



**Comune di  
PANTELLERIA  
Prov. di Trapani**

**Piano  
Particolareggiato  
Centro Storico**

**Relazione**

**Il Responsabile del IV Settore  
Area Urbanistica Edilizia  
Geom. Giuseppe Pavia**

**Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica  
Fabrizio D'Ancona**

**Il Segretario Generale  
Dott. Luigi Calamia**

## SOMMARIO

<b>1.</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>LA STRUTTURA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....</b>	<b>5</b>
2.1	L'APPARATO ANALITICO .....	5
2.2	L'APPARATO PROGETTUALE .....	7
<b>3.</b>	<b>GLI OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....</b>	<b>9</b>
3.1	PROBLEMATICHE GENERALI .....	9
3.2	PROBLEMATICHE SPECIFICHE.....	10
3.3	IL CENTRO STORICO .....	13
<b>4.</b>	<b>ALCUNE SCELTE METODOLOGICHE .....</b>	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>I CONTENUTI .....</b>	<b>18</b>
5.1	LE MODALITÀ DI INTERVENTO. ....	18
5.2	L'INTERVENTO DIRETTO .....	19
5.3	I PIANI DI RECUPERO E I PROGETTI UNITARI .....	21
5.3.1	PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA.....	23
5.3.2	VIABILITÀ E DEI PARCHEGGI.....	23
5.3.3	AREE CON DESTINAZIONI PARTICOLARI .....	24
5.4	LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....	24
<b>6.</b>	<b>VALUTAZIONI CONCLUSIVE .....</b>	<b>26</b>

## **1. PREMESSA**

L'ambito del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Pantelleria è identificato dal PRG approvato nel 2005.

Si tratta di un ambito che non comprende zone della città coerentemente connesse al centro storico e la cui trasformazione è funzionale o addirittura indispensabile per realizzare adeguate politiche di tutela e riqualificazione delle parti storiche della città. Inoltre, non comprende alcuni isolati di sicura origine storica.

E' questo un limite non superabile nel quadro degli attuali strumenti urbanistici, che non appare opportuno variare in questa fase in quanto verrebbero troppo dilazionati i tempi per dare finalmente una risposta alle legittime attese di riqualificazione delle aree centrali di Pantelleria.

In ogni caso si è cercato di supplire a questi limiti affrontando, attraverso apposite analisi e proposte operative che potranno essere assunte dall'Amministrazione in tempi successivi, tutta l'area che rappresenta l'unità urbanistica di riqualificazione urbana: vale a dire l'area identificata dal PRG come Centro Storico da sottoporre a piano attuativo, le aree portuali e del waterfront che si estendono a nord e a est del centro storico, le altre aree di antico insediamento che facevano organicamente parte della città storica, le aree identificate dalle analisi archeologiche come particolarmente significative.

Per quanto riguarda l'efficacia del Piano Particolareggiato, va inoltre sottolineato che gli strumenti dell'urbanistica possono favorire la realizzazione delle politiche di crescita del territorio, ma non possono sostituirsi al complesso di azioni, di carattere economico, sociale e culturale, indispensabili per raggiungere gli obiettivi di qualità che una determinata comunità si pone.

Nella individuazione degli obiettivi da conseguire attraverso il Piano Particolareggiato va tenuto sempre ben presente la natura dello strumento attraverso il quale si opera. Il Piano non può risolvere tutti i problemi emersi, nè tutti contemporaneamente; esso può creare le condizioni perché determinati obiettivi di carattere demografico, economico, sociale e culturale si realizzino attraverso apposite politiche di settore, ma non può di per sé realizzare quegli obiettivi.

Il piano deve dunque trovare, soprattutto a livello normativo, un corretto equilibrio tra le esigenze della tutela rigorosa degli edifici che in qualche modo costituiscono una testimonianza della storia dell'insediamento urbano, indipendentemente da quello che può sembrare il loro valore estetico, e le esigenze della massima adattabilità di questi edifici a modi di vivere moderni.

Le politiche di recupero fisico del centro storico vanno accompagnate dunque da numerose altre azioni, soprattutto da parte dell'ente pubblico, di carattere promozionale (interventi per migliorare la qualità dell'ambiente urbano, pedonalizzazioni, arredo), patrimoniale (recupero del patrimonio pubblico, nuove acquisizioni), economico (accesso a fondi nazionali o internazionali, realizzazione di interventi pubblico/privati), fiscale, urbanistiche, volte alla sua valorizzazione socioeconomica.

Questo complesso di azioni può essere promosso solo attraverso una procedura di pianificazione strategica, che consente di individuare gli obiettivi condivisi e desiderati da parte della comunità, le politiche che sostengono questi obiettivi, i progetti che danno corpo a queste politiche, i soggetti che li realizzano e infine le risorse necessarie. Gli strumenti urbanistici, che nel caso di Pantelleria sono oggi tutti strumenti di carattere attuativo, sono solo parte di queste azioni, ancorché ne costituiscano una parte determinante perché creano le condizioni strutturali e forniscono le regole entro cui le diverse politiche si muovono.

E' dunque nell'ottica e con la metodologia propria della pianificazione strategica che ci siamo mossi nella stesura del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

In questo quadro diventerà fondamentale tutta la fase di attuazione del Piano quando l'Amministrazione potrà coordinare tra di loro non solo i diversi strumenti di pianificazione con le altre politiche che l'Amministrazione metterà in campo, ma anche il momento tecnico/procedurale della realizzazione degli interventi con il momento concertativo e partecipativo che renderà tali interventi effettivamente realizzabili.

## **2. LA STRUTTURA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il P.P. è costituito da un apparato analitico e da un apparato progettuale.

### **2.1 L'APPARATO ANALITICO**

Per quanto riguarda le analisi di carattere territoriale esse sono contenute nell'elaborato allegato "Ricerca sul territorio del Centro Urbano di Pantelleria", redatto dall'Università Tecnica di Cottbus.

A questo elaborato si rimanda per una descrizione dettagliata di tali analisi.

Va qui detto che esso si compone, oltre che della specificazione della metodologia utilizzata, di due parti concettuali.

La prima è relativa a un sistema di studi e di valutazioni di carattere storico e socio-economico relativo all'intera isola o all'intero centro urbano di grande utilità per la comprensione del contesto entro cui si sviluppa il Piano Particolareggiato.

Tale parte riguarda argomenti quali l'"Inquadramento generale dell'isola di Pantelleria", o la "Valutazione socioeconomica dello sviluppo urbano".

La seconda sviluppa analisi più direttamente funzionali all'elaborazione del Piano Particolareggiato, che sono state concordate tra i gruppi di professionisti per avere tutti gli elementi necessari alla predisposizione degli elaborati progettuali.

Tale parte riguarda le tematiche dell'evoluzione storica del centro, urbano, l'analisi dei singoli edifici, l'analisi delle tipologie edilizie, il rilievo e la valutazione della rete viaria, degli spazi aperti del verde, dei servizi.

Queste analisi forniscono una base scientifica alle modalità di sviluppo dell'insediamento storico di Pantelleria, ne valutano la dimensione quantitativa e qualitativa delle distruzioni belliche e identificano le parti edilizie ed urbane superstiti per indicarne la possibile conservazione e trasformazione.

Inoltre descrivono criticamente la struttura del centro urbano, la qualità e la tipologia dei suoi spazi aperti, la qualità dei servizi, l'assetto della viabilità e dei parcheggi.

Gli elaborati di analisi contengono infine una serie di valutazioni e di proposte di carattere morfologico che, anche se non trovano un immediato riscontro negli elaborati progettuali, possono rappresentare un utile punto di riferimento al momento

dell'attuazione del Piano per i molteplici interventi, architettonici e urbanistici, che esso prevede.

Un altro gruppo di analisi particolarmente importanti sono state quelle di carattere archeologico redatte dagli specialisti guidati dal prof. Tosi.

E' nota la significativa ricchezza dell'isola dal punto di vista archeologico che le deriva da una storia insediativa particolarmente lunga e complessa.

Le analisi archeologiche sono state precedute da una inchiesta presso gli abitanti dell'isola per conoscere le aree di raccolta e la movimentazione delle macerie seguite ai bombardamenti in modo poterle analizzare per verificare la presenza di reperti archeologici.

L'attività diretta sul campo ha consentito di suddividere la città storica e le sue immediate vicinanze in aree con diverse potenzialità archeologiche.

Queste zone sono state assunte in sede di redazione di piano, identificate nella Tavola P4 e sottoposte ad una particolare normativa di tutela, zona per zona, a seconda del diverso interesse archeologico di ciascuna.

Si rimanda alla Relazione Archeologica, allegata al Piano Particolareggiato, per avere il dettaglio delle informazioni e le caratteristiche delle diverse aree.

Per concludere, tutto il sistema di analisi è stato finalizzato prevalentemente a due obiettivi.

Il primo è stato quello di mettere a fuoco le notevoli problematiche territoriali che interessano il Comune di Pantelleria, problematiche che vanno dalla tutela e gestione naturalistica di aree di intrinseca fragilità, all'esigenza di promuovere (ma nello stesso tempo di regolare) le attività turistiche e più in generale le attività economiche, alle problematiche legate alla mobilità e accessibilità all'interno della città e da questa alle diverse parti dell'isola, alla necessità di restituire all'insediamento urbano, e in particolare alle sue parti più storicizzate, una qualità adeguata alla storia e alle ambizioni, anche culturali, della comunità.

Il secondo, che ha le maggiori ricadute di carattere progettuale in quanto attiene specificamente all'obiettivo di salvaguardia e di valorizzazione del centro storico, è stato quello di individuare quanto della città storica sia ancora presente al giorno d'oggi, sia dal punto di vista morfologico che da quello architettonico e tipologico.

## **2.2 L'APPARATO PROGETTUALE**

L'apparato progettuale è costituito da quattro livelli di elaborazione progettuale:

Il primo livello è relativo all'inquadramento territoriale e alle politiche che debbono essere sviluppate almeno alla scala di tutto il centro urbano perchè l'azione di recupero del Centro Storico abbia successo.

Oltre alle politiche specifiche che possono essere fatte all'interno dell'area perimetrata dal PRG, è infatti necessario, affinchè tali politiche dispieghino pienamente la loro efficacia, che siano realizzati degli interventi, in particolare sulla viabilità e i parcheggi, volti a diminuire in modo sostanziale il traffico nelle aree centrali.

E' inoltre necessario individuare quelle parti a ridosso del Centro Storico, come tutte le aree del waterfront, che da un lato possano accogliere o funzioni incompatibili o funzioni di supporto a quelle che sono attivabili nel Centro Storico, dall'altro favoriscano la manovra economica complessiva necessaria per realizzare gli interventi di riqualificazione complessiva.

Infine vengono individuate quelle aree che fanno parte integrante della struttura storica, ma che non sono state inserite dal PRG, che dovrebbero essere sottoposte ai medesimi vincoli delle aree interne alla perimetrazione per completare il disegno complessivo di recupero delle aree storiche. Ciò potrà essere fatto attraverso successive varianti al PRG.

Questo livello progettuale definito nella Tavola P2, non ha valore prescrittivo, ma di inquadramento delle politiche più generali di supporto a quanto viene prescritto dal P.P.

Il secondo livello progettuale, definito nella Tavola P3 che ha valore prescrittivo, è relativo alle politiche da attuare nel Centro Storico.

Esse individuano le aree da sottoporre a riqualificazione urbanistica, i comparti edificatori, i lotti edificabili, le prescrizioni sulla viabilità e i parcheggi, i servizi di carattere urbano.

Il terzo livello progettuale, definito nella Tavola P4 che ha valore prescrittivo, individua le modalità d'intervento sui singoli edifici e sulle loro aree di pertinenza.

Esso costituisce il vero e proprio piano della conservazione e del recupero dei manufatti storici e dei criteri che consentono di trasformare i manufatti di più recente edificazione.

Il quarto livello progettuale è rappresentato dalle Schede Normative.

Tali Schede sono redatte in una scala di maggior dettaglio e corredate di una normativa specifica per ciascun comparto a cui si applicano.

Esse hanno lo scopo di indirizzare la progettazione edilizia sulla base di definizioni morfologiche e volumetriche e di fornire i parametri urbanistici a cui attenersi nella realizzazione dei comparti.

Le Norme Tecniche di Attuazione danno le definizioni, le prescrizioni generali e specifiche e le modalità di intervento per tutto l'ambito del Piano Particolareggiato.



### **3. GLI OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

#### **3.1 PROBLEMATICHE GENERALI**

Notevoli sono la complessità e il rilievo delle problematiche territoriali che interessano il territorio di Pantelleria, problematiche che vanno dalla tutela e gestione naturalistica di aree di intrinseca fragilità, all'esigenza di promuovere (ma nello stesso tempo di regolare) le attività turistiche e più in generale le attività economiche, alle problematiche legate alla mobilità e accessibilità nelle diverse parti dell'isola, e infine alla necessità di restituire all'insediamento urbano, e in particolare alle sue parti più storicizzate, una qualità adeguata alla storia e alle ambizioni, anche culturali, della comunità.

In sintesi, lo scenario socio economico e territoriale entro cui si muove la realtà dell'isola evidenzia:

- la necessità di un quadro di maggiore capacità competitiva della struttura economica e in particolare del comparto turistico, attraverso politiche che consentano di estendere la stagione turistica e politiche di miglioramento dei servizi e del sistema ricettivo, oltre che di riqualificazione dell'ambiente naturale e costruito;
- la necessità di rispondere ad una domanda di valorizzazione e promozione della qualità storico, culturale e di una buona manutenzione del territorio;
- la necessità di migliorare gli assetti infrastrutturali.

Le linee programmatiche dell'Amministrazione, che intende porsi come fattore di sviluppo e volano attraverso azioni di supporto che determinino le migliori condizioni per la crescita economica e sociale del territorio, vanno in questa direzione e annettono una particolare importanza ai processi di pianificazione territoriale per conseguire questi obiettivi.

Il Piano Particolareggiato cerca di dare una risposta efficace a questa impostazione programmatica offrendosi come importante opportunità per aprire una nuova stagione del governo del territorio: nuova negli obiettivi, nelle strategie e nelle azioni, grazie ad un progetto di sviluppo orientato alla qualità e alla sostenibilità, concertato con gli attori dello sviluppo locale.

Sembra opportuno qui ricordare come la teoria e la pratica urbanistica degli ultimi

dieci/quindici anni si siano profondamente evolute. Si è passati da una concezione secondo cui attraverso il piano urbanistico le Amministrazioni ponevano regole e vincoli per orientare e spesso per contrastare le trasformazioni territoriali indotte dalle spinte economiche e/o demografiche, a una concezione orientata al “governo” delle trasformazioni territoriali secondo degli obiettivi desiderati da parte della comunità e dei suoi attori più vivi.

Ciò comporta una diversa assunzione di responsabilità da parte delle Amministrazioni Comunali che non possono più limitarsi a proporre un “disegno” o delle “regole” ritenuti ottimali per lo sviluppo del territorio, ma debbono indicare concretamente le soluzioni e individuare gli strumenti e le risorse che ne consentano la realizzazione.

E infatti affrontare lo sviluppo urbanistico non più come controllo della crescita e delle trasformazioni, ma come governo di processi complessi e contraddittori impone nuove modalità di intervento, nuove categorie culturali, nuove responsabilità amministrative e genera nuove modalità di governo del territorio fondate su alcune procedure ormai acquisite dalle amministrazioni più attente: il rapporto pubblico/privato regolato dall’equilibrio degli interessi e volto a realizzare la città pubblica attraverso le risorse private; l’attivazione di strumenti non ordinari di intervento, finalizzati all’attuazione delle decisioni urbanisticamente condivise; una nuova etica del piano, che deve misurarsi con la sua capacità di incidere sulle trasformazioni territoriali in tempi e quantità concretamente misurabili; la pianificazione per strategie e la pianificazione strategica, e così via.

Nel quadro di questa impostazione metodologica generale e dunque nell’ottica di produrre degli strumenti urbanistici effettivamente utilizzabili secondo gli intendimenti dell’Amministrazione comunale, il piano particolareggiato del Centro Storico è stato elaborato come parte e all’interno di una visione complessiva delle problematiche relative all’intera isola e in particolare agli elementi strutturali che maggiormente interagiscono con il centro urbano.

### **3.2 PROBLEMATICHE SPECIFICHE**

Anche a Pantelleria, pur nell’ambito delle dimensioni di un centro urbano minore, la città come fatto fisico ha rotto i propri margini, diffondendo gli spazi urbani alle parti del territorio non urbanizzato più prossimi. Questo fenomeno, che viene comunemente definito come sprawling urbano, ha generato una sorta di città diffusa.

Se la città consolidata, in particolare nel suo centro storico, è per definizione sinonimo di città compatta e densa, dove la molteplicità di forme e funzioni rappresenta il principale elemento generatore di una atmosfera urbana, nella città diffusa è spesso più difficile riconoscere tali caratteristiche. Al contrario, nelle parti di territorio sottoposte a fenomeni di urbanizzazione scarsamente controllati, si genera una costruzione casuale del paesaggio urbano.

Questi fenomeni quasi sempre si accompagnano e vengono accentuati dalla contemporanea crisi di identità e di funzioni delle parti storiche della città, che perdono progressivamente il proprio ruolo di polarizzazione delle principali funzioni pubbliche, dell'incontro e dello scambio.

Questo processo che lega l'espansione disordinata e senza identità alla perdita di qualità del centro storico è avvenuto in modo particolare per il centro urbano di Pantelleria, che ha dovuto fare i conti con le distruzioni belliche del proprio tessuto edilizio e del proprio patrimonio architettonico non rimarginabili e ancora evidenti.

Per questo motivo il recupero della struttura morfologica, architettonica e funzionale del centro storico, oltre che di straordinaria importanza in sé, è anche la condizione per la riqualificazione complessiva di tutta la città.

In definitiva le due cose si legano strettamente, anche perché è labile la stessa ridefinizione dei confini fisici tra le parti storiche e le parti di nuova espansione, non tanto per la difficoltà di riconoscerli tecnicamente, ma perché i margini dell'una e dell'altra parte tendono a confondersi.

Dunque, il piano del Centro Storico si pone innanzitutto il problema della qualità diventando un vero e proprio “piano strategico della qualità urbana” articolato intorno a degli assi strategici che riguardano:

- gli aspetti sociali ed i luoghi fisici della città pubblica;
- la conservazione e la riqualificazione dei manufatti storici tuttora esistenti;
- le scelte di pianificazione atte all'innalzamento della qualità del vivere;
- lo sviluppo e la proposta di una nuova densificazione urbana;
- la definizione di un quadro normativo che favorisca ed incentivi la trasformazione del territorio in termini di sostenibilità e di qualità urbana.

Questi assi strategici riguardano la “città consolidata”, cioè le aree storiche e quelle

strettamente connesse, ma dovranno anche riguardare la “città da trasformare”, cioè le espansioni urbane, residenziali e no, in attesa di trasformazioni qualitative.

All'interno della “città consolidata” gli usi e le caratteristiche fisiche del centro storico vanno interpretati come la vera e propria struttura della Città pubblica., il luogo di aggregazione per eccellenza e dell'auto rappresentazione democratica delle nuove identità, lo spazio della città nel quale conoscersi e ri-conoscersi.

Il Piano si propone di rafforzare queste caratteristiche e, contemporaneamente, individua le aree della città consolidata esterne al centro storico dove estendere ed esplodere i valori identitari e comunitari espressi dal tema della città storica, attraverso l'individuazione degli interventi necessari sugli spazi aperti, sulla morfologia urbana e sul patrimonio architettonico che consentano di conseguire questo risultato.

A questo scopo si è svolta una fase di rilievo critico degli spazi pubblici della città consolidata, volta a coglierne i punti di forza e di debolezza, le capacità di relazione con le altre parti del territorio e le vocazioni di polarità attrattiva.

Attraverso il rilievo critico degli ambiti urbani si sono individuati i luoghi irrisolti dal punto di vista organizzativo, funzionale e qualitativo, proponendo una metodologia per la loro riqualificazione.

Recuperare le aree in degrado o i luoghi banalizzati significa estendere la città, elevare le condizioni di qualità della vita per i residenti, favorire gli investimenti e le nuove iniziative, perseguire la qualità sociale integrata dei servizi.

Successivamente, nella fase progettuale, sono stati pensati interventi volti a recuperare le aree degradate, a migliorare le infrastrutture e a promuovere le relazioni tra le diverse parti della città attraverso una loro migliore accessibilità e una loro rifunzionalizzazione, al fine di elaborare il sistema di progetti integrati finalizzati alla riqualificazione della città.

Il progetto prevede le azioni e gli interventi strategici che conducono alla formazione di valore aggiunto all'interno del sistema urbano consolidato.

Nella “città da trasformare”, parti del territorio urbanizzato che attraversano processi di rifunzionalizzazione e/o trasformazione (come, ad esempio, le zone portuali), vengono individuati gli ambiti della riqualificazione urbano/territoriale in grado di favorire il miglioramento complessivo degli assetti urbani, e viene proposta una riorganizzazione

dell'accessibilità volta a migliorare il sistema della mobilità e ad alleggerire il traffico nel centro urbano.

### **3.3 IL CENTRO STORICO**

All'interno della città consolidata è il centro storico che rappresenta il fulcro su cui ruotano e da cui partono tutte le politiche di riqualificazione urbana.

Sia in quanto politiche strettamente legate agli assetti urbanistici – luoghi, infrastrutture, architetture, ambiente –, sia in quanto politiche legate allo sviluppo economico e culturale di tutta la collettività. A titolo di esempio, è evidente che una politica di riqualificazione turistica volta ad una estensione della stagione non può prescindere da una radicale trasformazione ed aumento degli standards qualitativi della città esistente, a partire dalle sue aree storiche.

Il piano particolareggiato del centro storico, oltre che delle analisi e degli approcci progettuali precedentemente descritti, si è avvalso di una serie di analisi estese ad ogni organismo edilizio e ad ogni spazio aperto che hanno consentito di dettare le regole di intervento e i gradi di trasformabilità per tutti gli elementi costitutivi l'organismo storico.

L'analisi del patrimonio storico ha permesso di costituire non un elenco dei “desiderata” e delle emergenze o generici tipi/modi di intervento, ma un programma con strategie poliennali, omogeneo per principi e obiettivi nonché in termini di risultati attesi, in grado di catalizzare investimenti e risorse (bandi pubblici, project financing, società di scopo, ecc.) sui singoli interventi, sia pubblici che privati, utili ai fini di conseguire effettivamente le trasformazioni desiderate, che consentano una promozione sostenibile e duratura del territorio.

Coerentemente con tali affermazioni le indagini e le previsioni sul sistema insediativo storico e sulle sue diverse componenti sono state calibrate sulla valorizzazione e recupero del patrimonio storico, artistico e testimoniale e sulla promozione della qualità architettonica e paesaggistica dell'organismo urbano.

Coerentemente con gli obiettivi, l'esito di queste analisi è confluito in un apporto conoscitivo e progettuale non soltanto in termini vincolistici, ma soprattutto come punto di partenza per una corretta gestione del patrimonio edilizio storico e come contributo per una migliore qualità dell'architettura contemporanea e dell'eliminazione/mitigazione delle opere incongrue con il paesaggio.

In tal senso le previsioni progettuali hanno definito la vocazione degli spazi e l'occupazione dei terreni assicurando la conservazione e la valorizzazione del carattere fisico e morfologico del centro storico e dei suoi ambiti circostanti: a partire dal centro di Pantelleria la metodologia potrebbe essere poi estesa a tutti gli insediamenti storici dell'isola.

Tra i punti di forza e le opportunità che il P.P. ha tenuto in considerazione nelle sue scelte progettuali vi sono alcune delle caratteristiche fondamentali della struttura urbana di Pantelleria, che ne caratterizzano l'identità, tra cui lo sviluppo ad anfiteatro del fronte mare della città e il porto come ingresso all'isola. Ma anche più in generale tutto il sistema del waterfront, che ha momenti di vera eccellenza: esistenti, quali l'emergenza del Castello; potenziali, quali il sistema delle piazze a mare; possibili, quali le aree portuali degradate e da recuperare, già oggetto di importanti studi e su cui si giocherà una gran parte della riqualificazione della città.

Tra i punti critici, che il P.P. ha tentato di risolvere, se ne possono segnalare tre.

Il rapporto irrisolto tra i margini storici e la città espansa e tra la città e la campagna. Su questo terreno il P.P. del Centro Storico non ha, malauguratamente, grandi possibilità di incidenza. I due fattori indispensabili su cui intervenire - trovare dei momenti di ricucitura virtuosa del tessuto urbano, e ridisegnare i limiti tra la città e la campagna attraverso delle soluzioni forti - sono più oggetto di un piano esteso a tutto il centro urbano piuttosto che limitato alle sole parti storiche.

- La presenza all'interno del centro storico di veri e propri guasti, frutto non solo degli eventi bellici, che debbono trasformarsi in altrettante potenzialità di riqualificazione degli spazi urbani.

In questo caso le scelte urbanistiche che sono state fatte, tesa al recupero quanto più possibile integrale del tessuto morfologico storico attraverso la ricostruzione dei vuoti urbani, dovranno intrecciarsi con la qualità progettuale degli interventi previsti.

In ogni caso, per consentirne la loro realizzazione, il Piano propone meccanismi attuativi che consentono di superare la complessità di interventi in aree dal complicato assetto patrimoniale e forse dalle eccessive aspettative che su di esse si sono generate.

L'obiettivo che ha guidato tutta l'elaborazione progettuale è comunque sempre quello della effettiva realizzabilità delle scelte di Piano.

Infine la questione della mobilità e del traffico. Su questo punto occorre dilungarsi un poco in quanto i problemi della circolazione e della mobilità rappresentano uno dei temi più sentiti dalla collettività.

Le conseguenze dirette dell'incremento del fenomeno della mobilità, che si esplica quasi esclusivamente con mezzi privati, è misurabile direttamente nelle strade aperte e nei centri urbani: aumenta la difficoltà della circolazione; aumentano il disagio e le insicurezza per le utenze deboli; sono scomparsi o compromessi gli spazi per le relazioni di vicinato e in generale gli spazi urbani; peggiorano le condizioni ambientali. Ciò perché all'aumento della necessità di mobilità non è corrisposto né un aumento del sistema di offerta, né una organizzazione delle infrastrutture che consenta di mitigare i fenomeni più negativi.

L'efficienza del sistema della mobilità, nell'impossibilità di aumentare in modo significativo l'offerta pubblica, deve essere garantita da una adeguata pianificazione e gerarchizzazione delle infrastrutture, che assicuri standards prestazionali coerenti con il ruolo che le strade ricoprono nel quadro dell'armatura funzionale territoriale sia nello stato attuale, sia in vista delle trasformazioni future, senza per questo rinunciare a minimizzare l'impatto sui punti sensibili e sui valori del sistema locale.

L'obiettivo che il piano particolareggiato si è proposto è quello di mitigare o eliminare del tutto gli impatti negativi del traffico e della sosta sul centro storico di Pantelleria, tentando di arrivare ad una vera e propria pedonalizzazione diffusa delle aree più sensibili.

E' questo un fattore che può avere importanti ricadute sulla qualità della vita della gente, ma anche sull'attrattività dell'isola per un turismo di qualità.

In ogni caso la soluzione complessiva dei problemi della mobilità e del traffico implica che prima o poi si proceda all'elaborazione di un vero e proprio piano di settore.

#### 4. ALCUNE SCELTE METODOLOGICHE

Nelle scelte progettuali relative alle modalità di conservazione e di recupero degli edifici e in quelle relative alla edificazione/ricostruzione degli spazi liberi si è proceduto attraverso criteri il quanto più possibili oggettivi e verificabili.

Per individuare le categorie di intervento sugli edifici è stato fatto un confronto catastale tra le mappe precedenti agli eventi bellici e le mappe successive.

Questo confronto ha consentito di riconoscere gli edifici preesistenti alle distruzioni belliche che sono stati considerati tutti edifici storici meritevoli di un qualche grado di tutela.

Una analisi di campo, documentata nelle schede relative a ciascun edificio, è stata finalizzata ad verificare negli edifici storici la permanenza dei caratteri architettonici originari.

A seguito di queste due tipologie di analisi sono state attribuite a ciascun edificio le categorie di “restauro conservativo” o di “risanamento conservativo” a seconda della maggiore o minore persistenza delle caratteristiche originali.

Agli edifici costruiti dopo gli eventi bellici sul sedime degli edifici storici è stata attribuita la categoria della “ristrutturazione”, che consente qualsiasi intervento senza spostamento di sedime.

Agli edifici costruiti dopo gli eventi bellici in aree non occupate precedentemente da edifici storici è stata attribuita la categoria della “demolizione e ricostruzione”.

In questo modo il P.P. non dà giudizi di valore sulla qualità degli edifici, ma tende a conservare, seppure con un differente grado di tutela, tutti gli edifici di origine storica e a conservare, là dove è possibile, la morfologia storica dell’aggregato urbano, mantenendo almeno i sedimi originari.

Con gli stessi criteri si è proceduto sugli spazi liberi o occupati da ruderi o edifici parzialmente demoliti.

Il piano prevede di applicare la categoria del “ripristino tipologico”, la dove esistono delle preesistenze e di consentire la riedificazione, secondo dei parametri urbanistici corrispondenti alle evoluzioni della struttura urbana, delle aree oggi vuote che erano un tempo occupate da edifici.



Quando le aree un tempo edificate e attualmente vuote sono di dimensioni che eccedono il singolo lotto, il Piano prevede la realizzazione di comparti edificatori da realizzarsi attraverso un Piano di Recupero.

Questa scelta risponde a tre esigenze.

La prima di carattere patrimoniale, in quanto dove le aree libere sono molto grandi non sarebbe possibile operare attraverso intervento diretto a causa del numero di proprietari che non potrebbero coordinarsi se non all'interno di un PdR.

La seconda di carattere economico, in quanto tali aree debbono raggiungere una massa critica dal punto di vista economico sufficiente per potere cedere la quantità di opere di urbanizzazione primaria e secondaria richieste per la riqualificazione di spazi importanti all'interno del tessuto storico.

La terza di carattere urbanistico e architettonico, in quanto solo un progetto unitario e coordinato, come previsto dai PdR consente di conseguire quegli elementi di qualità che sono una delle motivazioni portanti di tutto il P.P.

Anche nel caso dei PdR questi non sono stati individuati sulla base di valutazioni soggettive, ma solo sulla base di criteri oggettivi corrispondenti alla precedente edificazione dell'area e alla sua dimensione.

Allo scopo di aggiungere qualità al Centro Storico recuperato sono stati individuati dei comparti di iniziativa pubblica, a cui se ne possono aggiungere altri sulla base di una semplice delibera consiliare, dove operare attraverso le procedure della riqualificazione urbanistica e ambientale.

E' questo in particolare il caso di tutto il waterfront prospiciente il centro storico che il piano prevede di riqualificare in modo profondo innanzi tutto destinandolo ad un traffico prevalentemente pedonale, con un conseguente ampliamento delle parti esclusivamente pedonali, l'eliminazione delle aree di sosta automobilistiche, il restringimento dei sedimi stradali.

## 5. I CONTENUTI

A livello progettuale il P.P. prescrive:

- le modalità di intervento su ciascun edificio e sulle loro aree di pertinenza;
- le capacità edificatorie delle aree libere da attuarsi con intervento diretto;
- le aree da realizzarsi attraverso Piano di Recupero;
- le aree da realizzarsi attraverso Progetto Unitario;
- le aree su cui attuare dei Piani di riqualificazione urbanistica;
- l'assetto della viabilità e dei parcheggi
- le aree con destinazioni particolari

### 5.1 LE MODALITÀ DI INTERVENTO.

Nel capitolo precedente sono stati spiegati i criteri metodologici attraverso i quali il Piano determina le diverse modalità di intervento per ciascun edificio. Tali modalità sono le seguenti:

Manutenzione ordinaria e straordinaria che può essere applicata a ogni edificio indipendentemente dalla categoria di intervento corrispondente.

Restauro conservativo che riguarda tutti gli edifici di origine storica che hanno mantenuto le proprie caratteristiche tipologiche e architettoniche.

Risanamento conservativo che riguarda tutti gli edifici di origine storica che hanno tuttavia subito significative trasformazioni tipologiche e/o architettoniche.

Ristrutturazione che riguarda tutti gli edifici di origine recente realizzati in corrispondenza del sedime di edifici storici.

Demolizione e ricostruzione che riguarda tutti gli edifici di recente edificazione costruiti secondo assetti morfologici e architettonici non riferibili al precedente tessuto storico.

Demolizione che riguarda tutti gli edifici di recente edificazione che rappresentano un ostacolo alla riqualificazione del centro storico e che debbono essere abbattuti.

Vi è infine la categoria del ripristino che non viene indicata in cartografia in quanto riguarda preesistenze quali ruderi o edifici che hanno subito delle mutilazioni e che è applicabile solo a seguito della documentazione dello stato preesistente che può essere ripristinato.

Queste categorie interessano gli edifici del centro storico nelle quantità indicate nella successiva tabella A.

Tabella A

	Unità edilizie o aggregazioni	Sedime
	numero	mq
Restauro conservativo	43	3.808
Risanamento	171	15.984
Ristrutturazione	119	17.018
Demolizione e ricostruzione	99	21.302
Demolizione	38	1.349

## 5.2 L'INTERVENTO DIRETTO

Il P.P. individua le aree attualmente libere che precedentemente alle distruzioni belliche erano edificate.

Quando queste aree non hanno assunto un utilizzo consolidato, quali parcheggi, sedimi stradali, piazze, aree verdi, il P.P. ne prevede la riedificazione nel rispetto degli antichi sedimi, attraverso un intervento diretto.

Per ciascuna di queste aree è stato assegnata un'altezza massima e un'occupazione massima del suolo.

Sulla base di questi parametri urbanistici derivano le capacità volumetriche e la massima S<sub>lp</sub> edificabile.

La successiva Tabella B, che fa parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione, riporta i dati per ciascuna area.

Tabella B

<b>Lotto</b>	<b>Superficie area mq</b>	<b>Superficie edificabile (0,75) mq</b>	<b>Altezza media max ml</b>	<b>Volume edificabile mc</b>	<b>SLP mq</b>
<b>1</b>	113,00	84,75	7,50	635,63	169,50
<b>2</b>	106,00	79,50	7,50	596,25	159,00
<b>3</b>	167,00	125,25	7,50	939,38	250,50
<b>4</b>	99,00	74,25	7,50	556,88	148,50
<b>5</b>	265,00	198,75	7,50	1.490,63	397,50
<b>6</b>	114,00	85,50	7,50	641,25	171,00
<b>7</b>	139,00	104,25	7,50	781,88	208,50
<b>8</b>	102,00	76,50	7,50	573,75	153,00
<b>9</b>	60,00	45,00	7,50	337,50	90,00
<b>10</b>	454,00	340,50	10,50	3.575,25	1.021,50
<b>11</b>	136,00	102,00	10,50	1.071,00	306,00
<b>12</b>	254,00	190,50	7,50	1.428,75	381,00
<b>13</b>	30,00	22,50	7,50	168,75	45,00
<b>14</b>	112,00	84,00	10,50	882,00	252,00
<b>15</b>	202,00	151,50	7,50	1.136,25	303,00
<b>16</b>	106,00	79,50	7,50	596,25	159,00
<b>17</b>	64,00	48,00	10,50	504,00	144,00
<b>18</b>	186,00	139,50	10,50	1.464,75	418,50
<b>19</b>	467,00	350,25	10,50	3.677,63	1.050,75
<b>20</b>	144,00	108,00	10,50	1.134,00	324,00
<b>21</b>	69,00	51,75	10,50	543,38	155,25
<b>22</b>	652,00	489,00	10,50	5.134,50	1.467,00
<b>23</b>	234,00	175,50	7,50	1.316,25	351,00
<b>24</b>	233,00	174,75	7,50	1.310,63	349,50
<b>25</b>	408,00	306,00	7,50	2.295,00	612,00
<b>Totale</b>	4.916,00	3.687,00		32.791,50	9.087,00

### **5.3 I PIANI DI RECUPERO E I PROGETTI UNITARI.**

L'opera di ricostruzione post bellica oltre ad avere lasciato non costruiti numerosi lotti di piccole dimensioni, ha lasciato in eredità al tessuto urbano di Pantelleria vaste aree o interi isolati non edificati o occupati in modo incongruo e degradante.

Queste aree sono state identificate e sottoposte a Piano di Recupero che deve essere predisposto a cura del consorzio dei proprietari o, in mancanza, può essere predisposto dal Comune.

Il recupero di queste aree avrà una ricaduta di estrema importanza nella riqualificazione complessiva del centro storico, dal punto di vista economico, sociale e urbanistico.

Trattandosi di zone particolarmente significative e complesse sono state redatte Schede Normative alla scala 1:500 dove le indicazioni del piano sono specificate con maggior dettaglio.

Tali schede hanno lo scopo di prescrivere i parametri urbanistici e di indirizzare la progettazione edilizia sulla base di definizioni morfologiche e planivolumetriche, tenuto conto della situazione esistente nell'intorno oltrechè nel sito considerato.

Analogamente si è proceduto per un area sottoposta a Progetto Unitario e corrispondente all'attuale Hotel Miriam la cui modificazione è prescritta attraverso una apposita scheda.

Nella successiva Tabella C sono sintetizzati tutti i dati di riferimento per ciascun Piano di Recupero e per il Progetto Unitario.

Tabella C

	Superficie area mq	Lotto edificabile mq	%	Superficie edificabile mq	Altezza massima ml	%	SLP* mq	Volume mc	Viabilità pubblica mq	Posti auto n°	Piazza pubblica mq	Verde pubblico mq	Spazio pubblico mq	
<b>PdR 1</b>	3.350	1.700	75	1.275	7,50 10,50	60 40	1.530 1.530 3.060	5.738 5.355 11.093	609	15	410	580		
<b>PdR 2</b>	1.337	730		548	10,50	100	1.643	5.794			265	120		
<b>PdR 3</b>	1.360	1.250	50	625	7,50 10,50	60 40	750 750 1.500	2.813 2.625 5.438	110	7				
<b>PdR 4</b>	2.180	1.670	75	1.253	7,50 10,50	50 50	1.253 1.879 3.131	4.697 6.576 11.273		15	510			
<b>PdR 5</b>	1.480	1.270			10,00 12,00		2.300	6.900		80				
<b>PdR 6</b>	2.578				Inter rata							1.370		
<b>PdR 7</b>	3.270	1.885	75	1.414	7,50 10,50	70 30	1.979 1.272 3.325	7.422 4.453 11.876		15			1.385	
<b>PdR 8</b>	1.320	800	75	600	7,50 10,50	60 40	720 720 1.440	2.700 2.520 5.220		5			520	
<b>PdR 9</b>	7.260												7.260	
<b>PU</b>	620	525			6,50									
<b>Totale</b>	24.755	9.830		5.714			16.325	57.547	719	137	1.185	2.070	9.165	
							* non è calcolata la SLP (pari a 1.780 mq) del garage di uso pubblico del PdR 5.	* non è calcolato il volume del garage di uso pubblico del PdR 5.						

A seguito delle previsioni relative ai lotti edificabili attraverso intervento diretto a all'edificazione consentita dai Piani di Recupero, sarà possibile realizzare all'interno del Centro Storico 25.412 mq. di SIp, oltre a quanto potrà essere realizzato attraverso il ripristino e la demolizione e ricostruzione.

Con ciò si potrà fare riacquistare alla parte antica della città quella massa critica in termini di abitanti e di funzioni necessaria perché essa svolga quel ruolo di richiamo e di aggregazione che costituisce un o degli obiettivi fondamentali del P.P.

### **5.3.1 PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA.**

Tutto il P.P. si configura e si caratterizza come una grande progetto di riqualificazione urbanistica; esso tuttavia individua un'area particolare, quella del waterfront, che deve essere sottoposta ad un progetto specifico di iniziativa pubblica che ne riqualifichi l'immagine e l'uso oggi del tutto inadeguati al rango che la città e l'intera isola hanno assunto.

La finalità di questo progetto, che interessa gli spazi pubblici, ma può anche dare indicazioni sugli edifici privati prospicienti, è quella di ridisegnare integralmente tali spazi partendo dal presupposto che essi diventino sostanzialmente pedonali.

Una pedonalizzazione che potrà essere realizzata nel momento in cui verranno modificati gli attuali assetti viabilistici e dei parcheggi secondo le previsioni del P.P.

Il termine pedonalizzazione è improprio e si dovrebbe parlare di "zona a circolazione limitata" in quanto in essa non è precluso, se non in particolari giorni, o ore del giorno, o periodi dell'anno, il passaggio di veicoli.

Dovranno tuttavia essere considerevolmente ampliati i marciapiedi, in particolare quello del tutto insufficiente dal lato degli edifici, ridotto il sedime stradale e pavimentato in modo adeguato alle nuove funzioni dell'area, eliminati i parcheggi permanenti.

Con semplice delibera del Consiglio Comunale potranno essere individuate altre zone in cui operare attraverso Progetti di riqualificazione urbanistica.

### **5.3.2 VIABILITÀ E DEI PARCHEGGI**

E' esperienza comune che uno dei principali fattori di degrado del centro storico sia rappresentato dalla presenza di un traffico del tutto incongruo che genera inquinamenti ambientali, acustici e dell'immagine della città, abbassando la qualità della vita che in

essa si conduce e diminuendone fortemente l'attrattività.

L'abbassamento dei livelli di traffico e l'allontanamento delle autovetture in transito o in sosta è una condizione imprescindibile per il recupero del centro storico.

Il P.P. suggerisce delle soluzioni viabilistiche alternative di attraversamento che riguardano interventi da realizzare in aree esterne al centro storico e che dunque non sono nelle disponibilità normative di questo strumento urbanistico.

Individua inoltre il sistema dei parcheggi esterni e interni alle aree storiche dove attestare i luoghi di sosta liberando così le aree pubbliche oggi quasi interamente dedicate al traffico e alla sosta veicolare.

Infine propone delle soluzioni viabilistiche interne al centro storico, quali ad esempio l'eliminazione del collegamento diretto tra il lungomare la piazza del Municipio, volte a diminuire l'intensità e la pervasività del traffico automobilistico.

### **5.3.3 AREE CON DESTINAZIONI PARTICOLARI**

Il P.P. individua alcune aree dove collocare delle funzioni particolari oggi esistenti in luoghi incongrui o di nuova previsione.

La scelta più significativa è rappresentata dalla previsione di recuperare all'antica funzione di spazio per eventi e spettacoli culturali, un vero e proprio Teatro, l'area compresa tra le vie Cavallotti e corso Umberto, ricompresa nella Scheda Normativa n. 9. E' evidente l'importanza di uno spazio pubblico di questo genere per la riqualificazione del centro storico.

Altre aree con destinazioni particolari sono quelle dedicate a funzioni di carattere portuali, a luogo di mercato, a luogo dedicato ai servizi automobilistici.

### **5.4 LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

La Normativa tiene conto delle diverse caratteristiche territoriali, specifiche del luogo. La sua filosofia è quella di essere fortemente orientativa e di evitare le meticolose elencazioni delle cose da fare e di quelle da non fare.

E' evidente che una simile impostazione aumenta le responsabilità degli organi di controllo e autorizzativi; nello stesso tempo però l'esperienza ci dice che normative più rigide spesso ottengono il risultato opposto rispetto a quello che si prefiggono, mentre normative che si attengono più alla prescrizione degli obiettivi da raggiungere con gli



interventi che alle regole per conseguirli, consente un migliore adattamento degli interventi alle diverse casistiche che la realtà presenta.

La normativa del Piano tende alla semplificazione delle procedure e alla massima chiarezza interpretativa: naturalmente tutto ciò potrà essere pienamente verificato solo in fase attuativa.

Dopo un periodo di sperimentazione e a seguito anche delle osservazioni successive le NTA potranno essere sottoposte a modifiche tese ad eliminare eventuali difficoltà.

Tra i contenuti innovativi delle Norme, va segnalata in particolare la Norma relativa al trasferimento di volumi lega più aree tra di loro, anche se non fisicamente contigue, in una procedura realizzativa unitaria in base alla quale l'edificabilità in alcune aree è vincolata alla cessione di altre aree per servizi e alla contestuale facoltà di costruire nelle aree edificabili la quantità di volume corrispondente alle aree vincolate a servizi.

## 6. VALUTAZIONI CONCLUSIVE

In conclusione: gli obiettivi precedentemente delineati sono ambiziosi e nello stesso tempo fondati su esigenze reali.

I problemi posti: la circolazione viaria e i parcheggi, la riqualificazione dei servizi per i residenti e per i turisti, l'incremento della qualità urbana, la tutela dell'ambiente naturale e costruito, il recupero del patrimonio edilizio storico, il recupero di parti significative del Centro Storico oggi degradate; tutti questi problemi vanno inquadrati in un sistema di interventi specifici e correlati, tesi ad elevare complessivamente la qualità ambientale e del costruito e quindi la qualità complessiva del Centro Storico e di conseguenza della vita dell'intero organismo urbano.

Tali interventi dovranno vedere la mobilitazione delle migliori risorse private, ma occorrerà in particolare che l'Amministrazione Comunale si accinga a svolgere un ruolo attivo nei processi di riqualificazione e non solo un ruolo di regolazione e di indirizzo.

In analogia a quanto fatto nell'ultimo decennio da molti Comuni che hanno sviluppato politiche urbane di successo, tale ruolo può essere svolto dotandosi di uno strumento apposito, quale una agenzia di sviluppo di diritto privato ma interamente pubblica, in grado di promuovere e anche di intervenire direttamente accanto ai privati nei processi di trasformazione, di garantire la qualità degli interventi e le loro ricadute pubbliche, di accelerare le procedure, di individuare le risorse, anche non ordinarie, necessarie a portare a termine una politica di riqualificazione urbana di grande respiro come quella ipotizzata dal P.P.