozone la realizzazione di edilizia alberghiera, con funzioni polyvalenti (centro congressi, convegni ecc), turistico ricettiva in complesso misto residenziale/alberghiero con servizi anche centralizzati e strutture mono o plurilocali gestite unitariamente in forma imprenditoriale, con un indice di fabbricabilità territoriale pari a  $0,75$  mc/mq.

Le previsioni del PRG in tali sottozone si attuano a mezzo di piani esecutivi di comparto di iniziativa privata redatti sulla base di un progetto planivolumetrico esteso alla intera sottozona delimitata da strade negli elaborati di progetto. In tale elaborato, che deve essere sottoscritto da tutti i proprietari dell'area e che deve essere preventivamente approvato dal Consiglio comunale, deve essere identificata una porzione dell'area, non inferiore al 50% della superficie territoriale della intera sottozona, da destinare ad attrezzature pubbliche; tali aree devono essere raggruppate in uno o al più due ambiti, che devono essere localizzati lungo la viabilità pubblica già esistente o prevista nel PRG, devono risultare immediatamente accessibili da questa e devono essere destinate, per almeno il 75% della loro estensione, a parcheggio pubblico.

Infine rientrano in una sottozona specifica (Campeggi) le aree destinate a campeggi, esistenti o di progetto e identificate nel DP con apposito perimetro e simbologia, come disciplinate dalla L.R.14/1982 e smi.

Solamente alcune delle zone C, in considerazione della loro inclusione in un contesto già urbanizzato, sono ricomprese negli ambiti di immediata operatività del DP. Per le zone C esterne al perimetro di tali ambiti, indicati nelle tavole di progetto P3 e P4, le previsioni del DP hanno un valore programmatico ma non sono suscettibili di esecuzione immediata, a meno che non coincidano con previsioni del previgente PRG.

#### *6.2.4 I servizi residenziali (standard urbanistici)*

Le aree per i servizi residenziali sono distinte nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

S - Attrezzature scolastiche

AC - Attrezzature di interesse collettivo

V1 - Verde urbano

V2 - Verde attrezzato

V3 – Attrezzature di interfaccia portuale

V4 – Lungomare attrezzato

P – Parcheggi (temporanei e permanenti).

La realizzazione delle previsioni relative a tali aree avviene previa approvazione di progetti planivolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intero ambito omogeneo destinato al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature.

Le previsioni relative a tali ambiti si attuano:

- per iniziativa pubblica, previa acquisizione delle aree interessate attraverso espropriazione per pubblica utilità ovvero cessione da parte dei privati proprietari nell'ambito di procedimenti compensativi o perequativi;
- attraverso l'affidamento in concessione a società ed imprese private;
- attraverso iniziativa privata da parte dei proprietari delle aree interessate, per la realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse collettivo.

La acquisizione delle aree da destinare a servizi pubblici ovvero a viabilità e spazi pubblici, oltre che attraverso la espropriazione per pubblica utilità ovvero la cessione volontaria a scomputo degli oneri, può avvenire anche attraverso procedure compensative.

In particolare può prevedersi la assegnazione al privato espropriando, a fronte della cessione dell'area, di un'altra area di proprietà pubblica compresa in aree edificabili del DP PUG, in misura determinata in base al valore venale degli immobili ceduti.

E' altresì ammesso, a fronte della cessione gratuita dell'area, il trasferimento dei diritti edificatori su aree, di proprietà dello stesso privato o di altri privati consenzienti, comprese nelle sottozone C e D2 del DP PUG, in misura determinata in base al valore venale delle aree cedute. In questo caso l'indice di densità stabilito dal DP PUG per ciascuna sottozona può essere aumentato, compatibilmente con il rispetto dei limiti di legge, nella proporzione di 0.0005 mc/mq per ogni mq. di area ceduta e comunque per una percentuale non superiore al 20% rispetto all'indice di densità fissato in ciascuna sottozona.

E' sempre ammessa la realizzazione delle attrezzature previste nel DP PUG da parte del privato, che dovrà comunque obbligarsi a garantire un uso pubblico della attrezzatura realizzata. L'Amministrazione comunale potrà eventualmente anche richiedere la sottoscrizione di una specifica convenzione al fine di concordare modalità ed oneri di erogazione del servizio di pubblico interesse che dovrà essere esercitato nell'area.

Nel caso in cui la Amministrazione comunale preveda di intervenire attraverso espropriazione per pubblica utilità dovrà procedere, entro il termine di cinque anni dalla approvazione del piano, ad avviare le relative procedure ed il progetto di intervento dovrà essere approvato con le modalità stabilite dall'art. 6 della L.R. 12/2011 e s.m.i.

Decorsi cinque anni la realizzazione dei servizi pubblici compete esclusivamente ai privati proprietari delle aree interessate, assumendo il vincolo natura conformativa.

Rimane impregiudicata la possibilità, per la Amministrazione comunale, di procedere comunque all'esproprio dell'area con le procedure stabilite dall'art. 19 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

#### *6.2.5 I servizi e le grandi attrezzature (Zone F)*

Molte delle indicazioni contenute nelle direttive consiliari riguardano la previsione di nuove infrastrutture e servizi di scala territoriale; ad esse la variante generale ha cercato di fornire risposte attraverso un insieme diversificato di nuove previsioni.

Le diverse attrezzature previste sono identificate nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

F1 - Attrezzature cimiteriali.

F2 - Area polifunzionale di servizi

F3- Impianti tecnici urbani.

F4 - Depuratore.

F5 – Attrezzature eco-compatibili.

In aggiunta a tali zone è poi prevista una zona Fp (*Oasi naturalistica di Baia Santa Margherita*), comprendente un vasto comprensorio pianeggiante, affacciato sul mare, di ineguagliabile bellezza paesaggistica, che costituisce una importante risorsa pubblica da salvaguardare e utilizzare a fini turistici, ricreativi ed educativi.

E' prescritta la redazione di un progetto unitario esteso all'intera zona. Nella sistemazione e manutenzione dell'area va salvaguardato il valore naturalistico delle comunità vegetali presenti nell'area, specialmente se in collegamento, tramite corridoi ecologici, con la vegetazione spontanea delle campagne.

Nell'ambito di tale zona è consentita la realizzazione di parcheggi, che non prevedano opere stabili né trasformazioni irreversibili del terreno, di percorsi pedonali e sentieri in terra battuta, e, solo nelle aree di proprietà comunale, di opere precarie dirette alla fruizione del mare.

Infine sono classificate a parte le aree per attrezzature portuali, la cui disciplina urbanistica dovrà essere definita mediante apposito Piano Regolatore del porto da formare nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 30 della L.R. 84/1981.

#### *6.2.6 Le zone per le attività produttive (Zone D)*

Nel nuovo piano, al fine di corrispondere ad una esigenza fortemente avvertita dalla popolazione locale, è stata considerevolmente ampliata rispetto al precedente Prg l'offerta di aree per attività produttive.

In relazione alle differenti caratteristiche le zone D del nuovo piano sono dunque suddivise nelle sottozone D1 e D2.

Le sottozone D1 (*Aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento*), sono ambiti già edificati, nei quali sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione con intervento diretto, con  $I_f = 2,0$  mc/mq.

Le sottozone D2 (*Aree per nuovi insediamenti produttivi*) sono le sottozone per nuovi insediamenti produttivi, da realizzarsi attraverso piani attuativi, con  $I_t = 1,0$  mc/mq.

#### *6.2.7 Le previsioni relative alla programmazione commerciale*

In adeguamento a quanto prescritto dalla L.R. 28/1999 e smi il PUG si fa carico di programmare le attività commerciali nell'ambito del territorio comunale.

A questo tema è interamente dedicato il Titolo V delle NTA del Piano. In particolare è previsto che nell'ambito delle zone a prevalente destinazione d'uso residenziale è consentita la localizzazione di esercizi di vicinato, mercati coperti, centri commerciali locali urbani e di medie strutture di vendita, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati per ciascuna zona nello strumento urbanistico e di quanto specificato negli articoli del citato Titolo V.

Nelle zone D è consentito l'insediamento di medie strutture, nonché di centri commerciali, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati nello strumento urbanistico vigente. Nelle zone D l'insediamento di esercizi di vicinato è consentito solo se all'interno di centri commerciali, ovvero se complementare ad altre attività produttive.

Al di fuori delle zone sopra indicate non sono consentiti insediamenti stabili di esercizi commerciali al dettaglio. Sono fatte comunque salve le disposizioni riguardanti l'attività agrituristica, in base alle quali può essere svolta attività di vendita di prodotti, alimentari e non, nell'ambito di aziende agrituristiche.

Nell'ambito dell'area destinata a parcheggio a monte della via Mattarella potranno essere soddisfatte le esigenze del commercio ambulante attraverso la realizzazione di mercati periodici.

#### *6.2.8 Il verde agricolo (Zone E)*

Nel PUG, diversamente che nel previgente Prg (che utilizzava per il territorio esteso una definizione urbanistica ambigua), le zone agricole, in relazione alle diverse caratteristiche paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, sono suddivise nelle sottozone E1, E2, E3 ed E4.

Le destinazioni d'uso ammesse, salvo quanto specificato per ciascuna sottozona, sono quelle connesse alle attività di conduzione, agricola o zootecnica, del fondo, artigianali, residenziali, turistico-ricettive, attività agrituristiche, attrezzature, nonché culturali-scientifiche e didattico-ricreative.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PRG, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle ammesse nella sottozona in cui l'area o l'immobile ricade. In tali casi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di demolizione la eventuale ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto delle norme stabilite per la sottozona nella quale l'edificio ricade.

La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di singolo permesso di costruire.

In dettaglio, le sottozone E1 (*Aree di interesse agricolo ambientale*) sono le parti di territorio destinate all'estensione dello spazio naturale e di presidio del paesaggio agrario, dei beni storici, del sistema idrogeologico.

Nelle aziende con superficie fondiaria superiore a 5 ettari, ricadenti in tale sottozona, è ammessa la realizzazione di un edificio rurale ad uso anche abitativo della dimensione massima di mq.60 e altezza massima ml 3,50, realizzato secondo tipologie e materiali tradizionali.

Negli edifici unifamiliari esistenti sono altresì ammessi, nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 7 del DM 1444 del 1968, ampliamenti a tantum fino ad un massimo del 15% del volume esistente per la realizzazione di miglioramenti igienico sanitari e funzionali.

Al fine di garantire la continuità dei sistemi ecologici e la conservazione dei tratti paesaggistici del territorio in tale sottozona non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni delle proprietà agricole ad esclusione di quelle relative a costruzioni esistenti. Non è ammessa la realizzazione di cisterne fuori terra.

Nell'ambito delle zone E1, in fronte alle strade esistenti e nelle aree non utilizzate a fini agricoli e prive di alberature, l'amministrazione comunale potrà localizzare, senza che ciò costituisca variante urbanistica, parcheggi stagionali, ovvero anche spazi per lo svago e l'intrattenimento, di gestione pubblica o privata, a condizione che non vengano realizzate opere di trasformazione stabile del terreno.

Le sottozone E2 (*Aree di salvaguardia ambientale*) comprendono le parti del territorio esteso che costituiscono i riferimenti ambientali caratteristici del territorio, da conservare e valorizzare. Rientrano in tale classificazione:

- le aree ricadenti entro il perimetro delle ZPS ITA 010029 Monte Cofano, Capo S. Vito, M. Sparagio;
- le aree ricadenti entro il perimetro del SIC 010017 Capo S. Vito, M. Monaco, Zingaro, Faraglioni Scopello, M. Sparacio;
- le aree comprese entro la fascia di tutela del paesaggio costiero individuata nella tav. 2 del vigente Piano paesaggistico;
- le aree di versante caratterizzate da una pendenza superiore al 30%.

In tali aree non è ammessa nuova edificazione. Negli edifici preesistenti, realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio, ove previsto, ovvero sanati e regolarmente iscritti al catasto urbano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ripristino nonché interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano l'integrale demolizione e ricostruzione, e cambi di destinazione d'uso nell'ambito di quelli consentiti nella zona omogenea purchè non prevedano la realizzazione di attrezzature turistico-alberghiere, pubblici esercizi, locali commerciali.

Negli edifici unifamiliari esistenti sono altresì ammessi, nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 7 del DM 1444 del 1968, ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 10% del volume esistente per la realizzazione di miglioramenti igienico-sanitari e funzionali. Per gli edifici rurali connessi ad attività agricole sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 15% del volume esistente purchè tali interventi non comportino un aumento delle unità abitative e mutamento della destinazione agricola.

Nelle aree costiere prospicienti il centro abitato, previa concessione e nulla osta delle autorità competenti, sono ammesse, nel rispetto dell'articolo 15, lettera a) della L.R. 78/76, strutture provvisorie di servizio alla balneazione, realizzate in legno e secondo le indicazioni del Regolamento edilizio.

Sono ammessi interventi di manutenzione degli assetti esistenti e interventi compatibili con le esigenze di protezione ambientale e la cura dello spazio naturale, interventi di restauro e ripristino ambientale.

Al fine di garantire la continuità dei sistemi ecologici e la conservazione dei tratti paesaggistici del territorio in tale sottozona, anche nella sottozona E2, non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni delle proprietà agricole ad esclusione di quelle relative a costruzioni esistenti, che potranno essere autorizzate previa valutazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale.

Le sottozone E3 (*Aree agricole produttive*) sono le parti di territorio destinate all'esercizio di attività agricole con funzioni produttive, e di estensione dello spazio naturale e di presidio del paesaggio agrario, dei beni storici, del sistema idrogeologico.

Nell'ambito della valorizzazione produttiva sono favoriti gli indirizzi colturali tradizionali (oliveti, impianti arborei tipici, lavorazioni a base di tecnologie dolci ecc.) e la permanenza e il ripristino degli elementi qualificanti il paesaggio (vie poderali, alberature) con l'introduzione di regimi speciali di aiuti, quali l'applicazione del Regolamento C.E. 2078/1992 e 2080/1992 o attività integrative del reddito (agriturismo), anche attraverso interventi di restauro e ristrutturazione dei bagli in abbandono.

E' consentita, al solo scopo della conduzione del fondo e della produzione agricola, adeguatamente documentata attraverso una relazione agronomica, la realizzazione di un annesso, delle dimensioni massime di mq. 30, altezza massima m 3,00, realizzato secondo tipologie e materiali tradizionali e inserito nell'ambiente con alberature e vegetazione di specie autoctone.

Inoltre per aziende con superficie fondiaria superiore a 2 ettari è ammessa la realizzazione di un edificio rurale ad uso abitativo della dimensione massima di mq.60 e altezza massima ml 3,50, anch'esso realizzato secondo tipologie e materiali tradizionali. Negli edifici esistenti, realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio, ove richiesto, o sanati e regolarmente iscritti al catasto urbano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ripristino nonché interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso nell'ambito di quelli consentiti nella zona omogenea.

Negli edifici unifamiliari di civile abitazione sono altresì ammessi, nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 7 del DM 1444 del 1968, ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 15% del volume esistente per la realizzazione di miglioramenti igienico sanitari e funzionali.

Per gli edifici rurali connessi ad attività agricole sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 20% del volume esistente purchè tali interventi non comportino un aumento delle unità abitative e mutamento della destinazione agricola.

Le sottozone E4 (*Aree boscate*) sono le parti del territorio comunale interessate da boschi, identificate nello studio agricolo-forestale di supporto al PRG.

Da segnare infine la previsione, nel territorio esteso, di aree definite “*di recupero ambientale*”. In tali ambiti, che presentano condizioni di degrado geofisico prevalentemente per effetto dell’esercizio di attività di cava, è prescritta la redazione di un piano particolareggiato di recupero, anche di iniziativa privata, che dovrà specificare gli interventi da adottare per il superamento dello stato di degrado e per il ripristino degli assetti preesistenti e delle caratteristiche morfologiche, l’eventuale formazione di attrezzature pubbliche, le destinazioni ammissibili per gli edifici esistenti da recuperare nell’ambito di quelle residenziali, turistico-ricettive e del tempo libero.

#### *6.2.9 La viabilità*

Coerentemente con l’approccio non invasivo e di basso impatto che caratterizza il nuovo piano, sono state ridotte all’essenziale tutte le previsioni riguardanti la viabilità urbana ed eliminate quasi completamente le previsioni di nuova viabilità extraurbana.

Da segnalare, per quanto attiene il miglioramento della viabilità urbana esistente, la previsione di rotatorie lungo le principali strade sia urbane che extraurbane allo scopo di rallentare la velocità dei veicoli in transito e organizzare i flussi veicolari.

Per quanto attiene il problema della mobilità nell’area urbana di San Vito, attesa la sua natura di animato centro balneare, nel quale si riversano quotidianamente, nel periodo estivo, migliaia di veicoli, si ritiene necessario che la Amministrazione si doti di una organica regolamentazione che consenta di minimizzare gli impatti sul territorio e di ottenere, dalla attività di regolamentazione della mobilità, profitti reimpiegabili in iniziative a supporto allo sviluppo turistico.

#### *6.2.10 Prescrizioni particolari*

Al fine di ridurre i prevedibili impatti determinati dalle previsioni del piano e di garantire la conservazione degli habitat, all’interno dei siti di Natura 2000 e delle zone di maggior pregio ambientale, sono dettate, nelle Norme di attuazione del nuovo piano, una serie di prescrizioni mitigative che garantiscono il mantenimento dell’attuale equilibrio ambientale.

In tutte le parti del territorio comunale la edificazione è poi subordinata alle specifiche prescrizioni contenute nello studio geologico di supporto al piano ed in particolare a quelle, assai dettagliate, riguardanti le aree interessate dalla coltivazione di “cave a fossa”, presenti nella parte orientale del centro abitato.

## 7. DATI DIMENSIONALI DEL PIANO

Nelle pagine seguenti sono riportati, in distinte Tabelle, i principali dati metrici e dimensionali relativi a ciascuna delle zone territoriali omogenee definite nella variante del Prg.

In particolare nella prima tabella sono riportati i dati metrici relativi al comparto residenziale, nelle altre i dati relativi ai servizi ed alle attrezzature esistenti e previsti.

### 7.1 Il comparto residenziale

Come si è detto il PUG è progettato per una popolazione residente stabile di **5.100** abitanti al 2033. A questa occorre però aggiungere una ulteriore popolazione residente fluttuante che, non considerando i picchi di popolazione dei mesi estivi, può essere stimata approssimativamente in altre **10.000** unità.

Per soddisfare le esigenze della popolazione stabile, oltre a procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente attualmente inutilizzato, occorrerà realizzare una ulteriore nuova volumetria residenziale, che è stata quantificata in 225.000 mc.

Tale nuovo volume, come si evince dalla Tabella, potrà essere realizzato per una parte, valutata in 45.000 mc., all'interno delle zone di completamento del centro urbano (zone A e B), per una ulteriore aliquota, pari a 180.000 mc. circa, nelle zone C di espansione urbana.

*Tabella - Dati metrici e di dimensionamento delle zone residenziali*

<i>Zone territoriali Omogenee</i>	<i>Superfici territoriali (Ha)</i>	<i>Volumetria residenziale (mc)</i>			<i>(mc/ab) Vol. Pro capite</i>	<i>Fattore di utilizzazione</i>
		<i>totale</i>	<i>esistente</i>	<i>prevista</i>		
A	25,60	450.000	450.000		180	0,4
B	143,40	1.295.000	1.250.000	45.000	200	0,3
C	24,00	200.000	20.000	180.000	100	0,7
	<b>193,00</b>	<b>1.945.000</b>	<b>1.720.000</b>	<b>225.000</b>	<b>130</b>	<b>0,45</b>

Per una corretta interpretazione dei dati riportati nell'ultima tabella va tenuto presente che, ai fini della verifica della capacità insediativa del nuovo Piano, si è assunto un valore medio di cubatura procapite diverso da quello (80-100 mc/ab) che prescrive, "salvo diversa dimostrazione", il D.M. 2/4/1968.

Da tempo, infatti, si è constatato come lo standard di 80-100 mc/ab sia, almeno nelle nostre realtà territoriali, assolutamente sottostimato. Nei piccoli comuni siciliani soprattutto, dove la casa tende a svolgere funzioni sostitutive degli spazi pubblici e si

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

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

Si è ritenuto, dunque, di assumere per quanto riguarda la valutazione della capacità insediativa nelle zone A il valore di 180 mc/ab, mentre nelle zone B si è assunto il valore di 200 mc/ab. All'interno di tali valori devono distinguersi 80-100 mc per la residenza e gli spazi accessori, 55-65 mc per deposito-garage e 15 mc per i servizi della residenza indicati dall'art. 3 del D.M. 2.4.1968. Nelle zone A la minore dotazione di volume procapite è giustificata dai maggiori condizionamenti determinati dagli schemi tipologici adoperati (case a schiera monoaffaccio), mentre nelle zone B il valore più alto è giustificato dalla più alta percentuale di depositi, negozi, uffici ed alloggi inutilizzati.

Per quanto riguarda la capacità insediativa delle zone C, considerato che tali zone sono destinate ad ospitare edilizia residenziale di nuovo impianto si è applicato, ai soli fini della verifica di dimensionamento e fermo restando quanto previsto per i Piani di Attuazione nelle N. di A., uno standard di 100 mc. pro capite.

Ai fine della determinazione della capacità insediativa teorica si è poi applicato un fattore di riduzione variabile tra il 30 ed il 70% e mediamente pari a 0,45, per tener conto della aliquota di volume residenziale non destinato a residenza stabile (case a disposizione, case vacanze, alberghi, villaggi turistici, .....).

Va sottolineato infine che il dimensionamento delle zone C residenziali sin qui riportato deve considerarsi di massima dal momento che la attuazione delle previsioni riguardanti la maggior parte delle zone C è rinviata alla redazione del PUG definitivo.

## **7.2 I comparti produttivi**

Per tener conto delle differenti necessità emerse nei diversi comparti produttivi sono stati previsti nella Variante generale vari nuclei di insediamenti produttivi tra loro diversificati e dislocati in diverse parti del territorio comunale.

Le superfici destinate alle attività produttive, il cui dimensionamento complessivo è stato stimato in 11 ettari circa, sono state suddivise in diverse zone omogenee, rispettivamente di 1,5 Ha circa (zone D1 per attività esistenti) e di 9,5 (zone D2 per nuove attività prevalentemente commerciali).

Va sottolineato che il dimensionamento delle zone D, così come quello delle zone C residenziali, deve considerarsi di massima dal momento che la loro attuazione è rinviata alla redazione del PUG definitivo.

Tabella – Zonizzazione. Dati metrici di progetto

ZTO		Superficie (mq)
A		229.766
A1		25.917
B0		100.921
B1	Centro	391.629
B1	Macari	62.445
B1	Castelluzzo	360.624
Totale B1		814.698
B2	Centro	402.012
B2	Macari	42.636
B2	Castelluzzo	49.364
Totale B2		594.933
B3	Centro	2.875
B4	Castelluzzo	11.879
C1	Centro	26.284
C1	Macari	6.557
C1	Castelluzzo	3.003
Totale C1		35.844
C1.1	Centro	25.670
C1.2	Centro	13.975
C1.2	Macari	8.315
C1.2	Castelluzzo	52.451
Totale C1.2		74.741
C2.1	Centro	51.283
C2.2	Centro	139.975
Totale C2.2		191.258
C3	Centro	18.295
D1	Centro	9.314
D1	Castelluzzo	5.693
Totale D1		15.007
D2	Centro	69.382
D2	Castelluzzo	24.796
Totale D2		94.178

### 7.3 Verifica degli standard

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

Le tipologie dei servizi indicate nelle tabelle sono identificate con sigle che tengono conto della ripartizione operata dal D.M.1444/1968, e che coincidono con quelle utilizzate nella legenda dell'elaborato di progetto.

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

La verifica degli standard è condotta con riferimento ad una popolazione prevista di 5.100 abitanti stabili e di 10.000 abitanti stagionali, assumendo come valore di riferimento 18 mq/ab.

Per quanto attiene la verifica dello standard va sottolineato come siano state conteggiate per il doppio, in applicazione dell'art. 4 del D.M. 2.04.1968, le aree a servizi ricadenti nelle zone A e B (indicate con \* nella Tabella).

Lo standard raggiunto è pari a 18 mq per abitante; tale quantità risulta soddisfare le esigenze di una popolazione stimata in 15.100 unità.

Alle quantità riportate in Tabella andranno comunque aggiunte le aree per standard che verranno previste all'interno degli strumenti di pianificazione attuativa nelle zone C.

Il dimensionamento degli standard sin qui eseguito potrà comunque subire modifiche in sede di definizione del PUG.

*Tabella – Standard urbanistici*

<i>Tipologia</i>	<i>Ambito territoriale</i>	<i>Sigla</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Standard (mq/abit.)</i>
Attrezzature scolastiche	Centro	S	9.370	
	Castelluzzo	S	3.076	
		<b>Totale S</b>	<b>12.446</b>	4,88*
Attrezzature di interesse collettivo	Centro	AC	15.687	
	Macari	AC	2.135	
	Castelluzzo	AC	8.415	
		<b>Totale AC</b>	<b>26.237</b>	5,14*
Verde pubblico	Centro	V1	29.653	
	Macari	V1	3.618	
	Castelluzzo	V1	3.032	
		<b>Totale V1</b>	<b>36.303</b>	2,40
Verde attrezzato	Centro	V2	40.903	
	Macari	V2	940	
	Castelluzzo	V2	5.504	
		<b>Totale V2</b>	<b>47.347</b>	3,14
	Centro	V3	<b>24.312</b>	1,61

	Centro	V4	<b>27.381</b>	1,81
		Totale V	<b>135.343</b>	9,00
Parcheggi	Centro	P	35.163	
	Macari	P	2.790	
	Castelluzzo	P	5.158	
		Totale P	<b>43.111</b>	2,86
Parcheggi temporanei	Centro		7.525	
	Macari		15.242	
	Castelluzzo		9.230	
	Territorio		22.097	
		Totale Pt	<b>54.094</b>	5,41
<b>Totale</b>			<b>271.137</b>	<b>18,00</b>

## 8. VALUTAZIONE ECONOMICA DI MASSIMA PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PRINCIPALI, NONCHÉ DELLE PRINCIPALI OPERE PUBBLICHE

Per quanto possibile, nella redazione del DP si è tenuto conto, così come disposto dall'art. 26, comma 4 lett. e) della L.R. 19/2020, “*delle risorse economiche e finanziarie disponibili o attivabili*” per la attuazione delle previsioni contenute nel Piano.

Tali risorse sono da individuare, in parte nei finanziamenti pubblici ed in altra parte, certamente assai più consistente, nei capitali privati.

Per la individuazione delle prime può farsi riferimento, anche se in maniera non esaustiva, al Programma delle opere pubbliche che la amministrazione comunale ha approvato con Delibera consiliare n. 50 del 21/12/2022 per il triennio successivo.

Il quadro delle risorse attivabili in questi anni è riportato di seguito, insieme alla specifica delle opere e degli interventi previsti nella intera programmazione triennale e nel primo anno di attività.

### ALLEGATO I - SCHEDA A : PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2022/2024

#### DELL'AMMINISTRAZIONE "COMUNE DI SAN VITO LO CAPO"

#### QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA (1)

TIPOLOGIA RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità finanziaria			Importo Totale
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge (*1)	94 941,00	190 000,00	104 000,00	388 941,00
risorse derivanti da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	736 000,00	0,00	0,00	736 000,00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	792 697,46	0,00	0,00	792 697,46
stanziamenti di bilancio	151 100,00	0,00	0,00	151 100,00
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	915 110,00	0,00	0,00	915 110,00
risorse derivanti da trasferimento di immobili ex art.191 D.Lgs. 50/2016 (SCHEDA C)	0,00	0,00	0,00	0,00
Altra tipologia (*2)	12 814 876,22	42 489 862,75	17 872 512,86	73 177 251,83
<b>Totali</b>	<b>15 504 724,68</b>	<b>42 679 862,75</b>	<b>17 976 512,86</b>	<b>76 161 100,29</b>

Tabella – Interventi ricompresi nell'elenco annuale

Descrizione dell'intervento	Livello di priorità	Importo complessivo	Apporto di capitale privato
Demolizione immobili abusivi	1	100.000,00	0,00
Lavori di completamento della rete fognante da Via del Secco al depuratore comunale	2	572.000,00	0,00
Completamento arredo urbano e riqualificazione amb.le Lungomare e sistem.vill.ta ex albergo diurno	2	607.000,00	0,00
Lavori di dragaggio in area portuale	1	570.000,00	0,00
Lavori di riqualificazione del waterfront finalizzato alla creazione di aree ludico sportive	2	2.177.900,00	0,00
Interventi di manutenzione straordinaria, messa in	1	50.000,00	0,00

sicurezza ed efficientamento energetico dell'impianto di depurazione comunale sito in C.da Torre dell'Usciere			
Progetto di riqualificazione dell'area comunale lungo la via Faro e contestuale realizzazione di un impianto di padel	1	244.697,46	0,00
Sistemazione area mercatino	2	140.000,00	0,00
Sistemazione dell'ultimo tratto della Via Faro	2	426.600,00	0,00
Mitigazione del Rischio Idrogeologico mediante Consolidamento del versante nel tratto compreso tra Via dell'Acqua e Via Bue Marino nella Frazione di MACARI	2	1.455.738,79	0,00
Ampliamento Scuola Luigi Capuana Via P. Santi Mattarella	3	2.200.000,00	0,00
Sopraelevazione ufficio di collocamento	3	104.000,00	0,00
Valorizzazione turistica area archeologica e recupero delle antiche cave Oasi santa margherita	2	2.274.376,77	0,00
Realizzazione CCR Comunale	2	939.789,00	0,00
Lavori di rigenerazione e completamento dell'impianto sportivo Polivalente	3	470.000,00	0,00
Progetto di adeguamento sismico della scuola media Fermi	2	978.000,00	0,00
Progetto di adeguamento sismico della scuola elementare Pestalozzi	2	840.000,00	0,00

*Tabella – Interventi in programma*

<i>Descrizione intervento</i>	<i>Importo intervento</i>	<i>Livello di priorità</i>	<i>Conformità urbanistica</i>	<i>Verifica vincoli ambientali</i>	<i>Livello di progettazione</i>
Demolizione immobili abusivi	100.000,00	1	si	si	2
Lavori di completamento della rete fognante da Via del Secco al depuratore comunale	572.000,00	2	si	si	4
Completamento arredo urbano e riqualificazione amb.le Lungomare e sistem.vill.ta ex albergo diurno	607.000,00	2	si	si	3
Lavori di dragaggio in area portuale	570.000,00	1	si	si	4
Lavori di riqualificazione del waterfront finalizzato alla creazione di aree ludico sportive	2.177.900,00	2	si	si	2
Interventi di manutenzione straordinaria, messa in sicurezza ed efficientamento energetico dell'impianto di depurazione comunale sito in C.da Torre dell'Usciere	50.000,00	1	si	si	2
Progetto di riqualificazione dell'area	244.697,46	2	si	si	2

comunale lungo la via Faro e contestuale realizzazione di un impianto di padel					
Sistemazione dell'ultimo tratto della Via Faro	426.600,00	1	si	si	4
Valorizzazione turistica area archeologica e recupero delle antiche cave Oasi santa margherita	2.274.376,77	2	si	si	3
Realizzazione CCR Comunale	939.789,00	2	si	si	4
Realizzazione di un campo di calcetto a scopo ricreativo ed opere annesse nell'area di pertinenza della piazza di Castelluzzo	164.000,00	1	si	si	3
Gestione, sicurezza e controllo della mobilità estiva nel Comune di San Vito Lo Capo	548.000,00	1	si	si	2
Potenziamento, ampliamento e ristrutturazione dell'acquedotto comunale primo stralcio	1.872.156,26	1	si	si	4
Interventi di mitigazione del rischio idrogeologico nel territorio comunale	915.110,00	2	si	si	2
Realizzazione cunette per scolo acque meteoriche in via Amba Alagi	210.000,00	1	si	si	4
Lavori di realizzazione del sistema di videosorveglianza per il controllo della periferia urbana del Comune di San Vito Lo Capo	0,00	2	si	si	2
Lavori di riqualificazione del porto di San Vito Lo Capo	24.255.000,00	2	si	si	1
Realizzazione di un asilo nido nel Comune di San Vito Lo Capo	3.000.000,00	2	si	si	1
Interventi di mitigazione di rischio idrogeologico e rischio idraulico con messa in sicurezza e consolidamento del versante soprastante "la strada dei marmi"	3.979.719,15	3	si	si	1
Lavori di miglioramento delle qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale dell'area comprendente la palestra comunale, la villa comunale e le aree attigue ed interconnesse nel quartiere "Sciarotta" mediante interventi di ristrutturazione edilizia e di rifunzionalizzazione per la promozione delle attività sportive indoor e all'aperto e per lo sviluppo di servizi sociali	2.800.000,00	2	si	si	2

Nella redazione del DP, anche in considerazione del carattere di esecutività che si è attribuito ad alcune previsioni, si è avuto cura prioritariamente di garantire la coerenza con il programma già approvato.

Per quanto concerne le opere pubbliche future, sia in considerazione delle limitate disponibilità finanziarie del Comune ma anche per evitare la decadenza delle previsioni urbanistiche per il trascorso quinquennio di validità delle previsioni espropriative, si è avuto cura di limitare al massimo la previsione di nuove infrastrutture, inserendo solamente, nelle previsioni sia del DP che del PUG, interventi a basso costo e di facile finanziabilità, quali l'inserimento di rotatorie nella viabilità esistente, alcuni allargamenti stradali ed altre opere minimali.

Per le ragioni suesposte sono state espunte dalle previsioni del nuovo piano tutte le previsioni del PRG vigente di dubbia finanziabilità. Tale scelta per altro risponde anche alla esigenza, che il nuovo piano considera prioritaria, di limitare il consumo del suolo e di garantire la più assoluta conservazione delle straordinarie e per certi versi uniche, caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del territorio di San Vito.

Per le altre opere di significativo impegno economico, comunque indispensabili, quali la realizzazione di parcheggi, di aree attrezzate a verde e altre infrastrutture di interesse collettivo il Piano fa invece affidamento all'intervento da parte dei privati che, grazie alle specifiche disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano, possono realizzare e gestire la maggior parte delle opere previste nel Piano.

Per le opere pubbliche che non possono essere realizzate e soprattutto gestite da privati, la cui necessità dovesse ravvisarsi negli anni a venire, si fa infine affidamento alla possibilità, sancita in maniera esplicita nelle Norme del Piano, di attivare le procedure previste dalla legislazione vigente, ed in particolare dalla L.R. 12/2011.

## 9. MODALITA' ATTUATIVE

L'art. 26 della L.R. 19/2020 assegna al Documento preliminare del PUG, tra gli altri, il compito di individuare “ *le aree ed i progetti urbani dove promuovere il concorso di progettazione o il concorso di idee nonché le trasformazioni urbane che devono essere sottoposte a processi di progettazione partecipata con particolare riferimento agli interventi di riuso e di rigenerazione urbana*”.

Si ritiene al riguardo che la tematica per la quale devono essere attivate procedure di questa natura sia, nel caso di San Vito, quella connessa alla riorganizzazione dell'area portuale, per la quale, come già detto nei capitoli precedenti, occorre assicurare una progettazione equilibrata e condivisa.

Altre aree per le quali è opportuno che vengano attivate procedure di progettazione concorsuali sono la Baia Santa Margherita, che per il suo assolutamente straordinario valore ecologico e paesaggistico deve essere oggetto di interventi di indiscussa qualità progettuale, nonché l'intera area del Capo, per la quale vanno immaginati progetti in grado di coniugare esigenze di fruizione, anche ciclopedonale, e di tutela naturalistica.

Infine le aree per le quali devono essere predisposti progetti di rigenerazione sono quelle indicate nel Piano come aree di “recupero ambientale” (art. 31 Ndi A), per le quali devono essere progettati interventi capaci di sottrarli alla condizione di avanzato degrado ambientale in cui si trovano.

Allegato

## **PIANO PAESAGGISTICO DELL'AMBITO 1 AREA DEI RILIEVI DEL TRAPANESE NORME DI ATTUAZIONE**

*(Approvato con DECRETO BB.CC.AA. del 20 settembre 2010)*

*Stralcio Relazione*

### ***Paesaggio locale 4 - San Vito Lo Capo-Castelluzzo***

#### **ATTIVITÀ COMPATIBILI**

Negli ambiti geografici del paesaggio locale San Vito Lo Capo-Castelluzzo sono compatibili le seguenti attività:

4A) sui versanti prevalentemente rocciosi: attività forestali e agro-pastorali, le attività agrituristiche e turismo rurale che non comportino nuove costruzioni, culturale-scientifica e didattico-ricreativa;

4B) nella pianura costiera di Castelluzzo e contrada Saffaglione e Piana di Sopra: attività agro-pastorali, le attività agrituristiche e turismo rurale e residenziale-turistica che non comportino nuove costruzioni, culturale-scientifica e didattico-ricreativa;

4C) nelle pianure agricole: attività agro-pastorali, artigianali, residenziale e residenziale-turistica, attività agrituristiche, turismo rurale, attrezzature, infrastrutture ed impianti, culturale-scientifica e didattico-ricreativa;

4D) nel centro urbano di San Vito Lo Capo, nei centri e nuclei e nelle aree di espansione previste nei piani urbanistici sono compatibili tutte quelle attività (residenziali e residenziale-turistica, artigianali, turistico-alberghiere, attrezzature, infrastrutture ed impianti, culturale-scientifica e didattico-ricreativa) che non alterino l'identità fisica e culturale del centro abitato.

#### **INDIRIZZI PROGRAMMATICI E DIRETTIVE**

Indirizzi e direttive sono orientati ad assicurare la salvaguardia dei valori ambientali, morfologici e paesaggistici dei rilievi, della pianura e della costa, delle singolarità geomorfologiche e biologiche; a promuovere azioni per il riequilibrio naturalistico ed ecosistemico; a conservare e ricostituire il tessuto agrario, al mantenimento degli uliveti di Castelluzzo; alla tutela e al recupero del patrimonio storico-culturale (architetture e percorsi storici, aree archeologiche).

Ai fini della salvaguardia del paesaggio costiero considerato bene di eccezionale valore culturale, il piano individua una fascia di tutela riportata nella tav. 2 di piano in cui sono vietati nuovi interventi di trasformazione urbanistico-edilizia.

In particolare, si prevede per:

##### **a) Paesaggio naturale del rilievo dolomitico di Monte Cofano:**

- la conservazione dei valori naturali e della biodiversità e integrazione in una rete di relazioni ecologiche e funzionale. Il monte Cofano è da considerare serbatoio naturale primario in grado di costituire sorgente di diffusione ai fini della biodiversità e della realizzazione della Rete ecologica d'Ambito;

- il recupero e la valorizzazione degli antichi percorsi panoramici (giro di monte Cofano) e creazione di itinerari naturalistici ed escursionistici, nonché, per la fruizione e il godimento del patrimonio storico-culturale, della torre e della tonnara del Cofano e del baglio Cofano, da utilizzarsi quali punti di sosta per la divulgazione didattica e scientifica dei beni naturali presenti all'interno della Riserva naturale orientata.

Attività compatibili: attività forestali, culturale-scientifica e didattico-ricreativa, salvo ulteriori limitazioni previste dal regolamento della Riserva naturale orientata.

##### **b) Paesaggio seminaturale della pianura costiera di Castelluzzo:**

- la tutela dei valori percettivi del paesaggio e delle emergenze geologiche e biologiche;

- il recupero e la valorizzazione degli antichi percorsi panoramici, finalizzati alla fruizione dei beni naturali e del patrimonio storico-culturale (tonnara del Cofano, torri costiere, aree archeologiche).

Attività compatibili: attività agro-pastorali, culturale-scientifica e didattico-ricreativa e, limitatamente al patrimonio edilizio esistente, le attività agrituristiche, turismo rurale, residenziale-turistica.

**c) Paesaggio agrario degli insediamenti rurali di Macari, Castelluzzo, Timpi Bianchi e Purgatorio:**

- la valorizzazione dell'attività agricola verso tecniche colturali eco-compatibili. Le innovazioni della produzione agricola devono essere compatibili con la conservazione del paesaggio agrario e con la tradizione locale;
- conservazione della biodiversità delle specie agricole e zootecniche;
- incremento dei livelli di naturalità delle aree agricole e miglioramento della funzionalità di connessione delle aree naturali;
- ottimizzazione, razionalizzazione e sviluppo dell'impiego di tecniche colturali ambientalmente compatibili per la riduzione del carico inquinante prodotto dall'agricoltura e della zootecnia;
- tutela dell'agricoltura da fattori di inquinamento antropico concentrato (scarichi idrici inquinanti, depositi di inerti, industrie agroalimentari, segherie, etc.);
- ai fini della localizzazione di impianti tecnologici, nel rispetto della normativa esistente, nelle aree agricole dovranno essere preferite zone già urbanizzate (aree per insediamenti produttivi, aree produttive dismesse) e già servite dalle necessarie infrastrutture e comunque, in zone che non compromettano la fruizione visiva dei luoghi;
- non è compatibile eliminare gli elementi di vegetazione naturale presenti o prossime alle aree coltivate (siepi, filari, fasce ed elementi isolati arborei o arbustivi e elementi geologici, rocce, pareti rocciose e morfologici, scarpate e fossi), in grado di costituire habitat di interesse ai fini della biodiversità;
- il mantenimento dei caratteri e dell'identità degli oliveti di Castelluzzo che vanno tutelati e conservati per il valore paesaggistico e culturale e, pertanto, non possono essere sostituiti da altre colture;
- il riuso e la rifunzionalizzazione del patrimonio architettonico (bagli e case rurali), anche ai fini dello sviluppo del turismo rurale;
- gli interventi devono tendere alla conservazione dei valori paesaggistici, al mantenimento degli elementi caratterizzanti l'organizzazione del territorio e degli insediamenti agricoli storici (tessuto agrario, nuclei e fabbricati rurali, cave storiche, viabilità rurale, sentieri);
- le nuove costruzioni debbono essere a bassa densità, di dimensioni contenute, tali da non incidere e alterare il contesto generale del paesaggio agro-pastorale e i caratteri specifici del sito e tali da mantenere i caratteri dell'insediamento sparso agricolo e privilegiando le tipologie e le tecniche costruttive tradizionali.

Attività compatibili: attività agro-pastorali, artigianali, residenziale e residenziale-turistica, attività turistico-alberghiere e agrituristiche, turismo rurale, attrezzature, infrastrutture ed impianti, culturale-scientifica e didattico-ricreativa.

**d) Paesaggio dell'altopiano di Piana di Sopra:**

- la protezione e la valorizzazione dell'attività agro-pastorale;
- la conservazione della vegetazione a macchia e gariga e la prevenzione dagli incendi;
- la tutela delle emergenze geologiche (falesie, grotte della Zubbia, di Cala Mancina, della Campana, dei Cavalli, del Racchio e dell'Isolidda), biologiche, e l'incremento dei livelli di naturalità della vegetazione;
- il recupero e la valorizzazione degli antichi percorsi panoramici e creazione di itinerari naturalistici anche ai fini della fruizione del patrimonio storico-culturale (torre dell'Isolidda, siti archeologici in grotta) e di antichi tracciati viari e/o sentieri;
- il recupero ambientale delle aree di cava dismesse, è vietata l'apertura di nuove cave;
- il recupero paesaggistico delle lottizzazioni esistenti. Si debbono prevedere interventi di disinquinamento, di razionalizzazione degli spazi, anche al fine di mitigare gli impatti sul paesaggio semi-naturale; il recupero ambientale della piattaforma rocciosa soggetta a pressione antropica da inquinamento dovuto ai reflui delle costruzioni edilizie;
- sono vietate nuove costruzioni edilizie.

Attività compatibili: attività agro-pastorali, culturale-scientifica e didattico-ricreativa e, limitatamente al patrimonio edilizio esistente, le attività agrituristiche, turismo rurale, residenziale-turistica.

**e) Paesaggio urbano costiero di San Vito Lo Capo:**

- la conservazione del tessuto urbano, recupero e restauro conservativo del patrimonio edilizio storico;
- il mantenimento dell'integrità del contesto ambientale del paesaggio urbano e mitigazione o rimozione degli impatti derivanti da detrattori visivi ed ambientali;
- la tutela delle emergenze geologiche e biologiche (pareti rocciose, arenile,...);
- la riqualificazione urbanistica e ambientale delle aree di espansione mediante interventi di razionalizzazione degli spazi con il necessario inserimento di aree a verde, viali alberati, e di recupero paesaggistico con particolare attenzione 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 nelle zone "A" e "B" del centro;
- sia mantenuto il rapporto altimetrico medio esistente fra gli edifici al fine di conservare l'equilibrio consolidato all'interno del paesaggio;
- eventuali riserve idriche sulle coperture siano opportunamente occultate e/o mimetizzate;
- il recupero ambientale delle aree di cava dismesse.

Attività compatibili: attività residenziali e residenziale-turistica, artigianali, turistico-alberghiere, attrezzature, infrastrutture ed impianti, culturale-scientifica e didattico-ricreativa che non alterino l'identità fisica e culturale del centro abitato.

**f) Paesaggio della pianura costiera di contrada Saffaglione:**

- la tutela dei valori percettivi del paesaggio e delle emergenze geologiche e biologiche;
- il recupero e la valorizzazione degli antichi percorsi panoramici, finalizzati alla fruizione dei beni naturali.

Attività compatibili: attività agro-pastorali, culturale-scientifica e didattico-ricreativa e, limitatamente al patrimonio edilizio esistente, le attività agrituristiche, turismo rurale, residenziale-turistica.

**g) Paesaggio naturale/seminaturale (della mandra) dei versanti**

dei monti Sparagio, Speciale, Acci, Monaco, Pizzo di Sella e monte Palatimone:

- il monitoraggio e la manutenzione del patrimonio naturale esistenti finalizzati alla conservazione e a favorire interventi di rinaturalizzazione e di sostituzione delle specie vegetali alloctone con specie autoctone, al fine del potenziamento della biodiversità;
- la conservazione del bosco e della vegetazione a macchia e gariga e la prevenzione dagli incendi;
- favorire la formazione di ecosistemi boschivi stabili in equilibrio con le condizioni dei luoghi, ai fini della salvaguardia idrogeologica, del mantenimento o costituzione di habitat in un'ottica integrata di consolidamento delle funzioni ecologiche e protettive;
- la tutela delle emergenze geologiche e biologiche;
- sono vietati i movimenti di terra e le trasformazioni dei caratteri morfologici e paesaggistici dei versanti anche ai fini del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico;
- la creazione di itinerari naturalistici ed escursionistici per la divulgazione didattica e scientifica dei beni naturali presenti (grotte e ipogei, gole);
- il riuso e la rifunzionalizzazione del patrimonio architettonico, anche ai fini dello sviluppo del turismo rurale;
- il recupero ambientale delle aree di cava dismesse, non è consentita l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- il recupero e la valorizzazione degli antichi percorsi panoramici e dei tracciati viari e/o sentieri che collegano i versanti con la costa; creazione di itinerari naturalistici;
- è vietata l'apertura di nuove strade o piste;
- attività di monitoraggio e di presidio per il controllo della frana di Macari.

Attività compatibili: attività forestali e agro-pastorali, culturale-scientifica e didattico-ricreativa e, limitatamente al patrimonio edilizio esistente, le attività agrituristiche e turismo rurale.