

L'assetto urbanistico di Sambuca

Assemblea cittadina

su: "Sambuca l'assetto urbanistico"

Il 19 febbraio scorso al Cine Elios, ha avuto luogo un'assemblea cittadina promossa dall'Amministrazione comunale sul tema: «Sambuca: l'assetto urbanistico».

L'occasione è stata data dalla presentazione ai cittadini del progetto di variante al Piano Comprensoriale n. 6, limitatamente alle destinazioni delle zone del territorio di Sambuca, e dalla illustrazione della revisione del Piano Particolareggiato del Centro storico che è in fase di progettazione; hanno relazionato l'ing. Giuseppe Giacone e l'arch. Antonino Sabatucci, redattori della variante al Piano comprensoriale, e il prof. arch. Cesare Ajroldi, incaricato dall'Amministrazione comunale per la revisione generale del Piano particolareggiato.

Dopo la presentazione del sindaco Alfonso Di Giovanna, che ha sottolineato l'importanza della revisione degli strumenti urbanistici per un migliore assetto urbanistico di Sambuca, e implicitamente, per un suo più vivo sviluppo socio-economico, l'ing. Giacone ha delineato la storia della variante di cui era stato incaricato nel '74, anno dell'approvazione dell'attuale Piano, già d'allora non rispondente al fabbisogno reale di aree edificabili.

L'arch. Sabatucci ha ribadito che le previsioni del Piano erano già superate nel '72, cosa che ha portato al dilagare del fenomeno dell'abusivismo, per sanare il quale la Regione è intervenuta con la legge 7/80, il cui art. 4 obbliga alla revisione dello strumento urbanistico vigente nella considerazione della nuova realtà urbanistica determinata dall'abusivismo.

Premesso che la variante che si andrà a presentare all'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente della Regione siciliana per l'approvazione, previa l'adozione da parte del Consiglio comunale, è una «proposta realistica», l'arch. Sabatucci ha esposto i presupposti di essa: il collegamento fra centro abitato e zona di espansione Conserva con la edificazione lungo l'asse Circonvallazione-stradale Conserva; il rilancio dell'attività produttiva attraverso l'individuazione di una zona artigianale e di quella fieristica; l'avvio di un turismo stanziale nella zona di Adragna, individuata fra le zone di espansione, contro l'attuale destinazione a zona agricola.

Il prof. Ajroldi, che è anche capogruppo dei redattori della variante al Piano Urbanistico Comprensoriale n. 6 per quanto attiene alle previsioni di carattere generale, ha relazionato sulla revisione generale del Piano particolareggiato, sottolineando l'importanza del Centro storico di Sambuca, per la sua «strada grande», il quartiere saraceno, i suoi cortili e, soprattutto, per la sua compattezza generale.

Accennando alla metodologia di intervento, il Prof. Ajroldi ha sottolineato l'esigenza di un'analisi del Centro storico, anche dal punto di vista morfologico, per arrivare a dare delle indicazioni di piano non astratte, cioè espresse in rapporti mc/mq, ma relative alle singole unità edilizie, «caso per caso», puntando al miglioramento delle condizioni abitative, quindi del rapporto vani/abitanti.

Il prof. Ajroldi ha puntualizzato, riguardo agli alloggi ex legge 167, che questi potranno realizzarsi anche nel centro storico, sfruttando le aree lasciate libere con l'attuazione del trasferimento.

Il sen. Giuseppe Montalbano, che ha presieduto l'incontro, ha aperto il dibattito cui sono intervenuti alcuni cittadini, per la maggior parte consiglieri comunali.

Purtroppo, il dibattito, più che dare indicazioni e suggerimenti circa la variante al Piano comprensoriale è scaduto, qualche volta, nella polemica fra i rappresentanti dei tre partiti presenti in Consiglio comunale.

Nel concludere l'incontro il Sindaco ha auspicato che la variante venga approvata nel più breve tempo possibile in Consiglio comunale, per l'importanza che questa assume anche nei confronti dello sviluppo economico e sociale della nostra cittadina.

Marisa Cusenza

Obiettivi e proposte della variante al Piano Comprensoriale

di Antonino Sabatucci

1. PREMESSA

Lo sviluppo disordinato e caotico dell'abitato di Sambuca, la cui parte più recente si è sviluppata abusivamente, ha inferito al territorio e all'ambiente guasti, destinati a degenerare, se non saranno curati subito e con energia.

Il suolo è una risorsa limitata e non riproducibile ed un uso distorto di esso ha conseguenze negative su tutte le possibilità di utilizzazione futura.

L'espansione dell'abitato di Sambuca è avvenuta casualmente, a macchia d'olio attorno al vecchio centro e ciò ha condizionato la realizzazione di infrastrutture e servizi in funzione delle nuove costruzioni disseminate irrazionalmente sul territorio con enorme spreco di suolo e di risorse finanziarie.

Tale abusivismo si è verificato nonostante fosse operante in Sambuca il piano comprensoriale urbanistico, che, a mio avviso, non è stato capace di assolvere in maniera equilibrata a tutte le funzioni ed a tutti gli standard indispensabili ad un modello di vita civile.

L'Amministrazione comunale, saggiamente, lo avvertì già nel 1974, quando subito dopo l'approvazione del piano comprensoriale si manifestarono le prime notevoli deficienze.

Le previsioni del piano già allora risultarono ampiamente superate dai fenomeni demografici ed economici in atto: dal 1972 si è verificata in Sambuca un'inversione nell'andamento demografico; si è assistito ad una crescita della popolazione con un aumento del saldo naturale ed una diminuzione del saldo migratorio.

Sulla dinamica demografica hanno influito i nuovi fattori economici intervenuti dopo il terremoto: la necessità di manodopera per la ricostruzione, la trasformazione in agricoltura delle colture estensive in colture specializzate irrigue.

L'aumento della popolazione e della produttività, le rimesse degli emigranti ed il naturale ricambio degli alloggi fece crescere la richiesta di aree per insediamenti produttivi e per la realizzazione di nuove abitazioni.

Tale richiesta non trovò risposta nel piano urbanistico del 1973, dimensionato per un numero inferiore di abitanti ed ipotizzato su un numero di vani esistenti, che poi si rivelarono impropri all'abitazione.

Queste sono state le premesse e, forse, l'unica vera causa che hanno determinato il fenomeno dell'abusivismo in Sambuca, un abusivismo di necessità senza fini speculativi.

Già nel 1974 l'Amministrazione comunale fece predisporre una variante al piano comprensoriale.

La variante fu adottata dal Consiglio comunale e dal Consorzio, venne respinta, invece, dal Comitato tecnico regionale, che non tenne conto delle sopravvenute esigenze nel comune di Sambuca né, di contro, diede soluzioni alternative per sanare i problemi emergenti, che dal 1974 ad oggi si sono sempre più accentuati.

Nel contempo sono state introdotte nel corpo legislativo regionale due nuove leggi:

— la legge n. 71/78, che all'art. 8 consente la redazione di piccole varianti ai piani comprensoriali limitate a situazioni di esclusivo interesse comunale;

— la legge n. 7/80, sul riordino degli agglomerati abusivi, che con l'art. 8 obbliga i Comuni, che hanno proceduto alla perimetrazione delle zone interessate da edilizia abusiva da sanare, alla revisione dello strumento urbanistico in vigore.

Sulla scorta di queste nuove norme, per evitare che l'attività edificatoria continui in modo non programmato alterando irreversibilmente il territorio, è stata redatta una nuova variante al piano comprensoriale del 1973, finalizzata alle reali esigenze della cittadinanza.

2. CONTENUTI DEL PIANO

2.1. Parametri

La validità della variante al piano comprensoriale del 1973, consiste, a mio avviso, nell'aver rinunciato alle invenzioni formali ed alle soluzioni originali a tutti i costi, preferendo, di contro, raccogliere e fondere insieme le indicazioni provenienti dalle potenzialità del territorio: sono state evitate le espansioni irrealizzabili, limitandole secondo i parametri idonei ad una giusta qualità di vita, identificando in ogni zona le funzioni che vi saranno svolte (abitazione, scuola, tempo libero, ecc.) secondo le dimensioni ottimali per cui que-

ste funzioni possano essere svolte correttamente.

Nella tabella A sono riportati i dati relativi alle aree destinate ad attrezzature

esistenti e in programma, quelle previste dalla variante; il totale viene, poi confrontato con la quantità minima richiesta dal D.M. del 4-4-1968.

Tabella A

	Aree per attrezzature		Abitanti previsti: n. 8.113			
	realizzate mq	In programma mq	previste mq	totale mq	parametro mq/abitanti	superf. minima richiesta mq
Attrezzature per l'istruzione	33.350	14.740	7.040	55.130	4,50	35.508
Attrezzature d'interesse comune	10.120	26.620	27.590	64.330	2,00	16.226
Verde pubblico	13.600	67.180	48.540	129.320	9,00	73.018
Parcheggi	—	—	22.500	22.500	2,50	20.282

Per il dimensionamento spaziale delle aree da destinare alla residenza si è fatto riferimento ai vani utilizzabili nelle zone A e B, prima del 1973, che secondo le stime del piano comprensoriale del 1973 sono 4.977, pari ad una cubatura di circa 275.000 mc. Di questi vani esistenti, però, non tutti vengono utilizzati per la residenza: a Sambuca, paese prettamente agricolo, la tipologia delle unità immobiliari è costituita da alloggi monocellulari o bicellulari con uno sviluppo in profondità o in altezza, ai quali sono annessi ampi locali destinati alla conservazione dei prodotti e degli attrezzi agricoli ed in numerosi casi a ricovero degli animali con problemi di igiene, di affollamento e con la contemporanea presenza di persone, animali, prodotti conservati ed attrezzi.

In presenza di tale modello di abitazio-

ne non è più sufficiente il parametro assegnato dalla legge, cioè mc 100 per ogni abitante, ma necessita una cubatura minima di mc 150 per abitante, affinché alla residenza corrispondano anche adeguati locali per le esigenze agricole.

Pertanto, al numero dei vani esistenti nel 1973 nelle zone A corrisponde un numero di abitanti insediabili pari a 1.833.

Dopo l'approvazione del piano comprensoriale sono stati realizzati con regolare concessione o abusivamente mc 313.460, capaci di dare un alloggio a 2.090 abitanti.

Tenuto conto che la zona di trasferimento è stata dimensionata per 1.322 abitanti, risulta che deve essere reperita ancora una cubatura capace di insediare 2.868 abitanti.

Questi dati sono sintetizzati nella tabella B.

Tabella B

	Volume mc	Abitanti insediabili n.
Edifici esistenti nelle zone A e B prima del 1973	275.000	1.833
Edifici realizzati nelle zone A e B dopo il 1973	313.460	2.090
Edifici previsti nella zona di trasferimento	—	1.322
Nuovi edifici previsti dalla variante al piano comprensoriale	430.445	2.870
Totale degli abitanti insediabili con la variante al piano comprensoriale		8.115

2.2. Obiettivi

Due obiettivi fondamentali hanno guidato l'individuazione delle dimensioni spaziali da porre a base del riordino del territorio di Sambuca e del suo assetto unitario e funzionale in ogni sua parte:

— l'esigenza di un collegamento tra l'antico centro abitato e la nuova zona di trasferimento, che allo stato attuale si presenta come un satellite emarginato dal vecchio centro; un satellite con insediamenti razionali, esteticamente validi, ma che perdurando le condizioni attuali di isolamento, rischia di diventare un ghetto in contrapposizione con il vecchio centro, con una perdita dei valori, degli usi, della cultura tradizionale, che gli abitanti trasferiti si sono portati appresso, ma che ora rischiano di perdere per la soluzione di continuità con il mondo ove hanno acquisito tali valori culturali;

— il recupero urbanistico degli agglomerati abusivi e la loro integrazione nel tessuto urbano.

Alla luce di questi due obiettivi è stato individuato un asse su cui gravitano sia il vecchio centro che la zona di trasferimento ed i nuovi quartieri.

L'asse è costituito dall'attuale circonvallazione e dal suo prolungamento sino alla Conserva; superando la sua attuale funzione di semplice collegamento viario, si configura come area dove graviteranno interessi comuni, capaci di esercitare una attrazione sia sulla città vecchia che sulle parti nuove, costituendo, così, un'ideale saldatura tra le due.

Nel contempo è stato ricucito un tessuto disgregato, ove l'intervento edificatorio è stato del tutto casuale, dettato dalle dimensioni e dalla forma del lotto, più che da un razionale assetto urbano.

L'inserimento degli agglomerati abusivi nel piano è stato attuato includendo entro

il loro perimetro le aree necessarie per i servizi.

Nella variante è stata receduta la delimitazione della zona A del piano comprensoriale del 1973; per essa è in corso di redazione una variante al piano particolareggiato di risanamento.

2.3. Aree per la villeggiatura

Le condizioni climatiche particolarmente favorevoli e le preesistenze paesistiche, ancora non del tutto alterate, hanno indirizzato da molti anni i fruitori del tempo libero verso la contrada di Adragna, che per tali peculiarità si presta come zona di villeggiatura legata alla campagna.

Il piano comprensoriale del 1973 aveva già destinato tale contrada a zona per la villeggiatura con una densità territoriale di mc/mq 0,50. Una densità a mio avviso molto elevata per il tipo di turismo funzionale alle colline di Adragna: un turismo stagionale, legato alla campagna.

Il progetto di variante, pur allargando rispetto al piano comprensoriale del 1973 i limiti entro cui edificare, riduce la densità a mc/mq 0,25, sufficiente per la realizzazione di una casa per la villeggiatura su un lotto di un tumulo. Considerando che esistono in Adragna circa 450 unità immobiliari con una cubatura approssimata di circa mc 270.000, sarà ancora possibile realizzare con la densità territoriale prescritta una cubatura di mc 327.000 circa, pari a 550 villette.

A salvaguardia della zona archeologica di Adranone, gli interventi edificatori sono stati limitati alla quota 660, al di sotto della quale esistono già numerose costruzioni realizzate; sono state poi vincolate a verde ampie zone in corrispondenza di tut-

Antonino Sabatucci

(continua a pag. 8)