

## Variante al PRG: cementificare ancora? “*adelante Pedro, con juicio*”

Al di là delle belle dichiarazioni sullo stop al consumo di suolo e del riconoscimento non solo della stagnazione della popolazione demografica, ma addirittura del calo dei residenti, la Variante al Piano Regolatore pattese punta comunque a consentire nuove costruzioni ed allora, come il gran cancelliere spagnolo dei “Promessi Sposi”, invita i proprietari medio-grandi e le imprese dell’edilizia ad “avanzare ancora” nella cementificazione, ma “senza dare troppo nell’occhio”: in quali zone e in che modo?

Le aree di principale intervento sono due: il Centro Storico, perché tatticamente si spera che siano più rapidi da attuare alcuni interventi, resi possibili dal recente “Studio di dettaglio” (e per questo si punta ad approvare entro la fine di questa sindacatura almeno uno stralcio che le riguardi), ed il Turismo costiero, unico vero obiettivo strategico posto in 10 anni da questa Amministrazione, che finora però ha lasciato, sul campo delle strutture e delle infrastrutture, solo una sfilza di abusi edilizi (827!) ed un pontile inutilizzabile.

Partiamo dal **Centro Storico**, al cui rilancio il Sindaco Aquino, al di là delle generiche affermazioni di rito, non ha mai creduto veramente (sia pure per sfiducia



nell’iniziativa privata in quest’area), ma a cui l’assessore Scardino ha dedicato grandi sforzi ed uno “Studio di dettaglio”, che NON È, come in molti continuano erroneamente a ripetere, nonostante le oneste precisazioni dell’Assessore, il “Piano particolareggiato” richiesto dal Piano Regolatore (ritenuto “troppo complesso e costoso”), ma che comunque è stato redatto - in modo del tutto inconsueto per questo tipo di strumenti – con corredo cartografico e rilievi “casa per casa”. A quale scopo? Per consentire ai privati (e soprattutto ai proprietari di interi caseggiati) di poter abbattere completamente i loro palazzi e ricostruire *ex novo*, cosa ad oggi assolutamente vietata dai vincoli sui Centri Storici (che consentono solo parziali ristrutturazioni), confidando nel fatto che la maggiore facilità delle nuove edificazioni (che tra l’altro non dovrebbero più passare, grazie all’approvazione in blocco dello Studio, dal vaglio della Soprintendenza) spinga i privati ad investire in questa direzione. A parte il rischio gravissimo di dare così un colpo finale al poco che resta dell’armonia architettonica degli antichi rioni (nonostante le direttive tipologiche dello Studio, che poi però nessuno, come insegna l’esperienza passata, rispetterà o controllerà) riteniamo che difficilmente un privato sarà motivato a costruire in un deserto di infrastrutture e di servizi pubblici,

abbandonato da anni all'incuria e alla "rodente critica dei topi". Il potenziale danno collettivo, quindi, non varrà il possibile (ma improbabile) guadagno di pochi privati.

Passiamo allora all'unica scelta strategica fondamentale del Sindaco: il **turismo**, soprattutto quello balneare, ma anche quello legato al sito di Tindari. Le Direttive bocciano come "investimenti improduttivi" anni ed anni di edilizia dedicata alle "seconde case" private (che consumano troppo suolo, togliendolo dal mercato, e non hanno ritorno economico, dato che vi si spostano i residenti), giudicate per di più "di scarsa qualità ambientale ed architettonica"

(e sì che molte appartengono ad ex ed attuali amministratori), che hanno prodotto i palazzoni costieri di 4-5 piani alla Marina ed un labirinto di villette a due piani a Mongiove e a Galice, e punta, nonostante l'attuale presenza di 4 grandi alberghi sulla costa (2 alla Marina, 1 alla Playa



e 1 a Mongiove), di un albergo a 4 stelle nella zona collinare di Panicastro e di una pletera di "residence", villaggi, agriturismo e B&B, a consentire la costruzione di *nuove strutture ricettive*, gravate da "nuovi vincoli sulle altezze massime (2 piani) e da bassi indici edificatori", ma in zone fino ad oggi inedificabili (come le due zone di **Galice e Locanda**, che non sarebbero più aree verdi) ed a "privilegiare, onde vincolarne la destinazione, l'insediamento di attività turistiche a **rotazione** e ricettive

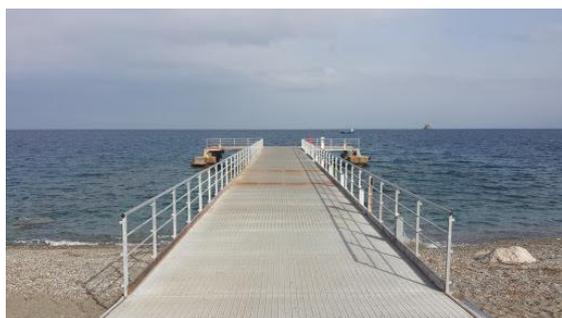


alberghiere nelle aree di maggior interesse turistico". La formula utilizzata potrebbe alludere a forme di multiproprietà residenziale (con la vendita parziale di seconde case al mare, ormai ampiamente inutilizzate, o l'uso a rotazione di case del Centro Storico e delle frazioni, che sarebbero penalizzate, però, dalla grave carenza di collegamenti pubblici), da destinare ad un "**turismo di vicinato**" e

soprattutto a **forme di rotazione alberghiera** (tramite "un gestore unitario"), che rinnoverebbe l'attuale concetto di albergo e potrebbe riguardare strutture già esistenti o nuovi insediamenti (si pensa forse all'ex fabbrica di ceramiche, da tempo venduta ad un privato ma ancora abbandonata, alla foce del torrente Provvidenza? o ad alberghi di lusso, che potrebbero convenzionarsi con catene internazionali? O più semplicemente a forme di consorzio locale tra alberghi?). Una cosa rilevante è che, oltre a consentire la nascita di nuove strutture, si consente anche a quelle esistenti di corredarsi di infrastrutture sportive e ricreative.

Ma oltre a queste due aree principali (Centro Storico e Turismo Costiero), in cui le Direttive politiche sono in effetti più o meno ben supportate da quelle tecniche, la Bozza delinea altre linee di espansione edilizia, che appaiono finalizzate essenzialmente, a nostro parere, non allo sviluppo del territorio, ma alle trattative politiche tra diversi gruppi di interessi (porto, area artigianale) o a spicciole e vane “promesse elettorali” (come il “nuovo Parco” a nord dell’Ospedale, le costruzioni rurali o alcune infrastrutture commerciali e di mobilità), che si mettono in campo come specchietti per le allodole per i cittadini desiderosi di nuovi servizi, ma soprattutto per i proprietari dei terreni, ai quali si promette un coinvolgimento benevolo, grazie alla sostituzione dei **vincoli di esproprio** – che oggi decadono dopo solo 5 anni e devono adeguarsi ai costi di mercato - con forme di “perequazione urbanistica” (finora per altro non introdotte dalla Regione Sicilia), come la “cessione volontaria”, ricompensata con “l’equa distribuzione dei diritti edificatori” (che si potrebbero anche trasferire in altri ambiti edificabili) e con le “premierie volumetriche” (da contrattare caso per caso), pur sapendo però che gli studi tecnici, che andranno a corredare la Variante, dimostreranno quasi sicuramente (ma asetticamente!) l’impossibilità totale di costruire in alcune zone (in parte già facilmente intuibile, se si tengono presenti le vaste aree di frane attive, di impluvio e di faglia, segnalate dalla Regione nel nostro territorio). Ma vediamo più in dettaglio.

Sul **porto** le ipotesi avanzate in questi mesi sono due: una struttura leggera alla Marina (legata all’attuale, inutilizzabile pontile, su cui peraltro è stato recentemente



sollevato il dubbio di sperperi, inutili ritardi, debiti pluriennali e finanziamenti perduti), costruita da un privato (che poi ne capitalizzerebbe, evidentemente, gli introiti) o l’intramontabile ipotesi della foce del Timeto (da tempo verificata come inattuabile per diverse ragioni, ma sempre cara ai proprietari

di quella zona: e allora perché stroncarne le speranze?).

Quanto a una nuova **area artigianale** (una volta archiviata ogni illusione sull’esistenza di un’industria pattese), la promessa politica (ovvero lo specchietto per le allodole) è quella di costruire altri capannoni (più facilmente raggiungibili, per la vicinanza di autostrada e ferrovia, di quelli ormai abbandonati dell’area industriale) su terreni oggi agricoli, vicini al Monte Russo ed all’area di impluvio del fiume Timeto, senza nascondere il rischio che gli studi geologici possano poi evidenziarne inedificabilità strutturali. Ci chiediamo per altro, pur ammettendo che risulti possibile costruire, quali imprese artigiane dovrebbero trasferirsi in queste nuove aree, data la

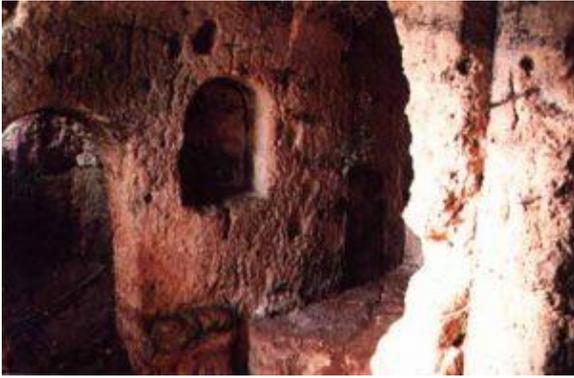
scomparsa o il trasferimento fuori Comune delle poche ancora esistenti fino a qualche anno fa, a meno di comprendere nell'artigianato i depositi commerciali o di inseguire ancora quelle "filieri agroalimentari", che hanno prodotto qua e là in anni recenti capannoni mai utilizzati (destinati alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali) in sperdute aree collinari, ma che evidentemente non decollano per problemi di organizzazione economica e di mercato e non per la mancanza di aree edificabili.

Lo stesso concetto di vagheggiata rivalutazione dei terreni vale per l'idea di un nuovo "polmone verde", un "**Parco infrastrutturato**" da creare nella zona tra l'Ospedale e la Stazione Ferroviaria, un'area interessata da una vasta frana attiva, da sempre soggetta a forme evidenti di bradisismo, occupata oggi, in parte, da un bellissimo boschetto di ulivi e da 10 anni oggetto di tentativi edificatori da parte di



questa Amministrazione, che vi ha visto naufragare il progetto di un asilo (al posto del boschetto!) e persino la costruzione dei soliti parcheggi, oggi riproposti, insieme a "opere di urbanizzazione secondaria": asili, scuole dell'obbligo, mercati, impianti sportivi e ricreativi, centri sociali ed attrezzature per le aree verdi". Come si vede la fantasia edificatoria corre, alla ricerca di ogni forma possibile di occupazione di nuovo suolo, dando falso corpo al giusto desiderio sociale di questo tipo di infrastrutture ed alla mai sopita speranza di un ritorno in centro paese del **mercato settimanale**, bloccato ormai da molti anni nella frazione di Case Nuove (dove si vagheggiava a inizio secolo la creazione di un grande Centro Commerciale) da problemi legati alle licenze degli ambulanti (a cui è elettoralisticamente sconveniente mettere mano) e dalle nuove norme igieniche e urbanistiche (bagni idonei, parcheggi adeguati, ecc), che questa Amministrazione non è mai stata in grado di predisporre e soddisfare.

E veniamo infine alle "**aree agricole**", medie e piccole, di cui molti proprietari non sanno più da tempo che fare, e che periodicamente vengono offerte al Comune per l'installazione di apparecchiature per il compostaggio di prossimità dei rifiuti organici, di strutture per la filiera agroalimentare o per i più disparati tipi di infrastrutturazione secondaria, pur di vederne risalire le basse quotazioni. Anche qui esistono innanzitutto dei vincoli a qualunque tipo di edificabilità, che riguardano "le aree boscate e le aree di macchia e vegetazione ripariale e le aree agricole interessate da colture specializzate o dotate di particolari infrastrutture". La futura Variante si limita, comunque, a prevedere la costruzione di "strade di penetrazione, che mirino a



valorizzare culture tipiche tradizionali”, lasciando anche intendere che si consentirà agli agriturismo di aumentare le proprie strutture, magari con la scusa di “recuperare e valorizzare” quei manufatti della cultura contadina, di cui ormai restano davvero pochi esempi, dopo anni di scempio edilizio, che ha cancellato, anche in questi ultimi anni, ciò

che restava degli antichi insediamenti contadini o di ville rurali (come quelli di Panicastro e di Mustazzo), e ha lasciato volutamente fuori dalle aree archeologiche protette siti unici come le grotte di Contrada Monte, i mulini del Provvidenza, e i resti archeologici di Monte Pirrera, per evitare l'imposizione di vincoli edificativi ai proprietari dei terreni.

Complessivamente, dunque, ci sembra che non si riesca a uscire da un'ottica di favore verso la rendita immobiliare, a cui si concede in qualche modo di costruire ancora, senza predisporre affatto, come pure si sostiene di voler fare, quel “nuovo modello di sviluppo economico e sociale, che restituisca alla città un'identità ed un ruolo, individuando le vocazioni economico-sociali del territorio e creando le condizioni perché siano attuate”.

Un nuovo piano di sviluppo che richiederebbe innanzitutto una **credibilità politica** di chi lo propone, mentre questa Amministrazione ha ormai raggiunto un livello generalizzato di discredito e gli schieramenti alternativi promettono poco, cedendo il posto alla consueta costruzione di cartelli elettorali, nella convinzione che la capacità di sopportazione dei cittadini sia facilmente alimentabile con piccole concessioni dirette. Cosa in buona parte vera, ma difficile da attuare con la restrizione dei fondi comunali e con la crisi economica strutturale, che oggi travolge le società occidentali, e che rischia comunque di alimentare quel declino demografico, ambientale ed economico del nostro territorio, che già oggi mette in fuga, per la bassa qualità della vita prodotta, investitori, turisti e residenti.