

## 5. IL PROGETTO DEL PIANO

### 5.1 L'assetto urbanistico e ambientale di riferimento

Tre *insiemi* diversi - insediativo, naturalistico-ambientale e storico-archeologico - sono a confronto nella conformazione dell'assetto territoriale di Agrigento. Ognuno di tali insiemi permea il territorio e lo caratterizza con la presenza di risorse distribuite ed emergenze.

L'*organizzazione insediativa*, stratificata nel tempo, si è progressivamente consolidata intorno ad una serie di nuclei ed aree spazialmente separate tra loro.

Tale processo ha prodotto un *assetto territoriale* nell'apparenza disarticolato, costituito dalla somma di interventi di diversa natura, spesso a carattere spontaneo e quasi mai pensati nel contesto generale del territorio (sia nel caso di interventi abusivi sia nel caso di interventi legittimi, pubblici o privati) con conseguenze precise sia sul piano quantitativo che su quello qualitativo: gli agglomerati urbani presentano infatti caratteristiche assai differenti per quanto riguarda pesi insediativi, consistenza edilizia, livello di consumo di suolo, tipologia e dotazione dei servizi, caratteristiche morfologiche e tipologiche.

Sinteticamente sono rileggibili:

- l'area urbanizzata direttamente legata al centro storico
- l'area centrale del PRG del 1978
- la fascia costiera da S. Leone verso sud
- la fascia intermedia collegata a villaggio Mosè
- insediamenti isolati (Monteaperto e Giardina Gallotti) o correlati ad centri esterni (verso Porto Empedocle e Favara soprattutto).

Tali insediamenti si caratterizzano per differenti *specializzazioni funzionali, condizioni di giacitura, tipologie urbanistiche, livelli di offerta di servizi*.

Le diverse unità insediative sono connesse attraverso una rete viaria che ha caratteristiche promiscue (regionale, provinciale, locale) che si è sovrapposta parzialmente a quella storica e determina condizioni di accessibilità differenziate, interferenze, ecc.

La prevalente "spontaneità" del processo insediativo ha determinato:

- una molteplicità di nuove *diretrici di sviluppo*, prive ancora di un adeguato livello di organicità;
- una sensibile alterazione delle caratteristiche insediative originarie sia del territorio urbanizzato che di quello non urbanizzato;
- la perdita di centralità e di identità del centro antico e del contesto territoriale nel suo complesso.

L'*ambiente naturale* si presenta con linee di forte caratterizzazione sia in senso longitudinale che trasversale:

- la fascia costiera
- la prima quinta collinare
- le aree pianeggianti a coltura
- la seconda quinta collinare

tutte ancor oggi significative per la morfologia insediativa e per gli usi del suolo; sussistono altresì condizioni ambientali, diffuse e puntuali, in cui sono evidenti i segni

della pericolosità (vanno ricordate non solo la “frana” che ha colpito a nord il centro antico nel 1966, ma anche le aree prossime al tempio di Giunone).

Soprattutto il *sistema costiero* è stato trasformato secondo la logica “monoculturale” dell’edilizia residenziale spontanea (o quasi); l’elevato consumo di suolo ha limitato la fruibilità dell’arco costiero, trasformando in modo sensibile la fisionomia originaria di notevoli tratti di costa tra Porto Empedocle e Punta Bianca e limitando le stesse potenzialità che la risorsa costa-litorale-entroterra avrebbe potuto offrire.

L’esito di tale processo è chiaramente leggibile nello stato attuale di queste parti del territorio: quelle che erano state le linee di forte caratterizzazione dell’ambiente naturale, sia in senso longitudinale (quinte collinari e terrazze naturali) che trasversale (alvei dei fiumi), presentano ormai un carattere sostanzialmente residuale.

L’ambito esteso di interesse archeologico si presenta ancor oggi con una forte identità ambientale e paesaggistica anche se appare mutilato ai bordi soprattutto a livello di immagine dalle edificazioni avvenute dopo gli anni ‘50. Contrappuntano tale ambito la sequenza dei templi e la rupe Atenea, posti a corona della valle dei Templi entro la quale si distende l’insediamento dell’originaria Akragas.

L’area del parco archeologico (di cui dopo l’istituzione del Parco si sta sviluppando la progettazione unitaria) appare discretamente conservata, ma sottoutilizzata e scarsamente fruibile rispetto alle sue potenzialità.

I vincoli sopraordinati (archeologici, idrogeologici, ecc.), posti dai Ministeri competenti dopo la frana del 1966, presentano ancor oggi un loro valore intrinseco da rispettare preliminarmente anche se occorre verificare i rapporti con i tessuti edilizi circostanti e l’integrazione con i quadri ambientali prima evidenziati.

## **5.2 Potenzialità e limiti del sistema-Agrigento e strategie urbane**

L’assetto urbanistico e ambientale assunto alla base del progetto di piano ha posto l’esigenza di valutazioni in merito al ruolo che ad esso si può attribuire non solo all’interno del territorio comunale, ma in un contesto più ampio, in relazione alle funzioni economico-produttive, sociali e culturali del “sistema-Agrigento”.

Tali valutazioni, peraltro oggetto di analisi nel corso delle elaborazioni, sono state qui espresse in forma sintetica come “diagnosi”, individuando alcuni *campi di intervento* su cui incentrare il progetto dei quali, attraverso un’analisi SWOT (*Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats*), sono stati indicati i punti di forza e, al contrario, le debolezze, le opportunità e i rischi.

I *campi*, in particolare, sono:

- a. *i beni ambientali, archeologici e culturali* che, se anche soffocati dal disordine urbanistico, costituiscono un patrimonio i cui margini residui di valorizzazione sono consistenti;
- b. *il ruolo nell’ambito del Mediterraneo*: ancora virtuale per l’inesistenza di un “mercato comune mediterraneo” (che l’Unione Europea intende comunque promuovere entro il 2010), ma di cui si intuiscono già oggi le notevoli potenzialità;
- c. *la qualità potenziale del sito urbano* che può costituire un fattore di attrazione dei flussi turistici e di localizzazione di servizi culturali di livello superiore e di imprese del terziario avanzato;

- d. *il ruolo funzionale di Agrigento nella Sicilia centro-meridionale*, sia come leadership che come collateralità nell'ambito della programmata riorganizzazione territoriale del triangolo Gela-Agrigento-Caltanissetta con proiezioni a nord-est su Enna, e verso Sciacca e Ragusa; sul *waterfront* tale leadership è alla portata di una Agrigento più efficiente e più competitiva (anche in relazione al rapporto con le isole minori);
- e. *la valorizzazione delle attività produttive più dinamiche*, da sostenere attraverso gli aiuti all'imprenditorialità e la rimozione degli ostacoli alla competitività delle imprese;
- f. *il rapporto con l'entroterra provinciale caratterizzato dal decentramento e dal coordinamento*: decentramento dei servizi, dei posti di lavoro, delle opportunità residenziali; coordinamento dei programmi di infrastrutturazione, di valorizzazione turistica, di semplificazione delle procedure amministrative per le imprese.

Dall'analisi dei campi di intervento (vedi tabella: Analisi SWOT) emergono le importanti potenzialità del sito urbano sia come complesso archeologico-storico-naturalistico sia come area aperta alle relazioni mediterranee. Da ciò discende l'invito ad una continua attenzione alla stretta connessione tra politiche di sviluppo e politiche urbanistiche: si evidenzia, cioè, una strategia di sviluppo della città, la cui attuazione potrà essere perseguita non solo con strumenti urbanistici (il piano) ma soprattutto con politiche di supporto alle iniziative economiche ed all'imprenditorialità.

Sia l'acquisizione di nuove funzioni urbane che il potenziamento di quelle esistenti, così come l'espansione e la più elevata competitività del tessuto produttivo sono in prospettiva legate al raggiungimento di più elevate qualità ed efficienza della struttura urbana. Queste ultime dipendono dall'assetto urbanistico, dalla qualità dei servizi, dalle relazioni tra le parti di città, dalla dotazione infrastrutturale, dalla semplificazione delle procedure amministrative e dal marketing urbano.

## Analisi SWOT del sistema Agrigento

| Punti forti  | Punti deboli  | Opportunità   | Rischi   |
|--|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Consistenza e rarità del patrimonio ambientale, archeologico e storico-artistico</li> </ul>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Degrado ambientale ed urbanistico diffuso</li> <li>Strozzature alla valorizzazione turistica (problemi di accessibilità, carenza di servizi, inadeguatezza del marketing)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Notevoli possibilità di ampliare e prolungare le presenze turistiche, anche promuovendo sotto il profilo turistico i beni culturali dell'entroterra</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Esposizione alla crescente concorrenza turistica dei paesi mediterranei</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Posizione privilegiata per sviluppare relazioni all'interno del bacino del Mediterraneo</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Debole dotazione di infrastrutture di interesse sovregionale</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Possibilità di fungere da "porta marina" per attività crocieristiche (rilancio del porto turistico)</li> <li>Possibilità di utilizzare nuove attrezzature di tipo "raro" (università, centro fieristico, ecc.) con ampio bacino potenziale di influenza</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Concorrenza di altre polarità siciliane</li> <li>Incrementi di vincoli alla finanza pubblica per la realizzazione di infrastrutture di trasporto</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Potenzialità del sito (centro storico, parco archeologico, fascia costiera, terrazze naturali, ecc.)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Abusivismo urbanistico ed edilizio diffuso</li> <li>Perdita di identità e di disegno organizzativo da parte di un organismo urbano particolare</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ripristino della continuità ambientale tra costa, parco archeologico, centro storico e intorno agricolo</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ulteriore spopolamento e degrado edilizio del centro storico</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Potenzialità per la città di assumere la leadership funzionale della Sicilia centro-meridionale</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Debolezza della rete urbana dell'hinterland</li> <li>Eccessiva concentrazione di funzioni direzionali ed amministrative nel centro storico</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Miglioramento dell'immagine urbana, con effetti positivi sulla capacità di attrarre investimenti, attraverso la riqualificazione urbanistica (identità dei luoghi, efficaci relazioni, realizzazione di adeguati mix funzionali, creazione di spazi aperti attraenti)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eccessiva polarizzazione locale di funzioni sia a livello urbano che regionale</li> </ul>   |

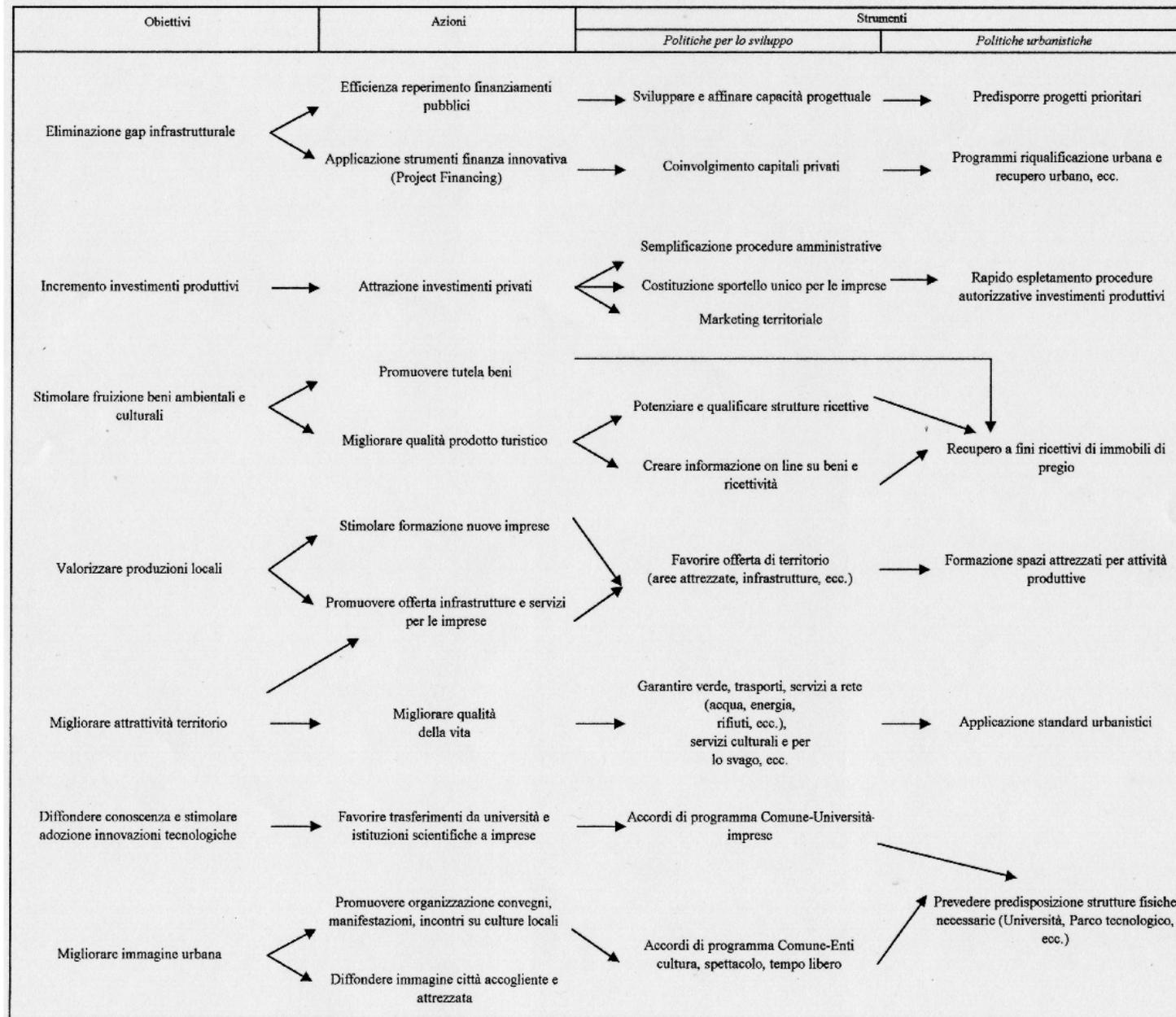
|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Presenza di attività produttive suscettibili di valorizzazione (produzioni tipiche pregiate, artigianato, PMI)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Debolezza strutturale ed occupazionale della industria manifatturiera</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistema imprenditoriale in evoluzione e spazio per nuove filiere produttive</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Handicap derivanti dalla emarginazione dell'area (inadeguatezza reti e servizi di trasporto)</li> <li>▪ Maggiori costi per le imprese e più elevati oneri di approvvigionamento beni di investimento</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Esistenza di un entroterra provinciale e locale suscettibile di riorganizzazione funzionale</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mancanza di coordinamento intercomunale in materia di programmazione e gestione di infrastrutture e servizi</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utilizzazione di programmazione negoziata e fondi strutturali per offrire servizi di qualità alle imprese (sportello unico, credito, orientamento al mercato, ecc.)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Frammentazione decisioni ed interventi tra Enti locali, Consorzi industriali ed Enti di promozione dello sviluppo</li> </ul>  |

Un secondo riferimento per il progetto si lega più direttamente alla costruzione di un *programma strategico* per lo sviluppo urbano. L'iter proposto, il cui procedimento è sintetizzato nella tabella "*Implicazioni urbanistiche dell'attuazione di una strategia di sviluppo*", può consentire un valido ausilio per l'elaborazione delle politiche di attuazione del Piano. Va sottolineato che esse, modificando gli stessi fattori dello sviluppo, potranno determinarne evoluzioni diverse da quelle stimate in sede di previsioni. Di ciò, ovviamente, sarà necessario tener conto in sede di dimensionamento del Piano. Le politiche, tuttavia, per essere incisive, dovranno gettare le basi affinché si creino i requisiti richiesti per il raggiungimento degli obiettivi del Piano.

Una efficace politica turistica, ad esempio, potrà essere attuata soltanto operando sia sul lato della domanda (attraendo i turisti, ed aumentandone la permanenza media ad Agrigento) che su quello dell'offerta (incrementando adeguatamente la ricettività in conformità al profilo di domanda ricercata). In quest'ultimo caso si tratterà di agevolare l'investimento di capitali, sia locali che esterni, in attrezzature turistiche. A questo proposito sarà necessario valorizzare al meglio le risorse in grado di attrarre la domanda di turismo: archeologiche, naturali, storico-artistiche; ed al tempo stesso di predisporre le infrastrutture di appoggio al soddisfacimento della domanda turistica.

La promozione di politiche adeguate potrà attrarre, soprattutto da altre regioni e dall'estero, risorse finanziarie finalizzate al potenziamento delle dotazioni alberghiere. Gli effetti di tali politiche saranno dunque in grado di modificare, durante il periodo di attuazione del Piano, gli stessi fabbisogni iniziali; innescando così un circolo virtuoso che consentirà di conseguire tutti gli obiettivi individuati nel Piano stesso.

### Implicazioni urbanistiche dell'attuazione di una strategia di sviluppo







### 5.3 Le idee guida del progetto

- *Il grande parco territoriale*
- *la rete ecologica*
- *la pentapoli*

enfaticamente, in parole chiave, le linee guida del progetto e l'essenza del modello insediativo che, attraverso il PRG, Agrigento intende realizzare, seguendo il criterio di:

- privilegiare interventi di riagggregazione dei nuclei esistenti, evitando per quanto possibile nuove localizzazioni disperse;
- valorizzare le risorse ambientali come elementi strutturali del PRG e dei Piani Particolareggiati;
- determinare soglie dimensionali complessive e dei singoli comprensori e/o zone di intervento correlate alla consistenza dei servizi.

La prima, il *grande parco territoriale*, si riferisce alla conformazione che può assumere l'ampio spazio ambientale (naturale, storico-archeologico e culturale, di agricoltura pregiata) costituito dal parco archeologico, dalle aree che circondano il centro urbano e si protendono verso le colline circostanti (per intendersi le aree del decreto Gui-Mancini, del c.d. Grappelli); queste aree, riguardate in modo unitario, rappresentano il fulcro di un sistema ambientale complesso che permea l'intero territorio comunale.

Si vuole sancire così il superamento di concezioni contrapposte nella cultura del territorio agrigentino: da una parte, lo "spazio di attesa per l'edificazione" delle aree circostanti il centro urbano e San Leone, dall'altra, i valori dello "spazio difeso attraverso il vincolo" da *incoscienza* (nei confronti del rischio di edificazione e uso di aree instabili), e da *pressioni speculative* (individuali e, perché no, anche sociali). I più di trent'anni passati ormai dalla frana di Agrigento possono consentire sulla vicenda una riflessione più pacata, svolta nell'interesse collettivo.

Il grande parco territoriale rappresenta il *contenitore* di molteplici significative articolazioni già in essere: il "parco archeologico", il "parco Pirandello", le emergenze singolari da conservare (come le masserie ed altri manufatti che contrappuntano l'ambiente), il

parco dell'Addolorata, ecc., ma anche di nuove possibili iniziative (come, ad esempio, la "città della musica" di cui alcuni operatori internazionali stanno sostenendo la realizzazione e la cui localizzazione potrebbe essere valutata positivamente se correlata al recupero di alcuni contenitori al bordo del centro storico verso il parco dell'Addolorata).

Esso rappresenta però anche l'occasione per affrontare in chiave propositiva la sistemazione del complesso di aree che circonda il Centro Storico sulle quali gravano vincoli di difesa ambientale per superare un giudizio sul territorio considerato per troppi anni come un "negativo ambientale" e non come una risorsa.

Come fulcro del sistema ambientale, il grande parco territoriale, è l'elemento generatore della complessa *rete ecologica* (la seconda parola chiave del progetto). Questa rete copre (per aree, linee e nodi) l'intero territorio comunale e si alimenta

- dei valori paesaggistici delle colline e dei pianori, dei "cozzi", delle aree fluviali, delle colture agricole pregiate (il mandorlo, l'ulivo, ecc.), delle fasce costiere (con falesie e macchia mediterranea, ecc.), dei boschi;

- dei valori che provengono dalla giacitura di alcuni insediamenti più consistenti (come Montaperto e Giardina Gallotti) e minori (gli insediamenti agricoli) la cui morfologia e tipologia sono ancor oggi da legare alle generatrici ambientali;
- delle situazioni da proteggere contro i rischi ambientali (geologici, idrologici, ecc.) che spesso si presentano come contraltare negli stessi “valori”, di rimboschire;
- delle integrazioni delle aree precedenti con ambiti da destinare a riserve di naturalità e permeabilità, corridoi di connessione ecologica, aree di rinaturazione (nei casi in cui siano stati alterati fortemente i caratteri originari), capisaldi e aree interstiziali del verde urbano.

La *pentapoli*, la terza parola chiave del progetto, si riferisce alla conformazione insediativa: come ogni “parola chiave” essa è efficace e a un tempo, per sua natura, rischia la genericità, ma assume un preciso significato nella costruzione del progetto perché allude a fulcri urbani da vitalizzare, potenziare, rendere appetibili per le attività e la vita di relazione. Ma soprattutto sottende ad una volontà di cambiamento del modello su cui nel tempo è stata considerata Agrigento: superando la gerarchia consolidata delle relazioni fra il centro urbano ed i nuclei periferici subordinati, è ormai il caso di determinare un’organizzazione insediativa policentrica con funzioni e qualità complementari fra loro. Al centro antico (con le espansioni che, dalla fine dell’ottocento agli anni quaranta del secolo scorso, si sono determinate sulla rupe Atenea) si affiancano infatti altri insediamenti (le altre città della *pentapoli*); questi, sorti attorno a villaggi (villaggio Mosè, San Leone) o per effetto di scelte di pianificazione (Villa Seta, Monserrato, Fontanelle, Spinasantà) rappresentano realtà urbane vitali, il cui sviluppo *equilibrato* e *qualitativamente* elevato deve essere effettuato a partire dal riconoscimento della loro identità.

Nell’aggregazione di insediamenti fra loro connessi a formare le cinque città si possono evidenziare:

- il centro urbano (centro storico, urbanizzazioni circostanti e lungo la rupe Atenea), con struttura insediativa compatta ad alta densità abitativa;
- la parte a nord da Spinasantà fino ai lembi degli insediamenti industriali di Favara (ove si collocano nuove funzioni direzionali e servizi di livello superiore) e comprendono i quartieri di Fontanelle, S.Giuseppuzzo e S. Michele, con struttura insediativa estesa, lineare e articolata in relazione alle accessibilità e alle morfologie;
- i quartieri di Villa Seta e Monserrato correlati a Porto Empedocle e attorno ai quali sono ormai in fase di sviluppo avanzate politiche di potenziamento dei servizi sportivi territoriali ma anche per il tempo libero e la cultura (vedi il parco Pirandello), con struttura insediativa compatta a media densità abitativa;
- la fascia costiera verso sud, di cui San Leone costituisce il nucleo formativo e il fulcro da cui si dipartono le attività del tempo libero e della balneazione, con struttura insediativa prevalentemente lineare e bassa densità insediativa;
- il Villaggio Mosè nella sua estensione lineare e nelle ramificazioni verso Cannatello ove sussistono le condizioni per un potenziamento delle “funzioni moderne” soprattutto di carattere commerciale ed espositivo.

Si affida alla compresenza delle suddette “tre idee guida” del progetto il compito di

- specificare le attribuzioni delle funzioni produttive e di servizio in modo da consentire lo sviluppo equilibrato delle parti;
- estrinsecare il sistema delle infrastrutture da e per il territorio comunale (ma anche tra le diverse parti urbane);

- garantire un'adeguata distribuzione e livello dei servizi di base;
- determinare il “ridisegno” delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli insediamenti;
- valutare le opportunità di mitigazione ambientale delle parti degradate e/o già soggette a vincolo;

tutti gli elementi, cioè, attraverso cui è stato esplicitato il modello di piano, la suddivisione del territorio in zone omogenee, gli interventi strategici e i suggerimenti per le politiche attuative.

#### 5.4 Le proposte di intervento

Più ordini di interventi qualificano il progetto di piano.

In generale, la scelta delle tipologie di intervento e la valutazione del grado di trasformabilità ammissibili scaturiscono dalla classificazione delle risorse e degli ambienti in relazione:

- al grado di conservazione o di utilizzazione (conformità ai caratteri originari del territorio, qualità delle trasformazioni);
- alle potenzialità offerte (qualità intrinseche dei luoghi rispetto all'uso previsto);
- al livello di compatibilità ambientale ammissibile (sulla base degli studi agronomico-forestali e geologici);
- al grado di convenienza economico-sociale nel caso di interventi complessi.

Ciò, fra l'altro, consente di valutare l'ammissibilità o meno del complesso di iniziative pubbliche e private che sono state proposte nel corso dell'elaborazione del progetto (come è il caso dei “patti territoriali”, vedi par. 6.2.5).

In particolare, sono stati individuati alcuni criteri di intervento di ordine più generale interessanti ampie parti del territorio (come la fascia costiera) o specifiche esigenze (come le comunicazioni).

In parallelo sono state individuate alcune *aree di rilevanza strategica* con carattere *multitematico* più o meno ampio:

- il Centro Storico;
- il Parco Archeologico;
- la Riviera di San Leone;
- la Riviera delle Dune e relativo entroterra;
- il tratto di costa compreso tra il fiume Naro e Zingarello;
- Villaggio Mosè;
- taluni perimetri di Recupero Urbanistico dei tessuti spontanei (come successivamente delimitati);
- taluni ambiti di Riqualficazione Urbana spontanei (come successivamente delimitati).

Sono viceversa classificati come ambiti a carattere prevalentemente *monotematico* e monofunzionale, anche se di ampia estensione:

- le aree da destinare a completamento e/o espansione edilizia;
- le aree da destinare a recupero edilizio.

##### 5.4.1.....La riqualificazione della fascia costiera

L'obiettivo del recupero dei caratteri originari del sistema costiero viene assunto quale criterio generale per quanto riguarda la valorizzazione ambientale e turistica della costa. Il recupero, la ricostruzione e la valorizzazione dei caratteri originari del sistema costiero consente, tende a ricostruire una "identità morfologica" del territorio, come elemento di forte connotazione paesistica e, contemporaneamente di recuperare una risorsa con valore non sostitutivo ma integrativo delle attività economiche insediabili nell'ambito, per determinare una valenza aggiuntiva, sia sotto il profilo dell'ambiente fisico che del contesto paesistico.

La valorizzazione ambientale svolge così, non solo il ruolo di semplice "cornice" paesistica degli interventi finalizzati alla ricettività turistica, ma di componente essenziale per lo sviluppo sociale come fattore intrinseco del rapporto costi/benefici.

A livello funzionale, sulla base dei criteri dimensionali prima illustrati, si è proposta un'ampia diversificazione delle tipologie ricettive (oltre agli alberghi, anche pensioni, "residence", miniappartamenti, villaggi turistici, ecc.) al fine di soddisfare fasce di utenza più larghe possibili. La ricerca dei modelli più opportuni e convenienti per gli operatori e gli utenti (di cui alle Prescrizioni Esecutive) è, tuttavia, da attuare nell'ottica, da una parte, di superare la tendenza verso la "villetta unifamiliare" di proprietà, dall'altro, il tradizionale impianto alberghiero.

Oltre al dato funzionale, anche le modalità di distribuzione e di collocazione delle strutture ricettive sul territorio concorrono a ottimizzare l'accessibilità e l'uso delle risorse culturali e ambientali disponibili: se, da un lato, i servizi ricettivi sono da correlare preferibilmente agli ambiti di forte richiamo turistico (la fascia costiera, il Centro Storico e il Parco Archeologico), dall'altro essi sono stati tenuti all'esterno delle aree a forte valenza ambientale ed arretrati rispetto alla linea di costa (tenendo conto del grado di sensibilità alle trasformazioni delle specifiche situazioni e quindi del livello di compatibilità accettabile).

#### 5.4.2..... *La razionalizzazione del sistema insediativo e delle connessioni "verdi"*

La razionalizzazione del sistema insediativo, non limitata a semplici "ritocchi" delle funzioni esistenti, è inquadrata in un sistema di riequilibrio territoriale da realizzare attraverso:

- lo spostamento verso l'entroterra dei flussi di traffico che, a causa di una dislocazione casuale delle funzioni, pesa eccessivamente sulla costa (ciò avviene mediante la ridefinizione della rete viaria principale);
- la ridefinizione dei ruoli dei centri e nuclei abitati, attraverso la verifica della strategia di decentramento delle funzioni principali dal Centro Urbano consolidato e attraverso una lettura delle qualità funzionali e spaziali dei singoli ambiti: in altre parole, sulla base di scelte precise circa la dislocazione delle nuove (o attuali) centralità, fra cui in particolare la nuova direzionalità e le localizzazioni delle funzioni terziarie principali (fra queste l'Università);
- il miglioramento delle condizioni insediative dei quartieri e della qualità dei servizi locali: ciò avviene sia attraverso il reperimento di aree per servizi (come nel caso delle zone di completamento spesso, oggi, del tutto assenti) sia attraverso il ridisegno della rete viaria minore (con l'inserimento di piazze, slarghi, aree per parcheggi).

Particolare rilevanza acquista la riqualificazione ambientale ove gli insediamenti urbani (legali e/o spontanei) costituiscono entità fisicamente separate, collegate funzionalmente spesso solo da una strada (come trasformazione di carrarecce e mulattiere, all'origine a

servizio delle campagne); la riconnessione a “sistema”, in termini di qualità, di fruibilità e di comunicazione (non solo veicolare), è da realizzare mediante valutazioni in merito al miglioramento dell’organizzazione insediativa nel suo complesso (aggregazione delle parti nelle politiche dei servizi) e del connettivo ambientale nell’ottica, fra l’altro, della valorizzazione delle identità locali.

Vi sono infatti usi compatibili con la salvaguardia dell’ambiente naturale che possono aiutare alla ricomposizione insediativa (come il restauro di masserie e altre preesistenze edilizie o gli spazi verdi attrezzati) incrementando per quanto possibile la fruibilità dei margini degli ambiti edificati mediante attività adeguate e interventi da realizzare con particolare attenzione.

In questo modo si vuol tendere al superamento della concezione vincolistica e di semplice tutela del verde e a far sì che il complesso aggregato delle aree a tale scopo destinate non costituisca un vuoto indifferenziato di separazione fisica tra gli agglomerati esistenti, ma un’occasione di qualificazione dell’offerta di verde e servizi (sportivi, culturali, ma non solo) delle funzioni insediabili.

Si ribadisce così che nel contesto agrigentino la tutela, per divenire substrato della cultura locale (e non solo affermazione di principio o vincolo), deve essere integrata con altre funzioni di valorizzazione che siano però compatibili con le caratteristiche (rischi e grado di trasformabilità) dei singoli ambiti.

#### 5.4.3 L’accessibilità urbana

Il complesso sistema della mobilità presenta numerosi problemi, sinteticamente riassumibili

*in riferimento alle relazioni territoriali:*

- eccessiva distanza dell’area e del suo hinterland dagli aeroporti dell’isola;
- sottoutilizzazione della rete ferroviaria sia per gli spostamenti di lunga distanza che all’interno della provincia;
- inadeguata collocazione della stazione delle autolinee;

*in riferimento alle relazioni urbane:*

- eccessiva promiscuità delle rete viaria;
- attraversamento del centro storico e del parco archeologico da viabilità con funzioni principali;
- mancanza di assi di distribuzione dei flussi di traffico principali, specialmente nell’ambito compreso fra S. Leone - Villaggio Mosè - Foce del Naro;
- limitata riconoscibilità delle “porte di accesso alle città”;
- estrema carenza di spazi per parcheggi e di sosta.

Viene pertanto presentata una serie articolata di interventi, alcuni di carattere innovativo destinati a incidere sostanzialmente sulla rete di trasporto, altri a migliorare e ristrutturare la rete esistente, per una complessiva riqualificazione funzionale (1).

---

1 (1) Le diverse proposte sono da integrare nel piano del traffico a suo tempo predisposto dall’Amministrazione Comunale.

Gli interventi di carattere innovativo, dei quali occorre preventivamente valutare la fattibilità economica e la compatibilità ambientale (e in particolare con la progettazione del Parco Archeologico) comprendono:

- la proposta di realizzazione di un aeroporto (ex terzo livello) all'esterno del territorio comunale, di cui è in corso lo studio di fattibilità;
- il riuso e l'ampliamento linea FS esistente, in particolare per due tipi di servizio locale, da integrare con la realizzazione di adeguate aree di sosta e di interscambio:
  - percorso di preminente interesse urbano e di prossimità territoriale (con frequenza cadenzata per le esigenze urbane) attraverso l'utilizzazione parziale dell'esistente tracciato con stazioni presso l'ospedale di S. Michele, Fontanelle, S. Giuseppuzzo, Stazione Bassa, Stazione Alta fino a Porto Empedocle;
  - “archeotram” (con frequenza prevalentemente turistica) attraverso l'integrazione dell'esistente tracciato Agrigento-Porto Empedocle con un tratto di nuova realizzazione che prosegue fino a San Leone, con fermate alla Stazione Bassa, Parco Addolorata - Pezzino, Tempio di Vulcano, Villaseta (Parco Mediterraneo); da qui il collegamento della fascia costiera può essere utilmente realizzato con autobus e minibus con fermate in località Caos, Parco della Maddalena, S. Leone (Viale dei Pini), Lungomare (Riviera), Foce Naro.

#### 5.4.4 *La viabilità urbana*

Gli interventi di ristrutturazione e miglioramento della rete viaria partono dalla constatazione che non è del tutto eliminabile il carattere promiscuo della viabilità generale e che è sconsigliabile una ulteriore estensione della rete, già molto estesa.

In particolare, l'assetto generale della viabilità di progetto (v.Tav. P5) è basato su alcuni criteri di impostazione che si possono così riassumere:

- Valorizzazione della viabilità esistente; la rete stradale in cui sono inseriti le città ed il territorio agrigentino è molto sviluppato in termini quantitativi mentre risulta in realtà poco efficiente per le prestazioni che fornisce, e ciò essenzialmente per due motivi: la conformazione orografica del territorio e la inadeguatezza dei nodi che la caratterizzano la rete stessa.
- Definizione di una configurazione generale che consenta di ipotizzare, contestualmente alla realizzazione di interventi al contorno, di alleggerire gli attraversamenti della Valle dei Templi (zona A Gui – Mancini).
- Razionalizzazione degli accessi alla riviera di S.Leone/Dune; il traffico indotto dalle attività per il tempo libero presenti sul lungomare rappresenta uno dei problemi più vistosi della vita cittadina per diversi mesi all'anno.
- Trasferimento in area più decentrata di gran parte delle attività di interscambio tra diversi sistemi del trasporto pubblico;
- Valorizzazione delle infrastrutture ferroviarie esistenti.

Sulla base di questi presupposti il Progetto di Piano prevede:

- A) Il rafforzamento della struttura di scavalco a Nord del Centro Abitato da parte della grande viabilità (tracciato da rendere obbligatorio per il traffico pesante). La struttura viaria verrà ad assumere una configurazione ad omega che consentirà di liberare l'area del Parco Archeologico (e, con il nuovo svincolo Mosella / Scorrimento Veloce, anche l'area di Villaggio Mosè) dal traffico di maggiore impatto sulle condizioni di vivibilità degli abitati.

- B) Realizzazione di una “gronda Sud” tra la città alta e la Valle, allo scopo di intercettare gli spostamenti verso il mare e recapitarli nelle zone estreme (S. Leone e Dune) senza interferire con il territorio del Parco.  
La “gronda Sud” verrà realizzata eliminando l’attuale stadio, migliorando complessivamente la percorribilità di via Esseneto e del nodo con la strada provinciale; all’estremo orientale (da case S. Filippo allo svincolo Mosella) occorrerà, anche sulla base di una attenta fattibilità, scegliere tra due ipotesi; una galleria di circa 1.500 m oppure un miglioramento dell’attuale provinciale con un nuovo tratto Masseria Tamburello – Mosella.
- C) Vengono previsti due assi di penetrazione a mare ottenuti utilizzando tratti stradali in gran parte esistenti (S. Leone - Via Dei Giardini e Viale Magellano) mentre il traffico parallelo alla costa verrà assorbito in gran parte da un nuovo asse viario (Case Galluzzo, Via Gela, casa Fiandaca, case Gramaglia, contrada Giarre, abbeveratoio) che costituirà l’asse strutturante delle nuove zone alberghiere di Cannatello.
- D) Una serie di by-pass a Nord metteranno in relazione gli assi di grande viabilità esterni (ad andamento stellare) riducendo ulteriormente la necessità di attraversamenti urbani.
- E) Il nodo fondamentale di interscambio per il trasporto pubblico viene previsto in corrispondenza della “Stazione Bassa”; di qui servizi navetta, frequenti e veloci, consentiranno l’accesso alla “Stazione Alta” (Centro Storico) ed al Tempio di Vulcano (Parco Archeologico).  
E’ previsto anche il tracciato (in gran parte in affiancamento con il citato nuove asse viario parallelo alla costa) di una infrastruttura nuova per il trasporto pubblico veloce a servizio della zona alberghiera.  
Quest’ultima ipotesi sarà da verificare attentamente non solo per la sensibilità delle zone attraversate ma soprattutto in considerazione della rapida evoluzione tecnologica che in tempi ravvicinati potrebbe consentire di immaginare mezzi di trasporto misti (cioè viaggianti in sede propria ed in sede stradale) con evidenti vantaggi di costo e di gestione delle interferenze.
- F) Tutta la vasta area compresa tra Villaggio Mosè ed il mare, viene fatta oggetto di un profondo intervento di ristrutturazione anche viaria, allo scopo di migliorare sia l’accessibilità che la qualità urbana; lo stesso centro di Villaggio Mosè dovrebbe vedere ridotto sostanzialmente il traffico di attraversamento dalla migliore interconnessione tra la “Mosella” ed il centro urbano.

#### 5.4.5 Criteri generali di intervento nel sistema insediativo

La modifica dell’identità del sistema urbano pone, come affermato, la ridefinizione dei ruoli funzionali delle diverse parti; in questo quadro assumono significato le nuove centralità urbane, ossia le zone destinate, oltre che ad ospitare funzioni di livello primario, anche a svolgere la funzione di centri cittadini, luoghi di aggregazione sociale e funzionale, con tutte le caratteristiche quantitative e qualitative che tali scelte comportano.

Non si tratta di limitare la funzione aggregativa del Centro urbano consolidato dalla tradizione sociale degli agrigentini, ma di determinare, senza discriminazioni la fruizione dell’arco ampio e articolato di funzioni della città anche nei confronti del comprensorio. Aiuta, in questa direzione, la diversificazione naturale dei ruoli funzionali che le singole parti, come già affermato, hanno assunto nel tempo.

In particolare, il centro urbano di consolidato (V.le della Vittoria, Via Dante, Via Empedocle, ecc.), in quanto organismo ormai concluso e consolidato, viene considerato in modo unitario e mantiene le principali funzioni amministrative di livello comunale; può incrementare il proprio ruolo urbano, attraverso la localizzazione dell'università e di altre sedi per lo studio e la ricerca e di talune funzioni commerciali rappresentative e di dettaglio (basta pensare alle passeggiate di via Atenea e di viale della Vittoria), mentre vengono decentrate le funzioni amministrative di livello sovracomunale ormai incompatibili con l'organismo urbano-centrale. Ciò, nel contempo, favorisce il restauro di contenitori storici, il recupero edilizio e il miglioramento qualitativo dell'intera area.

Per quanto riguarda il centro storico, in particolare, si pone il problema di determinare le condizioni ottimali per il recupero urbanistico dell'intero sistema (edifici storici, attrezzature pubbliche, viabilità e residenza).

In quest'ottica è in corso la rielaborazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, cui si rinvia per le indicazioni prescrittive in esso contenute.

E' prevista, inoltre, la creazione di centralità urbane di livello secondario (tese a garantire soprattutto la gradevolezza dell'ambito "quartiere", oggi in talune parti della città quasi inesistente), con l'obiettivo di realizzare un sistema articolato e organizzato per livelli funzionali in una certa misura complementari.

Nuove funzioni per lo scambio ed espositive potranno trovare allocazione nelle aree libere di Villaggio Mosè, che acquisirà in tal modo il ruolo di polo dei servizi terziari e direzionali nonché di servizi pubblici generali divenendo così il secondo "cuore" del sistema insediativo con valenze del tutto differenti da quelle del Centro Storico ma non per questo meno attrattive.

Anche in questo caso la complementarità con la residenza può esprimersi attraverso il miglioramento sostanziale delle aree che circondano Villaggio e che oggi si presentano articolate in unità insediative richiuse in se stesse e scarsamente accessibili.

Tutti gli insediamenti del settore a nord del centro storico sono oggetto di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica al fine di creare un miglioramento sostanziale della loro qualità insediativa; in particolare, per quanto riguarda Spinasantà, nel piano è stato affrontato il complesso problema della ristrutturazione della viabilità locale; per quanto riguarda *Fontanelle* e *S. Giuseppuzzo*, la ristrutturazione affronta, soprattutto, il problema della mancanza dei servizi e il disordine esistente nel sistema insediativo; per quanto riguarda *S. Michele*, che costituisce un nucleo separato, si è posto il problema di riaggregare il tessuto spontaneo con una adeguata dotazione di servizi.

Tutta l'area compresa tra *S. Leone*, *Cannatello* e *Foce Naro*, presenta problemi di assetto assai complessi. *S. Leone* conserva necessariamente il ruolo prevalente di residenza estiva e viene dotata di parcheggi e servizi sportivi, nelle aree di margine urbano, in rapporto a tale funzione.

Circa le altre, zone, prevalentemente abusive, si è tenuto conto sia della necessità di migliorare l'accessibilità veicolare, la circolazione di attraversamento e la sosta pubblica e privata, sia della necessità di una ricomposizione del tessuto insediativo, secondo anche i perimetri di recupero ex L.R. n° 37/85, che tuttavia sono insufficienti a riqualificare, sotto il profilo dell'assetto del territorio, gli insediamenti dispersi e disaggregati.

Si propone quindi la ridefinizione dei perimetri con finalità di recupero urbanistico e non solo edilizio, da attuare anche mediante programmi complessi finalizzati alla

riqualificazione funzionale ed ambientale con l'utilizzo dello strumento delle compensazioni in sede di comparto (nuovi perimetri in aree agricole).

Per quanto riguarda *l'ambito costiero meridionale* e fino a Zingarello, tenendo conto delle limitazioni delle leggi regionali e nazionali e delle delicate situazioni di rischio ambientale sono previsti interventi finalizzati all'ampliamento della ricettività turistica nei limiti di compatibilità della risorsa ambientale, già fortemente compromessa.

#### *5.4.6 Riferimenti alle politiche attuative*

Nel corso dell'elaborazione del piano sono emerse indicazioni di interventi che, in base a leggi e decreti, si configurano come strumenti attuativi potenziali. Tali interventi rappresentano un naturale elemento dialettico su cui si basa l'evoluzione stessa dell'assetto urbanistico prefigurato nel piano.

In particolare ci si riferisce:

- alle procedure innescate dalla realizzazione del Piano del Parco Archeologico;
- alla richiesta di aree per edilizia economica agevolata in particolare per quanto riguarda i programmi costruttivi ai sensi della L.R. n° 22 del 06/04/96 e della L.R. n° 25 del 24/07/97 e successive modifiche e integrazioni).
- alla concertazione relativa ai patti territoriali in itinere.

Per quanto riguarda il Piano del Parco Archeologico si è ritenuto opportuno valutare preliminarmente con la Sovrintendenza le compatibilità ambientali tra la struttura morfologica ed organizzativa del parco e le indicazioni che su questa area e all'intorno riguardano più direttamente il Piano Regolatore. Il criterio seguito è stato, ovviamente, quello di contemperare le esigenze relative allo sviluppo urbano con quelle relative alla salvaguardia dell'unità ambientale del parco stesso. Salvo verifiche di compatibilità economica e tecnica sono state accettate una serie di indicazioni, suggerite dalla Sovrintendenza, in merito alla viabilità (vedi paragrafo 6.2.3). Inoltre è sembrato opportuno specificare gli interventi possibili all'intorno nelle zone B del D.M. Gui Mancini per le quali si è convenuto di operare perimetrando i lotti edificati ed individuando così unità di mitigazione ambientale da sottoporre ad appositi Piani Quadro di Mitigazione. Le scelte relative ai modi di realizzazione di tali piani sono ovviamente subordinate alla non edificabilità delle aree libere, all'eventualità di demolizioni o ripristini in relazione al parere della Sovrintendenza sulle singole domande di condono, alla ricostruzione di ambienti morfologicamente accettabili in relazione alle visuali dall'area archeologica principale. Ciò in relazione anche alle indicazioni del cosiddetto Decreto Nicolosi che ha stabilito, per le zone B, un regime urbanistico distinto da quello protezionistico e di vincolo della Sovrintendenza. Nel complesso, coi limiti che provengono dalle edificazioni pregresse per le aree costituenti la cosiddetta zona B, si è teso a ricostruire, per quanto possibile, il valore ambientale di correlazione tra l'area archeologica e il sistema agricolo territoriale e il sistema insediativi all'intorno, in attesa che le procedure di sanatoria vengano definite dall'Amministrazione Comunale e dalla Sovrintendenza.

Gli interventi per l'edilizia agevolata sostanzialmente si basano sulle proposte di programmi costruttivi ai sensi della L.R. n° 22 del 06/04/96 e della L.R. n° 25 del 24/07/97 e successive modifiche e integrazioni. Tali programmi, sulla base delle indicazioni disponibili, si presentano con una consistente richiesta del numero di alloggi, addirittura congruente con quello complessivo del dimensionamento del piano, con una proposta di individuazione delle aree diffusa sul territorio e basata su unità autosufficienti con tipologie a bassa densità. Sembra opportuno precisare che, nell'interesse di uno sviluppo armonico e di una riqualificazione del territorio agrigentino tali programmi debbono essere resi compatibili con le previsioni complessive di dimensionamento del piano, con l'assetto generale del sistema insediativi ed ambientale (che non sopporta ulteriori compromissioni), con le politiche di recupero insediativo, oggi appena all'inizio, che rappresentano la chiave di volta di un diverso e più corretto metodo di progettazione dell'ambiente urbano. Inoltre sembra opportuno suggerire un criterio di integrazione sociale – e non di separazione – di tali programmi e di una maggiore interrelazione con le infrastrutture e i servizi esistenti.

In tal senso, si è consci della possibilità che sussiste in questi programmi di costituire variante allo strumento pianificatorio una volta approvati. Si ritiene però che il complesso di risorse che potrebbero positivamente essere utilizzate attraverso i programmi stessi per un miglioramento della qualità insediativa oltre che per il

soddisfacimento dei fabbisogni pregressi, possa essere utilizzato in maniera più confacente a seguito di una revisione dei programmi stessi, sulla base di alcuni criteri da concordare tra amministrazione e promotori. Tali criteri sono stati sinteticamente individuati:

- verifica della effettiva necessità di alloggi e valutazione della fattibilità economica in relazione non solo ai costi di realizzazione degli alloggi ma all'incidenza dei costi di urbanizzazione e di connessione col sistema insediativi esistente;
- valutazione della gradualità di realizzazione del programma per non determinare una compromissione del buon andamento del mercato edilizio;
- localizzazione degli interventi nell'ambito delle aree di espansione o completamento all'interno del presente piano ( 1° e 2° decennio);
- valutazione dell'opportunità di localizzare una quota consistente di alloggi in relazione ai piani di recupero di cui si sta avviando la realizzazione ed in particolare all'area del centro storico di cui è in corso la rielaborazione del Piano particolareggiato.

I progetti complessi di cui alle recenti leggi (Patti Territoriali, PRUSST, ecc.) si configurano come varianti di piano una volta accettati ed approvati dagli organi competenti. L'iter di elaborazione e di approvazione di tali progetti, non ancora compiuto, si è svolto comunque in forma parallela rispetto all'elaborazione del piano. In particolare, per quanto riguarda i Patti Territoriali, questi hanno ricevuto solo negli ultimi mesi un parere favorevole da parte delle amministrazioni competenti, non ancora comunque confortato da una approvazione definitiva. Stante la situazione sembra opportuno riportare uno stralcio dei criteri seguiti per la redazione del patto e un elenco delle proposte che hanno ricevuto parere favorevole nel corso dell'istruttoria. L'assenza di un dialogo nel corso di elaborazione di tale patto tra l'ufficio urbanistico del Comune e gli uffici preposti all'elaborazione del nuovo piano ha impedito una valutazione preventiva di compatibilità fra gli strumenti e quindi la collocazione degli stessi nel nuovo piano.

#### *5.4.7 Il Patto Territoriale Concordia - Stato di attuazione*

Il comune di Agrigento nel 1997, insieme ad altri sette comuni del comprensorio, ha avviato la concertazione fra le parti sociali per la costituzione del patto territoriale Empedocle .

Valutazioni diverse sulle finalità e gli obiettivi di sviluppo dei territori comunali investiti dal patto hanno portato, i comuni di Agrigento, Lampedusa, Realmonte e Siculiana a definire una nuova strategia territoriale che il 30/6/1998 è scaturita nella sottoscrizione del Protocollo d'Intesa per la costituzione del Patto Territoriale Concordia.

Tale Patto, fra quelli della provincia regionale di Agrigento, è l'unico ad avere prevalente carattere tematico finalizzato alla valorizzazione delle risorse ambientali e turistiche del territorio per uno sviluppo ecosostenibile del comprensorio.

Le grandi peculiarità del patrimonio culturale e naturale date dalla presenza della Valle dei Templi, della riserva naturale di Torre Salsa, dei centri storici di Agrigento e Siculiana, nonché dagli splendidi ed incontaminati sistemi costieri di Lampedusa, sono stati pertanto posti quali obiettivi per il perseguimento di politiche di sviluppo turistico del comprensorio.

Tali obiettivi, perfettamente recepiti dagli operatori imprenditoriali, hanno portato ad una proposta iniziale, di circa 1.055 miliardi per 256 ipotesi di iniziative imprenditoriali.

Fra queste il 56,28% riguardavano il territorio di Agrigento, il 22,53% quello di Siculiana, il 17,41% quello di Lampedusa ed il 3,78% quello di Realmonte.

La tipologia produttiva delle proposte era prevalentemente orientata nel settore del turismo che assorbiva il 79,10% delle proposte, mentre i servizi assorbivano il 13,38%, l'industria il 4,79% e l'agroindustria il 2,73%.

Sulla scorta di tale notevole richiesta di finanziamenti, il Tavolo di Regia, ha invitato gli imprenditori a predisporre i progetti ai sensi della delibera CIPE 21/3/1997 e delle circolari di cui alla legge 488/92.

Dopo una serie di rinvii temporali, finalizzati a favorire gli imprenditori a definire al meglio la progettualità, il 15/10/1999 sono stati presentati 100 progetti per un importo complessivo di £. 629.063.600.000 ed una richiesta di contributi in conto capitale per un totale di £. 388.775.300.000. L'impatto occupazionale previsto è di 1.598,4 nuovi addetti. Nel comune di Agrigento sono state presentate n° 66 iniziative (pari al 64% del totale delle iniziative proposte e del 69% dei finanziamenti richiesti). I settori produttivi interessati sono il turismo (54), il manifatturiero (6), i servizi (4) e l'agroindustria (2). Come tipologia di iniziativa riguardano: 46 nuovi impianti, 17 ampliamenti, 1 ristrutturazione e 2 ammodernamenti.

Anche in merito all'incidenza di nuova occupazione il maggior numero di nuovi addetti è previsto ad Agrigento con il 75,86% dei nuovi occupati.

### *5.5 Gli interventi nei singoli ambiti*

Si descrivono qui di seguito le soluzioni proposte per i singoli ambiti di intervento con una precisazione dei problemi cui si è fatto riferimento.

#### ***Ambito n°1 - CENTRO ANTICO E CONSOLIDATO***

L'insediamento urbano centrale di Agrigento è composto principalmente dal Centro Storico e dal Centro Urbano Consolidato, di formazione più recente, dei rioni a Nord, a sud e a sud est dell'area storica.

Per quanto riguarda il Centro Storico, l'incarico per la relazione del Piano Guida e dei Piani Particolareggiati è stato affidato con delibera G.M. n°1066 del 07/11/73 agli ingg. V. Rizzo e F. De Vecchi. La successiva Delibera Commissariale n°704 del 21/04/89, esecutiva con decisione n°30541 del 26/06/89, modifica talune disposizioni del disciplinare di incarico al fine di adeguare il Piano a quanto previsto nelle LL. RR. 70/76 e 34/85, riguardanti il recupero del centro storico. Il Piano viene definitivamente adottato dal Commissario ad acta con Delibera Commissariale n° 345 del 21/04/92 e n° 137 del 22/10/96. L'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con nota 13/03/98, a seguito del voto 603/98 del C.R.U. ha restituito il Piano Particolareggiato all'Amministrazione Comunale chiedendone la rielaborazione. Tale rielaborazione è stata portata avanti dal dr. Ing. Vincenzo Rizzo ed è oggi in corso di ultimazione.

Il Piano Particolareggiato pone il Centro Storico, per le caratteristiche proprie di "genius-loci", quale elemento in grado di generare il senso di appartenenza e dunque di identità dell'intero territorio agrigentino. Nell'ottica di proiezione fisica di un disegno politico ed economico, le quattro direttive principali poste dal piano sono:

- Restituire al centro storico la sua dimensione di cuore pulsante della vita urbana, oggi disgregata in tanti quartieri periferici, ricreando il punto di riferimento principale della comunità cittadina, assicurando il potenziamento e l'integrazione di tutti quei servizi che ne consentono l'accessibilità e la fruizione.

- Valorizzare il Centro storico quale polo di attrazione culturale, attraverso un complesso di attività capaci di attrarre visitatori es. Sono state ritenute necessarie due operazioni distinte: la realizzazione di interventi generalizzati di riqualificazione funzionale e formale del tessuto edilizio; la formazione di un sistema di attrezzature culturali legate alla tradizione e al territorio agrigentino.
- Riqualificare la residenzialità anche dotandola delle attrezzature atte a soddisfare il fabbisogno dei residenti per contrastare il sostanziale abbandono in cui versa il tessuto edilizio abitativo di molte aree del centro storico. Tale direttiva viene integrata da una serie di scelte finalizzate al potenziamento e all'integrazione delle attrezzature per la residenza come prescritto dal DM 02/04/86.
- Regolamentare la progettualità ai fini della salvaguardia, della tutela e del recupero dei beni culturali, architettonici ed ambientali esistenti.

Il Piano ha portato avanti un rapporto sistemico fra momenti di analisi ed esiti di progettazione consolidando una serie di proposte e di regole fortemente differenziate per la riutilizzazione ed il risanamento del Centro Storico, basate sul pieno rispetto dei suoi valori che si identificano con le caratteristiche specifiche dei centri storici in generale ma soprattutto con quel complesso di elementi legati all'artigianalità storico-locale e con quelle risorse intellettuali e fisiche che hanno formato la città stessa.

I principali problemi del Centro Urbano Consolidato sono costituiti da:

- Concentrazione delle maggiori funzioni di livello primario;
- Accessibilità da nord e da sud inadeguata rispetto al livello di servizio offerto dalla rete viaria storica;
- Inadeguata offerta di parcheggi;
- Impermeabilizzazione dei suoli molto elevata con conseguente scarsa qualità dell'ambiente urbano;
- Insufficienza di aree verdi, assenza di connessione con il bosco di mandorli e ulivi (nella Valle dei Templi);
- Incompatibilità dei flussi veicolari con il tessuto del centro storico;
- Inadeguatezza delle condizioni di margine nell'area di contatto con il Parco Archeologico;
- Inadeguata accessibilità ai poli principali del sistema monumentale (Rupe Atenea, Tempio di Demetra, Porta Seconda, ecc.);
- Frattura del tessuto determinata dall'area ferroviaria;
- Incompatibilità dell'innesto del viadotto Akragas con il tessuto abitativo.

Le soluzioni proposte sono:

- complessiva ristrutturazione viaria di accesso e di attraversamento;
- adeguamento del sistema di sosta ai margini;
- definizione di un sistema del verde urbano, con elementi di connessione diretta al bosco di mandorli e alla valle dei templi;
- soluzione specifica per i nodi urbani complessi (nodi di accesso, aree di sosta, parcheggi di scambio, verde urbano di riqualificazione);
- definizione/adeguamento tecnico delle zone B (normativa, funzionale, ambientale).

### ***Ambito n° 2 - AREA ARCHEOLOGICA PRINCIPALE***

L'ambito comprende la Valle dei Templi fra il fiume S. Biagio e il fiume S. Anna con l'aggiunta della necropoli di Pezzino ad occidente del fiume Hypsas, parte integrante della città antica.

L'ambito così delimitato è interno al perimetro del Parco Archeologico che viceversa coincide con la Zona "A" Nicolosi (art. 1 D.P.R.S. 91/91).

Si tratta di un'area complessiva di circa 1.000 ha, di cui 500 già demaniali e 300 in corso di acquisizione, per totali 800 ha già assicurati al demanio, rimanendo salva la possibilità di arrivare progressivamente all'intera area coincidente con la zona "A" (del D.P.R.S. n° 91/91), che complessivamente si estende per 1.400 ha e per la quale l'Assessorato Regionale Beni Culturali con Decreto n° 4314 del 28.12.1985 aveva provveduto a finanziare l'esproprio per tutta l'estensione.

I problemi principali sono rappresentati da:

- presenza di infrastrutture viarie (SN n° 115 sud-occidentale e SN n° 118-Passeggiata Archeologica) che determinano barriere ecologiche e forti intrusioni visive;
- frattura nel sistema archeologico, fra l'area dei templi e la fascia costiera, a causa del tessuto edilizio spontaneo di Foce fiume S. Leone e Maddalusa;
- incompatibilità del tessuto spontaneo della Contrada Donfante, Poggio Muscello, San Calogero e in generale per le aree edificate comprese nel perimetro della zona A dei DM 16.5.98, 7.10.71, e DPRS 13.6.91;
- discontinuità fra i vari siti archeologici, monumentali, extra urbani (perimetro Antica Akragas) e urbani (centro storico, Rupe Atenea, ecc.);
- rischio di degrado del paesaggio agricolo della Valle dei Templi, per lo stato di parziale abbandono colturale in cui versa l'area.

Le scelte, stante la situazione attuale, non fanno parte delle indicazioni di piano.

Le ipotesi di soluzione devono infatti necessariamente inquadrarsi nella definizione generale del progetto di Parco Archeologico; tuttavia si ritiene opportuno indicare alcuni interventi prioritari con funzione trainante, relativamente all'area comprendente il crinale dei Templi (dal Tempio di Giunone al Tempio di Vulcano), la località di S. Anna, l'area lungo il corso del fiume S. Anna compresa tra la Necropoli di Villaseta, Poggio Meta, la Necropoli di Pezzino fino al Parco dell'Addolorata, ambito che ha le caratteristiche di Parco Naturale oltre che di area di elevato interesse archeologico.

Serve comunque un'integrazione tra piano regolatore e piano del parco.

A tale scopo può essere utilizzato, quale strumento un Piano quadro di sviluppo economico-turistico e archeologico ambientale (ossia con finalità economiche e contenuto sia archeologico sia ambientale, eventualmente utilizzando i programmi complessi di cui all'art. 16 L. 179/92, per l'eventuale realizzazione di servizi del parco).

L'area archeologica costituirà la parte centrale del grande parco territoriale; costituirà l'occasione per la riaggregazione dei tessuti insediativi, e per la connessione, unitamente alle fasce fluviali, con la costa e i parchi urbani di tutela e valorizzazione dei margini del Centro (Addolorata, zone di rimboschimento, margine sud).

Quali interventi prioritari si propongono:

- l'interruzione S.S. 118 Corleonese-Agrigentina
- la trasformazione della S.S. 115 sud occidentale in strada del Parco con funzione turistica, ambientale, di fruizione della "dorsale dei templi"
- l'integrazione del paesaggio della Valle con le presenze archeologiche e le potenzialità turistiche, naturalistiche e culturali.
- l'articolazione del parco in ambiti di minore ampiezza ( e più immediata fruizione) su cui intervenire con gradualità; nell'unità spaziale sono individuabili comprensori

di visita (come è il caso della dorsale e l'area della Porta Aurea, per quanto riguarda i templi, dell'area incentrata sul vallone del fiume Hypsas) con recupero paesistico e riuso anche per finalità economiche di servizio dei manufatti ivi esistenti e di luoghi storicamente rilevanti

- l'utilizzazione produttiva degli arboreti con valorizzazione delle produzioni della Valle (mandorle e derivati, frutta, olio, miele, ecc.)
- il sistema di percorsi di visita archeologica (tempio di Vulcano, S. Anna) e paesistica (vallone, peculiarità morfologiche, ecc.) e i relativi parcheggi di sosta per veicoli e pullman
- la schermatura del depuratore comunale nel vallone di S. Anna.

Tutto il complesso costituirà la parte centrale del grande parco territoriale; costituirà l'occasione per la riaggregazione dei tessuti insediativi, e per la connessione, unitamente alle fasce fluviali, con la costa e i parchi urbani di tutela e valorizzazione dei margini del Centro (Addolorata, zone di rimboschimento, margine sud).

### ***Ambito n° 3 – ZONA B PARCO ARCHEOLOGICO***

Quest'ambito comprende le aree poste al bordo del parco delimitate e normate dal D.M. 16 maggio 1968 (decreto Gui-Mancini) e dal successivo D.P.R.S. n°91/1991 (decreto Nicolosi). L'area può considerarsi scomposta in tre ambiti distinti:

*Ambito n° 3a.* L'area di bordo del parco si estende a nord-ovest sotto l'insediamento di Villaseta fino al parco di Pirandello. Per tale area è prevista una destinazione a parco territoriale (zona G1) e ad zone agricole con vincolo di conservazione delle coltivazioni pregiate (zona E2), determinando una continuità fino al mare e alla spiaggia del Caos.

*Ambito n° 3b.* L'area a sud-ovest del parco (San Leone, Contrada Cannatello fino a Cozzo Mosè) presenta carattere più frammentario anche per le numerose edificazioni spontanee, sia precedenti all'emissione del decreto che successive, disperse sul territorio a formare nuclei abitati.

Subordinatamente alla verifica del processo di sanatoria (possibilità o meno di condonare gli abusi di cui è in atto l'esame delle domande da parte della Sovrintendenza e dell'Amministrazione Comunale) e alla valutazione di merito che effettuerà la stessa Sovrintendenza su tali aree, si è ritenuto di individuare unità territoriali da sottoporre a progetto di mitigazione ambientale (zone G.5.3) con l'obiettivo di non determinare ulteriori aggregazioni urbane (che aggraverebbero la situazione di vulnerabilità ambientale della fascia costiera). In particolare per le unità insediative perimetrale, la redazione dei Piani Quadri di Mitigazione, da sviluppare in collegamento con la sovrintendenza, consentirà la più opportuna ridefinizione dei profili costruiti, l'eventuale abbattimento di edifici non conformi, il rimodellamento morfologico e vegetazionale di talune parti, l'inserimento di adeguate schermature, nonché norme di carattere edilizio per la riqualificazione degli edifici.

Per il resto del territorio non edificato, in cui sopravvivono ancora lembi di aree agricole e culture pregiate e preesistenze storiche (casali), è stata indicata una destinazione d'uso a zone di salvaguardia ambientale (zone G.6) e zone agricole con vincolo di conservazione delle coltivazioni pregiate (zona E.2), destinazioni entrambe che tendono

a favorire la riqualificazione ambientale permettendo tuttavia l'espletamento, nei volumi esistenti, di attività agrituristiche e per il tempo libero.

In tale ottica è stato ritenuto opportuno, per il miglioramento della qualità insediativa, il ristudio della maglia viaria e la individuazione di alcune aree verdi di uso pubblico.

*Ambito n° 3c.* Il terzo ambito è caratterizzato da una struttura ambientale più omogenea legata ad una morfologia articolata, e non presenta zone di grande compromissione tranne che per quanto riguarda alcuni massicci interventi lungo l'asse della SS. 115. L'occasione della recente visita del Pontefice ha indotto la predisposizione di un'area parcheggio che, se mantenuta, può rappresentare una adeguata attrezzatura di scambio per il parco e per la sua fruizione turistica.

*Ambito n° 3d.* In questo spirito è stata perimetrata una unità di mitigazione che comprende tale area e gli edifici al bordo.

#### ***Ambito n° 4 -RUPE ATENEA COZZO S. BIAGIO-PARCO DELL'ADDOLORATA***

*Ambito n° 4a (Rupe Atenea Cozzo S. Biagio)* L'ambito è compreso fra la SN 122, la Collina della Rupe Atenea e i rilievi ad ovest in corrispondenza del Cozzo S. Biagio. La zona è caratterizzata da una forte fragilità geologica (zona C Grappelli). Il versante verso la Rupe Atenea è oggetto di rimboschimento.

L'ambito è quasi completamente privo di costruzioni salvo alcuni edifici per attività precarie lungo il Vallone in prossimità del fiume S. Biagio.

Se ne propone la riqualificazione ambientale e l'integrazione nel grande parco territoriale insieme alle altre zone da destinare a tale scopo.

*Ambito n° 4b (Parco dell'Addolorata).* Comprende tutta la vallata ad est del quadrivio Spinasantà in contrada Sporgente, fino al fiume Drago. L'area si trova in zona C di Grappelli, salvo la parte ai piedi del rione dell'Addolorata destinata a zona E (Parco pubblico), ed è attraversata da infrastrutture viarie con forti flussi veicolari.

Il Parco dell'Addolorata è sottoutilizzato, poco accessibile, isolato sia rispetto al centro storico sia alla sottostante valle: Confina a sud con la contrada Pezzino e l'omonima Necropoli, tagliata dal viadotto Akragas della SN 115 quater.

Se ne propone la riqualificazione ambientale e l'integrazione nel grande parco territoriale insieme alle altre zone da destinare a tale scopo.

#### ***Ambito n° 5 - SPINASANTA S. GIUSEPPUZZO – FONTANELLE - S. MICHELE CONSOLIDA***

*Ambito n° 5a (Spinasantà San Giusippuzzo).* L'insediamento di S. Giusippuzzo, nel settore nord (compreso fra Casa Pitarrisi-Mass. Salamone), è caratterizzato da un tessuto spontaneo a funzioni miste (artigianato e residenza) e dalla presenza del PR n° 6 approvato, attuato al 90-100%.

L'area a sud (compreso tra Via Venezuela e il viadotto SN n° 122), è caratterizzata da tessuto spontaneo a funzioni miste (artigianato e residenza) e presenza di scuole e servizi vari.

In entrambe le zone la struttura varia risulta inadeguata, con una totale mancanza di gerarchia e organizzazione urbana.

Per quanto riguarda l'insediamento di *Spinasantà* i problemi generali sono i seguenti:

- mancanza di adeguata rete viaria e di una organizzazione urbana;
- crescita radiale lungo le cinque vie che concorrono nel quadrivio originario, posizionato sopra l'area ferroviaria;
- diffusione dell'edificato a macchia d'olio;
- PP n° 4 (approvato e in corso di realizzazione), posizionato a monte del quadrivio, esteso fino alla cresta della collina "La Serra", che ha saturato completamente il costone;
- presenza ulteriore di tessuto rado e spontaneo a ovest in prossimità dello svincolo con la SN 118

In tutta la zona di fondovalle (zona C di Grappelli) e del quadrivio è vietata qualsiasi costruzione o ricostruzione ai sensi delle controdeduzioni al ricorso del C.C. di Agrigento contro il voto C.R.U. n° 237/81

In particolare per quanto riguarda i problemi legati alla viabilità:

- l'insediamento si trova in prossimità di uno degli accessi principali di tutto il sistema urbano;
- la mancata soluzione degli accessi ha provocato una frammentazione in ben 6 nodi che aggravano la rete viaria senza risolvere il problema dell'accessibilità:
  - svincolo 122-189,
  - svincoli 118-SP1,
  - svincolo viadotto Via Imera,
  - intersezione Via Imera 640,
  - intersezione Via di S. Stefano-Via Gioieni-Via Imera
  - svincolo Via Imera-Piazza Rosselli

Le ipotesi di soluzione previste sono:

- ristrutturazione urbanistica;
- prescrizioni esecutive (vedi);
- ricomposizione unitaria Zone B e P.P. n° 4;
- asse di servizi come elemento strutturante, a partire dai servizi scolastici esistenti;
- salvaguardia delle funzioni produttive agricole delle Masserie e delle coltivazioni pregiate.

*Ambito n° 5b (Fontanelle).* L'insediamento è costituito quasi esclusivamente da edilizia pubblica (PEEP n°7 - Fontanelle in zona C1 e C2 di PRG, completato; PEEP n°8 - Amagione, completato; PEEP n°9 - Fontanelle/S. Giuseppuzzo, in corso di realizzazione; zona C1 modificata dal Ristudio zone B e C1).

In aggiunta a ciò erano previste dal PRG del '78 ulteriori aree di espansione in località:

- Minaga, Casa Pancamo, zona C2, lottizzazione privata (approvata);
- Mass. Salomone, a est della SP 15, zona D2-artigianato;
- E' presente anche una ulteriore tendenza di crescita lungo la direttrice Via Serra Ferlicchio (località Palmentelle);

Le maggiori carenze dell'area sono:

- limitata coesione della struttura urbana (mancanza di luoghi di aggregazione);
- mancano i distacchi stradali e FS in taluni tratti;
- alcuni edifici sono bloccati tra strada e ferrovia;
- la viabilità locale confluisce sulla SN 189 in modo improprio (zona S. Giuseppuzzo);

Lo strumento da utilizzare in tale zona potrebbe essere fornito dai Piani Particolareggiati di Riqualificazione Urbana (art. 2 L. 179/92), finalizzati a:

- riaggregazione e riqualificazione funzionale e ambientale degli spazi liberi e dei margini;
- dotazione di funzioni con capacità aggregative;
- sistemazione parcheggi;
- valorizzazione della qualità urbana attraverso la ristrutturazione delle aree verdi.

*Ambito n° 5c (S. Michele Consolida).* L'insediamento è caratterizzato dalla presenza di un polo di servizi di livello sovracomunale (Ospedale peraltro non ancora funzionante), dall'insediamento residenziale spontaneo di S. Michele-Consolida (P.R.U. n° 1, ex L.R. 37/85) e dall'area industriale Aragona-Favara (in parte sottoutilizzata). A ciò si

aggiungerebbe, secondo i PRG del '78 una zona C2 – residenza privata, a sud della SN n° 189.

Esiste una situazione di compresenza di tre infrastrutture lineari di trasporto:

1. SP n° 15 (oggi comunale) che attraversa sia l'ASI sia l'abitato di S.Michele e che quindi svolge una funzione industriale e una funzione residenziale;
2. Linea FS Agrigento-Caltanissetta;
3. Strada nazionale n° 189, che è uno dei principali accessi da nord (flusso n° 1130 veic./h).

Inoltre, si denota la presenza di alcune attrezzature tecnologiche importanti quali il serbatoio Consolida e la discarica Consolida (oggi esaurita).

I problemi da risolvere riguardano quindi:

- la disomogeneità delle funzioni ;
- la mancanza dei requisiti urbani dell'abitato;
- la promiscuità della viabilità;
- la definizione urbanistica del complesso ospedaliero e degli altri servizi previsti e la loro integrazione nei tessuti urbani in fieri.

Le ipotesi di soluzione previste riguardano:

- l'allargamento del perimetro di P.R. n° 1 per operazioni di recupero urbanistico e non solo edilizio (vedi art.27 L.457/78);
- la diversificazione dei tipi di traffico;
- la ricomposizione del tessuto urbanistico con la conseguente creazione di un disegno urbano strutturato;
- la valorizzazione della qualità delle aree verdi e del rapporto città-campagna;
- la dotazione dei servizi adeguati;
- la creazione di spazi e attrezzature di riagggregazione del tessuto (Piazze, negozi, servizi di quartiere, verde attrezzato, parcheggi, ecc.);
- l'integrazione con le funzioni della zona industriale- artigianale.

#### ***Ambito n° 6 - VILLASETA MONSERRATO***

I due insediamenti a carattere prevalentemente pubblico sono separati dalla SS n° 115 quater e dallo svincolo con la SS n° 640 di Porto Empedocle.

I problemi principali sono costituiti da:

- degrado urbano dei margini;
- inadeguatezza dei servizi;
- mancanza di strutturazione urbana complessiva e assenza di luoghi di aggregazione soprattutto a Monserrato;
- zona di contatto di Villaseta con l'area di interesse archeologico di Poggio Giache e della fascia di margine del fiume S. Anna.

Le ipotesi di soluzione sono costituite da:

- interventi di riqualificazione e riagggregazione dell'abitato a partire dalle aree non edificate interne agli insediamenti e dalle aree di margine (sia a Villaseta che a Monserrato);
- ampliamento e riqualificazione degli impianti sportivi esistenti a Villaseta, dal Parco Mediterraneo fino alla località Caos (ciò è determinante nella costruzione delle condizioni di centralità urbana di riferimento anche per Porto Empedocle);

- previsione di un'area di espansione edilizia di limitate proporzioni a completamento dell'insediamento di Monserrato;
- riqualificazione ambientale e funzionale dell'area delle cave localizzata a nord dell'insediamento di Monserrato.

Per quanto riguarda la parte edificata lo strumento di attuazione può essere costituito da un Piano Particolareggiato di Riqualificazione urbana ed ambientale (ad esempio con la strumentazione offerta dagli art.2 L. 179/92, art.13 L. 493/93).

Più in dettaglio:

a) per quanto riguarda Monserrato:

- area di completamento edilizio in località Zunica, in adiacenza al P.P. n° 18;
- riaggregazione e riqualificazione funzionale e ambientale degli spazi liberi e dei margini;
- dotazione di funzioni con capacità aggregative;
- sistemazione parcheggi;
- verde attrezzato e schermature;

b) per quanto riguarda Villaseta:

- recupero dei lembi residui del tessuto originario, lungo la SS n° 115 sud-occidentale in vicinanza dello svincolo con la 640;
- creazione della "Città dello Sport" anche mediante recupero degli impianti sportivi e del Parco Mediterraneo;
- ampliamento dell'area di parco attrezzato fino a riconnettersi con il perimetro di vincolo ex lege 1497/39 in località Caos;
- valorizzazione e tutela ambientale dell'area compresa fra l'abitato di Villaseta e la Riva Destra del fiume S. Anna (a copertura dell'area di S. Anna-Poggio Giache).

### ***Ambito n° 7 - SAN LEONE - VILLAGGIO MOSÈ - FOCE DEL NARO - POGGIO MUSCELLO CANNATELLO DUNE***

*Ambito n° 7a (San Leone).* L'insediamento attuale è cresciuto intorno al nucleo originario di S. Leone secondo due direttrici trasversali, il lungomare e una parallela alla costa (via Emporio, V.le dei Giardini e V.le delle Dune).

I problemi principali sono rappresentati da:

- tessuto edilizio molto compatto e scarsa accessibilità;
- sviluppo dell'edificato quasi senza soluzione di continuità verso le località Don Fante, Poggio Muscello e Cavalieri.

Le ipotesi di soluzione previste riguardano:

- adeguamento del sistema di accessibilità mediante sistemazione viaria ove possibile, creazione di parcheggi ai margini e pedonalizzazione eventuale delle strade di penetrazione verso il porto;
- creazione di una dorsale interna allacciata a Via Emporio, parallela a Via delle Dune e allacciata a Via Magellano;
- servizi sportivi, Verde, e Parcheggi nelle aree libere;
- riqualificazione del lungomare finalizzato alla creazione di una "riviera";
- valorizzazione degli appezzamenti agricolo, coltivati e seminati, compresi nel tessuto edificato, quali aree disponibili per realizzare degli spazi verdi qualificati;

- ristrutturazione urbanistica dei nodi viari (demolizioni, sistemazione viaria, ambientale e ridisegno urbano; ricostruzione di immagine di tipo urbano);
- comparti di trasformazione del tessuto edilizio per ricettività turistica;
- potenziamento del Porto di San Leone.

*Ambito n° 7b (Villaggio Mosè).* L'insediamento si sviluppa prevalentemente lungo la SS 115 in continuità con il nucleo insediativo originario, sorto come residenza del personale addetto alla vicina miniera di zolfo in località Ciavolotta.

L'insediamento ha assunto marcate caratteristiche funzionali di tipo terziario miste a residenze spontanee e a tessuto diffuso anche per la presenza del palazzo dei congressi e di numerosi alberghi. La parte più occidentale si trova in continuità con l'abitato spontaneo di Poggio Muscello ed è stata stralciata dal voto C.R.U. 237/81.

La parte sud-orientale dell'insediamento si trova quasi in continuità con gli insediamenti spontanei di Contrada Cannatello di cui la maggior parte sono stati oggetto di Piano Particolareggiato di Recupero Edilizio.

I problemi principali sono rappresentati da:

- inadeguatezza di sede viaria dell'asse viario centrale dell'insediamento, destinato dal PRG del 1978 a zona F/AC (Aree per attrezzature collettive);
- carenza di una adeguata sistemazione urbanistica dell'area, caratterizzata da un tessuto spontaneo irrisolto pur con funzioni commerciali e direzionali di notevole consistenza;
- aree destinate a terziario realizzate con singole concessioni, non essendo previsto P.P. dal PRG;
- mancanza di dispositivi normativi per la tutela del paesaggio e per una gestione unitaria del territorio.

L'obiettivo principale è quello di determinare una strutturazione unitaria di questa parte urbana. L'asse viario principale rappresenta la base cui correlare la complessa articolazione di nuclei che nel tempo si è venuta a realizzare con bassa qualità insediativa, soprattutto se confrontata alle tipologie (residenze unifamiliari) prevalente in talune lottizzazioni. In questo quadro scaturisce l'esigenza di realizzare un "Asse attrezzato" di tipo terziario e direzionale separando la viabilità locale da quella regionale e migliorando il sistema di accessibilità e di sosta di cui la zona è praticamente priva e di operare attraverso attente operazioni di riqualificazione urbanistica e di dotazione di servizi pubblici generali.

Fra questi ultimi vanno richiamati l'area espositiva e l'area per il nuovo mercato all'ingrosso e per altre attrezzature per la distribuzione.

Le specifiche ipotesi di progetto sono costituite da:

- Piano Particolareggiato di Riqualificazione urbana e ambientale
- ristrutturazione viaria, urbanistica, funzionale e ambientale Zona F/AC
- recupero aree per parcheggi e servizi nelle zone retrostanti
- strutturazione di un sistema di spazi verdi e archeologici di frazionamento del continuum edilizio mediante anche alberature e zone attrezzate;
- sistemazione Viabilità di attraversamento declassata
- aree per attrezzature sportive

*Ambito n° 7c (Foce Naro).* L'ambito si estende nell'entroterra costiero tra San Leone e la foce del fiume Naro ed è solo parzialmente urbanizzato: l'insediamento spontaneo è oggetto di Piano di Recupero n° 5, insieme ai Nuclei di Magellano e Dune.

I problemi principali sono costituiti da:

- scarsissima accessibilità e mancanza totale di aree di sosta;
- margine edilizio a contatto con la spiaggia;
- tessuto edilizio quasi a contatto diretto con le sponde del fiume Naro;

Le ipotesi di soluzione riguardano:

- valorizzazione dell'area fluviale quale potenziale corridoio ecologico;
- nuova viabilità di distribuzione a nord dell'abitato;
- fascia verde di riqualificazione ambientale di interruzione fra l'abitato e la spiaggia;
- percorso pedonale e parcheggi di accessibilità alla spiaggia;

*Ambito n° 7d (Poggio Muscello, Cannatello, Dune).* Molteplici tessuti edilizi "spontanei" sono sorti in prossimità di Contrada Cannatello, Poggio Muscello (zona "B" Gui-Mancini), Donfante (zona "B" Gui-Mancini), Cavaliere, Quarantotto, Giarra, Dune (1, 2, 3, 4), Magellano, Foce del Naro e Masseria Cannatello.

I problemi principali sono costituiti da:

- accessibilità al litorale;
- assenza di parcheggi;
- necessità di disimpegnare gli insediamenti con viabilità a monte per liberare la costa;
- problemi di significazione e definizione funzionale degli spazi aperti e interferenze tra aree urbane e campagna;
- zone di urbanizzazione impropria in area agricola.

Le ipotesi di soluzione prevedono:

- ristrutturazione urbanistica e definizione della gerarchia complessiva del sistema viario, mediante adeguamento in sede degli assi stradali principali destinati a svolgere la funzione di direttrici principali di riorganizzazione terziaria, ambientale e di servizio dei tessuti edilizi;
- piani di recupero urbanistico (ampliamento perimetri);
- realizzazione di nodi di confluenza con funzione di riagggregazione del tessuto (nodi con caratteristiche funzionali, ambientali e di immagine di tipo urbano, piazze, parcheggi, negozi, ecc.);
- interventi di riqualificazione ambientale, anche per scopi produttivi, attrezzature sportive e ricettività alberghiera e residenziale (P.P. di primo e secondo decennio);
- salvaguardia e conservazione degli usi agricoli di maggior pregio produttivo e fondiario (vigneti) e del comprensorio irriguo della diga Furore.

***Ambito n° 8 - SPIAGGIA CAOS, MADDALUSA - RIVIERA FALCONE – BORSELLINO - RIVIERA DUNE - FASCIA COSTIERA NARO SUD - VALLONE SUMERA, PUNTA BIANCA***

*Ambito n° 8a (Spiaggia Caos, Maddalusa)*

Un primo problema è l'isolamento della fascia costiera dal territorio retrostante a causa dell'attraversamento della superstrada per Porto Empedocle la conseguente espansione lungo la direttrice viabilistica. Esistono infatti consistenti insediamenti spontanei a ridosso della riva destra del fiume S. Leone, in zona archeologica e in prossimità del bosco della Maddalusa, nonché in località Galluzzo e Bonadonna, tutte all'interno del perimetro della zona A Gui-Mancini.

Le ipotesi di soluzione sono costituite da:

- riqualificazione vegetazionale e interventi di sistemazione geologica della costa;
- sviluppo produttivo turistico mediante miglioramento della fruizione del litorale e attrezzature di servizio leggere;
- accessibilità e fruizione limitata del bosco della Maddalusa e al litorale;
- realizzazione di una rete di connessioni ecologiche e di by-pass della SS per Porto Empedocle, e percorsi pedonali di accesso alla spiaggia;
- attrezzature di servizio alla spiaggia;
- parcheggi.

*Ambito n° 8b (Riviera Falcone-Borsellino).* Le ipotesi di soluzione sono costituite dalla creazione di una riviera che sia anche strettamente legata al potenziamento del porto turistico ed alla riqualificazione edilizia del fronte abitativo, nonché al riuso del patrimonio edilizio per finalità legate alla fruizione della riviera e della spiaggia.

*Ambito n° 8c (Riviera Dune).* I problemi fondamentali sono costituiti dal contrasto con le caratteristiche ambientali degli agglomerati edilizi ivi presenti e dal forte consumo di suolo in una zona ambientalmente assai delicata. Alle spalle dell'ampia spiaggia, su quello che resta dell'originaria duna, c'è una macchia boscata di grande valore da salvaguardare anche in base alla L.R. n°78/76.

Le ipotesi di soluzione sono costituite da:

- ristrutturazione e adeguamento delle viabilità (lungomare con funzione esclusiva di servizio alla spiaggia);
- servizi turistici leggeri;
- parcheggi ecologici (alberature e pavimentazione in terra battuta e blocchi traforati); separazioni mediante siepi, ecc.);
- sistemazione vegetazionale dei rilevati retrostanti (rimodellamento, manti erbosi, vegetazione decorativa basso-medio fusto, ecc);
- risistemazione e valorizzazione dell'area delle dune e dell'arenile;
- attrezzature di servizio alla spiaggia integrate nel verde di nuova impiantazione.
- PP di 1° e 2° espansione per attrezzature di ricezione alberghiera.

Lo strumento attuativo è rappresentato da un Piano Particolareggiato relativo alla Fascia costiera Dune-Naro

*Ambito n° 8d (Fascia costiera Naro Sud).* L'ipotesi di progetto prevede la localizzazione di un insediamento turistico di tipo unitario caratterizzato da:

- riqualificazione ambientale;
- residenze turistiche;
- attrezzature sportive e sistemazioni a verde;
- attrezzature di servizio (ristorazione, bar, ecc.);
- attrezzature per fruizione dell'arenile;
- conservazione dei manufatti e dei casali storici;
- verde privato vincolato alla conservazione e valorizzazione delle coltivazioni agricole specializzate (vite e ulivi);
- servizi per attività agrituristiche e ricettive non convenzionali, connesse con gli insediamenti.

Lo strumento attuativo è rappresentato da un Piano Particolareggiato di secondo decennio che comprende l'area della Fascia costiera compresa tra il Fiume Naro e Zingarello

*Ambito n° 8e (Vallone Sumera, Punta Bianca).* La zona è caratterizzata dalla presenza, a nord-ovest del vallone Sumera, dell'insediamento spontaneo di Zingarello. Viceversa il tratto compreso tra il Vallone e Punta Bianca è privo di insediamenti e ancora abbastanza incontaminato.

I problemi fondamentali sono costituiti dall'accessibilità alla spiaggia e dalla fruizione di tutto l'ambito.

Le proposte progettuali sono costituite dalla creazione di un'oasi naturale dotato di sistema di accessibilità veicolare e attrezzature leggere per la fruizione del sistema, i cui interventi principali prevedono :

- ambito di tutela e valorizzazione ambientale;
- opere di salvaguardia geologica del litorale;
- sistema di connessioni "verdi" e aree per l'accesso alla spiaggia;
- attrezzature turistiche leggere di servizio (ristorazione, bar, ecc.).

#### ***Ambito n° 9 - MONTAPERTO PIANO GATTA - GIARDINA GALLOTTI***

*Ambito n° 9a (Montaperto, Piano Gatta).* L'insediamento è caratterizzato da un degrado del nucleo insediativo originario, dalla mancanza di un centro cittadino e di alcuni servizi di base. Si rileva inoltre la presenza del Cimitero cittadino, di un secondo cimitero locale, di un depuratore e della Fornace lungo la SP 2.

I problemi principali derivano da:

- necessità di verificare i perimetri dei Piani Particolareggiati approvati;
- necessità di verificare le tipologie edilizie esistenti e previste dal P.P.;
- necessità di miglioramento dei collegamenti viari con la valle;
- richiesta di tipologie abitative di tipo misto unifamiliari (piano terra o seminterrato adibito al ricovero macchine agricole, piani superiori residenziali).

Le soluzioni progettuali sono costituite da:

- intervento di ristrutturazione urbanistica;
- ridefinizione del Piano Particolareggiato n°18 (P.E.E.P.);
- creazione di un "centro cittadino" (piazza, verde, servizi, negozi, ecc.) come nodo urbano di ricomposizione unitaria degli interventi;
- creazione di una zona per artigianato e per servizi pubblici lungo la SP 2, in continuità con la Fornace.

*Ambito n° 9b (Giardina Gallotti).* Insediamento totalmente privo di organizzazione urbana con conseguente inadeguatezza delle sedi viarie e carenze di servizi.

I problemi principali sono costituiti da:

- necessità di miglioramento dei collegamenti viari con la valle;
- verifica dei perimetri e dei contenuti del Piano Particolareggiato n° 19.

Le ipotesi di progettuali sono:

- intervento di ristrutturazione urbanistica;
- riassetto viario;

- creazione di un “centro cittadino” (piazza, verde, servizi, negozi, ecc.) come nodo urbano di ricomposizione unitaria degli interventi.

### ***Ambito n° 10 - CONFINE FAVARA***

Lungo il confine con il Comune di Favara sono distribuiti alcuni nuclei abitativi di Agrigento di origine spontanea e perimetrati ai sensi della L.R. n° 37/85 come Piani di Recupero Edilizio n° 4. Tale zona è stata integrata con aree di completamento B3, con l’individuazione di aree per servizi e verde e per il miglioramento della viabilità.

Tali insediamenti sono in diretta continuità con l’abitato di Favara e totalmente separati dai nuclei abitativi di Agrigento. Tale integrazione è dunque da valutare in fase attuativa in forma correlata con il Comune di Favara.

## **5.6 Il dimensionamento del Piano**

### *5.6.1 Le stime dei fabbisogni*

Le analisi statistiche sulla dinamica demografica e le valutazioni predittive correlate al trend del Comune e del Sistema Locale del Lavoro (SLL) (Agrigento e un aggregato di 12 comuni dell’*hinterland* identificabile come l’ area economica ove si determinano le più intense ed immediate interazioni sociali e di lavoro) deporrebbero per un *range* della popolazione residente nel Comune di Agrigento, al 2021, tra 54.000 e 57.000 abitanti, in valori arrotondati. Quanto al SSL, le ipotesi statistiche “bassa” ed “alta”, riferite al solo movimento naturale, determinerebbero un range dell’incremento demografico al 1.1.2021, al netto della variazione prevista per il Comune di Agrigento, tra 1450 e 8100 residenti, come emerge dai dati riassunti nel seguente “Quadro di riepilogo”.

#### *Quadro di riepilogo*

(dati e previsioni demografiche al 2021, per il Comune di Agrigento ed il relativo Sistema Locale del Lavoro)

| Anno               | Agrigento<br>Ipotesi bassa | Agrigento<br>Ipotesi alta | SLL<br>Ipotesi bassa | SLL<br>Ipotesi alta |
|--------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|
| 1991               | 55.283                     | 55.283                    | 177.245              | 177.245             |
| 2021               | 53.974                     | 57.220                    | 177.382              | 187.254             |
| <i>1991-2021</i>   | <i>- 1.309</i>             | <i>1.937</i>              | <i>137</i>           | <i>10.009</i>       |
| <i>1991-2021 *</i> |                            |                           | <i>1446</i>          | <i>8.072</i>        |

\* variazioni 1991-2021 nel SLL, al netto della variazione di Agrigento

Inoltre l’approccio predittivo, proposto considerando una proiezione “per famiglie” ed assumendo il parametro prudenziale 2,8 componenti/famiglia e l’ipotesi di movimento sociale zero, conclude che al netto delle variazioni demografiche ipotizzate per Agrigento, il SLL subirebbe un incremento nel range 1.959 - 8.585 abitanti, che sostanzialmente conferma il range riportato nel Quadro.

Quanto sopra premesso, si rendono opportune alcune osservazioni in ordine alla determinazione della popolazione di progetto.

E’ vero che la popolazione residente prevedibile nell’arco temporale del ventennio, è da calcolare sulla base dei dati ISTAT più recenti, tuttavia la popolazione di progetto non

può ritenersi l'esito di un'estrapolazione meramente aritmetica del trend, acriticamente accolta: sotto questo profilo, ponendosi, peraltro, l'aporia derivante dalla stessa definizione d'un range piuttosto che di un unico dato predittivo.

Va inoltre notato che le proiezioni demografiche ISTAT, non sono "dati", bensì studi previsionali condotti periodicamente dall'Istituto e, come tali, suscettibili, come peraltro accade, di difformità rispetto al reale evolversi della popolazione (2).

Ovviamente, l'attendibilità di una previsione (2021) mutuata da studi del tipo citato e quindi fondata sopra ipotesi di movimento demografico naturale e sociale di lungo periodo, ancorché di fonte autorevole come nel caso degli studi ISTAT, appare opinabile. Altresì opinabile sembra l'estensione ad uno specifico, e demograficamente modesto, contesto comunale, quale quello di Agrigento, dei valori estrapolati per una intera, grande regione con popolazione circa 90 volte maggiore e situazioni ampiamente diversificate.

Queste considerazioni, estese alle stesse valutazioni predittive secondo il trend comunale, presentano le medesime valenze, riflettendo l'opinabilità di previsioni di lungo periodo, a scala ventennale.

Altre ipotesi sono ragionevolmente, ancorché prudenzialmente proponibili, nel nostro caso. L'area del SLL (demograficamente rafforzata, secondo il trend) potrà avvertire con immediatezza l'effetto attrattivo di un piano, quale quello di Agrigento, indirizzato ad un' incisiva politica di rianimazione della base economica urbana, di rafforzamento dell'attrezzatura terziaria del territorio e di riqualificazione ambientale; ciò può concorrere ad alimentare - insieme con altri siti del bacino gravitazionale della città e, naturalmente, a fonti migratorie extranazionali - una ripresa positiva del movimento sociale del suo principale centro urbano.

S'intende qui sottolineare l'opportunità di assumere la componente migratoria, ancorché non valutabile quantitativamente, come 'variabile dipendente' in virtù della sua stretta connessione con i fattori economico-sociali.

Qui gioverà, inoltre, richiamare la natura politica degli scenari del piano, che, superando i limiti culturali dell'apparato istituzionale normativo ed amministrativo, vanno commisurati a fabbisogni correlati alle potenzialità e prospettive del territorio pianificato, e, nello specifico di Agrigento, ai presupposti di valorizzazione delle "importanti potenzialità" del sito urbano, che abbiamo in precedenza sottolineato, collocandole nell'ambito delle prospettive di leadership della Sicilia centro-meridionale, "alla portata di una Agrigento più efficiente e più competitiva".

Alla stregua di queste considerazioni, la popolazione di progetto si è assunta in 65.000 residenti al 2021 (3), con contenuta differenza rispetto al limite superiore del range dei dati predittivi statistici.

---

2 () Vale, a titolo di esempio, il raffronto tra le previsioni al 1.1.1992 per la Sicilia, il Mezzogiorno e l'Italia indicate nello studio ISTAT "Previsioni della popolazione residente dal 1986 al 2001" (pubblicato nel 1982) ed i dati del censimento '91 (ancorché precedenti di due mesi, circa, l'1.1.1992); nel confronto si riscontrano rilevanti differenze tra previsioni e dati censuari.

3 () La stima si commisura, in linea di massima, all'incremento del 10% rispetto al 1991, sommariamente descritto nello Schema di massima (55.283 X 1,10 = 60.881).



Tale valutazione, tiene conto dei seguenti aspetti:

- a. aggiornamento delle precedenti proiezioni dei dati ISTAT (elaborate sulla base delle tendenze degli anni più recenti) <sup>(4)</sup> incrementate di taluni “*fattori correttivi*” <sup>(5)</sup>;
- b. separazione della popolazione residente da quella fluttuante, per la diversa dinamica di quest’ultima, che presiede alla domanda di seconde case;
- c. utilizzazione di un parametro, rivalutato, di 2,5 componenti/nucleo familiare più aderente ai valori dei *trends* nazionali.

In tal modo lo *scenario* previsionale per quanto riguarda la valutazione del *fabbisogno residenziale* appare più aderente agli obiettivi del Piano ed in grado di essere congeniale alle politiche che l’Amministrazione deve essere in grado di avviare in relazione:

- alla sostituzione di abitazioni malsane e da recuperare nel Centro Storico,
- al completamento dei programmi residui del PRG del ’78 (di cui alcuni sono già in corso di progettazione esecutiva),
- alla realizzazione dei nuovi programmi di edilizia residenziale ed in particolare di quella economica e popolare (da definire con apposite deliberazioni comunali).

D’altra parte, va considerato che la distribuzione dei fabbisogni residenziali aggiuntivi deve tenere conto delle specifiche situazioni territoriali e dei pesi insediativi già esistenti. Gli ampliamenti, affidati sia a interventi di espansione residenziale sia a interventi di completamento e/o ristrutturazione urbanistica, devono tenere conto della possibilità di favorire la permanenza degli abitanti nelle originarie aggregazioni insediative.

La dotazione delle *tipologie ricettive turistiche* al 2021, in relazione agli obiettivi dell’Amministrazione Comunale, dovrebbe attestarsi sull’incremento consistente di 12.000 posti letto da ripartire in due *tranches* decennali, da realizzare progressivamente in relazione al livello di concreta formazione della domanda reale. Tale dotazione, da localizzare prevalentemente nel “*Comprensorio turistico di Dune*” (oltre che nel Centro Storico, nelle limitofe zone B e da diffondere in altre sedi), comprende ovviamente tipologie convenzionali (alberghi, residences, ecc.) e non convenzionali (come quelle legate all’agriturismo, al bed and breakfast, ecc.).

A questa indicazione va collegata quella relativa alle *case per vacanze*. Tenuto conto dell’esubero di case non occupate e dello stock esistente già elevato, si è operato non tanto nel determinare dimensionamenti aggiuntivi quanto agevolando il recupero dei nuclei esistenti in zona Dune Naro e la loro trasformazione in residenze turistiche (residence, miniappartamenti, case vacanze, ecc.) mediante cambio di destinazione (servizi privati) di una quota (ad es. piani terra) e leggeri incrementi di cubatura, demolizione e ricostruzione, accorpamenti per realizzare tipologie turistiche, ecc.; nel contempo si sono previste contenute espansioni per le medesime funzioni turistiche (residence, miniappartamenti, case vacanza, ecc.) in ampliamento dei nuclei esistenti, al fine di salvaguardare il residuo sistema ambientale e contenere il consumo di suolo.

---

4 () Coerentemente con le prescrizioni dell’art.8 del disciplinare di incarico.

5 () Tra i fattori presi in considerazione: gli effetti delle politiche di Piano (richiamo nuovi abitanti, inversione del saldo migratorio attualmente negativo); gli effetti derivanti da fattori sociali esogeni (immigrazione stanziale)

Per quanto riguarda infine le *funzioni direzionali* <sup>(6)</sup>, le stesse si inquadrano nell'obiettivo generale di PRG della creazione delle “*nuove centralità*” e rappresentano un elemento di caratterizzazione della “Città istituzionale”; nella definizione dei fabbisogni si è tenuto conto delle esigenze legate a:

- trasferimento di talune funzioni amministrative dal Centro Storico;
- contenute richieste di funzioni amministrative pubbliche (Archivio di Stato);
- domande di terziario e direzionale privato connesso con le attività produttive.

Non si è valutato invece un fabbisogno aggiuntivo per quanto riguarda le funzioni legate al polo universitario e alle attività culturali in quanto, a fianco delle localizzazioni attuali nell'area scolastica, sembra opportuno suggerire il riuso di contenitori del “Centro Urbano” in fase di dismissione (carcere, ospedale, ecc.).

### 5.6.2 *La capacità insediativa e la verifica degli standard*

La verifica della “capacità insediativa teorica” del PRG avvalorata sostanzialmente le ipotesi di dimensionamento formulate in precedenza (vedi capitolo 3).

Va sottolineato che il modello insediativo non fa prevalere l'offerta di molteplici nuove occasioni insediative quanto, piuttosto, quella di una diffusa politica di razionalizzazione e di riqualificazione ambientale.

D'altra parte non è pensabile far coincidere il *modello organizzativo quali-quantitativo* di PRG con la stima della *dinamica demografica* del Comune: il primo ha carattere previsivo e sottende alle scelte strategiche di potenziare il ruolo propulsivo di Agrigento, anche nei confronti del proprio hinterland; la seconda, come è noto, dipende da valutazioni sui fattori sociali ed economici di un'area, rispetto al suo passato e alle indicazioni congiunturali e non tiene conto delle altre potenzialità di sviluppo nel lungo periodo, difficilmente quantificabili a priori. Una certa flessibilità di giudizio è quindi intrinseca nell'assunzione di tale rapporto come si evidenzia nella più recente letteratura scientifica del settore.

Nel nuovo assetto urbanistico che si propone con il Piano di Agrigento, la scansione in zone omogenee prescritta dal DM 1444/68 è stata effettuata in relazione alle singole peculiarità locali con l'obiettivo di seguire, per quanto possibile, l'andamento dei fenomeni reali e di introdurre forme di attuazione dello strumento urbanistico (comprese le Prescrizioni Esecutive) che tengano conto delle esigenze sociali della comunità agrigentina (vedi Ambiti di Riferimento riportati nella Tab. 3 allegata).

La capacità insediativa è stata determinata considerando gli incrementi prevedibili nell'eventuale utilizzo di tutte le aree edificabili, comprese le quote relative alle aree contenute nei precedenti strumenti urbanistici attuativi non realizzati (o se non realizzati, già approvati dall'Amministrazione Comunale) e quelle relative alle aree agricole (E1-Ex).

Non si è peraltro tenuto conto della quota di abitazioni che, per ragioni diverse, nel tempo (come quelle legate a politiche ambientali o ad esigenze di tutela/valorizzazione del “parco”), potrebbe essere necessario trasferire in sede più adeguata.

---

6 ( ) La stima di tali fabbisogni è stata valutata sulla base del parametro di 35-40 mq/addetto.

Nel complesso, rispetto ad una previsione al 2021 rispettivamente di 54.000 abitanti (ipotesi bassa) e di 57.000 abitanti (ipotesi alta), la capacità insediativa teorica del PRG è di 68.000 abitanti circa.

Tale valore incrementale, dell'ordine del 20% circa rispetto all'ipotesi alta e del 24% rispetto alla popolazione censita nel 2001 (55.010 abitanti), appare accettabile e in linea con l'obiettivo di contenere l'espansione edilizia avviando nel contempo processi di riqualificazione e di ristrutturazione urbanistica nelle parti consolidate della città, oltre che di "recupero" delle numerose aree abusive (anche sia all'interno che all'esterno delle aree di vincolo del parco archeologico).

Nel contempo le ipotesi di dimensionamento non irrigidiscono il mercato edilizio che il PRG deve poter controllare ed indirizzare, ma tendono a favorirne un equilibrato sviluppo ed un'articolazione fra iniziative legate alle nuove costruzioni e all'utilizzazione e ristrutturazione di parti di città consolidata e ancora potenzialmente fruibili di rinnovo edilizio.

Come si evidenzia nella seguente tabella sintetica e nel quadro analitico allegato (vedi anche Tab. 1 allegata), il 65% della capacità insediativa teorica si riferisce ad aree già investite da processi di urbanizzazione completati, in via di completamento o comunque attraverso progetti già approvati dall'Amministrazione (così come nelle zone agricole). Il 25% riguarda popolazioni insediabili nelle zone residenziali dei piani attuativi del PRG; solo il 10% si riferisce a nuove espansioni residenziali (zone C2) e nelle case unifamiliari con orto, articolate peraltro tra "primo" e "secondo decennio" di attuazione del PRG (secondo le indicazioni delle norme regionali) e da prescrizioni esecutive di primo decennio o da piani particolareggiati di secondo decennio.

| Articolazione della "Capacità insediativa teorica" di PRG  | Abitanti        |              |
|--|-----------------|--------------|
|  | Previsione      | Incremento   |
|  | 1° decennio     | 2° decennio  |
| a) Capacità insediativa teorica determinata dal PRG ai fini del dimensionamento e verifica degli standards (ex-DM 1444/68) nel 1° decennio<br>(zone A-B1-B2-B3-B5)<br>(zone E1-Ex) | 43.541<br>1.877 | -<br>-       |
| <b>Totale a)</b>   | <b>45.418</b>   | <b>-</b>     |
| b) Capacità insediativa teorica nelle zone residenziali regolate da Piani attuativi, di iniziativa pubblica e privata, ex-PRG 1978<br>(zone C1)                                    | 17.310          | -            |
| <b>Totale b)</b>   | <b>17.310</b>   | <b>-</b>     |
| c) Capacità insediativa teorica nelle nuove zone residenziali previste dal PRG<br>(zone C2)<br>(zone C4)   | 650<br>5.077    | 1.650<br>-   |
| <b>Totale c)</b>   | <b>5.727</b>    | <b>1.650</b> |
| <b>Capacità insediativa teorica complessiva<br/>Totale a) + b) +c)</b>   | <b>68.455</b>   | <b>1650</b>  |

La verifica degli standards urbanistici, richiesta dal DM 1444/68, è stata effettuata enucleando dalla “Capacità insediativa teorica” (vedi Tabb. 1-2 allegate) la popolazione insediabile (esistente + incrementi previsti) nelle zone residenziali A-B1-B2-B3-B5 (43.541 abitanti) e nelle zone agricole E1-Ex (1.877 abitanti).

A tal fine non si è considerata la popolazione insediata e/o insediabile nelle zone residenziali già oggetto di piani attuativi di iniziativa pubblica e privata, previste dal PRG del 1978, né quella prevista nelle nuove aree di espansione (residenziale e turistica) previste dal nuovo PRG, .

Ciò a motivo che i piani attuativi ex-PRG 1978 contengono di per sè previsioni di aree per attrezzature e servizi (in parte già realizzate) in misura sufficiente a garantire i fabbisogni della popolazione insediata o insediabile nelle zone C1); mentre le Prescrizioni Esecutive ed i Piani Particolareggiati di 2° decennio, che regolano (o regoleranno) le nuove aree di espansione residenziale (C2-C4), prevedono di completare gli assetti urbani di progetto con aree standards rapportate alle rispettive popolazioni insediabili.

Va sottolineato che, sotto il profilo qualitativo della distribuzione degli spazi per attrezzature locali, si è teso a reperire le aree laddove esse sono risultate disponibili (o registrate in quanto già esistenti) nelle zone A e B. E’ auspicabile, invece, che nella fase di redazione dei piani attuativi si effettuino delle verifiche “qualitative” sulle possibili integrazioni tra le aree di servizio già localizzate e quelle da inserire nei piani attuativi stessi al fine di consentire un adeguato ridisegno degli spazi pubblici, garantendo così migliore qualità e gradevolezza abitativa.

Nel complesso la “verifica quantitativa” è stata riferita ad una capacità insediativa teorica di 45.418 abitanti, distribuiti in 9 Ambiti di riferimento territoriale scelti con l’obiettivo di riconoscere un’autonomia funzionale alle parti urbane e favorire la suddetta integrazione degli spazi pubblici (vedi Tab. 3 allegata)

| Ambiti di riferimento                  | Capacità insediativa teorica di PRG nelle aree residenziali ai fini della verifica standards |
|--|--|
| 1. Centro Urbano                       | 23.686 abitanti  |
| 2. Quadrivio Spinabta-Stazione bassa   | 5.566 “  |
| 3. Fontanelle-Amagione-San Giusippuzzo | 1.615 “  |
| 4. San Michele                         | 590 “  |
| 5. Villaseta-Monserrato                | 4.181 “  |
| 6. San Leone                           | 3.019 “  |
| 7. Villaggio Mosè                      | 2.916 “  |
| 8. Montaperto                          | 487 “  |
| 9. Giardina Gallotti                   | 1.481 “  |

Per ognuno degli Ambiti su elencati si è effettuato un bilancio degli spazi pubblici, riservati o da riservare alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, rapportando le rispettive consistenze alla popolazione insediabile in ciascuna porzione di territorio investigata.

Dalla “verifica” si evidenzia che il PRG ha previsto aree per “attrezzature e servizi” superiori ai minimi prescritti dal DM su indicato (vedi Tab. 4 allegata).

Nelle operazioni di verifica, inoltre, si è posta l'attenzione all'Ambito 10 di Cannatello-Foce Naro, nel quale si individuano diverse destinazioni di zona (residenziali, turistiche, agricole, direzionali). In questa porzione di territorio il PRG ha previsto ulteriori nuove aree per servizi di livello locale che integrano le dotazioni prescritte dal DM 1444 e consentono anche di:

- integrare le dotazioni già stabilite nelle aree dei PdR (ex zone B4) di Villaggio Mosè-Cannatello-Foce Naro;
- aumentare le dotazioni della zona C3.1 "Espansione residenziale turistica" (1° decennio) previste nelle Prescrizioni Esecutive n. 5;
- aumentare le dotazioni della zona C3.2 "Espansione residenziale turistica" (2° decennio) previste dai PdL convenzionata;
- soddisfare i fabbisogni delle zone E1 "Agricole per la conduzione del fondo" ed Ex "Agricole impropriamente urbanizzate";
- aumentare le dotazioni della zona C4 "Case unifamiliari con orto" previste dai PdL convenzionata.

Le valutazioni relative ai singoli ambiti risultano congruenti anche ad una verifica effettuata sull'intero territorio comunale (vedi Tab. 5 allegata) con un'articolazione relativa agli spazi destinati *all'Istruzione, ai Servizi collettivi, al Verde pubblico e ai Parcheggi*, in ogni caso di molto superiori ai minimi prescritti in rapporto alla Capacità insediativa teorica prevista.

## **5.7 La Pianificazione commerciale**

### *5.7.1 Il quadro d'insieme*

Il decreto legislativo n.114/98 modifica lo scenario normativo del settore del commercio, estremamente vitale per l'economia attuale, e sancisce che "l'attività commerciale si fonda sul principio della libertà di iniziativa economica privata, esercitata nel rispetto della tutela della concorrenza e del mercato". In quest'ottica un aspetto assume un particolare rilievo: la possibilità di differenziare le scelte locali in materia di commercio e di far convergere in tempi brevi la programmazione economica e quella urbanistica.

La Regione Sicilia ha definito, con più provvedimenti, criteri di regolamentazione riferiti agli esercizi di vicinato ed a quelli di medie dimensioni, da attivare con strumenti di governo locale che considerino in modo unitario anche gli aspetti sociali e occupazionali connessi alle attività commerciali.

L'obiettivo è di tradurre tali criteri in parametri qualitativi e quantitativi, in grado di consentire, da una parte, il raggiungimento di livelli ottimali di servizio al cittadino, dall'altra, la tutela degli aspetti storico-culturali dei comuni interessati.

Più in generale, gli obiettivi indicati dalla "riforma" sono quelli dello sviluppo del commercio attraverso la riqualificazione del tessuto urbano (con particolare riferimento alle periferie delle città), la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche degli esercizi ubicati nei centri storici ed il rispetto dei vincoli relativi al patrimonio artistico ed ambientale <sup>(7)</sup>.

---

7 () La tutela delle attività commerciali ed artigianali che svolgono un "servizio di vicinato", assume particolare importanza per certe fasce di popolazione insediata nei centri storici. Si

---

richiama la necessità di evitare quel processo di espulsione, già in atto in molte realtà locali, accompagnato da fenomeni di “desertificazione” della rete commerciale.

In tale quadro, il ruolo che i Comuni della Regione Sicilia sono tenuti a svolgere nel nuovo assetto normativo previsto dalla legge regionale è decisamente rilevante.

Tale ruolo, condiviso in linea generale con le Amministrazioni di tutte le regioni italiane<sup>(8)</sup>, assume in Sicilia (ed in particolare ad Agrigento) significato e caratteristiche del tutto peculiari.

La modifica dello scenario normativo, consistente nel passaggio dalla Legge n.426/71 al D.Lgs n.114/98, si traduce, fra l'altro, in diversi aspetti di assoluto rilievo:

- il Comune di Agrigento, con in itinere il nuovo PRG, ha il compito di far convergere la programmazione economico-territoriale a quella urbanistica;
- l'interpretazione del Decreto "Bersani", data dalla Regione diviene molto più *discriminante* di quanto accadeva in passato, per quanto riguarda l'evoluzione delle tipologie degli esercizi di vendita;
- le scelte locali si differenziano in misura significativa, introducendo anche nel settore commerciale un approccio di delega verso il livello territoriale inferiore e nel campo della sussidiarietà fra i vari ambiti decisionali.

Il processo di delega che la Regione ha trasmesso ai comuni, in applicazione del D.Lgs sopra citato, ha avuto origine con la Legge Regionale n.28/99. Obiettivo finale: la programmazione del settore concerne la più adeguata presenza, la migliore distribuzione, la qualificazione e lo sviluppo delle attività commerciali sul territorio regionale.

Per raggiungere questo obiettivo, le tappe intermedie delineate dalla legge sono:

1. lo sviluppo e l'innovazione della rete distributiva, favorendo la crescita dell'imprenditoria e dell'occupazione in termini di qualità del lavoro e di formazione professionale qualificata;
2. la trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà d'impresa e la libera circolazione delle merci;
3. la tutela del consumatore, con particolare riguardo all'informazione, alla possibilità di approvvigionamento, al servizio di prossimità, all'assortimento e alla sicurezza dei prodotti;
4. l'efficienza, la modernizzazione e lo sviluppo della rete distributiva, nonché l'evoluzione tecnologica dell'offerta, anche al fine del contenimento dei prezzi;
5. il pluralismo e l'equilibrio fra le diverse tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo al riconoscimento e alla valorizzazione del ruolo delle piccole e medie imprese;
6. la valorizzazione e la salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane, rurali, montane e delle isole minori.

Il metodo prescelto è quello della concertazione con gli Enti Locali ed il principio della sussidiarietà, in relazione alla effettiva rilevanza comunale, intercomunale, provinciale o regionale delle decisioni da assumere.

In particolare, i successivi D.P. 11.07.2000 e D.A. 12.07.2000, costituiscono i riferimenti per le scelte di Comuni e Province in materia di programmazione

---

8 () Vedi, peraltro, il documento (rep. n.161) della Presidenza del Consiglio dei Ministri a margine della "Conferenza unificata" del 21.10.99, con il quale, fra il Governo ed i Rappresentanti delle Autonomie regionali e locali, si sancisce l'accordo sull'adeguamento degli strumenti urbanistici di cui all'art. 6 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114.

urbanistico-commerciale <sup>(9)</sup> e di atti autorizzativi per medie e grandi strutture di vendita <sup>(10)</sup>.

### 5.7.2 *Le incombenze comunali*

Il D.P. 11.07.2000 (adottato in attuazione della LR n.28/99), disciplina le modalità di programmazione della rete distributiva comunale, con le seguenti finalità:

- favorire la realizzazione di una rete distributiva efficiente, adeguatamente rapportata al consumatore con le altre funzioni di servizio;
- assicurare, nell'individuazione dei limiti di presenza delle medie e grandi strutture di vendita, il rapporto della libera concorrenza, favorendo un equilibrato sviluppo delle diverse forme distributive e la pluralità delle insegne;
- rendere compatibile l'impatto dei grandi insediamenti commerciali sul territorio, con particolare riguardo alle caratteristiche della mobilità e del traffico e al controllo dell'inquinamento;
- valorizzare le potenzialità delle attività commerciali ai fini della riqualificazione del tessuto urbano, con particolare riguardo alle aree degradate;
- preservare i centri storici, mantenendone le caratteristiche morfologiche e tutelandone il patrimonio artistico ed ambientale;
- salvaguardare la presenza di un'offerta commerciale nei piccoli comuni montani e rurali e nelle isole;
- favorire il recupero di piccole e medie imprese, anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali;
- riconoscere priorità alle domande di apertura, ampliamento o trasferimento di medie e grandi strutture di vendita che prevedano la concentrazione di preesistenti esercizi commerciali con l'impegno di assumerne il personale.

Con tali finalità, l'art. 2 "Programmazione urbanistica comunale" del predetto D.P. entra ulteriormente nel merito delle incombenze comunali.

Si precisa, infatti, che gli strumenti urbanistici, generali ed attuativi, devono individuare:

- le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, le aree in cui possono essere consentiti gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;
- le aree da destinare a mercati su aree pubbliche di tipo giornaliero, periodico o fisso;
- i limiti cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali, ambientali e dell'arredo urbano, nonché i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle

---

<sup>9</sup> () Vedi D.P. 11.07.2000 "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale".

<sup>10</sup> () Vedi D.A. 12.07.2000 "Disposizioni per la correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura di una media e grande struttura di vendita.

medie e grandi strutture di vendita.

Il processo metodologico connesso a tali incombenze, consiste nel valutare la conformità dello strumento urbanistico generale agli indirizzi di programmazione commerciale, come atto dovuto che il Comune è tenuto a compiere entro sei mesi dalla pubblicazione del decreto regionale 11.07.2000.

Si tratta, da una parte, di compiere una serie di valutazioni sulla rete commerciale in essere, dall'altra, di effettuare un'analisi delle previsioni di PRG comprendente una mappatura delle possibilità d'insediamento di strutture commerciali sia in termini localizzativi sia di dimensionamento quantitativo, nonché esaminare le condizioni normative ed i requisiti d'insediamento; dall'altra, ancora, di riformulare le NTdA dello strumento urbanistico sulla base degli orientamenti dell'Amministrazione comunale circa l'evoluzione della rete distributiva nelle diverse parti del territorio comunale.

Operativamente si rendono necessarie:

- a) un'analisi della rete commerciale esistente, contenente la localizzazione e la consistenza delle strutture di vendita (medie e grandi) presenti sul territorio comunale e la localizzazione delle aree, assi o fronti ove si riscontra un commercio di vicinato, con particolare riguardo ai centri commerciali naturali;
- b) una valutazione del dimensionamento attuale della rete distributiva comunale, in rapporto alle tendenze demografiche e socio-economiche;
- c) una valutazione delle problematiche derivanti dalla dislocazione attuale della rete commerciale rispetto all'accessibilità (veicolare, ciclabile, pedonale, coi mezzi pubblici) da parte dell'utenza;
- d) un'analisi delle previsioni del PRG comprendente l'individuazione delle possibilità d'insediamento di strutture commerciali (in termini localizzativi e quantitativi), delle relative condizioni normative e dei requisiti d'insediamento;
- e) l'individuazione delle aree urbane centrali (le parti di Centro storico sia quelle a forte vocazione commerciale) e quelle periferiche di consolidata presenza commerciale;
- f) la formulazione degli orientamenti dell'Amministrazione comunale, circa l'evoluzione della rete distributiva nelle diverse parti del territorio comunale (di cui al punto precedente), le possibilità d'insediamento di medie strutture di vendita e l'individuazione delle aree suscettibili di ospitare grandi strutture di vendita o aree commerciali integrate;
- g) la riformulazione delle NTdA del PRG riguardanti i tipi d'uso commerciali e relativi standard e requisiti d'insediamento, per adeguarla agli indirizzi e requisiti d'insediamento previsti dalle disposizioni regionali in materia di commercio (LR e relativi decreti attuativi);
- h) la riformulazione delle NTdA del PRG riguardanti le zone di possibile insediamento di attività commerciali, con particolare riferimento alle medie e grandi strutture di vendita, per adeguarla agli orientamenti dell'Amministrazione comunale ed agli indirizzi e requisiti previsti dalle disposizioni regionali in materia di commercio (LR e relativi decreti attuativi);
- i) l'eventuale individuazione di nuove opportunità urbanistiche ove ammettere l'insediamento delle relative tipologie di attività commerciali.

I punti da a) ad h) rappresentano i contenuti di questa prima fase del lavoro in relazione alla redazione del PRG per il Comune di Agrigento. Ciò consentirà allo stesso Comune

di adempiere alle contingenze previste dalla LR n. 28/99 e di partecipare alla Conferenza di servizio per l'esame delle istanze riferite alla grande distribuzione.

La seconda fase, da affrontare con maggiore margine di tempo, potrà essere dedicata alle tematiche e proposte relative alla lettera i) e alle elaborazioni relative a:

- Delibera dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni riferite alle medie strutture di vendita;
- Norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali;
- Individuazione delle aree da sottoporre ai progetti di valorizzazione commerciale;
- Perimetrazione di eventuali ambiti da assoggettare a norme di tutela storica;
- Classificazione eventuale di botteghe storiche.

### 5.7.3 *La metodologia seguita*

L'adeguamento della rete di vendita per il Comune di Agrigento, trova fondamento nella definizione di un "modello-obiettivo" coerente con l'assetto urbanistico previsto (PRG e strumenti attuativi) e con l'organizzazione commerciale più confacente al ruolo del Comune, quale capoluogo di provincia e centro storico artistico e turistico di rilievo regionale e nazionale.

Tale "modello-obiettivo" trova le sue basi nell'attuale struttura commerciale cui fare riferimento sia per quanto riguarda l'individuazione delle consistenze, i problemi in essere sia per verificare le compatibilità con gli assetti urbanistici.

Operativamente sono state isolate le porzioni di territorio comunale interessate da processi di urbanizzazione consolidati, in fieri e/o nei quali sono previsti sviluppi dell'edificazione secondo le seguenti articolazioni (Tavola 1 - *Quadro di riferimento*):

- 1) San Leone
- 2) Villaggio Mosè – Contrada Cannatello
- 3) Villaseta – Monserrato
- 4) Centro Urbano
- 5) Quadrivio Spinasanta – Fontanelle
- 6) San Michele
- 7) Montaperto
- 8) Giardina Gallotti

Di ogni parte è stata sviluppata una mappatura (Tavole 2.1/8 – *Distribuzione attuale delle attività commerciali*) in cui le attrezzature commerciali sono riportate secondo una classificazione per tipologia, secondo il Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 (piccole, medie e grandi superfici di vendita), e secondo la morfologia di distribuzione (assi commerciali, centri commerciali, ecc.).

Per ogni parte sono state confrontate le prescrizioni del P.R.G. in fase di approvazione nell'intento di individuare le aree di localizzazione delle attività commerciali (Tavole 3.1/8 – *Prescrizioni di Piano Regolatore Generale*).

Infine sono state espresse le indicazioni programmatiche per lo sviluppo e la riqualificazione della rete commerciale, indicando per le singole zone omogenee gli obiettivi da perseguire, gli usi e le tipologie commerciali compatibili (Tavole 4.1/8 – *Indicazioni programmatiche per la rete commerciale e integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione*).

Vale la pena richiamare che la scelta di questo schema metodologico è legata anche alla possibilità di portare avanti successivamente opportuni approfondimenti dello studio in merito alla valutazione della qualità e quantità degli esercizi commerciali, del loro rapporto con la città e della messa a regime di adeguati sistemi informativi.

#### *5.7.4 Valutazioni sullo stato di fatto della rete*

Lo studio del sistema di distribuzione commerciale esistente è stato svolto con l'obiettivo di individuare, per grandi linee, l'offerta di strutture commerciali e valutare sotto il profilo strategico le prospettive di sviluppo e qualificazione del sistema stesso.

L'assetto insediativo è costituito dal centro urbano consolidato (centro storico, rione est e rione sud) e da alcuni centri di media dimensione, funzionalmente caratterizzati (San Leone, Villasetta, Quadrivio, ecc.) oltre che da unità minori e centri rurali e collinari (Montaperto, Giardina Gallotti). Il commercio, al livello comunale, rappresenta occasione di occupazione per il 15,1% della popolazione, concentrata nel centro urbano e nei nuclei principali.

La localizzazione della distribuzione commerciale ricalca il modello insediativo descritto nella sua evoluzione insediativa. Il sistema commerciale del centro storico e delle sue propaggini, prevalentemente concentrato lungo alcuni assi urbani consolidati (via Atenea e via della Vittoria), è completato da una rete disorganica di piccoli nuclei all'interno dei tessuti e spesso fra loro scarsamente comunicanti. Caratterizza tale sistema una difficoltà di accessibilità e sosta in tutta l'area se si escludono alcuni ambiti di bordo dove è stata prevista la realizzazione di parcheggi multipiano, peraltro insufficienti a sostenere ulteriori domande di sosta "commerciale".

A questo si sono via via affiancati sistemi commerciali minori legati alle caratteristiche funzionali dei luoghi, come nel caso di San Leone per quanto riguarda il rapporto col turismo e il tempo libero (l'area è prevalentemente caratterizzata da residenze stagionali e dalla presenza di attrezzature ricettive e per il tempo libero e di servizi commerciali di piccole e medie dimensioni). Servizi di vicinato si sono invece andati a localizzare nei vari nuclei in relazione alle esigenze di prima necessità delle popolazioni insediate.

A questo sistema basato su botteghe e negozi di piccola dimensione prevalentemente ricavati ai piani terra degli edifici di abitazione (e che quindi soffrono delle difficoltà di parcheggio e di accessibilità urbana) si è affiancato in periodo più recente un sistema distributivo, ancora in formazione, composto da esercizi di dimensioni maggiori secondo due localizzazioni privilegiate: la prima, Villaggio Mosè ove esercizi di dimensioni piccole e medie si sono consolidati e via via saldati a formare un asse commerciale in cui si integrano altre funzioni terziarie e ricettive (palazzo dei congressi, alberghi); la seconda lungo la Strada Statale 189 in cui, anche per la presenza di attività artigianali, si sono localizzate attività commerciali di medie dimensioni con una limitata integrazione fra gli esercizi stessi.

E' mancato finora un modello organico complessivo di distribuzione commerciale che tenga conto delle specificità dei luoghi (funzionale, turistica, storica, ecc.) dell'accessibilità a scala urbana ed oltre e della sempre maggiore necessità di integrare la rete commerciale con le aree verdi e i punti di sosta, che ne garantiscano una fruizione qualitativamente elevata (nello spazio e nel tempo).

#### *5.7.5 La programmazione commerciale comunale e il PRG*

Gli indirizzi di programmazione commerciale fissati dal PRG di Agrigento attengono alla individuazione:

- delle aree da destinare agli insediamenti commerciali ed in particolare quelle in cui possono essere consentiti insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;

- delle aree da destinare a mercati su spazi pubblici, di tipo giornaliero, periodico o fisso;
- dei limiti cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali, ambientali e dell'arredo urbano;
- dei limiti cui sono sottoposte le imprese commerciali nelle aree di Centro storico e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- dei vincoli di natura urbanistica ed il particolare di quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico;
- delle quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle medie e grandi strutture di vendita.

Nel definire le scelte di pianificazione territoriale del Comune, in relazione al settore commerciale, si sono perseguiti gli obiettivi di un razionale ed equilibrato assetto della rete distributiva. In particolare si è operato per favorire:

- la promozione delle componenti produttive del territorio;
- l'integrazione e riqualificazione socio-economica degli insediamenti produttivi e residenziali;
- il potenziamento del servizio commerciale quale fattore di qualità urbana;
- il miglioramento della capacità di accessibilità e di sosta;
- la specializzazione funzionale di alcune parti del territorio comunale.

Con tali finalità, nel rispetto dell'art. 2 "Programmazione urbanistica comunale" del D.P. 11.07.2000, lo Strumento urbanistico generale (PRG) e le Prescrizioni Esecutive (PE) hanno teso ad individuare:

- le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, le aree in cui possono essere consentiti gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;
- le aree da destinare a mercati su aree pubbliche di tipo giornaliero, periodico o fisso;
- i limiti cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali, ambientali e dell'arredo urbano, nonché i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle medie e grandi strutture di vendita.

#### *5.7.6 Indicazioni per la formulazione di un progetto della rete commerciale*

Al fine di delineare una nuova configurazione della rete commerciale nelle diverse parti del territorio, si sono individuati degli ambiti preferenziali di intervento; all'interno di ogni ambito, sulla base di specifici obiettivi, si propongono alcuni interventi:

##### ***Il centro consolidato***

Un primo obiettivo consiste nella riqualificazione e valorizzazione la struttura commerciale esistente e del tessuto urbano originario, contribuendo alla eliminazione di fenomeni di degrado e di abbandono al fine di rafforzare la capacità attrattiva e l'identità urbana delle aree centrali e di bordo.

La qualità degli esercizi commerciali, rapportata agli edifici e ai tessuti storici, è bassa; scarsa è l'attenzione per insegne, arredi urbani poco coerenti con la vetustà dei manufatti. Un progetto complessivo di recupero urbanistico non può prescindere

dall'intervento sostanziale anche in merito a questi aspetti.

In quest'ottica assume importanza la possibilità di recuperare piazze e spazi pubblici per attività di commercio ed esposizioni temporanee e il riuso di contenitori esistenti per la creazione di spazi polifunzionali destinati per attività culturali, artigianali, di ritrovo e di svago, quali ulteriori componenti dell'attrattività dell'area (soprattutto nel centro storico, come nel caso già attuato del Monastero di S. Spirito). E' necessario quindi potenziare i sistemi di accessibilità nelle aree consolidate, soprattutto attraverso l'uso di servizi di trasporto collettivo, la regolamentazione della sosta e secondo modalità compatibili con la struttura insediativa antica.

Per la riqualificazione dell'asse commerciale di Via Atenea si suggerisce la istituzione di un'**Area Commerciale Integrata di Via Atenea** (Titolo II del D. P. 11 luglio 2000) specificatamente dedicata alla riqualificazione e valorizzazione dell'asse commerciale storico della via Atenea, intesa quale complesso organico di offerta commerciale polifunzionale formato dall'aggregazione di più strutture e di servizio fisicamente separati e connessi dallo spazio stradale che svolge il ruolo di infrastruttura comune di fruizione e distribuzione delle strutture stesse.

L'Area Commerciale Integrata è costituita da più unità edilizie autonome, realizzate o da realizzarsi in tempi diversi, potrà comprendere più strutture di vendita di piccole e medie dimensioni e avrà un sistema di infrastrutture comuni per l'accessibilità e la sosta (parcheggi, percorsi pedonali, connessioni con il sistema del trasporto pubblico) e di spazi verdi e servizi di pertinenza.

### ***San Leone e la fascia costiera***

L'ambito costiero di San Leone costituisce un sistema insediativo complesso orientato alla fruizione turistica e per il tempo libero che necessita di una profonda operazione di riqualificazione al fine di ricostituire una gerarchia territoriale ed infrastrutturale organica che ne garantisca il rispetto delle risorse ambientali e l'armonia nel futuro sviluppo.

Gli interventi proposti riguardano il potenziamento della rete di vendita di generi di largo e generale consumo per rispondere alla domanda locale e turistica stagionale. Parallelamente viene proposto il miglioramento del sistema dell'accessibilità e della sosta, secondo modalità compatibili con la struttura insediativa esistente e con la fruizione sostenibile della fascia costiera.

Un secondo gruppo di interventi sarà volto alla riqualificazione e valorizzazione dell'asse commerciale del lungomare di San Leone a fine turistico e ricreativo, integrando l'offerta di strutture commerciali con attività culturali, artigianali, di ritrovo ed intrattenimento, utilizzando anche gli spazi pubblici esistenti (piazze e infrastrutture del lungomare) per eventi, mostre ed esposizioni commerciali temporanee.

### ***Villaggio Mosè – Contrada Cannatello***

Le proposte di intervento per l'ambito di Villaggio Mosè – Contrada Cannatello vertono sul potenziamento della rete commerciale territoriale e sulla riqualificazione dell'asse commerciale lungo la Strada Statale n.115 migliorando l'assetto stradale e degli spazi pubblici e l'arredo urbano (piazze, fronti commerciali, percorsi pedonali) anche al fine di recuperare il patrimonio edilizio esistente (sottozona B.3).

Viene prevista la possibilità di localizzazione di medie e grandi strutture di vendita e di centri commerciali locali urbani, in armonia con il tessuto insediativo e commerciale esistente, la razionalizzazione e l'ammodernamento delle strutture commerciali esistenti (sottozona B.3 e D.5).

#### ***Villaseta-Monserrato***

Per l'ambito di Villaseta – Monserrato, caratterizzato da carenze nella struttura commerciale di base, dovrà essere previsto lo sviluppo e la realizzazione di una rete di esercizi di piccole e medie dimensioni con funzione di servizio di quartiere o di interquartiere (sottozona B.2 – Villaseta e C.1 – Monserrato). Viene inoltre prevista la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita (sottozona C.1 e sottozona D.6 Monserrato), in armonia con il paesaggio urbano e con il tessuto commerciale esistente. Infine viene proposta la riqualificazione della presenza commerciale lungo l'asse stradale storico di Villaseta anche attraverso uno specifico progetto di valorizzazione commerciale dell'area (sottozona A.2).

#### ***Quadrivio Spinasantà – Fontanelle – San Michele***

Gli interventi proposti per l'ambito di Quadrivio Spinasantà – Fontanelle prevedono la riqualificazione e il potenziamento degli assi commerciali esistenti e della rete di vendita di generi di largo e generale consumo con funzione di servizio di quartiere.

Tale intervento permette di ridefinire una chiara gerarchia degli insediamenti e dei nodi urbani e di valorizzare il patrimonio edilizio esistente creando aree qualificate di aggregazione ed integrazione urbana (sottozone B.1.4 e B.1.5.)

Viene prevista la possibilità di localizzazione di medie strutture di vendita in sinergia con le strutture commerciali preesistenti, nel rispetto e per la valorizzazione del paesaggio dell'area, particolarmente vulnerabile ed in continua trasformazione (sottozona B.3 – San Giuseppuzzo). E' consigliata l'elaborazione di specifici progetti di valorizzazione commerciale per la riorganizzazione della logistica commerciale delle aree e per la realizzazione di opere infrastrutturali e di arredo urbano a servizio dei nodi commerciali previsti (D.R. 12 luglio 2000).

#### ***I nuclei rurali a nord nella zona montana (Montaperto e Giardina Gallotti)***

L'obiettivo specifico consiste nella creazione di una rete di centri polifunzionali integrati di servizio con il fine di presidio e valorizzazione del territorio e del mantenimento dei nuclei commerciali esistenti.

Nei centri polifunzionali l'attività commerciale può essere associata a quella di pubblico esercizio e di altre attrezzature di interesse collettivo, creando eventualmente una convenzione fra soggetti pubblici e privati.

La rete dovrà inoltre portare a consolidare i processi di valorizzazione delle risorse rurali, anche mediante la promozione e il sostegno delle produzioni tipiche locali.

#### ***5.7.7 Gli ulteriori sviluppi del lavoro***

Quanto riportato nel paragrafo 5.7 costituisce, per la città di Agrigento, soltanto l'avvio di un processo "attivo" di gestione della rete commerciale che non si esaurisce in sede di redazione di PRG ma vede quale possibile sviluppo futuro l'approfondimento sui seguenti punti:

- conoscenza dei caratteri quantitativi e distributivi della rete esistente e delle esigenze della popolazione;

- aggiornamento sistematico della consistenza e della distribuzione degli esercizi commerciali (anche attraverso schede di rilevamento puntuali);
- adozione di provvedimenti idonei a mantenere lo sviluppo e le trasformazioni della rete entro le direttrici urbane e territoriali previste dal nuovo PRG;
- massima sensibilizzazione degli operatori economici verso la razionalizzazione del settore sia dal punto di vista localizzativi che tipologico.

Viene di seguito proposta una “Scheda tipo di rilevamento” puntuale della rete di distribuzione comunale, in grado di raccogliere informazioni sia di carattere commerciale che urbanistico territoriale.

L’uso di sistemi informativi per la conoscenza ed archiviazione della rete commerciale permette di focalizzare un secondo obiettivo: costituire un “osservatorio” del fenomeno commerciale in grado di favorire un processo decisionale “continuo e dinamico” e di rapportare così la situazione di fatto alle esigenze di programmazione dell’amministrazione comunale e alla domanda della popolazione residente.

Il lavoro proposto consente all’amministrazione di rispondere alle esigenze pratiche e normative introdotte dalla L. R. 28/99 e dal Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 e di individuare ambiti futuri di precisazione della proposta progettuale:

- elaborazione di una strategia di accordo fra le scelte commerciali e la programmazione territoriale;
- creazione e sviluppo degli appositi progetti di valorizzazione commerciale delle aree urbane consolidate (lungomare di San Leone, asse commerciale plurifunzionale di Villaggio Mosè);
- costituzione e progettazione dell’Area Commerciale Integrata di Via Atenea;
- predisposizione di documentazioni per il coordinamento fra pubblico e privato nella riqualificazione della rete commerciale e nella realizzazione dei progetti di valorizzazione commerciale.

Tali ulteriori approfondimenti appaiono quale naturale sviluppo e continuazione del lavoro fin qui svolto.

**SCHEDA ESEMPLIFICATIVA  
PER IL RILEVAMENTO DELLA RETE DI DISTRIBUZIONE  
DEL COMUNE DI AGRIGENTO**

|  |  |
|--|--|
| 1. Ditta: .....                                    | 2. Ubicazione: .....                       |
| 3. Iscrizione Reg. Soc. Trib. di:<br>..... N. .... | Iscrizione C.C.I.A.A. di:<br>..... N. .... |
| 4. Autorizzazione comunale:<br>N. .... del .....   | 5. Attività svolta:<br>.....<br>....       |

| 6. Settore merceologico dell'attività |   |
|---------------------------------------|---|
| I                                     | Tutti i prodotti alimentari, nonchè articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per lacasa  |
| II                                    | Prodotti dell'abbigliamento (articoli di vestiario confezionati di qualsiasi tipo e pregio con esclusione degli accessori e della biancheria intima), calzature |
| III                                   | Prodotti vari (trattasi di una o più categorie merceologiche non comprese nel raggruppamento II)  |

|   |
|---|
| 7. Classe di fatturato (in milioni) nell'anno ..... |
|---|

|       |              |              |       |
|-------|--------------|--------------|-------|
| < 100 | da 100 a 250 | da 250 a 500 | > 500 |
|-------|--------------|--------------|-------|

|                                    |                                       |                                  |
|------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| 8. Superficie totale (mq)<br>..... | 9. Destinata di vendita (mq)<br>..... | 10. Altezza locali (ml)<br>..... |
|------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|

| 11. Composizione della Superficie di vendita |                           |                  |
|--|---------------------------|------------------|
| Alimentare (mq) .....                        | Non alimentare (mq) ..... | Mista (mq) ..... |

| 12. Dotazione servizi e aree pertinenziali |    |    |                               |
|--|----|----|-------------------------------|
| Servizi igienici                           | SI | NO | Parcheggi pubblici .....      |
|  |    |    | Parcheggi pertinenziali ..... |

| 13. Catena di distribuzione e/o di acquisto |                          |              |             |
|---|--------------------------|--------------|-------------|
| Affiliato                                   | aderente gruppo acquisto | Non aderente | Cooperativa |

|                      |           |          |
|----------------------|-----------|----------|
| 14. Forma di vendita | Dettaglio | Ingrosso |
|----------------------|-----------|----------|

| 15. Addetti |  |  |  |  |  |
|-------------|--|--|--|--|--|
|-------------|--|--|--|--|--|

|                    |         |         |             |         |         |
|--------------------|---------|---------|-------------|---------|---------|
| Titolari/Familiari | M ..... | F ..... | Operai      | M ..... | F ..... |
| Impiegati          | M ..... | F ..... | Apprendisti | M ..... | F ..... |

|                         |  |  |
|-------------------------|--|--|
| 16. Tecniche di vendita | - Esclusivamente al banco<br>- Prevalentemente al banco<br>- Esclusivamente self service<br>- Prevalentemente self service |  |
|-------------------------|--|--|

Agrigento, li .....

Il rilevatore .....

*NB. Tutte le informazioni resteranno riservate e saranno utilizzate solo in forma aggregata.*

## **5.8 Le Norme tecniche e il Regolamento edilizio**

### *5.8.1 Le caratteristiche principali delle norme tecniche di attuazione*

Le Norme di Attuazione del PRG di Agrigento, contengono prescrizioni attuative di previsione e strategie urbanistiche, riguardanti:

- le specifiche porzioni di “Territorio omogeneo” o sub-omogeneo che, in rapporto alle questioni trattate, sono caratterizzate da diverso grado di prescrittività;
- gli “Ambiti” di particolare valore ambientale e/o strategico che richiedono direttive di carattere prestazionale in merito agli aspetti funzionali, morfologici e gestionali.

Se ne propone l’articolazione per parti che, attraverso una struttura consolidata, aggregano “Titoli” con successivi livelli di approfondimento (dalle norme con carattere definitorio a quelle con carattere transitorio).

La prima parte (Titoli I-II), diretta all’intero territorio comunale, è caratterizzata da criteri di validità generale e, quindi, costruita con intenzionalità di carattere prestazionale volta a dare definizione certa dei requisiti di Piano.

In particolare il Titolo I -Disposizioni Generali, individua l’ambito di applicazione del Piano, esamina i documenti ed elaborati costitutivi, definisce le destinazioni d’uso ed altri elementi di base del Piano (*prescrizioni per interventi edilizi, aree di pertinenza, parcheggi, ecc.*), che integrano le definizioni e prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio.

Il Titolo II -Attuazione del PRG, esamina il quadro programmatico entro cui si colloca il Piano e gli interventi attuativi (preventivi e diretti) prescritti per la sua attuazione; anche in questo caso le definizioni e le prescrizioni di maggiore dettaglio sono demandate al testo del Regolamento Edilizio.

La seconda parte (Titoli III-IV), si riferisce agli ambiti interessati da trasformazione edilizia ed urbanistica (Zone omogenee e Zonizzazione). Per essi si è individuato un apparato di norme in grado di offrire la griglia delle regole di riferimento per gli interventi edilizi e le destinazioni d’uso prescritte e compatibili. Le modalità di articolazione in zone del territorio comunale e l’esame delle prescrizioni riguardanti i sistemi “Mobilità e sosta” ed “Insediativo e ambientale”, nonché il regime dei “Vincoli” e delle aree di “Rispetto”, costituiscono i riferimenti per i contenuti delle norme.

La terza parte (Titoli V-VI-VII), ha posto l’attenzione alle tematiche generali di carattere ambientale ed ecologico sia a livello urbano che territoriale.

In tal senso, si sono introdotte prescrizioni mirate a:

- favorire il decoro dell'ambiente urbano, per quel che riguarda il mantenimento in condizioni ottimali degli edifici e delle relative aree di pertinenza; nonché l'adeguamento degli elementi di segnaletica e di arredo urbano (Titolo V);
- tutelare le aree non edificate (o non edificabili) interne ai tessuti urbani, mediante l'applicazione di categorie d'intervento concettualmente analoghe a quelle relative agli spazi costruiti, con particolare riguardo alle nuove aree destinate a verde ed a quelle esistenti di riassetto (pubbliche, private, attrezzate, ecc.), con l'obiettivo di costruire un "Sistema del verde" ed offrire maggiore riqualificazione agli ambiti urbani e territoriali (Titolo VI);
- introdurre norme di carattere ambientale ed ecologico (ad integrazione di quelle prestazionali) sui diversi gradi di intervento edilizio, in vista delle mutate esigenze delle moderne costruzioni e della necessaria sensibilità alle tematiche del risparmio energetico e dell'inquinamento e, più in generale, alla qualità dell'ambiente urbano (Titolo VII).

Anche per questa terza parte, le prescrizioni di dettaglio sono rimandate al testo del Regolamento Edilizio.

La quarta parte (Titolo VIII), ha riguardato le prescrizioni d'uso, nell'ambito del territorio comunale, per effetto dei caratteri geomorfologici emersi dalla "Relazione geologica e geotecnica". L'articolato delle Norme, a partire dalla classificazione delle aree, esamina le diverse situazioni locali sulla base delle caratteristiche morfologiche e geomeccaniche, indica i possibili rischi *connessi ai diversi tipi di intervento*, propone opere propedeutiche all'attuazione del Piano.

La quinta parte (Titolo IX), compendia norme transitorie e finali che regolano il passaggio fra vecchio e nuovo Piano (edifici in contrasto, immobili condonati, ecc.) ed altre situazioni ed adempimenti di carattere più generale. Particolare attenzione è posta alle questioni relative al "superamento delle barriere architettoniche", alle "norme sugli esercizi commerciali e agli "adempimenti per le zone vincolate e di rispetto".

Un'ultima sezione delle NTdA ha trattato gli adeguamenti del PRG alle disposizioni in materia di "attività commerciali", così come prescritto dalla LR n. 28/99 e dal DP 11/07/2000 in merito agli indirizzi di programmazione commerciale ed ai criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.

### 5.8.2 *L'articolazione del Regolamento Edilizio*

Il Regolamento Edilizio si articola in sei Parti.

La Prima Parte, "Disposizioni Generali", definisce l'oggetto del Regolamento, i Parametri urbanistici ed edilizi, i tipi di intervento (Titolo II), compiti; composizione e funzionamento della Commissione Urbanistica Comunale (Titolo III), e della Commissione Edilizia Comunale (Titolo IV).

La Seconda Parte riguarda le "Norme procedurali prima dell'inizio dei lavori", e descrive i casi in cui si deve procedere a richiesta di Concessione Edilizia, l'istruttoria, i documenti da presentare, il rilascio, etc. (Titolo I) ed altre disposizioni generali (Titolo II); analogamente seguono le prescrizioni per l'Autorizzazione Edilizia (Titolo III), la D.I.A. e l'Asseverazione (Titolo IV); il Titolo V infine definisce contenuto, iter di approvazione e modalità varie relative ai Piani Attuativi.

La Terza Parte riguarda le “Norme procedurali durante l’esecuzione ed alla fine dei lavori”.

La Quarta Parte riguarda la “Tutela dell’ambiente” (Titolo I), le “Disposizioni particolari in materia di decoro e di ornato” (Titolo II), la disciplina di concessioni ed autorizzazioni per particolari tipi di interventi, oggetto di normative specifiche (complessi turistici, cave, depositi, pozzi, ecc. (Titolo III).

La Quinta Parte riguarda le “Prescrizioni igienico-sanitarie ed edilizie”, e detta prescrizioni, in genere di tipo prestazionale, per gli aspetti igienico sanitari di tipo più generale (Titolo I), per le caratteristiche dei locali (Titolo II), per l’uso e la sicurezza degli edifici (Titolo III), per la disciplina delle abitazioni e attrezzature rurali (Titolo IV).

La Sesta Parte, infine, presenta le “Norme transitorie e finali”, e comprende le prescrizioni relative al controllo e alla repressione degli abusi (Titolo I) e l’indicazione delle norme abrogate e delle modalità di entrata in vigore del Regolamento.