

RELAZIONE INTEGRATIVA

Gli emendamenti approvati dal Consiglio Comunale di Agrigento ed assunti nel voto finale di adozione del PRG del 29 aprile 2004 sono stati esaminati con attenzione dal Gruppo di Progetto, che, in stretta e proficua collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale ha ripercorso l'intero testo del dibattito al fine di cogliere tutte le intenzioni espresse ed ottenere che le modifiche apportate rappresentino in modo più preciso la volontà del Consiglio. In relazione a ciò, ovvero per consentire una puntuale verifica del lavoro svolto in stretta collaborazione con l'U.T.C., è possibile suddividere gli emendamenti in alcune categorie:

- A) Emendamenti puntuali.** Sono state apportate modifiche specifiche, senza difficoltà particolari, alle tavole di zonizzazione ed alle Norme Tecniche di Attuazione.
- B) Emendamenti generali.** Modifiche ed integrazioni sono state sviluppate cercando di interpretare correttamente la volontà del C.C. e perseguendo contemporaneamente la compatibilità con la Struttura Generale del Piano.
- B1)** Tra questi emendamenti è notevole soprattutto il n. 70 (poi sub emendato) relativo al Dimensionamento del Piano. Il Gruppo di Progetto ha proceduto ad una attenta verifica del lavoro precedentemente svolto, che ritiene di dovere sostanzialmente confermare.
- E' evidente come, da un conteggio elementare ed un confronto tra popolazione ed abitazioni / vani emerga una teorica disponibilità che non giustificerebbe un incremento significativo della edificabilità sul territorio comunale.

Sono però altrettanto evidenti alcuni fenomeni, che agiscono nel senso di incrementare il fabbisogno **reale** e che giustificano le scelte introdotte dal Piano:

- Nel tessuto urbano più pregiato (Centro Storico, Viale della Vittoria, Via Dante – Manzoni, ecc..) ma in misura minore anche altrove, sono in atto e si intensificheranno fenomeni di sostituzione della residenza con attività terziarie che sottraggono alloggi e Superficie Utile.
- La riduzione di numerosità dei nuclei famigliari (già prevista e valutata) subirà un netto incremento dallo sviluppo dell'Università di Agrigento che trascinerà una domanda residenziale specifica a bassa intensità di occupazione e comunque non classificabile nella residenza stanziale e turistica.
- Una quota significativa dello stock residenziale viene dirottata verso usi secondari (turistici) nel contesto locale in cui non si offrono valide alternative all'investimento privato ma anche come effetto di un trend nazionale favorevole al settore immobiliare. In altre parole anche ad Agrigento c'è una propensione crescente per la seconda casa che sottrae disponibilità alla residenza stanziale.
- **Nel lungo periodo non saranno presumibilmente trascurabili gli effetti di fenomeni di immigrazione complessi, da quelli dovuti alla crescita del settore turistico (immigrazione di carattere lavorativo indotta) a fenomeni legati all'oggettiva appetibilità del territorio (clima, costo della vita, offerta culturale,) verso tipologie residenziali in crescita (es.: pensionati).**

- **Per lo stesso motivo qui sopra richiamato, lo stock abitativo non occupato è destinato inevitabilmente a crescere, in quanto recapito di forme crescenti di collocazione di risorse patrimoniali.**

Come già si ricorda nella Nota Integrativa del 20 ottobre 2003 “Il Nuovo P.R.G. compie in realtà una attenta valutazione della potenzialità insediativa all’interno del tessuto esistente, procedendo ad analisi di carattere generale estese inevitabilmente a tutto il territorio comunale (v. Relazione Generale; capitoli 5.6.1 stima dei fabbisogni e 5.6.2 la capacità insediativa e la verifica degli standards).

Una analisi più puntuale della utilizzazione degli edifici esistenti, oltre ad essere preclusa per ovvi motivi al Gruppo di Lavoro, sarebbe in ogni caso poco attendibile a causa della aleatorietà dei fenomeni legati all’uso del patrimonio edilizio (anche ad Agrigento, ad esempio, la destinazione di risorse private all’attività immobiliare non è sempre in relazione con la aspettativa di redditi derivanti dall’uso del patrimonio)”.

Per quanto riguarda il Centro Storico in particolare, i Progettisti ritengono di dovere confermare la popolazione residente al 2001 (6450 abitanti recuperando in questo modo qualche modesto decremento ulteriore verificatosi negli ultimissimi anni). Ciò non è in contrasto con una politica di recupero e valorizzazione del Centro Storico, ma tiene realisticamente conto di fenomeni di segno opposto i cui effetti si sovrapporranno inevitabilmente:

- **Recupero di appetibilità dell’insediamento in Centro Storico;**
- **Sostituzione del tipo di utenza (classi di reddito, numerosità delle famiglie, ecc....);**
- **Riduzione degli indici di occupazione;**
- **Inserimento di residenze non stanziale (turistica, studentesca);**
- **Rafforzamento di funzioni non residenziali (territorio, cultura, ricettività).**

Tutto ciò dovrebbe produrre una decisa spinta al recupero senza peraltro incidere in maniera significativa sulla popolazione residente stanziale.

In ogni caso per effetto delle modifiche introdotte nella zonizzazione e nelle Norme Tecniche di Attuazione la popolazione prevista nel P.R.G. subisce **una sostanziale conferma da 73.052 a 73.623** (71.123 senza le zone residenziali - turistiche).

Per quanto riguarda il soddisfacimento dei fabbisogni a dieci anni (di cui alla Legge Regionale Siciliana 71/78 si ritiene che le Prescrizioni Esecutive individuate ben soddisfino il dettato e lo spirito della norma. In effetti, epr quanto riguarda la residenza stanziale, la P.E. n. 5 (Cugno Sala) insieme al completamento dei p.p. vigenti, coprirà approssimativamente il 50% del fabbisogno teorico complessivo (20 anni di validità del PRG).

B2) Piani di recupero. Alcuni emendamenti approvati avevano come scopo la soppressione dei PdR formati ai sensi della legge 37/85 e la classificazione degli immobili all'interno delle zone di completamento relative alle aree urbane connesse. Nel procedere alla modifica approvata è stato necessario provvedere, nella generalità dei casi in coerenza con i citati PdR, alla previsione della rete stradale e delle aree necessarie per la dotazione di servizi primari. In questa operazione in qualche caso sono stante coinvolte, con criteri di omogeneità e di coerenza con lo stato di fatto, le aree immediatamente circostanti.

La nuova zonizzazione è riportata integralmente nelle tavole della serie P1 e P4. Nelle tavole della serie P2 sono riconoscibili i perimetri del PdR decaduti.

B3) Prescrizioni Esecutive. Per effetto degli emendamenti approvati tre P.E. sono state eliminate (Parcheggio Vittoria, Zuppardo e Stazione Bassa) e

trasformate in interventi diretti. Due P.E. relative a comparti residenziali sono state soppresse (S. Giuseppuzzo e Zunica).

La Prescrizione Mosè Polo espositivo è stata eliminata con la previsione di un nuovo Polo Esterno ad intervento diretto.

E' stato rivisto il perimetro della P.E. Riviera Dune, modificata la destinazione della P.E. Mosè Mercato e sono state introdotte due nuove P.E.: via Cannatello (terziario e direzionale) e Cugno Sala (residenziale).

Il Perimetro della P.E. n. 3 (Viale Cannatello) è leggermente diverso da quello individuato dall'emendamento unitario approvato (24 marzo 2004).

Si è ritenuto più opportuno escludere dal comparto della P.E. alcuni piccoli nuclei residenziali candidati che si sarebbero trovati in contrasto con la destinazione di zona.

Inoltre si è scelto la modalità attuativa della zona D₅ (espansione) anziché D₄ poiché la concentrazione delle volumetrie e le caratteristiche della viabilità principale (viale Cannatello) richiedono un adeguato studio complessivo delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione.

Il Gruppo di Progetto procederà alla progettazione, ai sensi del contratto vigente, delle ultime quattro Prescrizioni Esecutive elencate.

B4) Viabilità. Si è proceduto alla revisione dell'assetto viabilistico comunale secondo i contenuti imposti dagli emendamenti.

Per quanto riguarda il potenziamento di via Cavalieri Magazzini (emendamento 94 e sub emendamento) si è corretto il tracciato proposto mantenendo però la previsione di rettifica delle tre curve non con viadotto (come erroneamente dedotto nell'emendamento), ma con

un semplice terrapieno; l'ampliamento in sede attuale è infatti tecnicamente improponibile per il rapporto tra ampiezza e raggi di curvatura. I nodi da potenziare all'interno del perimetro del Parco sono indicati diagrammaticamente; semaforo all'innesto della Cavalieri Magazzeni e nodo SS 640 – Viale Emporium (vedi anche punto E).

Sono state eliminate diverse previsioni di tronco stradale e si è recepito l'atto di indirizzo del 27/04/2004 tendente a migliorare la viabilità sul bordo orientale dell'ambito di Cannatello, anche se gli aspetti operativi saranno affrontati nella redazione della P.E. n. 5.

E' necessario sottolineare però un certo indebolimento dello schema della viabilità generale dovuto alla eliminazione della cd. "galleria Bonomorone" (necessaria a chiudere in moto ottimale la "gronda Sud") e dell'asse interno di Costa Case Galluzzo – via Gela – Dune.

Quest'ultima decisione trascina inevitabilmente la soppressione del collegamento di tipo tranviario (cd Archeotram) tra la città e la nuova zona balneare – alberghiera rendendo necessario lo sviluppo di collegamenti stradali perpendicolari alla linea di costa (v. P.E. n. 2) che non saranno agevoli.

B5) *Prescrizioni Esecutive.* Sono state rimodulate interamente le zone di espansione residenziale, eliminando le due Prescrizioni Esecutive maggiori (Zunica e S. Giuseppuzzo) a favore di due nuovi grandi comparti (Fontanelle Sud e Cugno Sala). Contemporaneamente si è provveduto ad una riduzione degli indici di edificabilità. Contestualmente alla eliminazione della P.E. S.

Giusippuzzo, si è mantenuta la previsione della viabilità di bordo (Est) destinando a residenza e servizi le aree confinanti.

Emendamento Unitario del 24 Marzo 2004 punto 9

L'approvazione degli emendamenti concernenti la P.E. Mosè-Mercato, con lo spostamento del Mercato Ortofrutticolo in area ASI, ripropone la collocazione all'interno della stessa P.E. di una grande struttura di vendita o di un Centro Commerciale Integrato (punti f e g dell'art. 75 delle Norme Tecniche). Si ritiene che tale destinazione sia ammissibile dal punto di vista urbanistico (vocazione commerciale dell'insediamento di Villaggio Mosè) ed infrastrutturale (buona collocazione nella maglia stradale di previsione del Piano). Dal punto di vista della edificabilità la soluzione ottimale è costituita dagli indici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione per la sottozona D1.

B6) *Perequazione dei diritti immobiliari.* I meccanismi di perequazione dei diritti urbanistici ed i valori immobiliari sono stati introdotti soprattutto in relazione alle zone cosiddette di espansione del Piano Regolatore Generale, che costituiscono gran parte delle previsioni insediative.

In tutte queste zone indipendentemente dalle destinazioni d'uso, è previsto un regime attuativo omogeneo, caratterizzato in alternativa da Piani di lottizzazioni di iniziativa privata o da Piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

Nel 1° caso, l'obbligo della convenzione da stipularsi con il Comune costringerà tutti i proprietari, indipendentemente dalle destinazioni finali dei glottidi terreno, a concordare strategie attuative tra di loro e quindi presumibilmente anche le compensazioni economiche relative.

Nel 2° caso, il soggetto attuatore pubblico fungerà direttamente, attraverso l'acquisizione e la successiva cessione dei lotti, da soggetto equilibratore dei valori immobiliari.

Attraverso la riformulazione dei commi finali dell'art.15 è stata formulata una terza ipotesi che vede il Comune attivarsi come soggetto attuatore provvisorio per sbloccare le situazioni più difficili.

All'interno delle Norme che regolano le procedure di attuazione delle Prescrizioni Esecutive sarà in effetti prevista una ulteriore modalità (l'esproprio da parte del Comune delle sole aree per opere di urbanizzazione). Per ottenere effettivi risultati perequativi tale modalità è da considerare eccezionale e sarà riservata a casi del tutto particolari.

- c) Emendamenti problematici. Alcuni emendamenti risultano portatori di conseguenze rilevanti, ed in parte contraddittorie, che è necessario non trascurare:

Emendamento 7 (Centro Storico). La previsione di normare direttamente in P.R.G. gli interventi nel Centro Storico è sicuramente coerente con le normative vigenti ma contrasta vistosamente con la procedura già avviata dal Comune di costruzione di un P.P. per il Centro Storico, ed anche con lo schema di massima del P.R.G. che recepiva questo indirizzo.

Il Gruppo di Progetto è disponibile ad affrontare tale compito assieme alla ridefinizione delle P.E. ma occorre uno specifico incarico e soprattutto la definizione di tempi di elaborazione sufficienti.

La ripresa, in tempi recenti, della discussione, in sede Comunale, sul Piano Particolareggiato del Centro Storico rende del tutto impraticabile la procedura proposta dell'emendamento.

Emendamento 67 bis (depuratore Villaggio Peruzzo). La modifica richiesta con l'emendamento è stata apportata. Risulta però impossibile dare una diversa destinazione al depuratore in corso di costruzione in quanto le ipotesi avanzate (piscina), così come altre possibili, richiedono interventi edilizi integrativi (servizi, impianti, parcheggi) incompatibili con i caratteri della zona A (Gui / Mancini). Le vasche potranno essere demolite od utilizzate così come sono per accumulo di acqua.

In mancanza del depuratore di Villaggio Peruzzo i reflui degli insediamenti di S. Leone, Maddalusa e Villaggio Peruzzo stesso dovranno essere recapitati in altra struttura. Tenendo conto dei vincoli dovuti all'andamento orografico ed alle abitazioni regolari esistenti non sembrano offrirsi soluzioni alternative al trasporto (pompaggio) delle acque nere al depuratore S. Anna.

Si fa presente che tale ipotesi presenta rilevanti problemi realizzativi, ancora in relazione al regime di vincolo che grava sul territorio interessato: saranno infatti necessari scavi, strutture per il superamento dei corsi d'acqua, ponteggi, ecc....).

Emendamento 98/1.5 (Cooperative Edilizie). Come più volte affermato il PRG non individua specifici soggetti destinati ad utilizzare le aree edificabili.

Le Cooperative edificatrici potranno collocarsi in tutte le aree residenziali (anche in Centro Storico) rispettando i limiti previsti per ciascuno di esse. In ogni caso è

stata introdotta una nuova area di espansione (Fontanelle Sud) le cui caratteristiche ben si prestano per l'attuazione dei programmi costruttivi.

A maggiore chiarimento è stato riformulato un articolo delle Norme Tecniche di Attuazione (74 quinquies) che sottolinea le diverse possibilità a disposizione delle Cooperative edificatrici.

Emendamento 98/1.6 (Piano del Traffico). I Progettisti hanno attentamente valutato e tenuto conto del P.U.T. del Comune; è necessario ricordare però che il P.R.G. ha carattere strutturale mentre il P.U.T. ha compiti "funzionali e gestionali" e quindi è quest'ultimo che dovrà adeguarsi alla realizzazione nel tempo delle opere previste nel P.R.G. **In effetti le trasformazioni proposte dal PRG nella rete stradale comunale ed urbana, assieme a quelle che il Comune dovrà concordare con l'Ente Parco, hanno una tale presumibile portata da rendere certamente necessario il rifacimento, forse graduale, del Piano Urbano del Traffico.**

D) Emendamenti differiti. Una serie di emendamenti riferiti soprattutto alla fascia costiera saranno recepiti all'interno della Prescrizione Esecutiva di Riviera Dune che il gruppo di Progetto si accinge ad affrontare.

E) Emendamenti impropri. Alcuni emendamenti fanno riferimento a soluzioni puntuali di nodi stradali o ai caratteri delle strade di previsione. Il gruppo ha verificato che nella zonizzazione non esistano elementi di incompatibilità con le modifiche o raccomandazioni approvate rinviando però necessariamente al

livello del progetto dell'opera pubblica la soluzione diretta delle difficoltà evidenziate. **Per questo è stata inserita una norma specifica che rimanda la definizione delle geometrie delle infrastrutture stradali e del nodo ai progetti esecutivi, prevedendo l'innescio del processo di adeguamento automatico del Piano di cui all'art. 1 della l. 1/74.**

F) Verifica degli standard. A seguito delle modifiche apportate, che incidono sia sulla popolazione prevista che sulla dotazione di aree per servizi, è stata compiuta una verifica della dotazione prevista dalla legge, con risultato ampiamente soddisfacente.

G) Boschi e Colture Pregiate. Sono state modificate le tavole della serie P3 al fine di eliminare le indicazioni di "bosco" nelle porzioni di territorio che, anche a seguito di approfondito sopralluogo, non risultano avere le caratteristiche di cui alla L.R. 16 aprile 1996 n. 16, modificata dalla L.R. 19 agosto 1999 n. 13 ed al D.P.R.S. 28 giugno 2000 (GURS 38 del 28/08/2000).

Si allega a tale proposito la specifica nota "Integrazioni" allo Studio Agronomico Forestale prodotta dagli esperti facenti parte del Gruppo di Progetto.

Per quanto riguarda le zone Agricole interessate da colture pregiate è stato compiuto un approfondimento della classificazione riscontrando in alcuni casi la perdita dei caratteri di pregio.

Si è provveduto pertanto a stralciare tali porzioni di terreno dall'ambito di zona E₂.

Infine si è posta attenzione agli effetti indotti dalla approvazione dell'emendamento unitario sulle zone C₄ (17 marzo 2004) che estende tale

destinazione anche su alcuni ambiti E₂: anche a seguito degli approfondimenti di cui sopra si ritiene che, per la piccola estensione di tali ambiti e per la densità edilizia molto bassa, l'attuazione dei comparti C₄ possa avvenire conservando la gran parte delle colture pregiate esistenti. A tale fine è stata introdotta una specifica previsione normativa sottoposta al controllo dell'Ufficio Tecnico.

Non è stata, analogamente, apportata alcuna modifica specifica a seguito dell'approvazione dell'emendamento 98/0.6 in quanto l'obbiettivo sotteso è raggiunto con la eliminazione delle aree verdi della cartografia ed il rinvio ai piani di comparto per la reperibilità delle aree a verde attrezzato.

Di seguito è riportata la Tabella Riepilogativa degli emendamenti esaminati e lo stralcio del Quadro Analitico della Capacità Insediativa Teorica della Relazione Generale.

Per quanto concerne la Verifica degli Standard di legge (dotazione ex D.M. 1444/68), rispetto alla stesura del PRG antecedente l'approvazione degli emendamenti, sono rilevabili le seguenti modifiche:

- Per quanto concerne la residenza stanziale, a fronte di un modesto decremento della popolazione le aree destinate a parcheggi ed attrezzature sono incrementate, mentre rimane costante il verde pubblico;**
- La trasformazione dei PdR in zone di tipo B ha l'effetto di incrementare gli standard poiché sono state introdotte aree destinate a servizi che non erano state precedentemente calcolate (a causa della insufficiente affidabilità dei PdR);**

- L'incremento della residenza turistica (zona ricettiva e residenza turistica) avviene sostanzialmente attraverso P.P., garantendo automaticamente la dotazione di aree pubbliche necessarie.

H) Relazione Geologica

Sulle principali previsioni introdotte con l'approvazione degli emendamenti è stata compiuta dal Gruppo una analisi approfondita degli aspetti geologici, contenuta nella relazione allegata. Tale relazione specifica le modalità attuative negli ambiti degni di maggiore attenzione, e fa parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione. E' da ricordare anche che la contestuale eliminazione delle zone residenziali di espansione di Zunica e S. Giusippuzzo riduce significativamente la presenza di aree problematiche dal punto di vista geologico.✚