



COMUNE DI SCIACCA

Provincia di Agrigento

**UFFICIO TECNICO COMUNALE
DIPARTIMENTO ASSETTO DEL TERRITORIO**

5° SETTORE URBANISTICA



**ADOZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE E DELLE NORME
TECNICHE DI ATTUAZIONE AD ESSO ANNESSE, DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNALE, AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA LEGGE REGIONALE 27 DICEMBRE
1978, N. 71, E SS.MM.II..**

RELAZIONE ISTRUTTORIA. VALUTAZIONI E OSSERVAZIONI D'UFFICIO.-

Sciacca,

IL DIRIGENTE DEL 5° SETTORE URBANISTICA
(Arch. Giuseppe Bivona)

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Avv. Ignazio Bivona)

IL SINDACO
(Avv. Fabrizio Di Paola)

INDICE

PREMESSE

- *Cenni storici* p. 3
- *Inquadramento territoriale* p. 5
- *Regolamenti Edilizi Comunali* p. 6
- *Piano Urbanistico Comprensoriale n.6 (P.U.C. n.6)* p. 7
- *Altri strumenti urbanistici generali e attuativi iniziativa pubblica* p. 9
- *Altri strumenti attuativi di iniziativa privata e di settore subordinati* p. 13
- *Parcheggi di previsione* p. 15
- *Sistema vincolistico gravante sul territorio comunale* p. 18
- *Principali edifici di carattere storico-monumentale* p. 20

ANALISI TERRITORIALI

- *Abusivismo* p. 21
- *Borgo marinaro* p. 22
- *Zona industriale e artigianale* p. 22
- *Attrezzature e servizi* p. 23
- *Zone agricole* p. 24
- *Demografia* p. 24
- *Patrimonio edilizio esistente* p. 26

ITER FORMATIVO DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

- *Direttive per la redazione del nuovo P.R.G.* p. 27
- *Cartografia* p. 28
- *Studio agricolo-forestale* p. 28
- *Studio geologico* p. 29
- *Affidamento dell'incarico per la redazione del nuovo P.R.G.* p. 31
- *Schema di massima* p. 31
- *Valutazione d'Incidenza Ambientale (V.Inc.A.)* p. 33
- *Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)* p. 34

IL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

- *Iter procedimentale e descrizione* p. 35
- *Modalità attuative del nuovo P.R.G. – Norme Tecniche di Attuazione* p. 39
- *Elenco degli edifici monumentali e/o complessi con caratteri storico-ambientali* p. 54

VERIFICA DELLE AREE PER STANDARDS URBANISTICI

- *Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n.1444* p. 55
- *Dimensionamento e adeguamento agli standards urbanistici – D.I. n.1444/68* p. 56
- *Dimensionamento dei servizi per standards urbani* p. 57
- *Dimensionamento delle attrezzature sovra comunali* p. 59
- *Verballi di consistenza* p. 60

CONSIDERAZIONI E OSSERVAZIONI CONCLUSIVE D'UFFICIO SUL P.R.G. p. 61

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ANNESSO AL P.R.G. p. 69

OSSERVAZIONI SUL R.E.C. p. 70

PRESCRIZIONI ESECUTIVE – CONSIDERAZIONI p. 72

PREMESSE

Cenni storici

Probabile subcolonia di Selinunte, l'antica struttura insediativa era inizialmente caratterizzata come piccolo borgo di vasai, detto dei *Figuli*, il cui primo impianto venne localizzato nell'odierna area posta a sud-est della rocca di Cammordino, oltre la Porta dei Bagni, coincidente oggi con l'attuale Piazza Saverio Friscia, divenendo nel periodo romanico porto di riferimento e di collegamento tra l'isola e l'Africa. La presenza dell'insenatura tra Cammordino e la rocca S. Paolo favorì agevoli condizioni per gli attracchi delle navi.

Assunse rilevanza quale centro idrotermale tant'è che i romani la indicarono col nome di *Therme Selinuntinae*.

Mantenne nel tempo tale ruolo ed in esso venne istituita una *stazione postale*.

La dominazione araba, nell'840 d.C., generò un nuovo assetto territoriale ed una nuova configurazione dell'abitato, identificato dagli arabi con il nome di *Al Saqqah*, che si consolidò in assoluta autonomia insediativa rispetto all'originario borgo dei *Figuli*, strutturandosi quale area chiusa e fortificata, e ponendosi in posizione intermedia e contigua all'asse territoriale Mazara-Agrigento che decorreva parallelamente allo sviluppo costiero.

Il perimetro della cinta muraria lasciò all'esterno il quartiere dei *Figuli* e l'area portuale.

Nel perimetro delle mura furono previste quattro porte che caratterizzarono gli accessi ed i collegamenti della città con l'esterno: Porta Bagni e Porta Mazara, che individuavano gli attraversamenti della città dall'asse Mazara-Agrigento; Porta S. Elmo, a sud, che costituiva il collegamento con l'ambito portuale; Porta S. Nicolò, che connetteva il quartiere arabo con quello dei Figuli.

La configurazione degli spazi, tipica del mondo islamico, determinò una rete urbana contraddistinta da unità abitative raccolte intorno a cortili, chiudibili o ciechi (vicoli-cortili), garantendo riservatezza, aerazione e difesa.

Gli interventi normanni, del fine XI secolo, ripercorsero le linee di sviluppo consolidate nel periodo arabo, mantenendo l'organizzazione del vicolo.

In particolare, la costruzione della Chiesa di S. Nicolò la Latina e della Chiesa Madre all'interno della città murata, costituirono punti di riferimento dei due quartieri centrali, il *Rabato* e la *Ruccera*, caratterizzati rispettivamente da insediamenti arabo, il primo, e normanno, il secondo. Entrambi formarono, in seguito, l'ambito insediativo denominato *Terra Vecchia*. La costruzione della chiesa di S. Salvatore (oggi Chiesa del Carmine) e di quella di S. Maria delle Giummare con l'annesso monastero, edificati all'esterno della cinta muraria, costituirono gli elementi fondanti delle successive fasi di sviluppo.

La rilevante crescita demografica registrata tra il XIII e il XV secolo, determinata da fenomeni di centripetazione dalle periferie verso la città, diede luogo alla costituzione di nuove aggregazioni abitative: l'etnia di origine ebraica si stanziò in un nuovo borgo ad ovest della città, al di fuori delle mura, denominato *Cadda*, costituito da piccole unità disposte prevalentemente a schiera, in posizione ortogonale alla linea di massima pendenza del suolo con piccole e ripide strade di penetrazione sull'asse nord-sud e con più ampie strade di collegamento sull'asse est-ovest; un gruppo di varia origine si aggregò alle stanzialità esistenti, determinando una nuova espansione fuori l'ambito della *Terra Vecchia* e dando origine al quartiere di *Mezzo*, che seguì il percorso della viabilità di maggior transito, lungo l'asse a partire dalla Porta Mazara e fino al Convento dei Carmelitani.

L'intero sistema urbano, differenziato e costituito dall'insieme di borghi, venne unificato quando Federico II d'Aragona (1350) decretò di cingere la città con nuove mura - il cui tracciato ripercorre l'attuale cinta muraria ancora fruibile-, inglobando i borghi della *Cadda* e di *Mezzo* ed il pianoro roccioso situato a nord (S. Michele).

Mentre la città bassa diveniva sempre più espressione del potere legato alla famiglia Perollo, di origine normanna, la città alta ed in particolare il quartiere di S. Michele, divenne espressione del nuovo potere feudale rappresentato dalla famiglia Peralta, di provenienza catalana.

La prima si caratterizzò per la costruzione di alcuni importanti edifici religiosi, quali il Monastero di S. Maria dell'Itria e la Chiesa di S. Michele, che, contestualmente al tracciato delle mura nord della città, definirono lo spazio urbano dell'attuale Piazza Gerardo Noceto, e, intorno al 1380, il Castello Luna, situato in posizione emergente e dominante rispetto alla città, a far da avamposto all'unico collegamento viario che connetteva la città bassa con il nuovo quartiere.

La fondazione dei castelli in Sicilia costituisce spesso la premessa per un nuovo insediamento.

La famiglia Perollo iniziò, nel medesimo periodo, la costruzione del Palazzo Arone che costituì, assieme alla vicina Torre del Pardo - da un lato - ed al Convento dei Carmelitani - dall'altro - un'importante fronte per la definizione urbana della Via Incisa.

Per ordine di Carlo V, nella prima metà del XVI secolo fu elaborato da Gabrio Sorbelloni un nuovo progetto di restauro e di riorganizzazione del precedente sistema difensivo federiciano attraverso la edificazione di nuove mura lungo il versante nord, la ricostruzione di Porta S. Salvatore, l'apertura di Porta Palermo e di Porta S. Calogero e l'edificazione di bastioni nelle parti strategicamente più rilevanti.

A partire dalla seconda metà del XVI secolo e fino agli inizi del XVIII furono realizzati importanti interventi che riguardarono soprattutto la costruzione di edifici a carattere religioso, quali il convento dei Domenicani e dei Gesuiti, o la trasformazione e la demolizione di estese aree ed il riuso degli edifici esistenti, che modificarono l'assetto medievale costituito per quartieri, al fine di acquisire prestigio dalla posizione determinata dai nuovi assi viari principali e dalla favorevole esposizione verso il mare, condizioni che modificarono un'area, originariamente di transito, nel nuovo baricentro urbano.

Tale assetto, destinato a permanere fino alla prima metà del XIX secolo, venne mutato con la nuova fase di crescita della città che -, da un lato - iniziò ad occupare spontaneamente le aree vuote lungo le mura e - dall'altro - determinò le nuove direttrici di espansione verso i due lati estremi di Porta Palermo e Porta Bagni, abbattuta nel 1861. Una bipolarità che determinò consistenti interventi di sventramento del centro storico, la più importante, mediante l'apertura della via Giuseppe Licata, che si pose come attraversamento viario alternativo della città lungo l'asse est-ovest.

Il nuovo asse consentì la connessione delle diverse realtà urbane attraversate proiettando la città verso il territorio esterno, dando così luogo alla costruzione della *palazzata* ottocentesca, fuori Porta Bagni, che avrebbe costituito il fronte principale dell'ampio viale (oggi Viale della Vittoria) attestato nel Convento di S. Agostino, e i primi insediamenti abitativi, fuori Porta Palermo, che costituirono le premesse per il successivo e più moderno sviluppo urbano.

Successivamente all'ultimo conflitto mondiale si registrano le nuove espansioni edilizie, che si caratterizzano anche per la forma e le trame del tessuto urbano.

Durante la prima fase, i fenomeni espansivi - di natura spontanea - interessarono le immediate adiacenze alla città murata, attraverso aggregazioni che polarizzavano le strutture insediative ai lati delle valichi di maggior flusso dipartentesi dalle antiche porte di accesso.

La viabilità extraurbana, utilizzata per l'accesso ai fondi agricoli, ripercorreva la rete trazzera storica, successivamente rappresentata con la costituzione dell'impianto catastale del periodo post-borbonico, a partire dall'unificazione dello Stato italiano.

L'approvazione del Piano Urbanistico Comprensoriale n.6 indicò le nuove direttrici di espansione residenziale privata sui lati ovest ed est della città consolidata, non risolvendo in maniera funzionale gli allacci viari di collegamento.

La localizzazione destinata all'edilizia residenziale pubblica venne invece affidata, a mezzo di interventi speciali di edilizia abitativa agevolata (INA-Casa, I.A.C.P.), sulla direttrice ovest, attraverso la realizzazione di complessi residenziali a tipologia aggregata e/o con moduli ripetitivi, alcuni dei quali caratterizzandosi per il loro contenuto tipologico e formale.

Inquadramento territoriale

La città di Sciacca, sviluppatasi a seguito dell'assetto territoriale medievale consolidatosi con il precedente quadro insediativo greco-romano, ha assunto nel tempo un ruolo centrale di riferimento rispetto alle stanzialità che si sono formate nel territorio agricolo circostante, comprendente prevalentemente gli insediamenti di Menfi, Montevago, S. Margherita di Belice, Sambuca, Giuliana, Chiusa Sclafani, Burgio, Villafranca, Lucca Sicula, Calamonaci, Ribera Ciaciana, Cattolica Eraclea, e che oggi costituiscono il *comprensorio delle "Terre Sicane"*.

Tale assetto comprensoriale ha definito una configurazione territoriale contrassegnata, ad est, dal fiume Platani, ad ovest, dal fiume Belice, a nord, dai Monti Sicani, e a sud, dal Mare Mediterraneo. E' interconnesso mediante un asse costiero (ex SS 115) che si sviluppa lungo l'intero territorio di parte dei Comuni interessati e da una serie di strade di penetrazione che, dipartendosi da questo, collegano i centri urbani della costa con gli altri centri, sia del comprensorio che della Provincia e della Regione. La natura delle interconnessioni della rete viaria evidenzia l'esistenza di un sottosistema di mobilità che ha quale polo di generazione ed attrazione dei flussi proprio la città di Sciacca.

In tale contesto territoriale si svilupperanno, a partire dal IX e fino al XX secolo, le interrelazioni che avranno come riferimento la città di Sciacca la quale, per posizione ed attrezzature urbane, garantirà un sistema di rapporti commerciali con l'esterno, acquistando il ruolo di "città intermedia", come peraltro dimostrato dal mantenimento della tenuta demografica complessiva confermata nel tempo. La posizione di "centro di convergenza" rispetto ad un'area territoriale molto vasta e che esorbita anche dai confini comprensoriali, la presenza di un sistema portuale, di un terziario turistico, di servizi ed attrezzature, di un rilevante patrimonio storico-culturale ed ambientale, di un sistema infrastrutturale radiale, ne contraddistinguono la funzione aggregante nei confronti dell'hinterland.

Posta a terrazza sul mare e dominata a nord-est dal Monte S. Calogero (Kronio) (m.386 s.l.m.), Sciacca è situata a ml.60,00 s.l.m. ed ha una popolazione di **n.40.899 abitanti**, rilevata con l'ultimo censimento anagrafico (2011).

Il **centro storico** è esteso **mq. 362.271,00**, mentre l'**intero territorio comunale** risulta complessivamente esteso **Ha. 19.101,00**.

Topograficamente è individuato nella cartografia I.G.M. ai **Fgg. 266 IV S.E. e 266 IV S.O.** e catastalmente è costituito da **n.167 fogli di mappa** con relativi allegati.

Sorge sul tratto di costa sud-occidentale del Canale di Sicilia e si affaccia sul Mar Mediterraneo lungo una linea continua di costa che si estende per circa **Km. 33,00**.

Delimitato ad ovest dal fiume Carboj, ad est dal fiume Verdura, comprende nella parte a nord parte del lago artificiale Arancio che ricade, per la maggior estensione sul territorio comunale di Sambuca di Sicilia. Oltre a detti corsi d'acqua, sono presenti alcuni torrenti (Bellapietra, Tranchina) e valloni (Caricagiache, Foce di Mezzo, Baiata, Cansalamone, Carabollace, Portolana, Lazzarino) che segnano ed incidono il territorio da nord a sud.

E' la più antica località termale della Sicilia ed uno dei maggiori centri presenti nel tratto di costa sud-occidentale ed il tipo di turismo praticato è stato principalmente finalizzato per le cure termali, per il soggiorno e la balneazione

E', altresì, il secondo maggior porto peschereccio della Sicilia ed il primo nel comprensorio di Porto Empedocle, a cui fa riferimento, per numero di natanti (circa 160) ed addetti (circa 810 unità) e per il commercio e la lavorazione del pescato (n.30 aziende per circa 750 addetti).

L'asse stradale principale più importante, di valenza interprovinciale ed a cui si collega la città, è la S.S.V. Castelvetro-Agrigento (ex S.S. 115). Non esistono in tale area collegamenti autostradali diretti anche se la ex SS 115 consente l'immissione del flusso veicolare nella autostrada A 29 Trapani – Palermo.

Un altro importante asse viario di derivazione dalla ex S.S. 115 è la ex SS 188/b Palermo – Sciacca (Fondo Valle) che consente di collegarsi direttamente con il capoluogo di regione.

La variante esterna, parte dell'ex S.S. 188/b, che dallo svincolo in C.da Foggia si collega alla S.S.V. Castelvetro-Agrigento, delimita il territorio urbano del centro storico e delle sue espansioni esterne ad esso immediate, convogliando il traffico veicolare delle reti di collegamento principali all'esterno dell'abitato. Il tratto della variante, posto all'ingresso nord-ovest della città, è stato declassificato in strada comunale con deliberazione consiliare n.245 del 22.12.1988.

Regolamenti edilizi comunali

L'attività edilizia nel Comune di Sciacca venne per la prima volta disciplinata con il **Regolamento di Edilità** del 16 ottobre 1873.

L'art.14 del regolamento stabilì che per *la costruzione o la demolizione, restauro od abbellimento, o riforma di tutto o parte degli edifici siano pubblici che privati prospicienti verso le vie o piazze, si dovrà presentare al Sindaco una dichiarazione delle opere che intende eseguire per ottenere il permesso dell'esecuzione.*

Tale regolamento fu innovato dopo sessant'anni da quello deliberato dall'**Amministrazione Podestarile** con verbale dell'11 luglio 1932, approvato dalla G.P.A. nella seduta del 13.04.1932 col n.6410, rimesso alla Prefettura con nota n.26815 del 06.11.1932, successivamente modificato con deliberazione prefettizia n.**9 del 21.01.1933**.

L'art.1 assoggettò alle norme regolamentari *".... tutte le costruzioni di qualsiasi genere da eseguire nel Comune di Sciacca e precisamente tutte le costruzioni comprese entro la ex cinta daziaria ed esterna ad essa la cui distanza da detta cinta non superi i metri 300 (trecento), obbligando, con l'art.2, i proprietari di presentare al Podestà la denuncia per ogni lavoro edilizio anche se da compiere in località posta fuori dal perimetro cui all'articolo precedente."*

Il primo regolamento edilizio redatto nel rispetto della L.U.N. (L. 17 agosto 1942, n.1150) fu quello adottato con la deliberazione consiliare n.79 del 13.11.1952, approvato con **Decreto dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici n.8569 del 16.10.1954**, che assoggettò al superiore obbligo *"...tutte le costruzioni comprese entro un perimetro parallelo all'ex cinta daziaria e distante da essa ml.700,00, estendendolo, altresì, a tutte le costruzioni da eseguire sul Monte Cronio, insistenti su un'area di forma circolare, avente un raggio di m.250 con centro sul vertice del campanile della Chiesa sull'Eremo di S. Calogero"*.

Il regolamento dettò le disposizioni generali: per l'esecuzione di opere edilizie e le norme per gli edifici speciali; la disciplina per le licenze di costruzione, per la lottizzazione di aree e del programma di fabbricazione *in tutta l'estensione del Comune*; la costituzione, la competenza ed il funzionamento della *Commissione igienico-edilizia*; le norme per la sicurezza e decoro esteriore dei fabbricati; le norme igieniche dell'abitato urbano.

Con deliberazione consiliare n.8 del 12.04.1969 venne approvato, con modifiche, il nuovo Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, approvato con **D.A. n.293 del 04.12.1969 dall'Assessorato Regionale Sviluppo Economico**. Il programma di fabbricazione subordinò l'inizio di lavori edili all'ottenimento del "nulla-osta" da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Agrigento, ai sensi della L. 25.11.1962, n.1684, normando gli interventi di risanamento conservativo e restauro, *eventuali* sopraelevazioni, le opere di trasformazione e l'utilizzazione delle aree libere nella zona omogenea di tipo "A", attraverso l'indicazione della tipologia edilizia; la regolamentazione delle zone omogenee di tipo B.1, B.2 e B.3 di nuova edificazione; la prescrizione sulla *distanza minima assoluta di ml.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti*; l'approvazione della normativa per la *zona di espansione e di completamento preferenziale per attrezzature*; l'ubicazione delle aree da destinare ad uso pubblico nelle zone di espansione, in osservanza degli standards contenuti nell'intervenuto Decreto Interministeriale 02.04.1968; l'istituzione dei vincoli panoramici.

Per ultimo, con deliberazione consiliare n.45 del 26.07.1974 è stato adottato il Regolamento Edilizio Comunale - a tutt'oggi ancora vigente -, approvato con **Decreto dell'Assessorato allo Sviluppo Economico n.212 del 09.12.1975**, tenendo conto della intervenuta approvazione del Piano Comprensoriale n.6, esitato con D.P.R.S. n.7/A del 31.01.1973.

Il Regolamento approvato, oggetto di tre successive varianti regolamentari (delib. consiliari n.ri 18 del 04.02.1993, 20 del 07.02.2005 e 19 del 14.03.2012, ha normato le attribuzioni, la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia Comunale; la documentazione da corredare per l'esecuzione delle opere edilizie; il rilascio, la durata e validità, i rinnovi e le deroghe delle licenze di costruzione e delle autorizzazioni; la disciplina urbanistica del Piano Comprensoriale e delle norme relative, delle lottizzazioni, delle nuove costruzioni; la disciplina della fabbricazione; l'aspetto, il decoro e la manutenzione degli edifici; l'arredo urbano, l'osservanza delle norme igieniche e la manutenzione delle aree scoperte; l'uso del suolo, dello spazio e dei servizi pubblici; la garanzia della pubblica incolumità.

Piano Urbanistico Comprensoriale n.6 (P.U.C. n.6)

Il territorio comunale, nella sua interezza, si è dotato di uno strumento di pianificazione urbanistica generale soltanto dopo gli eventi sismici del '68, a seguito della costituzione del Consorzio Urbanistico Comprensoriale n.6, piano di livello intermedio tra la dimensione regionale e quella comunale, istituito con deliberazione consortile n.198 del 24 luglio 1968, e comprendente, oltre il comune di Sciacca, anche Burgio, Calamonaci, Caltabellotta, Cattolica Eraclea, Chiusa Sclafani, Giuliana, Lucca Sicula, Montallegro, Ribera, Sambuca di Sicilia e Villafranca Sicula.

L'evento calamitoso del terremoto verificatosi nella Valle del Belice, registrato nel gennaio del 1968 aveva fatto emergere le fragilità di un sistema territoriale fortemente destrutturato dal punto di vista delle comunicazioni, degli assetti urbani e della loro consistenza culturale, dell'organizzazione civile ed amministrativa, delle difficoltà produttive, che avevano reso necessaria la redazione di uno strumento generale di programmazione socio-economica al fine di consentire ed agevolare il coordinamento intercomunale e l'integrazione dei comuni consorziati, nonché di costituire la trama di supporto allo sviluppo e alla valorizzazione dei rispettivi territori.

Adottato con la delibera consortile n.12 del 10 ottobre 1970, il **Piano Urbanistico Comprensoriale n.6** venne approvato con **Decreto Presidenziale 13 gennaio 1973, n.7/A, unitamente a Norme di Attuazione comuni**.

Ha regolamentato un'area complessiva di Kmq. 811,09, - nella quale è stata posta quale centro comprensoriale la città di Sciacca -, con lo scopo di uniformare, orientare e rapportare la programmazione territoriale tra i diversi comuni, compresi i rispettivi strumenti di pianificazione urbanistica, con il più vasto ambito regionale ad essi sovraordinato.

Gli interventi di ricostruzione, agevolati da politiche di sovvenzioni regionali e statali, incisero su due aspetti: quello direttamente rivolto a migliorare il tessuto abitativo preesistente, caratterizzato prevalentemente da insediamenti rurali sparsi nel territorio agricolo, e quello della pianificazione programmata finalizzata alla ricostruzione - per sostituzione o trasferimento - dell'edilizia abitativa consolidata, ancora insistente nei centri storici e nelle immediate adiacenze, in nuove zone di espansione dotate di adeguata infrastrutturazione.

Questa nuova condizione socio-economica, agevolata dalla imposta pianificazione introdotta con il **P.U.C. n° 6** (che impegnava quasi tutta la fascia costiera per nuovi insediamenti di tipo turistico-residenziali e ricettivi alberghieri), ha determinato per Sciacca fortissime implicazioni e ricadute sul sistema economico che aveva connotato il periodo decorrente dal '45 a fine anni '60, sostituendo i pregressi processi economico-produttivi, fino ad allora commisurati alla fertilità o alle potenzialità produttive dei terreni agrari, alla rendita di posizione ed al valore di mercato. Il valore dei terreni posti delle immediate adiacenze del centro abitato o sulla costa, scarsamente produttivi, superarono, infatti, il tradizionale sistema commisurato al valore agrario del suolo.

Il P.U.C. n.6, per la parte territoriale relativa alla città di Sciacca, risulta composto da una viabilità primaria che, da nord e lungo l'asse verso est, consente il collegamento, attraverso i bordi ad essa periferici, alle città di Palermo, Trapani ed Agrigento, ed una trama viaria secondaria, ad essa funzionalmente connessa, che raccorda le diverse aree urbanizzate della città in modo radiale: con il centro storico, dove sono stati previsti "*opportuni*" (sic!) sventramenti; con il porto commerciale; con le nuove zone produttive, quali gli insediamenti industriali previsti lungo la strada per Caltabellotta; con gli insediamenti turistico- balneari di Capo S. Marco- Maragani, Lido- Stazzone, Molinelli-Sovareto, Lumia-Timpi Russi e S. Giorgio, Macauda e Verdura; con la zona ospedaliera circoscrizionale in c/da Tabase-Seniazza; con una vasta area per insediamenti sportivi lungo la Sciacca - Palermo; con le zone di espansione residenziale, lungo Via Cappuccini (già interessata da fenomeni espansivi), in Contrada Perriera e in C.da Isabella.

Le nuove zone di espansione avrebbero dovuto contenere circa 16.000 abitanti su una estensione totale di aree per servizi pari a mq.170.000.

La zonizzazione generale, impostata secondo i criteri previsti dal D.l. 1444/68, aveva previsto:

- *per il centro storico*, una destinazione di tipo "A" e sottozona di tipo "A.1", "A.2" ed "A.3", limitate alla città murata, con la esclusione della parte a monte del Corso T. Fazello e della parte a sud caratterizzata dall'insediamento del borgo marinaro. In tali ambiti sono state previste destinazioni esclusivamente residenziali e per i servizi urbani, ammettendo per l'edilizia residenziale esclusivamente interventi di risanamento conservativo e trasformazioni conservative, senza alterazioni volumetriche;

- *per le aree di completamento*, individuate ai margini della città murata e comprendenti quelle come sopra escluse, destinazioni di tipo "B.1" e "B.2" e sottozone di tipo "B.2.1", "B.2.2" e "B.2.3", alle quali sono state assegnate densità fondiariae varianti da mc./mq.5,00 a mc./mq.7,00 in ragione delle specifiche zonizzazioni;
- *per le zone di nuova espansione*, poste sulla direttrice ovest (C.da Perriera – zona "C.1.2") sud-ovest (borgo marinaro, lungo la Via Lido e nella C.da S. Marco – zone "C.2") ed est (C.da Isabella - zona "C.2.1"), destinazioni di tipo residenziale con densità territoriali da mc./mq.0,50 a mc./mq.4,00, e sulla direttrice est della zona stralciata di Sciacca (C.da Isabella - zona "C.2.1") con destinazione per la villeggiatura a carattere stagionale, alla quale è stata assegnata una densità territoriale di mc./mq.0,50;
- non è stato regolamentato l'antico insediamento artigianale, divenuto successivamente area per la balneazione, dello Stazzone e di Via Gaie delle Garaffe, di fatto inquadrato fra le cd. *zone bianche*;
- *per le attività produttive (industriali ed artigianali)*, una vasta e ben definita zona omogenea di tipo "D", localizzata nella C.da S. Maria, posta lungo la S.P. Sciacca-Caltabellotta ma senza alcun collegamento con le arterie viarie principali, oltre a sottoclassificazioni di tipo "D.1", "D.2" e "D.3" (aventi densità fondiariae non superiori a mc./mq.3,00) attribuite in ragione delle emissioni prodotte dalle attività da insediare o considerate compatibili con la residenza, previste quest'ultime in parti interne ed immediatamente esterne all'abitato;
- *per la ricettività turistico-termale (zone "T.1" e "T.2"), turistico-alberghiera (zona "I") e per la residenziale stagionale (zona "C.2.2")*, vaste aree territoriali per nuovi insediamenti, aventi densità territoriali rispettivamente di mc./mq.0,25 e 0,60, di mc./mq.0,25 e 0,30, inframmezzate da *corridoi ecologici* di verde attrezzato (zone "P"- parco pubblico) coincidenti con i percorsi fluviali e torrentizi, destinazioni tutte inserite e ricomprese nella zona stralciata di Sciacca, approvata con Decreto Presidenziale 8 aprile 1975, n.63/A;
- per l'intera fascia, a prevalente vocazione turistica, erano stati previsti n.3 approdi turistici in corrispondenza delle località Monterotondo, S. Giorgio e Verdura;
- *per l'intero territorio edificato, localizzazioni di aree destinate ad attrezzature di interesse generale (zone "F") e dei servizi a livello urbano (zone "G")* distribuite nel territorio urbanizzato, alle quali è stata assegnata densità fondiaria massima di mc./mq.2,00;
- *per l'area del borgo marinaro* che si sviluppa lungo l'affaccio a mare (water front) e a confine con le limitrofe zone B di completamento (B.1 e B.2.3), una localizzazione territoriale omogenea di tipo "H", destinata agli impianti indispensabili per i servizi specifici delle comunicazioni ferroviarie e portuali, senza assegnazione di apposite densità territoriali o fondiariae, la cui realizzazione è stata rimandata alle specifiche norme che regolamentano i relativi servizi;
- *per alcune parti territoriali posizionate lungo i principali assi viari di collegamento* previsioni di zone "M" destinate a spazi alberati, di zone "L" destinate alle fasce di rispetto, di zone "O" assoggettate a vincolo archeologico o di interesse paesaggistico, individuate nella intera fascia costiera, per una profondità variabile da ml.100,00 a ml.200,00 dalla battigia, così come nella zona di Monte S. Calogero, asservita al potenziamento delle attività termali esistenti, tutte rese non edificabili;
- *l'intero territorio residuale*, indicato quale zona territoriali omogenea di tipo "E" – verde agricolo, è stato destinato all'uso ed allo sfruttamento a fini agricoli, ammettendo la costruzione di fabbricati residenziali, con densità fondiaria di mc./mq.0,03, ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, prescrivendo un rapporto di copertura non superiore allo 0,40 della superficie pertinente, la cui disciplina è stata successivamente definita ed integrata con l'art.22 della L.R. n.71/78 e ss.mm.ii.;
- una ben delimitata area sita in C.da Carbone, considerata quale *zona rurale effettivamente destinata all'uso agricolo ma con proprietà molto frazionata*, è stata destinata per l'insediamento di singoli edifici, prescrivendo una densità fondiaria di mc./mq.0,10 per una superficie coperta massima pari a mq.200, ed un rapporto di copertura massimo di 1/20;
- nessuna disciplina è stata prevista per l'*area cimiteriale* e per la conseguente *fascia di rispetto* pur essendone riportati i relativi contorni. All'interno di tale fascia sono stati apportati ampliamenti della originaria cinta cimiteriale a seguito di varianti urbanistiche.

Altri strumenti urbanistici generali e attuativi di iniziativa pubblica

Con Decreto Presidenziale 8 aprile 1975, n.63/A è stato approvato il **Piano di Sistemazione della Zona Stralciata dal Piano Comprensoriale n.6** con le annesse Norme di Attuazione Aggiuntive, che ha ricompreso la zona posta a sud del Monte Kronio e verso la direttrice di sviluppo ad est della città, delimitata dal tracciato ferroviario dimesso a partire dall'area termale, e fino al limite territoriale comunale definito alla mezzeria del fiume Verdura, assegnando a dette zone la funzione di accogliere gli insediamenti termali (sociali e curativi), turistico-alberghieri e delle residenze stagionali.

All'interno di tale vasta area sono stati previsti:

- una estensione territoriale di oltre mq.3.000.000, sita tra i Bagni Molinelli, la Ferrovia, Monte Rotondo e la battigia, destinata ad accogliere insediamenti per impianti termali, curativi e ricettivi per complessivi n.3.500 posti/letto e, fra questi, un'area compresa tra le attuali Terme, la Ferrovia e Bagni Molinelli e la battigia, estesa mq. 470.000, avente densità 0,60 mc/mq, destinata per l'insediamento di impianti termali sociali curativi e ricettivi (di tipo "**T.2**") per la creazione di circa n.1.500 posti/letto ed un'altra zona per il termalismo ricettivo-curativo (di tipo "**T.1**"), estesa circa mq.2.500.000, alla quale era stata assegnata una densità territoriale di 0,25 mc/mq., per l'insediamento di circa n.1.000 posti/letto.
- due zone per insediamenti turistico-alberghieri (di tipo "**I**"), poste lungo la costa, estese complessivamente mq 1.220.000, con una densità territoriale assegnata in mc/mq. 0,25;
- due zone residenziali stagionali (di tipo "**C.2.2**"), di complessivi mq 2.750.000, con una densità 0,30 mc/mq.;
- *corridoi urbanistici*, di separazione e di delimitazione fra distinte zonizzazioni, destinate alle attrezzature pubbliche con destinazione funzionale di tipo "**P**" - parco pubblico e coincidenti con valloni, torrenti e fiumi, interposti fra le zone turistiche e le zone residenziali stagionali;
- aree residenziali stagionale (di tipo "**C.2.1**") in zona Isabella, per un totale di mq 960.000;
- a monte dell'intera area, un parco pubblico, interessante le pendici del Monte Kronio, per una estensione di 3.000.000 mq., senza alcuna potenzialità edificatoria.

Complessivamente, il Piano Stralciato del Piano Comprensoriale n°6 ha previsto: per la ricettività turistico – alberghiera connessa al termalismo, anche sociale, un'area complessiva di mq. 5.450.000, per circa 9.000 nuovi posti/letto; per le residenze stagionali, un'area complessiva di mq. 2.750.000 con la possibilità insediativa di n. 8.250 nuovi posti/letto.

- Tra i Piani Urbanistici Esecutivi che hanno segnato una delle direttrici di sviluppo per le nuove zone di espansione, il **Piano Particolareggiato Perriera**. Approvato con D. Ass. Sviluppo Economico n° 380 dell'1.10.1975 e succ. D. Ass. S.E. di modifica n.183/A/75 del 28.10.1975, a seguito dell'adozione della deliberazione consiliare n.33 del 14.06.1974, posto ad ovest del centro abitato, ha previsto l'insediamento di 12.000 abitanti per un'area di circa mq.1.000.000, dei quali mq.200.000 assegnati per il recupero dei servizi mancanti nel Centro Storico e nelle adiacenti aree urbanizzate di completamento.

Una delle principali criticità della progettazione è stata sicuramente quella di assicurare i collegamenti con il centro abitato, in considerazione della presenza del vallone Cansalamone che divide le due parti territoriali. E' stata così prevista la realizzazione di quattro viadotti sul vallone, posti a breve distanza fra loro, dei quali uno è stato successivamente eliminato a seguito dell'approvazione del decreto di modifica.

La rete viaria interna al Piano si è sviluppata per una superficie di mq 192.000, pari al 19,2% della superficie totale della zona di espansione.

La zona di espansione avrebbe dovuto contenere non solo le attrezzature al servizio dei n.12.000 abitanti da insediare, ma anche quelle mancanti nella zona A e B. Dovevano, infatti, essere destinati alle attrezzature mq.416.000 di superfici, da ripartire come di seguito: mq 104.000 per l'istruzione; mq. 46.000 per l'interesse collettivo; mq. 208.000 per verde e mq. 58.000 per i parcheggi. Per la residenza erano stati previsti due zone territoriali omogenee: l'E.Z.E.1 (Edilizia delle Zone di Espansione di tipo 1, con densità fondiaria di mc./mq.2,00) e l'E.Z.E. 2 (Edilizia della Zona di Espansione tipo 2, con densità fondiaria di mc./mq.4,00). Norme comuni dovevano garantire l'unità, il rispetto e l'utilizzazione degli spazi liberi all'interno degli isolati edificabili. Le superfici e le volumetrie totali necessarie alla residenza per gli abitanti previsti era stata ripartita

nel modo seguente: per l'E.Z.E.1. mq 181.000 per mc 362.000; per l'EZE2, mq. 213.000 per mc. 852.000.

- Al fine di integrare e completare i servizi, le attrezzature mancanti e le residenze - specialmente di tipo sociale - ancora da realizzare nell'ambito del P.P., è stato successivamente adottato un **Programma Integrato** di intervento, oggetto di Accordo di Programma stipulato in data 15/11/1999 ed approvato in via definitiva con D.P.R.S. n.205/XIV-D.R.P. del 02/06/2000, pubblicato nella G.U.R.S. n.30 del 23/06/2000. L'intervento, in corso di definizione, è stato finanziato con fondi pubblici (fondi C.E.R. ed ex GESCAL), privati (soggetto attuatore) e del Comune di Siacca, attraverso la compartecipazione finanziaria a valere sugli oneri concessori dovuti dai soggetti aderenti. Il P.I. ha previsto la realizzazione di un Museo del Carnevale, integrato da uffici comunali, ed un annesso parco pubblico, la realizzazione di nuove arterie viarie ed una villa comunale.

- Il **Piano Particolareggiato della Zona Territoriale Urbana (ex Camordino)**, adottato con deliberazione consiliare n.42 del 14.06.1974, unitamente alla relativa normativa, a seguito della rielaborazione richiesta dall'Assessorato Regionale allo Sviluppo Economico con nota prot. n.3588 del 10.04.1974, ha interessato la zona urbana compresa fra la Piazza Lombardo, la Via Figuli e la Via Agatocle (già Viale delle Terme), nel quadro della pianificazione territoriale urbana finalizzata all'integrazione, all'adeguamento e allo sviluppo dei servizi termali e di cura.

La sistemazione dell'area, estesa circa mq.65.000,00, integrava l'esistente giardino comunale rendendolo pedonalmente collegato attraverso un percorso sopraelevato, con il complesso Chiesa-Convento di S. Francesco, altresì prevedendo la costituzione di un attraversamento viario sotto il livello del suolo, in collegamento dalla Via Madonnuzza e con sbocco al di sotto del Viale delle Terme (lungomare) fino alla ex S.S. 115, onde rendere tutta l'area di superficie pedonabile. Un sistema di parcheggi sotterranei, di mq.4.500 e mq.1.200, con accesso dalla Via Figuli, avrebbe consentito di accogliere le auto in ingresso all'area.

Una strada di derivazione, sempre sotto il livello del terreno, conduceva all'area del previsto Centro dei Servizi di Cura.

Inglobava le emergenze storico-architettoniche (complesso Chiesa-Convento di S. Francesco) ed edilizie esistenti (stabilimento termale, Albergo delle Terme, motel Agip) oltre gli spazi liberi, nei quali, a sistemazione definitiva, dovevano trovare posto: 1) un teatro per circa 1.200 posti, per spettacoli, congressi e convegni; 2) un nuovo albergo per circa 260 posti letto; munito di tutti i servizi ad esso relativi, e per il quale è stato prescritto un ampliamento in modo da collegarlo con il complesso curativo; 3) un complesso edilizio per i Servizi di Cura ed il Servizio Sanitario; 4) un impianto natatorio, comprendente due piscine coperte; 5) gli ambienti ed i locali occorrenti per l'organizzazione dei servizi sanitari, i parcheggi scoperti di servizio, l'integrazione diffusa degli spazi di verde attrezzato.

Per il complesso della Chiesa e Convento di S. Francesco era stato previsto il restauro conservativo ed il mutamento di destinazione a centro culturale e per i servizi sociali (sala per la musica, sale varie per dibattiti e mostre, edifici di direzione).

L'art.6 delle Norme Generali vietava espressamente la modifica delle destinazioni d'uso assegnate ai nuovi edifici, se non dopo la previa verifica della loro corrispondenza alle indicazioni del P.P..

Con deliberazione n.15 del 07.07.1975 è stato, di seguito, approvato il primo stralcio funzionale del Piano Particolareggiato.

L'intero ambito risulta, oramai, integralmente realizzato, con la esclusione del sistema dei parcheggi sotterranei e del previsto collegamento sopraelevato con la Villa Comunale.

- Il **Piano Particolareggiato della Zona Territoriale Extraurbana (ex Sitas)**, promosso dalla Società Termale Abano Siacca, costituita dalla Regione Siciliana, tramite l'Ente Minerario Siciliano (E.M.S.), per il 51%, da operatori turistico-termali della Soc. Abano Terme, per il 44%, dall'Azienda delle Terme, per il restante 5%, aveva lo scopo di attuare un programma di sviluppo della ricettività turistica ed alberghiera, anche a carattere sociale, prevedendo l'effettuazione delle cure termali attraverso lo sfruttamento delle vastissime risorse naturali costituite dal sottostante bacino idrotermale di Siacca, unico in Europa per le intrinseche caratteristiche termo-minerali e per portata, e delle relative grotte sudatorie poste nel Monte Kronio.

I programmi prevedevano la costruzione di otto Stabilimenti Termali, un Kinderheim e due Centri Sanitari, per un totale di n.7.500 posti/letto, in un'area di oltre 3.000.000 di mq. svolgentesi lungo il tratto di costa posto ad est della città.

Attualmente sono stati realizzati e risultano in esercizio solo quattro stabilimenti (Hotel Cala Regina, Torre Barone, Lipari, Alicudi), per una capacità ricettiva pari a n.2.018 posti/letto.

- Con D.P.R.S. n.63/A dell'8 novembre 1986 è stato approvato il **Piano Particolareggiato di C.da Isabella**, adottato con deliberazione commissariale n.61 del 09/09/1985, limitatamente alla variante introdotta allo strumento urbanistico vigente e con l'obbligo di rivedere le previsioni dello stesso, secondo le prescrizioni dettate dal C.R.U. con voto n.708 del 28.05.1986.

La variante urbanistica alle previsioni della Zona Stralciata, con la quale è stata ridelimitata in ampliamento l'originaria zona C.2.1 propedeuticamente all'approvazione dello strumento attuativo della zona Isabella, è stata adottata con deliberazione commissariale n.61 del 09.09.1985 approvata con D.A. n° 732/86 del 08/11/1986.

Con Decreto n.491/88 del 12 aprile 1988 è stato riapprovato il P.P., adottato con determinazione commissariale n.411 del 20.04.2007 a seguito degli adempimenti disposti con il precitato D.A. n.732/86.

Con il D.A. n.986/91 del 14 giugno 1991 è stata approvata la variante alle Norme Tecniche di Attuazione, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.219 del 03.11.1990.

In considerazione della avvenuta scadenza del termine di validità, con nota sindacale n.31223 del 17.10.2001 e succ. integrazione prot. n.33071 del 5.11.2001 sono stati ritrasmessi, ai sensi dell'art.12 della L.R. n.71/78, gli atti relativi al P.P., riadattato e riapprovato con delibera consiliare n.68 del 28.03.2001

Con il D.A. del 26.06.2002, pubblicato sulla G.U.R.S. n.44 del 20.09.2002, è stato disposto l'annullamento della deliberazione consiliare n.68/2001, secondo le considerazioni espresse nel parere n.31 del Dipartimento Regionale Urbanistica.

Il P.P., rielaborato totalmente in conformità al voto C.R.U. n.286/04 e secondo gli indirizzi impartiti dall'A.C. con la delib. di G.M. n.211 del 25.11.2004, è stato ritrasmesso all'A.R.T.A. per la definitiva approvazione in data 22.06.2006 con prot. n.1995, e successivamente reso efficace per avvenuta decorrenza dei termini indicati all'art.12, comma 8°, della L.R. n.71/78, come prorogati dall'art.6, comma 1°, della L.R. 12.01.1993, n.9, giusta determinazione dirigenziale n.803 del 28.12.2007, nelle more dell'emissione del Decreto A.R.T.A..

Esperate, in ogni caso, le procedure di pubblica evidenza, con D.D.G. n.1122 del 04.11.2009 il P.P. è stato così riapprovato dall'A.R.T.A., provvedendo agli adempimenti prescritti all'art.5 del Decreto.

L'intera area di intervento, comprensiva degli ampliamenti territoriali determinati con i citati provvedimenti regionali, interessa una zonizzazione omogenea destinata a residenze stagionali ed attrezzature di interesse pubblico dislocata ad Est del Centro Storico, nel pendio a valle del Monte Kronio.

Occupava una superficie di mq.2.159.823, al netto dell'area forestale e di rispetto (mq. 1.034.854) oltrechè della zona "P" destinata a Parco Pubblico, detratte secondo gli indirizzi impartiti dall'A.C. con la delibera di G.M. n.211 del 25.11.2004.

Il P.P. approvato prevede n.17 comparti edilizi e n.29 comprensori e sub-comprensori in cui poter edificare mc.1.080.000,00 per circa n.14.500 abitanti da insediare, utilizzando una densità territoriale di mc./mq.0,42, per gli ambiti già interessati da edificazione, e fondiaria di mc./mq.0,50.

- Il **Piano Particolareggiato di C.da Ferraro** ha interessato un'area di espansione di circa mq.170.000,00, posta a nord-ovest del territorio comunale. E' stato adottato con le delibere consiliari n. 2/81 e n.70/83, e definitivamente approvato con Decreto Regionale dell'Assessorato al Territorio ed Ambiente n. 42/84.

Non aveva esplicitato fino alla fine degli anni '90 le potenzialità edificatorie ed attuative, se non per alcune parti marginali già urbanizzate, a causa della mancata infrastrutturazione, che era stata affidata all'iniziativa pubblica. Tale problematica è stata rimossa con la promozione e l'attivazione di un **Programma di Recupero Urbano** (art.11 L. n.493/93), approvato con D.P. n.620/DRP in data 16.03.1999 e con succ. D.P. n.47/XIV-DRP in data 03.03.2000, mediante il

quale sono state eseguite, attraverso l'implementazione di fondi regionali, del soggetto attuatore e con la compartecipazione finanziaria del Comune a valere sugli oneri primari e secondari dovuti dai soggetti aderenti, le previste urbanizzazioni primarie (viabilità principale e secondaria; rete e collettore fognari; reti idrica, elettrica, telefonica e del gas metano; pubblica illuminazione e arredo urbano), preliminari ad ogni processo insediativo. Ad oggi risulta l'unico intervento pianificatorio sul quale sono state integralmente realizzate, prima dell'edificazione pubblica e privata, le opere di urbanizzazione primaria.

E' strutturato in n°8 isolati per n.160 lotti edificatori che consentono la realizzazione di circa n.1.130 singole, attraverso unità residenziali organizzate: a schiera, formanti il perimetro degli isolati stessi e lasciando al loro interno un'area libera di interesse generale; a stecche, poste in linea e sviluppate a più piani, che formano blocchi edilizi localizzati all'interno di aree libere delimitate da strade pubbliche; aree per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), nelle quali sono previsti edifici per l'edilizia residenziale a carattere sociale, ai sensi delle leggi n.167/62 e n.865/71 e delle successive LL.RR.79/75, 95/77 e 25/97.

Le superfici destinate per l'edilizia insediativa (edilizia residenziale privata e pubblica) sono pari a mq.60.805,00 mentre quelle destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie (viabilità principale e secondaria, parcheggi pubblici, attrezzature di interesse generale e collettivo, attrezzature pubbliche e servizi) sono pari a mq.108.350,00.

La volumetria complessiva prevista è di mc.338.910,00, suddivisa in mc.202.986,00 di volumetria residenziale (60%) e mc.135.134,00 di volumetria per l'Edilizia Economica e Popolare (40%). Gli abitanti da insediare sono stati previsti in n.3.383.

Il P.P. non ha ancora avuto integrale attuazione sia per la parte residenziale che dei servizi (urbanizzazioni secondarie).

- Con deliberazione consiliare n.189 del 22.11.1983 è stata adottata una variante urbanistica al P.U.C. n.6 per il cambio di destinazione da verde agricolo ad **insediamento industriale di tipo ittico-conserviero** del terreno sito nella C.da Bordea-Tabasi, successivamente approvata dall'A.R.T.A. con D.A. n.248/85 del 12.06.1985.

All'area, come delimitata, è stata assegnata una densità territoriale pari a mc./mq.2,00.

Il terreno, definito a nord dalla ex .S.S. 115, a sud-est dal Vallone Baiata e dal Vallone Poio, è stato parzialmente edificato a mezzo di strumenti esecutivi di iniziativa privata con l'insediamento di nuove strutture industriali destinate alla lavorazione e commercializzazione del pesce azzurro. Resta ancora interamente inattuata un'area di mq.32.380,00 circa interessata da una proposta di p.d.l. presentata da diverse ditte ittico-conserviere, approvata con delibera consiliare n.7 del 13.01.1986, esecutiva.

Ad ovest dell'insediamento industriale è da tempo in esercizio l'attività industriale per la produzione di laterizi, solai, pannelli prefabbricati e travetti precompressi della Soc. L.F. della LatersicilianaS.p.A. - Gruppo Fauci che non ha, ad oggi, acquisito la più volte richiesta conformazione urbanistica di tipo produttivo.

- Anche il **Piano Particolareggiato dell'Agglomerato Industriale (Piano A.S.I.)**, è stato marginalmente attuato, non essendo state acquisite le aree in esso comprese né le stesse sono state, di seguito, adeguatamente urbanizzate. Non sono state, altresì, definite le procedure di assegnazione dei lotti né approvato lo strumento di regolamentazione convenzionale.

Adottato con deliberazione consiliare n.136 dell'11 luglio 2003, a seguito dell'adesione al Consorzio A.S.I. provinciale, è stato reso esecutivo ai sensi dell'art.12 della L.R. 27.12.1978, n.71, con successiva deliberazione consiliare n.152 del 22 novembre 2004.

Coincidendo integralmente con la perimetrazione della zona D di C.da S. Maria prevista dallo strumento urbanistico generale, il P.P. ha suddiviso l'area in 65 unità di localizzazione distinte, di cui n.36 di nuova previsione e n.29 già realizzate o in corso di realizzazione, per una superficie netta complessiva di circa Ha.60.88.

I n.36 nuovi lotti previsti sono stati dimensionati da un minimo di mq.5.000 circa ad un massimo di mq.15.000 circa, consentendo l'accorpamento di più di uno o frazione di uno, per formare lotti di maggiori dimensioni, nel caso se ne presentasse l'opportunità. I lotti sono stati destinati per insediamenti industriali (n.36 + 29), artigianali (n.19) e per i servizi di commercializzazione (n.2), secondo quanto prescritto all'art.30 della L. n.29/95, prevedendo la

localizzazione dell'impianto di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi (Ha.11,00), per le aree di riserva, per quelle destinate a verde di rispetto, e per la viabilità interna.

Con l'acquisizione delle aree da parte dell'A.S.I. si sarebbe dovuto contestualmente adottare il Regolamento di assegnazione dei lotti ai soggetti pubblici, privati o riuniti in consorzi.

L'assenza di immediati collegamenti con gli assi viari di respiro interprovinciale e regionale non ha agevolato gli auspicati insediamenti produttivi.

Anche quest'area produttiva ha avuto, ad oggi, una marginale attuazione, limitata ai lotti ricadenti in adiacenza alla S.P. Sciacca-Caltabellotta.

Con D.D.G. n.3336/3S del 18.12.2009 dell'Assessorato Regionale delle Attività Produttive, registrato alla Corte dei Conti il 18.01.2010, reg. n.1 fg.14, è stato concesso in favore del Comune di Sciacca un finanziamento, pari a complessivi €3.788.577,00, a valere sulle risorse del P.O. FESR 2007/2013, obiettivo operativo 5.1.2, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative all'ambito assegnato alle aree artigianali. Per tale finanziamento sono state già esperite le procedure espropriative ed espletate quelle relative all'affidamento dei lavori.

Per il rimanente ambito assegnato alle aree industriali è già stato redatto progetto definitivo per la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria ed infrastrutturazione, ai fini dell'accesso ai predetti finanziamenti comunitari.

In considerazione di quanto precede, il perimetro dell'intero Piano A.S.I., discendente dalla strumentazione attuativa ed oggetto di pubblici finanziamenti, assume prevalenza rispetto alla previsione di una nuova sistemazione urbanistica generale.

- Un ulteriore piano particolareggiato, denominato **"S. Giorgio 2"**, interessante la parte est del territorio comunale, era stato redatto a seguito di incarico professionale esterno. Lo strumento attuativo non è stato mai reso esecutivo.

Riguardava la pianificazione esecutiva delle C.de Macauda e Verdura, ricadenti all'interno della Zona Stralciata, ed era stato redatto per dare attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico generale, nella fattispecie alla zona residenziale stagionale di tipo "C.2.2" (Macauda) ed a quella ricettivo-alberghiera di tipo "I" (Verdura), per una estensione complessiva di oltre Ha.235,00.

Le previsioni della proposta attuativa non erano state riportate all'interno della prima formulazione del nuovo P.R.G. non essendo stato - all'epoca - concluso il procedimento di approvazione.

Tutta l'intera estensione è stata, di seguito, interessata dall'insediamento turistico-alberghiero, con annessi campi da golf, proposto dalla S.R.F.F. (Società Rocco Forte & Family), che ad oggi ha avuto attuazione limitatamente all'area ricadente nella zona alberghiera di tipo "I", e dovendo ancora essere edificata la residua estensione ricadente nella zona territoriale omogenea di tipo "C.2.2", destinata per la realizzazione delle previste ville di lusso.

Altri strumenti attuativi di iniziativa privata e di settore subordinati

Tralasciando in questa sede la puntuale ricognizione degli strumenti esecutivi di iniziativa privata ex artt. 14 e 15 della L.R. n.71/78 (piani di lottizzazione in ambito aperto ed in ambito chiuso ad uso collettivo) proposti in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, che trovano accoglimento nel nuovo P.R.G. e che, a partire dalla fine degli anni '70 ad oggi, sono stati approvati dal Consiglio Comunale, interessando in tale arco temporale, consistenti estensioni territoriali sia sul versante est (C-de Lumia-Timpi Russi-S. Giorgio, Bellapietra, Macauda, Verdura) che ad ovest (S. Marco e Arenella) della città, si ritiene necessario porre l'attenzione su determinati strumenti attuativi di rilevante impatto territoriale, finalizzati alla realizzazione di insediamenti ricettivo-alberghieri, inseriti in strumenti di programmazione e di cofinanziamento nazionale e regionale (contratto di localizzazione e contratti di programma), approvati con le procedure speciali ex art.5 del D.P.R. n.447/98 e succ. D.P.R. n.440/00, quali:

- l'insediamento turistico ricettivo proposto dalla **Soc. Sir. Rocco Forte & Family – Rome**, oggi S.S.R.F., nella C.da Verdura, con il quale è stato realizzato un complesso turistico-alberghiero interessante la totalità dell'area territoriale omogenea di tipo "I" (per insediamenti

turistici), estesa Ha.173,00 circa, per una capacità ricettiva di n.400 posti letto, con annessi impianti sportivi costituiti da n.2 campi da golf da 18 buche ed un campo pratica da 9 buche. Si dovranno ancora realizzare su quella territoriale omogenea di tipo "C.2.2 (a destinazione residenziale stagionale), estesa Ha.61,00 circa, un insediamento residenziale stagionale per n.87 ville, oltre ad un corpo edilizio preesistente da ampliare e due da ristrutturare, ed un complesso a schiera destinato ad attività non residenziale (servizi commerciali);

- l'insediamento alberghiero proposto dalla **Soc. Sviluppo Italia – Italia Turismo, oggi Invitalia**, con il quale è stata prevista la realizzazione di uno stabilimento alberghiero centralizzato con annessi servizi, e blocchi residenziali sparsi, costituiti da diverse tipologie aggregate, per una capacità ricettiva complessiva di circa n.1.140 posti letto su una superficie complessiva disponibile pari a mq.456,560,00. In una fase successiva è stata prevista la realizzazione di un campo da golf con annessa club house, da realizzare nell'adiacente terreno svolgentesi ai lati del Vallone Cansalamone e fino al mare. Anche questo intervento ricade in zona territoriale omogenea di tipo "I". In atto il relativo procedimento risulta sospeso a seguito di contenziosi con privati e l'ex Soc. SITAS in liquidazione, proprietaria dei terreni in contestazione interessati dall'intervento.

Le due iniziative sono orientate a soddisfare targets ricettivi differenti, il primo ad un livello di fascia alta ed il secondo ad un livello di fascia media, entrambi, comunque, rivolgendosi ad un turismo destagionalizzato diversificato (di tipo golfistico, congressuale, balneare e del benessere).

- Fra gli strumenti urbanistici subordinati al P.R.G. con carattere settoriale, è da annoverare, per la sua rilevanza infrastrutturale ed economico-sociale, il **Piano Regolatore del Porto**.

Inquadro fra i Piani di Utilizzo ed equiparato agli strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica e a carattere particolareggiato, esplica la propria efficacia nel medesimo termine di validità di un P.P.. Viene normalmente utilizzato per l'attuazione settoriale di specifiche previsioni del P.R.G..

Il Piano Regolatore del Porto di Sciacca, ad oggi ancora vigente, è stato approvato con D.I. n.2334 del 17.10.1969, a seguito del voto favorevole n.792 del 21.05.1969 reso dalla III^a Sezione del Consiglio Superiore dei LL.PP. del 01.05.1969 sulla variante all'originario P.R.P., già approvato dalla medesima autorità con voto n.4187 del 08.02.1950. L'ambito portuale è stato suddiviso in due aree: una, individuata con la lettera A), progettualmente destinata a porto di cabotaggio, l'altra, individuata con la lettera B), a porto commerciale industriale.

Il porto di Sciacca risulta classificato fra gli approdi di 2^a categoria – 3^a classe, ai sensi del D.P.R.S. del 01.06.2004 recante "Classificazione dei porti di categoria II, classe III, ricadenti nell'ambito del territorio della Regione Siciliana", la cui competenza rientra nelle esclusive prerogative della Regione Sicilia ed al quale sono state attribuite caratteristiche polifunzionali comprendenti l'attività peschereccia e commerciale, turistica e da diporto.

L'art.14 della L.R. n.65/81, così come chiarito con la Circolare A.R.T.A. n.1/1981, al fine di armonizzare le previsioni dei piani regolatori dei porti, sia di interesse nazionale che regionale, con quelle contenute negli strumenti urbanistici, ha stabilito la prevalenza dei piani regolatori dei porti su questi ultimi. Per quanto sopra, la pianificazione dell'area portuale, peraltro più rapida rispetto alla pianificazione generale, può essere attuata senza incidere sull'iter approvativo del nuovo P.R.G.

Sembrerebbe, comunque, opportuno raccordare la progettualità e la riorganizzazione funzionale del porto con le previsioni del fronte a mare (water-front), atteso che tale adempimento è stato, peraltro, definito con la redazione della Prescrizione Esecutiva n. 1.b "Servizi area portuale".

A norma dell'art.30, comma 3, della L.R. 29.4.1985 la redazione dei piani regolatori dei porti di seconda categoria - terza classe, compete all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, che può delegare il Comune interessato, su richiesta del Consiglio Comunale.

Con deliberazione n.91 adottata in data 31.05.2000 il Consiglio Comunale di Sciacca ha approvato la richiesta di delega all'A.R.T.A. per la redazione del P.R.P., in applicazione di quanto in precedenza disposto. Con nota prot. n.26961 del 29.08.2000 la richiesta di delega è stata trasmessa all'A.R.T.A. che, con proprio provvedimento n.63525 del 19.12.2000, l'ha formalmente concessa.

Con nota prot. n.21334 del 25.07.2002 l'A.C. pro-tempore ha manifestato all'Ufficio del Genio Civile per le OO.MM. l'intendimento di conferire l'incarico per la redazione del P.R.P. del Comune. Tale incarico è stato formalizzato a mezzo di apposita convenzione sottoscritta in data 22.10.2009 rep. n.2. L'Ente ha già eseguito i rilievi, le analisi e le indagini specialistiche (rilievi batimetrici, accertamenti sedimentologici, stratigrafici e biologici marini, modellazione numerica, ecc.) propedeutici e di supporto alla progettazione preliminare, formalizzata con la trasmissione in data 03.12.2010 prot. n.3903, di due diverse proposte (layout n.1 e 2) relative alle ipotizzate configurazioni portuali elaborate nell'ambito della redazione del nuovo P.R.P..

Parcheggi di previsione

Altro strumento urbanistico di settore, adottato in adempimento della L.R. 13.05.1987, n.22, è stato il **"Piano di programmazione e localizzazione di aree da utilizzare a parcheggi"**, approvato con deliberazione del Commissario ad Acta n.202 del 21.07.1988, nominato dall'Assessorato Regionale al Turismo, Comunicazione e Trasporti con D.A. n.16/3TR del 12.01.1988.

Il piano localizzativo, redatto dall'U.T.C., prevedeva n.8 aree urbane, elencate secondo l'ordine di priorità che si intendeva assegnare per la loro realizzazione.

- A) **parcheggio Scandaliato**, ubicato sotto l'omonima piazza, per una capacità di n.700 posti auto circa distribuiti su cinque livelli;
- B) **parcheggio Terme**, previsto totalmente interrato nella zona Cammordino, in area demaniale posta nei pressi delle Terme, per una capacità anche questa di n.700 posti auto circa distribuiti su cinque livelli;
- C) **parcheggio Rossi**, ipotizzato sul vallone decorrente fra la piazza Rossi e Via alla Stazione, in area di proprietà privata, prevedendo una capacità di n.300/350 posti auto distribuiti su vari piani;
- D) **parcheggio Cansalamone**, ricavato su terrazzamenti adagiati lungo le ripe del torrente Cansalamone, in aree di proprietà privata, per una capacità di n.300 posti auto, utilizzabile anche per la sosta degli autobus di linea in coincidenza di manifestazioni cittadine;
- E) **parcheggio ex Stazione Ferroviaria**, occupando una limitata zona a raso per la sosta veicolare di n.40 posti auto circa, destinata ad interscambio per gli utenti delle autolinee esterne;
- F) **parcheggio Belvedere**, ubicato nei terreni, di proprietà privata, posti a valle dell'omonima piazza, per una capienza di n.280 posti auto distribuiti su quattro livelli;
- G) **parcheggio zona scolastica**, posto al centro della zona delimitata dalla Via A. De Gasperi, Via G. Mazzini e via Catusi, su terreni di proprietà privata, in buona parte destinati ad edilizia ad uso scolastico, per una capacità complessiva prevista in n.200 posti auto;
- H) **parcheggio Castello Luna**, posizionato a valle della Via Porta S. Calogero e del Castello Luna, sempre su terreni di proprietà privata, per una capacità complessiva di n.200 posti auto su tre livelli.

Con la precitata deliberazione commissariale n.202/88 venne approvato il piano di programmazione e localizzazione, con la esclusione del parcheggio previsto a valle del Castello Luna e la modificazione del parcheggio Rossi, che si sarebbe dovuto eseguire in sotterranea, in conformità alle prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali – Sezione distaccata di Sciacca.

Le varie Amministrazioni succedutesi hanno ritenuto di assegnare alla localizzazione di nuovi parcheggi natura di atto di pianificazione territoriale propedeutico all'attività di programmazione triennale delle OO.PP. e di progettazione dei parcheggi.

Nel tempo, sono state avviate le procedure per la realizzazione e la localizzazione di nuove aree da destinare a parcheggi nel breve, medio e lungo termine.

Fra gli interventi già eseguiti sono da annoverare il **parcheggio di Via Modigliani**, per n.60 posti auto, realizzato in prossimità ed al servizio della Scuola Elementare Marina, ed il **parcheggio "Mulini a Vento"**, per n.100 posti auto, posto in conformità alle previsioni del nuovo P.R.G..

Attraverso la esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione è possibile, nel breve termine, realizzare:

- un'area di parcheggio nella Via Brig. B. Nastasi, per n.50 posti auto;
- un'area di parcheggio nella Via Verona, per n.50 posti auto;
- un'area di parcheggio nell'area sottostante il Mattatoio comunale, per n.50 posti

auto.

Con atto di indirizzo prot. n.1455/Gab del 20.04.2010 a firma congiunta dell'Assessore all'Urbanistica e del Sindaco pro-tempore erano state fornite alcune indicazioni in ordine alla localizzazione di alcuni parcheggi, considerati strategici, che avrebbero potuto *soddisfare la carenza di posti auto esistente nelle diverse zone del territorio comunale e, in particolar modo, nel centro storico.*

I parcheggi che l'A.C. aveva ritenuto prioritario localizzare erano i seguenti:

- **parcheggio "Agatocle"**: parcheggio multipiano, in variante allo strumento urbanistico vigente da localizzarsi sotto la parte nuova della villa comunale, al fine di intercettare il flusso veicolare proveniente dalla parte est della città e di dotare la zona delle Terme, nella quale insistono sia le strutture termali che il complesso monumentale S. Francesco, di un adeguato numero di posti auto;
- **parcheggio "Piazza Scandaliato"**: parcheggio multipiano, posto in conformità allo strumento urbanistico generale, da realizzare sotto la Piazza 'A. Scandaliato', al fine di dotare il centro storico di un adeguato numero di posti tale da garantire la chiusura al traffico dello stesso centro storico;
- **parcheggio "Mariano Rossi"**: parcheggio multipiano, in variante al vigente strumento urbanistico, da concepire in alternativa al parcheggio di "Piazza Scandaliato, ove non realizzabile;
- **parcheggio "Stazione Ferroviaria"**: parcheggio a raso, in variante allo strumento urbanistico, da porre al servizio della stazione autobus di linea e/o gran turismo da localizzarsi nello spiazzo adiacente l'immobile dell'ex stazione ferroviaria;
- **parcheggio "Cappuccini"**: parcheggio a raso, in variante allo strumento urbanistico, da localizzare nell'area compresa tra la via Cappuccini e la Via Madonna della Rocca, al fine di intercettare il flusso veicolare proveniente dalla parte ovest della città;
- **parcheggio "S. Michele"**: parcheggio a raso, in variante allo strumento urbanistico, da localizzare al di sotto dell'ex macello comunale, al fine di dotare la parte alta della città, nella quale insistono diversi beni monumentali, ed in cui viene svolta l'attività mercatale settimanale, di un adeguato numero di posti auto.

L'Ufficio, in merito al superiore atto ed alle opzioni alternative in esso contenute oltretutto nella considerazione che alcune di esse si ponevano in maniera configgente sia con la pianificazione generale vigente (atteso il necessario ricorso alle procedure di variante) che con la nuova pianificazione generale e con le Prescrizioni Esecutive attuative, aveva ritenuto di far verificare ai progettisti incaricati della redazione del nuovo P.R.G. la congruenza delle superiori indicazioni rispetto alle organiche strategie della pianificazione territoriale ed alle proposizioni riportate nel nuovo strumento urbanistico generale.

Ad integrazione dell'incarico in estensione in favore dei progettisti incaricati della redazione del nuovo P.R.G. per l'aggiornamento, l'adeguamento e l'integrazione dello strumento urbanistico generale consegnato nel 14.06.2004, è stato agli stessi rassegnata l'incombenza, giusta deliberazione di G.M. n.221 del 16.09.2010, di perfezionare le analisi conoscitive inserendo nelle tavole del nuovo P.R.G. le variazioni urbanistiche intervenute, apportando le verifiche e le conseguenti correzioni al P.U.C. n.6, in considerazione del notevole lasso di tempo trascorso dalla originaria consegna. In sede di rideterminazione dei termini di consegna, approvata con la deliberazione di G.M. n.299 del 09.12.2010, venne assunto l'impegno da parte dei medesimi progettisti di proporre o confermare le localizzazioni di parcheggi come in precedenza dettagliati, onde risolvere la congestione veicolare nel centro storico.

I progettisti hanno formulato alcune indicazioni, peraltro riportate nella revisione del nuovo P.R.G., caratterizzate da uniformità strategica rispetto a principi di sostenibilità, di opportunità e congruenza con riferimento ai seguenti aspetti: 1. - valorizzazione delle qualità abitative; 2. - tutela e valorizzazione dei contesti storici e ambientali; 3. - qualità funzionali dei parcheggi in ordine alla necessità di mitigazione della congestione automobilistica del centro storico; 4. - supporto al ruolo

di centralità che dovranno svolgere rispetto alla nuove e vaste aree urbanizzate del territorio; 5. – necessità di rendere pedonali alcune parti del centro storico; 6. – creazione di possibilità di facile sosta veicolare e percorsi pedonali in riferimento alle attività turistico/commerciali del centro storico, nel quale risultano allocate molte piccole e medie strutture di vendita.

Nello specifico, le indicazioni fornite hanno riguardato:

- la realizzazione di un **parcheggio multipiano nell'area terrazzata di Via Figuli**, concepita come ingresso al Parco delle Terme - oggi scarsamente fruito-, mediante l'utilizzazione del sottosuolo, avente accesso veicolare dal Viale delle Terme. **I posti macchina previsti sono pari a n.327**. La proposta si contrappone a quella denominata "Agatocle", in precedenza formalizzata, collocata alla base terminale del terrazzamento della Villa Comunale;
- la realizzazione di un **parcheggio multipiano al di sotto della Piazza M. Rossi**, oggi occupata nella parte superficiaria da parcheggio convenzionato con il Comune. La proposta localizzativa può soddisfare diversi vantaggi, mitigando l'impatto ambientale, e precisamente: 1) impegna un'area pubblica, senza dover esperire procedure espropriative; 2) utilizza viabilità preesistenti in entrata e uscita; 3) sfrutta il dislivello esistente tra l'attuale Piazza M. Rossi ed il piano sottostante, attualmente definito da un muro di sostegno in pietra che costituirebbe, di fatto, la parete frontale del parcheggio; 4) gli accessi e le uscite dal parcheggio si connettono con la viabilità esistente, anche direttamente con il centro storico; 5) l'area superficiaria, oggi occupata dal parcheggio convenzionato, tornerebbe ad essere libera e disponibile alla pedonalità; 6) non determina altro consumo di risorse naturali o modificazioni della morfologia del suolo. Detta proposta si contrappone sia con quella già proposta nella sottostante Piazza del Popolo (che interrompe il limite d'affaccio della Piazza verso il mare), che quello ipotizzato dall'A.C. di utilizzare parte dell'area in pendio posta in prosecuzione con la Via Eleonora d'Aragona (che fa uso dell'attuale Parco Urbano) che, ancora, con la proposta avanzata da privati, di notevole impatto ambientale (si fa uso dell'area di parco pubblico), che aggraverebbe le condizioni del traffico veicolare urbano in considerazione dell'accessibilità in entrata (dalla Via Incisa) e in uscita (sulla via Orti Mori). **I posti macchina previsti sono in n.521**;
La proposta per la realizzazione del parcheggio a raso denominato "Stazione Ferroviaria" viene rinviata ad una valutazione congiunta con le previsioni del PRG urbano e del PRG del Porto affinché l'area, come sopra localizzata, venga valorizzata quale risorsa territoriale da finalizzare a più importanti utilizzazioni, ritenendola, pertanto, *inopportuna*;
- la realizzazione del **parcheggio multipiano denominato "Cappuccini"**, viene ritenuta utile potendo svolgere importanti funzioni di servizio pubblico, consentendo di accogliere i flussi di accesso alla città e potendosi collegare agevolmente con le arterie urbane e territoriali. **I posti macchina previsti sono pari a n.855**;
- il parcheggio a raso denominato "S. Michele", collocato ai margini sud-est del centro storico, potrebbe costituire possibilità strategica per soddisfare le esigenze del quartiere residenziale, mitigando il parcheggio di vetture cortili, e del mercato settimanale oltreché consentire il godimento storico-artistico delle emergenze monumentali ad esso adiacenti e del paesaggio ambientale del Parco di Monte Kronio. **I posti macchina previsti sono in n.223**.

Sono state sconsigliate le realizzazioni del parcheggio "Piazza Scandaliato" e "M. Rossi" ritenuti di difficile accessibilità urbana, generatori di ulteriori congestioni della viabilità urbana circostante, incompatibili con le zone residenziali dei contesti in cui essi ricadono nonché comportanti implicazioni negative sugli equilibri ambientali e paesaggistici.

Le superiori scelte e considerazioni trovano concreto, puntuale recepimento e chiarimento nella formazione del nuovo P.R.G.. Ogni scelta come sopra declinata e dettagliata dovrà, comunque, essere supportata da una verifica dei parametri prescritti dalla legge, da una puntuale valutazione dei fabbisogni, da una propedeutica analisi dell'utenza prefigurabile e previsione della richiesta futura di posti macchina correlata anche con le esigenze della pianificazione commerciale, da un concreto apprezzamento sulla capacità di alcuni siti di sopportare i conseguenti aumenti di traffico, da una stima dei costi e degli eventuali ricavi di gestione.

Sistema vincolistico gravante sul territorio comunale

Il territorio comunale, a seguito degli eventi sismici del '68 che hanno interessato la valle del Belice e, marginalmente la città di Sciacca, è stato classificato come **zona sismica di II^a Categoria con D.I. del 10.03.1969**, pubblicato nella G.U.R.I. n.71 del 18.03.1968, e, pertanto, qualsiasi opera edilizia o trasformazione urbanistica è assoggettata ad autorizzazione preventiva, ai sensi della L. n.64/74 e ss.mm.ii. o a deposito, ai sensi dell'art.32 della L.R. n.7 del 19.05.2003 e ss.mm.ii..

L'intera fascia costiera, per una larghezza di ml.150,00 dalla battigia, è sottoposta a **vincolo paesaggistico** da parte dell'Assessorato Regionale ai BB.CC.AA. e P.I., ai sensi della **L. 29 giugno 1939, n.1497**, e ad **inedificabilità assoluta**, ai sensi della **L. 8 agosto 1985, 431**, e dalla **L.R. 30 aprile 1991, n.15**.

La fascia costiera da Capo S. Marco alla foce del Fiume Carboj è stata specificatamente dichiarata di **"notevole interesse pubblico"** e con **D.A. del 13.01.1999** sottoposta al medesimo **vincolo paesaggistico ex L.1089/39**.

Sulla fascia costiera, che delimita a sud il territorio comunale, sfociano, ad ovest il fiume Carboj e ad est il fiume Verdura. Oltre a detti corsi d'acqua, sono presenti alcuni torrenti (Bellapietra, Tranchina) e valloni (Caricagiache, Foce di Mezzo, Baiata, Cansalamone, Carabollace, Portolana, Lazzarino) che segnano il territorio da nord a sud. Tutti i corsi d'acqua sopra indicati sono compresi nell'**elenco delle acque pubbliche, esistenti nel territorio della Sicilia, ai sensi dell'art.32 dello Statuto Siciliano, approvato con D. Lgs.15 maggio 1946, n.455, e sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del T.U. di cui al D. Lgs. n.42/04**.

Una parte del lago artificiale Arancio, ricadente per la maggiore estensione nel territorio di Sambuca di Sicilia, è compreso all'interno del territorio comunale.

Con **D.P n.276/Serv. 5°/S.G. del 02.07.2007** e con successivo **D.P. n.313/Serv. 5°/S.G. del 16.07.2007**, pubblicati sulla G.U.R.S. n.47 - parte prima - del 5.10.2007, sono stati approvati rispettivamente il **piano stralcio di bacino** per l'assetto idrografico del fiume Carboj e dell'area territoriale tra il bacino idrografico del fiume Belice e quello del fiume Carboj e del **Piano Stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)** dell'area territoriale tra il bacino idrografico del fiume Carboj e quello del fiume Verdura (Sez.058, 059, 060, 061) e delle relative Unità Fisiografiche n.ri 11 (Capo S. Marco - Capo Rossello), 12 e 13 (Capo S. Marco – Capo Feto).

Sul territorio comunale sono stati individuati, ai sensi delle Direttive nn.92/43/CEE e 79/409/CEE, **n.4 siti di importanza comunitaria (S.I.C. e Z.P.S.)**, giusta **D.A. n.46 del 21.02.2005**, come riportati nell'elenco allegato al Decreto A.R.T.A. 5 maggio 2006, e precisamente i siti: **ITA040004 – Foce del Fiume Verdura; ITA040006 – Complesso Monte Telegrafo e Rocca Ficuzza; ITA040009 – Monte S. Calogero; ITA040012 – Fondali di Capo S. Marco**. All'interno di quest'ultima è stata individuata un'ulteriore area, posta su parte dell'arenile di C.da S. Marco-Maragani, destinata a Zona Speciale di Conservazione inserita nella Rete Ecologica Natura 2000, di cui alla Direttiva Habitat 92/43/CEE, attraverso il progetto LIFE 2003NAT/IT/000165 denominato "Riduzione impatto attività umane su *Caretta* e *Tursiope* e loro conservazione in Sicilia";

Si rileva, ancora, che l'area S.I.C. ricadente nella Foce del Fiume Verdura presenta una diversa delimitazione rispetto a quella effettivamente indicata del precitato D.A. n.46/05 ed interessata dall'insediamento turistico-alberghiero della Soc. Rocco Forte.

Sull'area, come delimitata è stato approvato in via definitiva il **Piano di gestione "Foce del Fiume Verdura"**, che interessa l'omonimo sito, approvato con **D.A. n.750 del 14.11.2011**.

L'area termale urbana e extraurbana a valle del Monte Kronio è interamente assoggettata a **vincolo idrotermale**, giusta **D.A. n.183/A del 15.04.1975**. L'attività di tutela è esercitata dal Corpo Regionale delle Miniere - Distretto Minerario di Caltanissetta.

Il Monte Kronio e le aree ad esso circostanti sono gravate da **vincolo del demanio forestale** tutelato dall'Azienda Demaniale delle Foreste di Agrigento, con **D.A. n.2530 del 27.08.1992**. In tale ambito si sovrappongono ulteriori aree e siti vincolati: la **Zona Archeologica del Monte Kronio**, giusta D.A. dell'Assessorato per i BB.CC.AA. e la P.I. n.2636 del 16.06.1977; l'**area di protezione "A" (Riserva Naturale)**, istituita con **D.A. del Demanio Foreste n.366/44 del 26.07.2000**; l'area di interesse naturalistico **S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario)**

ITA040009 sopra citata, D.A. n.46 del 21.02.2005. L'intero ambito territoriale è oggi ricompreso nella disciplina relativa alle norme sui parchi e le riserve di cui alla L.R. n.16/96 e succ. L.R. n.13/99.

Nella parte nord-orientale del territorio sono state delimitate n.5 sezioni, indicate con numeri romani, sottoposte a **vincolo idrogeologico**, ai sensi dell'art.1 – Titolo 1 del **R.D.L. n.3267 del 30.12.1923** e ss.mm.ii. nonché nel relativo regolamento di esecuzione approvato con R.D. 16.05.1926, la cui tutela è affidata all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Agrigento.

Una vasta area della C.da Pierderici è stata occupata dal Demanio Forestale per la realizzazione del **"Progetto di sistemazione idraulico-forestale"** per il consolidamento della collina, versante Nord-Est di Sciacca, giusta **D.A. n.484 del 22.04.1988**. In data 05.07.1990 è stato emesso il decreto espropriativo dei terreni interessati, a seguito del quale è stata disposta l'esecutività del P.P. d'Esproprio. I terreni risultano, comunque, sottoposti a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.I. n.3267 del 30.12.1923.

Nell'ambito dei parchi naturali regionali è stato istituito un sistema nazionale delle Z.P.S. della Regione Sicilia, una **Zona di Protezione Speciale (ZPS) denominata IBA 215 – "Monti Sicani, Rocca Busambra e Bosco Ficuzza" (Important Bird Areas)** che, rispetto all'inventario del 2007 (Rete Ecologica Natura 2000, di cui alla Direttiva Habitat 92/43/CEE – cd. Direttiva Uccelli), ha accorpato due precedenti IBA 159-"Rocca Busambra" e 160- "Monti Sicani" in un'unica IBA 215 intercomunale, in quanto rappresentanti dal punto di vista ornitologico un unico comprensorio. In tale perimetro, esteso Ha.88.724, ricade una vasta area del territorio comunale delimitata, lungo il lato ovest, dalla S.S.V. Castelvetro-Agrigento ex S.S. 115, sul lato sud-est, dall'area ospedaliera e dalla strada provinciale per Caltabellotta.

Con **verbale della Commissione Provinciale per la Tutela delle Bellezze naturali e Panoramiche n.71 del 22.11.2002** è stato sottoposto a **vincolo paesaggistico** il Centro Storico, comprendendo la zona portuale, e da questo al Monte Kronio, ai sensi della **L. 29.06.1939, n.1497**. Il **Decreto Ass.le dei BB.CC.AA. della P.I. 8 aprile 2004**, pubblicato sulla G.U.R.S. n.23 del 28.05.2004, ha **escluso dal vincolo paesaggistico l'intero Vallone Cansalamone**, dalle sue origini sino alla foce.

Con nota raccomandata per posta certificata prot. n.366 del 17.01.2014, assunta al protocollo generale il 27.01.2014 col n.2845, la Soprintendenza dei BB.CC.AA. di Agrigento – U.O.7 – Sezione per i Beni Paesaggistici ha trasmesso il **Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella Provincia di Agrigento**, all'interno dei quali è inserito il territorio comunale (**ambito 10**), come approvato con D.A.n.07 del 29.07.2013 dall'Assessore dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, ai fini della sua adozione ai sensi del D. Lgs. n.42/04 e s.m.i., nonché del Regolamento n.1357/40.

Il Piano Paesaggistico, unitamente al succitato Decreto e al verbale della seduta del 16 maggio 2013 della Speciale Commissione – Osservatorio per la Qualità del Paesaggio, è stato pubblicato da questo Comune in data 04.02.2014 e ripubblicato, con correzioni, in data 02.05.2014, presso l'Albo comunale on-line, quale procedura di deposito e di pubblica evidenza. A partire dall'ultima data non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all'art.134 del precitato D. Lgs., interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dal Piano stesso.

Sono stati sottoposti a **vincolo** con provvedimenti emessi dall'Assessorato Regionale BB.CC.AA. attraverso la Soprintendenza di Agrigento territorialmente competente, oltre i siti inclusi nell'Ambito 10 – Colline della Sicilia centromeridionale, le seguenti aree di interesse archeologico e manufatti di interesse storico-artistico, e precisamente:

- **Monte Nadore**, con D.A. n.2926 del 20.11.1984 e succ. D.A. n.496 del 22.03.1985 di modifica;
- **Monte Grattavoli**, con D.D.S. n.5578 del 23.03.2004;
- **Cozzo Ferraro**, proposta di vincolo diretto ed indiretto con nota prot. n.1022 del 09.02.1998, ai sensi della L. n.1089/39;
- **Loc. Tranchina**, con D.A. n.5469 del 06.04.2000;
- **Loc. Monterotondo**, con D.D.S. n.7994 del 14.11.2007;
- **Loc. Verdura**, con D.D.S. n.7022 del 08.07.2008;
- **Fortezza di Mazzallaccar**, ai sensi della L. n.1089/39;
- **Villa Mariannina**, con D.A. n.6733 del 27.06.1997;
- **Chiesa della Raccomandata**, con D.A. n.50 del 26.01.1990;

- **Chiesa di S. Marco Evangelista**, con D.A. n.7054 del 03.09.1997;
- **Complesso architettonico della Badia Grande**, con D.A. n.6333 del 01.07.1998;
- **Torre Makauda**, con D.A. n.7135 del 08.08.1985;
- **Torre del Pardo**, con D.A. n.7138 del 08.08.1995;
- **Torre Verdura**, con D.A. n.7390 del 09.09.1995;
- **Ex Posto di Guardia**, con D.A. n.8457 del 08.11.1995;
- **Torre di avvistamento Ragana**, con D.A. n.6147 del 28.05.1999;
- **Torre Bellante**, con D.D.S. n.8462 del 04.12.2007;
- **Mulino Saccense**, con D.A. n.5754 del 12.06.1992;
- **Terme Selinuntine**, con D.A. n.7524 del 09.11.1999;
- **Stabilimento-Albergo delle stufe di S. Calogero in Loc. S. Calogero/M. Kronio**, con D.D.S. n.5218 del 25.02.2008.
- **Palazzo Licata**, con D.D.S. n.2197 del 14.11.2011;
- **Ex Chiesa di Santa Maria dello Spasimo**, con D.D.S. n.331 del 21.02.2014.- .

Principali edifici di carattere storico – monumentale

Dall'elenco dei monumenti rilevati, anche tenendo conto dell'elenco degli edifici vincolati dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali di Agrigento in riferimento alla L. 1 giugno 1939, n° 1089, sostituita dall' art. 2 del Testo Unico sui Beni Culturali, approvato con D.P.R. n..42/04 del 22.01.2004 (Codice del Beni Culturali e del Paesaggio), si evidenzia la molteplicità e l'importanza del patrimonio storico-monumentale che caratterizza la città di Sciacca e il territorio extraurbano.

L'elenco riguarda strutture edilizie monumentali di diversa configurazione tipologica e compositiva, di diversi caratteri storico-stilistici, tutti, in ogni caso, di rilevante importanza architettonica che, solo ai fini conoscitivi della consistenza e della natura dei beni, si possono descrivere raggruppandoli in diverse categorie. I complessi edilizi più rilevanti, come grandi aggregati architettonici, determinano la formazione di importanti centralità urbane, come nel caso:

- degli antichi Monasteri e dei Conventi: **ex Collegio dei Gesuiti, Monastero delle Giummare, Convento di S. Francesco, Badia Grande, Convento di S. Domenico;**

- degli edifici di particolare pregio architettonico che, oltre ad essere importanti testimonianze storiche, concorrono ad arricchire il carattere culturale ed artistico della città, come nel caso della **Chiesa di S. Nicolò la Latina, la Chiesa Madre, S. Margherita, S. Antonio Abate, San Michele;**

- dei complessi edilizi ed edifici religiosi minori che, pur non configurando particolari pregi storico-architettonici, hanno determinato e concorrono ancora oggi, per la loro significanza, alla costruzione di centralità di riferimento per l'intero tessuto urbano, come **la Chiesa di Loreto, di S. Giuseppe, del Purgatorio, ecc;**

- dei palazzi signorili privati che, sebbene non possiedano una spiccata monumentalità, oltre ad essere importanti testimonianze storiche e modelli stilistici ed architettonici per tutta la cultura siciliana, concorrono a definire l'identità della città, come nel caso dello **Steripinto, di Palazzo Perollo, ecc;**

- dell'edilizia militare, consistente nell'ampia cerchia muraria e nei due più importanti fortilizi del **Castello Vecchio** e del **Castello Luna;**

- delle case e dei casali rurali, consistenti in complessi edilizi a corte (baglio) che per la loro memoria storica e per la loro forte identità stilistica ed aggregativa costituiscono punti di riferimento e di caratterizzazione per le varie contrade del territorio agricolo.

Tra queste emergenze di carattere storico-monumentale ve ne sono alcune che assumono particolare valenza per l'organizzazione spaziale, per il significato urbano, per la loro rappresentazione dei caratteri strutturali del sistema.

Fra questi, possono assumere nuova ed ulteriore centralità: le cinquecentesche **mura storiche** della città, l'ex **Collegio dei Gesuiti**, oggi Palazzo di Città, l'edilizia rurale extraurbana, costituita da casali e bagli che, per memoria e identità storica, costituiscono non solo elementi di riferimento ma anche caratterizzazione tipologica connessa al territorio agricolo di riferimento

In questo senso, esse rientrano più specificamente nelle valutazioni e nelle considerazioni del progetto del PRG.

ANALISI TERRITORIALI

Abusivismo

Tra i fenomeni insediativi che hanno contraddistinto ed indirizzato le trasformazioni urbane e territoriali, particolare incidenza ha assunto l'edificazione abusiva, realizzata in assenza di titoli abilitativi.

La maggiore trasformazione del tessuto urbano determinata dai fenomeni di abusivismo di iniziativa privata è avvenuta nel periodo decorrente tra il 1974 ed il 1982, con particolare incremento in coincidenza degli eventi sismici del '68, eventi che hanno impresso e determinato una accelerazione delle attività costruttive irregolari. L'abusivismo edilizio si è distribuito, in via generale, su tutto il territorio, con particolare concentrazione in alcune aree che, per diverse motivazioni, presentavano favorevoli e convenienti condizioni insediative: le aree costiere, come Foggia, S. Marco e S. Giorgio; le zone agricole con connotazioni e peculiarità paesaggistiche, come San Calogero, Cutrone, Carbone, Bordea; le zone agricole prossime alla città (Via delle Begonie e Via Sant'Agata dei Goti e nel pendio di via dei Rovi in C/da Perriera); le zone agricole a vocazione produttiva, come Ragana, Raganella e Schunchipani.

Sono stati individuati n.7 ambiti omogenei territoriali tra le zone più rappresentative, normate dallo strumento urbanistico generale prevalentemente quali zone destinate all'uso agricolo, sulle quali si sono concentrate le tendenze insediative e aggregative della edificazione spontanea:

- 1- **Fondo La Seta.** L'area, che presenta caratteri urbani consolidati e infrastrutturazione primaria definita, ha una superficie di Ha.5,40, ed è costituita da edifici residenziali multipiano (p.t. e tre elevazioni) per un totale di mc.215.270, con una densità territoriale stimata in mc./mq.3,10;
- 2- **Fondo Toto-Dimino e Pierderici.** Delimitata da aree poste a margine delle zone di completamento di tipo B, anch'esse con caratterizzazione urbana consolidata e servita da infrastrutturazione primaria, ha una superficie di mq.141.220, ed è costituita da edifici residenziali multipiano (p.t. e tre elevazioni) per circa mc.405.241, per la quale viene assunta una densità territoriale di mc./mq.2.87;
- 3- **C.da Tabasi Raccomandata.** Costituita da edifici residenziali multipiano per un agglomerato edilizio di Ha.2,71, mc.81.698, per i quali viene stimata una densità territoriale di mc./mq.3,01;
- 4- **C/da Cutrone.** L'agglomerato ha una superficie di Ha.23,77, formato da edificazioni di residenze a carattere sparso, con prevalente tipologia a villetta, pari a mc. 98.508, per una densità territoriale stimata in mc/mq 0,41;
- 5- **Via delle Begonie – Via Sant'Agata dei Goti.** Delimita una superficie di Ha.5,97 con una un'edificazione di residenze con prevalente tipologia mista, a carattere sparso, pari a mc. 15.750, ed una densità territoriale di circa mc/mq 0,26;
- 6- **C/da Foggia.** Sulla quale insiste un'edificazione consistente di residenze stagionali a tipologia multipiano ed ridotte aree libere, pari complessivamente a mc. 115.615, per una superficie di Ha.13,19 per la quale si stima una densità territoriale di mc/mq 0,88;
- 7- **C.da Perriera.** Posta a margine del P.P. e costituita da villette sparse, occupa una superficie di Ha.26,52 che determina una volumetria abusiva pari a mc.213.775, interessante zone per attrezzature, di nuova espansione di tipo E.Z.E.1 e E.Z.E.2, zone di verde attrezzato, per una densità territoriale di mc./mq.0.81.

Ciascuna di queste aree configura un agglomerato edilizio prevalentemente residenziale con caratteristiche insediative di scarso pregio, sia per contesto ambientale ed infrastrutturale che per tipologia edilizia realizzata.

Negli anni '80/'90, si è registrato un fenomeno edificatorio estensivo che ha punteggiato tutto il territorio determinando una *frammentazione edilizia e una conseguente dilatazione urbanistica del costruito*. Dette zone sono state successivamente delimitate ed inserite tra gli agglomerati edilizi da recuperare, ai sensi dell'art.1 della L.R. n.7/80 e della successiva L.R. n.70/81, per sottoporle alla redazione di piani di riordino urbanistico.

Il relativo procedimento, sottoposto all'esame del C.C., è rimasto sospeso considerate le eccessive aree individuate e delimitate (ben 15 agglomerati perimetrati!), ma ancor più, atteso

l'obbligo discendente dalla successiva L.R. n.37/85 di dover procedere alla revisione globale dello strumento urbanistico generale.

Borgo marinaro

L'individuazione del Borgo Marinaro quale area soggetta a Prescrizione Esecutiva consente di pervenire ad approfondimenti attuativi ed organizzativi dell'ambito nel quale possono trovare accoglimento non solo, come auspicato dalle direttive, le allocazioni funzionali relative *alle aree destinate all'attività ittico – conserviera*, ove compatibili con le norme igienico-sanitarie, e *nella commercializzazione del pescato*, ma anche quelle necessarie per implementare le attività derivanti dai processi di lavorazione e trasformazione nel nuovo processo di sviluppo della città attraverso: il recupero del quartiere dei pescatori rispetto alle nuove prospettive turistico-ricettive; il recupero dell'area dismessa delle Ferrovie dello Stato; l'introduzione delle attività connesse al turismo da diporto; il recupero del fronte a mare; la necessità di riorganizzazione e rifunionalizzazione delle attività pescherecce e della commercializzazione del pescato e a quelle ad esse connesse (la cantieristica, il commercio e l'artigianato collegati alle attività nautiche).

Tutti aspetti problematici che propongono al progetto la ricerca di soluzioni congruenti e propulsive per lo sviluppo non solo dell'ambito definito ma per l'intera città, come riportate nei procedimenti istruttori e nell'atto deliberativo adottato per lo Schema di Massima e la delimitazione delle P.E.. La relazione dell' U.T.C. ha auspicato, infatti, *la formulazione di un progetto organico del porto peschereccio e turistico che contemperi le esigenze funzionali con la valorizzazione del fronte storico della marina, restituendolo alla fruibilità di tutta la città*; così come gli Emendamenti alla delibera di approvazione dello Schema di Massima hanno indicato *“l'integrazione tra l'area portuale, quartiere della marina e città murata, in quanto per le notevoli valenze storiche architettoniche e paesaggistiche non si deve consentire una disarticolazione fra le stesse e la necessità della portualità sia peschereccia che turistica. Si ritiene pertanto opportuno che il Piano Regolatore del Porto non venga stralciato dal Centro storico perché ne costituisce parte integrante”*.

Altra importante opportunità che può offrire il recupero delle aree soggette alla specifica Prescrizione Esecutiva, come auspicato da un Emendamento consiliare, riguarda la possibilità di creare dei *collegamenti con mezzi tecnici più opportuni (scala mobile, navetta a cremagliera o altro) sfruttando l'enorme potenzialità del piazzale della Stazione Ferroviaria*, non ritenendo opportuno, per motivi ambientali, come riportato dall'Ufficio, *il mantenimento delle attività ittico – conserviere nell'area del porto*, pur se le Direttive del Consiglio Comunale avevano ritenuto di mantenere *le attività ittico nell'ambito delle aree portuali solo per le aziende che abbiano acquisito la compatibilità secondo le vigenti norme in materia*.

Zona industriale e artigianale

Tra i programmi del Piano Comprensoriale n° 6 era stata prevista la localizzazione di un'ampia area per l'allocazione delle attività produttive industriali, artigianali e commerciali. Posizionata in zona extraurbana era raggiungibile attraverso la Strada Provinciale per Caltabellotta e si estendeva lungo i due lati del rettilineo di C.da S. Maria. Priva di sistemi di infrastrutturazione interna, ancora oggi irrisolti, evidenziava la difficoltà a raccordarsi con il sistema di collegamento viario di grande traffico, di raccordo e connessione con i grandi centri urbani.

E' stata, pertanto, marginalmente attuata, nonostante il lungo tempo trascorso fino ad oggi e malgrado l'adesione al Consorzio A.S.I. di Agrigento, che non ha promosso alcun intervento per l'acquisizione delle aree ai fini della infrastrutturazione e della delimitazione dei lotti, per l'assegnazione in proprietà agli operatori.

La sua riproposizione, come auspicato dalle Direttive, non consente ancora di accogliere l'articolata necessità delle aree industriali ed artigianali né, tantomeno, di offrire possibilità insediative per le attività commerciali, mancando il requisito essenziale delle opere di urbanizzazione, della viabilità di penetrazione e di collegamento con i flussi di scorrimento viario principale e di interconnessione con le grandi arterie di rilevanza interprovinciale, condizioni necessarie per favorire l'attrazione e la convenienza insediativa.

La concessione del finanziamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relativa all'ambito assegnato all'area artigianale e quello esperito per l'infrastrutturazione dell'area industriale, in uno con l'assegnazione dei lotti, potrebbe consentire nel prossimo futuro una incentivazione allo sviluppo delle attività produttive di qualsiasi tipo.

La necessità della convenienza insediativa, già avvertita ed affrontata con l'individuazione all'interno della Prescrizione Esecutiva n.4 dei nuovi fabbisogni commerciali ed artigianali/industriali con annesse residenze in C/da Tabbase, è una indicazione localizzativa più coerente e funzionale, ma che dovrà trovare più articolata definizione insediativa con interventi di ricucitura con l'intero assetto della città, ed i necessari collegamenti alle infrastrutture viarie, che ne costituiranno l'armatura portante.

Attrezzature e servizi

Questa problematica propone due diverse tematiche: una, relativa alla integrazione e all'adeguamento delle attrezzature e dei servizi correlati alla ricettività alberghiera; l'altra, alle attrezzature e ai servizi pubblici a sostegno delle diverse zone urbane della città.

Per la ricettività alberghiera, si rende necessario prevedere nuove aree da destinare a piccoli insediamenti ricettivi – da porre alternativa ai grandi alberghi – e trovare possibilità localizzative in aree che consentano di implementarsi nel sistema produttivo.

In tale obiettivo, si possono creare almeno cinque diverse forme alternative di attività ricettive:

1. *la ricettività urbana*, che può trovare allocazione all'interno del Centro Storico, attraverso la riconversione d'uso e l'adeguamento degli immobili esistenti con la creazione di piccoli alberghi, bed & breakfast, ostelli per la gioventù, pensioni, o case in affitto, così attuando le finalità dell'*albergo diffuso* perseguite con l'introduzione delle norme contenute nella L.R. 2 agosto 2013, n.11;

2. *ricettività balneare*, che può trovare localizzazione lungo le fasce costiere, sotto forma di parchi di campeggio e roulotte, case ed appartamenti per vacanza, case per ferie o piccole pensioni;

3. *ricettività termale – balneare e del benessere*, che può trovare localizzazione nelle aree adiacenti alle grandi infrastrutture esistenti o in costruzione, attraverso residenze turistico-alberghiere, villaggi- albergo, villaggi turistici, contemperando la ricettività stagionale con l'utilizzo delle risorse naturali del territorio (cure idrotermali, inalatorie, fangoterapia, massaggio terapia, ecc.);

4. *ricettività agrituristica*, che può diffondersi nell'ambito del territorio agricolo, anche attraverso l'uso e la riconversione degli antichi bagli, l'adattamento delle case rurali, la creazione di nuovi edifici ricettivi, comunque connessi all'attività agricola, all'organizzazione di attività di degustazione dei prodotti aziendali, di vini ed olii, dei prodotti tipici e caratterizzati da marchi DOP, IGP, IGT, DOC e DOCG compresi nella filiera produttiva agroalimentare tradizionale, alle attività ricreative all'aperto, didattiche, di pratica sportiva nonché escursionistica e di ippoturismo;

5. *ricettività di servizio alla funzione sociale*, soprattutto in riferimento alle strutture sanitarie, sia di cura che riabilitative o di ospitalità, connesse con il nuovo Ospedale, così come richiesto dalle direttive.

Per le attrezzature ed i servizi pubblici, come per legge richiede il D.M.1444/68, potranno essere introdotti, sia per la *riqualificazione delle zone urbanizzate o parzialmente urbanizzate*, sia per quelle *mancaenti nelle zone consolidate*, attraverso il recupero degli standard urbanistici relativi ad attrezzature e servizi. In questo senso, considerata la complessa struttura morfologica della città, si avrà – come auspicato con le Direttive – *particolare riguardo per il verde urbano ed extraurbano*.

Altra problematica individuata dalle Direttive riguarda ciò che impropriamente è detto "*piano urbano del traffico*", ossia la riorganizzazione dell'assetto viario veicolare e pedonale, anche in riferimento alle *scelte programmatiche e localizzative di aree da destinare a parcheggio*. *Dette aree debbono essere facilmente collegabili con la grande viabilità esterna in modo da consentire la perimetrazione di aree urbane pedonali e di zone a traffico limitato*.

Zone agricole

Il territorio di Sciacca presenta una struttura morfologica complessa, articolata in zone tra loro ben distinguibili per caratteri morfologici, pedologici, orografici, del livello di antropizzazione, delle colture praticate e della struttura fondiaria. Questa complessità necessita individuazioni e regolamentazioni atte a poter attribuire a ciascuna di esse la normativa più adeguata e congruente, in base ai caratteri che la contraddistinguono ed al ruolo che assume rispetto al progetto generale.

In questo senso bisognerà definire alcune specifiche regolamentazioni riguardo: all'individuazione delle zone idonee per la localizzazione degli *impianti a servizio dell'agricoltura*, ex art.22 della L.R. n.71/78 e ss.mm.ii., determinando analiticamente *le risorse naturali locali* che si intendono utilizzare ai fini del loro sfruttamento artigianale; alla regolamentazione degli impianti e manufatti edilizi che possano essere ammessi; alla loro ubicazione e ai divieti insediativi, non compatibili con detti usi; all'introduzione di normative che consentano la stipula di convenzioni tra privati ed enti pubblici per intervenire al miglioramento della viabilità rurale interpodereale; alla salvaguardia e alla tutela ambientale del verde agricolo, sottratto in modo incontrollato dall'edilizia spontanea e/o speculativa; alla tutela e valorizzazione del patrimonio storico – architettonico esistente; alla salvaguardia e la tutela dei boschi e dei rimboschimenti; al recupero delle zone degradate.

La disciplina più urgente ed importante dovrà riguardare la protezione e la tutela a cui dovranno essere sottoposte le aree agricole, la messa in sicurezza degli alvei e delle foci di fiumi, valloni e torrenti; la tutela delle aree dunali e degli arenili, salvaguardandoli dalle possibilità insediative lungo tutta la fascia costiera.

Demografia

Nell'analisi proposta con la relazione generale del Piano viene definita l'evoluzione demografica registrata dal Comune di Sciacca, proponendo tre modi per analizzare i dati demografici di lungo periodo, cercando di ottenere le possibili linee di tendenza.

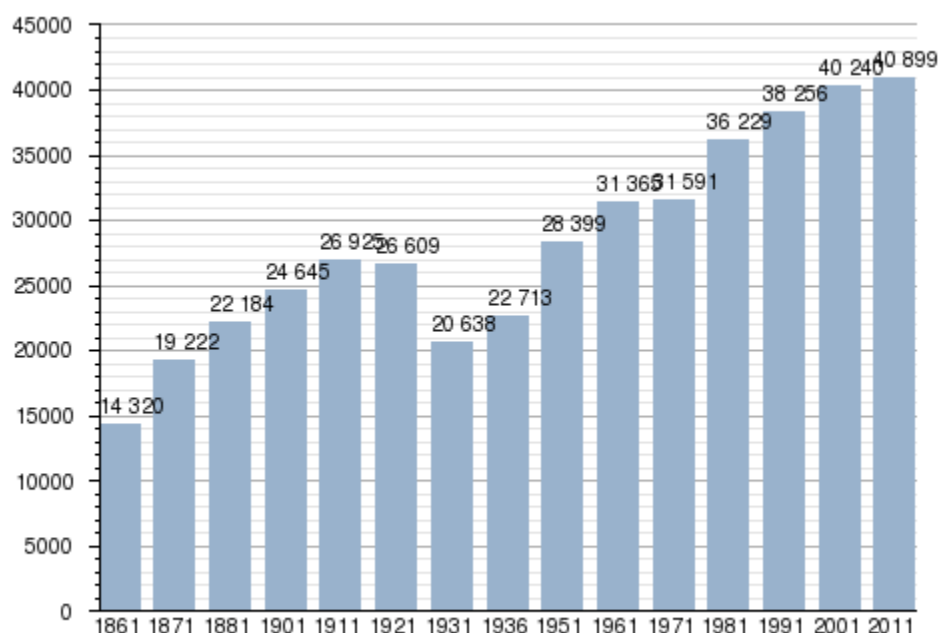
Attraverso il primo metodo, quello lineare, si prevede un crescita demografica di Sciacca di poco oltre i n.42.000 abitanti, mentre per il secondo e terzo metodo, polinomiale ed esponenziale, la crescita raggiungerebbe rispettivamente i n.52.000 e n.56.000 abitanti.

Vengono successivamente analizzate tre fasi di crescita, avvenute tra il 1958 e il 2002.

- dal 1958 al 1970, periodo del primo sviluppo economico, si è registrato un aumento della popolazione di n.2.400 abitanti, pari a circa l'8%;
- nel 1971 è stato rilevato un decremento demografico di n.2.302 abitanti, dovuto probabilmente agli effetti migratori indotti dagli eventi sismici del '68, effetti estesi anche all'intera Valle del Belice;
- l'inversione di tendenza si delinea dopo il 1972 e fino al 1990, coincidente con la seconda fase di sviluppo globale, durante il quale la popolazione aumenta di n.9.032 nuovi abitanti, con un incremento complessivo pari a circa il 29% ed un incremento tendenziale annuo dell'1,50%;
- nel 1991 si è rilevata una netta caduta tendenziale determinata, probabilmente, dall'effetto indotto dalla crisi economica nazionale;
- la ripresa si evidenzia nel periodo successivo, dal 1991 al 2011, anno relativo all'ultimo censimento. In tale arco temporale gli abitanti aumentano di n.2.643, pari a circa il 6,90%. Considerando l'istogramma riportato nel *Movimento anagrafico*, si rileva un saldo migratorio negativo negli anni 1964 - 1968, mentre si registra un saldo positivo di tipo immigratorio e naturale negli anni 1983 - 1992 - 1999.

I risultati di questa analisi della popolazione nell'arco temporale considerato evidenzia un andamento demografico della città, dal 1958 al 2011, in continuo aumento, così come negli ultimi tre decenni - dal 1981 al 2011 - nel cui periodo la popolazione è cresciuta da n.36.229 a n.40.899, con un incremento pari a n.4.670 e, in termini percentuali, del 12,89% circa.

A partire dalla seconda metà del XX secolo si registra, per quanto sopra, un costante aumento annuo della popolazione dello 0,87%, registrando una flessione soltanto nel periodo 1961-1971.



Abitanti censiti^[3]

Dall'istogramma del *Movimento migratorio* dal 1958 al 2002, come sopra riportato, si rilevano sensibili movimenti migratori (dati A.I.R.E.), registrati nel 1963 e nel 1965, rispettivamente di n.1.026 e n.1.376 emigrati, coincidenti con le crisi economiche nazionali, e i flussi in uscita per fenomeni naturali ed imprevedibili, come nel 1968, connessi con gli eventi sismici nella Valle del Belice, o per migrazione indotta da nuove esigenze lavorative verso il nord ed oltre i confini nazionali, che ha interessato una popolazione di n.1.376 unità.

A questi movimenti migratori in uscita è sempre corrisposto un movimento immigratorio in entrata non indifferente, come rilevato nel 1965, per n.769 immigrati, riferibile probabilmente a migrazione interne provenienti dall'immediato hinterland. A partire dal 1972 al 1983, rispettivamente con n.804 e n.1126 immigrati, e nel 1999, con n.743 immigrati per l'arrivo di extracomunitari e per nuove stanzialità, sollecitate – verosimilmente - dal miglioramento delle condizioni abitative.

Considerando l'istogramma riportato nel *Movimento anagrafico*, si rileva un saldo migratorio negativo negli anni 1964 - 1968, mentre si registra un saldo positivo di tipo immigratorio e naturale negli anni 1983 - 1992 - 1999.

La proiezione di questa percentuale prefigura nel prossimo ventennio, secondo quanto riportato nella relazione illustrativa del P.R.G., una crescita con andamento lineare di circa 53.500 abitanti, con un aumento di 12.500 abitanti.

Queste ipotesi revisionali sulla consistenza demografica vengono dedotti da osservazioni sui trend evolutivi degli eventi demografici che concorrono a determinare la consistenza di una popolazione. I dati utilizzati in questo paragrafo sono stati riscontrati non soltanto nel Piano Strategico TERRE SICANE 2005 – 20215 ma anche nelle Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale che indica per il sistema locale una **dinamica demografica in crescita**.

L'ultimo censimento nazionale (2011) ha registrato, infatti, una popolazione di n.40.899 abitanti, come riassunto nell'istogramma sopra riportato, mentre il triennio (2005/2007), registra un lieve decremento, e precisamente n.41.025 nel 2005, n.41.006 nel 2006 e n.40.992 nel 2007, probabilmente imputabile alla esorbitante lievitazione dei prezzi degli immobili.

Patrimonio edilizio esistente

La consistenza del patrimonio edilizio esistente evidenzia una molteplicità di aspetti che dipendono da diverse circostanze e condizioni identificabili e consolidati in particolari contesti insediativi.

Un primo ambito può identificarsi con il patrimonio storico consolidato, riferito agli insediamenti abitativi più antichi della città, corrispondenti a quelli che il P.R.G. individua e localizza come "Centro Storico".

Un secondo ambito può identificarsi con il patrimonio edilizio riferibile alla prima espansione urbana – anni '50/'60 –, composto prevalentemente da case unifamiliari a due/tre elevazioni fuori terra, edificate su lotti di piccola dimensione e posti all'interno di una maglia urbana regolare.

Un terzo ambito può identificarsi con il patrimonio abitativo riferibile alla seconda espansione urbana – durante gli anni '70/'90 –, composto prevalentemente da edifici condominiali nelle zone urbane (Zone B) o in villette singole all'interno di lotti edilizi di ridotte estensioni, diffuse in tutto il territorio.

Un ulteriore ambito nei molteplici caseggiati rurali e produttivi (bagli, casali, palmenti) sparsi nelle contrade più fertili e pianeggianti del territorio agricolo.

Il patrimonio edilizio esistente offre, per quanto sopra, diversificate ed eterogenee possibilità ed opportunità abitative, con la sola eccezione delle zone A del centro storico antico, poco abitato a causa dello stato fatiscente delle abitazioni e dell'angusta trama viaria, che non consente un facile accesso veicolare, ma che può recuperarsi attraverso azioni puntuali di riqualificazione del tessuto edilizio, anche per comparti edificatori, di integrazione infrastrutturale, di valorizzazione del patrimonio culturale in esso insistenti coordinati nell'ambito di una rigenerazione complessiva della città.

La condizione abitativa complessiva derivante dal rapporto tra popolazione residente ed abitazioni, risulta molto equilibrata: n.40.983 abitanti risiedono in n.14.026 abitazioni, rispetto ad una disponibilità di n.25.341 abitazioni.

Il rapporto medio è, pertanto, di circa n.3 vani per abitazione.

Anno di riferim.	Popolazione Residente	Abitazioni occupate e non occupate	Stanze di abitazioni occupate e non occupate	Abitazioni non occupate	Stanze non occupate
1961	31.365	9.656	25.341	1.815	4.318
1971	31.591	11.315	34.662	2.683	7.221
1981	36.229	16.768	61.367	5.825	18.342
1991	38.256	19.216	78.112	6.633	23.419
2001	40.289	20.859		6.833	
2010	40.983	25.341		4.318	21.023
2011	40.899 Cens. ISTAT				

Dati artasicilia.eu/statistica/ag

I dati relativi alle abitazioni e stanze di abitazioni occupate e non occupate, consultati al 28.02.2014 sul sito artasicilia.eu/statistiche relativi all'evoluzione del patrimonio abitativo della Provincia di Agrigento, non più aggiornati da oltre un decennio, sono stati aggregati per valori omogenei per una più agevole lettura.

ITER FORMATIVO DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

Direttive per la redazione del nuovo P.R.G.

Con deliberazione n.37 del 19 aprile 1994, resa esecutiva dal CO.RE.CO. di Agrigento con decisione n.6750/7210 nella seduta del 19.05.1994, il Consiglio Comunale ha approvato il documento contenente le “*direttive per la redazione del Piano Regolatore Generale*” del Comune di Sciacca.

Il documento ha indicato n.7 distinte parti fondamentali, corrispondenti alle vocazioni naturali del territorio comunale, che dovevano essere valorizzate dal nuovo strumento urbanistico generale, e precisamente:

- il centro storico,
- il turismo ed il termalismo sociale,
- le attività marinare,
- l'industria e l'artigianato,
- le attrezzature e servizi,
- i nuovi insediamenti abitativi,
- la valorizzazione delle zone agricole.

Per ogni parte, pur se in maniera sintetica e schematica, sono state: delineate le modalità attuative; analizzate le esigenze di salvaguardia e di tutela dei diversi ambiti territoriali di particolare valenza ambientale e paesaggistica; indicati gli interventi di riqualificazione e reintegrazione, di recupero del tessuto urbano preesistente; delineate le ipotesi di sviluppo sostenibile per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi.

E' stato precisato che all'interno dei nuovi insediamenti abitativi avrebbero dovuto localizzarsi ed integrarsi gli interventi per l'edilizia economica e popolare.

Nello specifico, è stata auspicata la revisione della delimitazione delle zone omogenee, con particolare riguardo ed attenzione a quelle della città murata, delle espansioni ottocentesche, del quartiere marinaro e della zona a mare delle Gaie di Garaffe, da ricondurre nell'ambito della nuova perimetrazione del centro storico.

Per ogni ulteriore scelta insediativa, stanziale o stagionale, è stato precisato che, venisse posta particolare attenzione alla tutela del bacino idrotermale, anche in considerazione del presumibile incremento dell'attività costruttiva, riducendo, per gli insediamenti turistico-ricettivi, ogni intensificazione abitativa in prossimità della fascia costiera e suggerendo la riconsiderazione dei parametri insediativi.

La individuazione delle aree destinate ad accogliere le attività connesse con quelle marinare (cantieristica navale, attività ittico-conserviera e commercializzazione del pescato) è stata demandata all'adozione di apposito strumento attuativo di settore (piano regolatore del porto), riservando il mantenimento delle attività ittico-conserviere soltanto per quelle aziende che si trovavano nelle condizioni di poterne garantire la compatibilità produttiva con le norme vigenti in materia di tutela ambientale e sanitaria.

Per le zone urbanizzate o parzialmente urbanizzate si è ritenuto necessario prevedere interventi di riqualificazione, anche mediante il recupero degli standards urbanistici relativi ai servizi ancora mancanti, e la predisposizione di un piano per il verde urbano ed extraurbano.

L'imposizione dei nuovi vincoli si sarebbe dovuta motivare adeguatamente sia sotto il profilo urbanistico che amministrativo.

In ordine alla infrastrutturazione viaria interna ed esterna si è auspicata la loro riconnessione ed il coordinamento con le aree da destinare a parcheggi attraverso la redazione di piani di settore (P.U.T., P.U.P., P.U.M., ecc.).

E' stata, per ultimo, ravvisata la necessità di definire nel dettaglio la regolamentazione degli insediamenti produttivi in verde agricolo ex art.22 della .R. n.71/78, garantendo la salvaguardia e la tutela ambientale del verde agricolo e del patrimonio rurale esistente, il rimboschimento delle zone incolte o particolarmente degradate.

Cartografia

In esecuzione della deliberazione di G.M. n.587 del 07.09.1994, successivamente modificata con deliberazione n.29 del 19.01.1995, è stato approvato il Capitolato d'Oneri ed il Bando di gara per la fornitura della cartografia numerica aerofotogrammetria e fotopiano da finalizzare alla redazione del P.R.G..

La fornitura è stata aggiudicata alla Siciltecnica Aerorilievi s.a.s., avente sede in Palermo, nella Via Morici n.45, giusta verbale di gara n.2972 di rep., approvato con delibera di G.M. n.672 del 24.10.1994.

Il contratto di appalto è stato stipulato il 31.01.1995 al n.3021 di rep., registrato a Sciacca il 20.02.1995 al n.169 serie I^A, per un importo complessivo pari a L.209.700.000.

La consegna degli elaborati relativi alla cartografia numerica alla scala 1/10.000, per Ha.19.500, e alla scala 1/2.000, per Ha. 2.427, di territorio cartografato, nonché del fotopiano alla scala 1/10.000, è stata effettuata in data 12.05.1995 con nota prot. n.115/95/RR/mf, assunta presso questo Comune in data 15.05.1995 con il n.16517.

Con delibera di G.M. n.869 adottata in data 12.12.1995 è stato affidato l'incarico al Prof. Dott. Pietro Marescalchi, docente di Fotogrammetria e Cartografia presso la Facoltà di Architettura di Palermo, per il collaudo finale della cartografia, contestualmente all'approvazione del relativo disciplinare d'incarico che è stato sottoscritto il 26.01.1996 e registrato il 16.02.1996 al n.209 Serie III^A.

Il collaudo finale è stato redatto in data 26.01.1996 mentre gli atti di contabilità finale sono stati approvati con deliberazione di G.M. n.539 del 25.09.1996.

Le successive fasi di adeguamento, aggiornamento ed integrazione del nuovo P.R.G. si sono avvalse delle cartografie aggiornate fornite sia direttamente dalla Regione Siciliana che attraverso il Sistema Informativo Territoriale Regionale (S.I.T.R.), del quale il Comune di Sciacca ne costituisce **sottonodo a livello locale** rispetto alla rete regionale, dipendendo funzionalmente dal nodo di Agrigento.

Studio Agricolo-Forestale

L'art.3, comma 11°, della L.R. 30 aprile 1991, n.15, ha prescritto, ai fini della formazione degli strumenti urbanistici, la verifica della compatibilità delle previsioni dei piani regolatori generali comunali con gli studi agricolo-forestali, da effettuare da parte di professionisti laureati in Scienze Agrarie e Forestali. Il 5° comma dell'art.2 della L.R. n.71/78, ha vietato l'utilizzo ad usi extra agricoli dei suoli utilizzati per colture specializzate, irrigue o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola, se non in via eccezionale e con congrue motivazioni, e comunque nel rispetto delle prescrizioni previste dall'art.15, lettera e), della L.R. 16 giugno 1976, n.78, che ha dettato l'obbligo di delimitare i boschi, le fasce forestali, i confini dai parchi archeologici con le relative fasce di rispetto, da riportare nella cartografie del P.R.G., secondo quanto precisato al punto 8) della Circolare 3 febbraio 1992, n.1.

Con deliberazione di G.M. n.1022 del 29.12.1995, modificata con la successiva deliberazione n.53 del 06.02.1996, l'A.C. ha provveduto ad affidare l'incarico per la redazione dello studio agricolo-forestale al Dott. Michele Pulizzi, iscritto all'Albo professionale della Provincia di Trapani col n.215, e al Dott. Michele Marcianite, iscritto col n.217 all'Albo professionale della Provincia di Agrigento, entrambi agronomi forestali, facendo sottoscrivere il relativo disciplinare d'incarico, redatto in conformità a quello predisposto dall'A.R.T.A. con Circolare n.2/92 D.R.U. del 20.07.1992, modificato secondo le direttive riportate nella successiva Circolare 13.05.1994, n.1.

Con determinazione sindacale n.11 del 19.02.2001 ai medesimi professionisti è stato dato l'incarico per la revisione e l'adeguamento dello studio agricolo-forestale, ai sensi della intervenuta L.R. 19.08.1999, n.13, ed in conformità a quanto stabilito dal D.P.R. 28.06.2000, in ordine alla *individuazione della macchia mediterranea, delle formazioni rupestri e ripariali, ed alla determinazione delle relative fasce di rispetto*, facendo sottoscrivere il relativo disciplinare d'incarico di adeguamento.

Lo studio effettuato, supportato dalla raccolta dei dati territoriali, socio-economici e strutturali che hanno condotto all'analisi, al trattamento dei dati acquisiti e, per ultimo, alla predisposizione delle cartografie tematiche, sono stati compendati e descritti nella relazione illustrativa e nella cartografia tematica, costituita:

- alla scala 1/25.000, dalle seguenti tavole:
 - Tav. n.1.1 – Copertura vegetale ed uso agricolo
 - Tav. n.1.2 – Infrastrutture agricole
 - Tav. n.1.3 – Riconoscimento dei tipi podologici
 - Tav. n.1.4 – Vincoli
 - Tav. n.1.5 – Evoluzione delle principali colture
 - Tav. n.2 - Unità di paesaggio
- alla scala 1/10.000, dalle seguenti tavole:
 - Tav. n.3 – Aree di potenziale espansione
 - Tav. n.3.1 – Morfologia delle aree di potenziale espansione
 - Tav. n.3.2 – Copertura vegetale ed uso del suolo delle aree di potenziale espansione
 - Tav. n.3.3 – Infrastrutture agricole delle aree di potenziale espansione.

L'adeguamento alla L.R. 13/99 richiesto è stato integrato:

- alla scala 1/25.000, dalla carta delle coltivazioni agricolo-forestali
- alla scala 1/10.000, dalla carta delle aree boscate.

Studio geologico

Con deliberazione di G.M. n.1023 del 29.12.1995 modificata dalla successiva deliberazione n.54 del 06.02.1996 adottata per l'integrazione dell'articolo del disciplinare, l'A.C. ha affidato l'incarico per la redazione dello studio geologico al Dott. Geol. Leonardo Sclafani, iscritto col n.404 all'Albo Regionale dei Geologi, prescritto dall'art.5 della L.R. 11.04.1981, n.65, dal D.M. 11.03.1988, dalla L. n.183/89, dall'art.20 della L. 10.12.1981, n.741, e ss.mm.ii., facendo sottoscrivere il relativo disciplinare d'incarico adeguato alla Circolare A.R.T.A. 31.01.1995, n.2222.

Lo studio geologico, consegnato in data 12.06.1996 con prot. n.17827, risulta costituito dalla relazione geologica, con allegate le sottoelencate carte tematiche alla scala 1/10.000:

- Carta geologica
- Carta geomorfologia
- Carta idrogeologica
- Carta delle pericolosità geologiche
- Colonne litostratigrafiche tipo
- Legenda carte tematiche
- Chiarimenti 06.11.1998
- Integrazione studio geomorfologico e delle pericolosità geologiche – Aprile 2003
- Tavole integrazioni geomorfologiche
- Tavole integrazione delle pericolosità geologiche.

A seguito della perimetrazione delle aree da sottoporre a Prescrizioni Esecutive adottata con la deliberazione commissariale n.123 dell'11.06.2002 dal Commissario ad Acta, Dott. Ing. Pietro Alfredo Scaffidi Abbate, nominato dall'A.R.T.A., è stato esteso l'incarico al medesimo professionista per la predisposizione di appositi studi geologici di dettaglio da condurre nelle aree come delimitate, nel rispetto del punto 10) delle Direttive A.R.T.A. contenute nella Circolare 3 febbraio 1992, n.1.

I nuovi studi geologici relativi alle Prescrizioni Esecutive, consegnati il 24.04.2003 con prot. n.11238, hanno compreso i seguenti elaborati:

- Relazione geologica
- Colonne litostratigrafiche
- Relazioni geologiche
- Sezioni litotecniche
- Prove geotecniche di laboratorio
- Sondaggi geoelettrici verticali
- Prospezioni geofisiche – profili sismici a rifrazione
- Carta geomorfologia R.1/2.000
- Carta delle pericolosità geologiche R.1/2.000
- Carta geologica R.1/2.000
- Carta litotecnica R.1/2.000
- Scenari di pericolosità sismica potenziale – tipologia delle situazioni e possibili effetti R.1/2.000

Sugli studi geologici relativi al P.R.G. ed alle P.E., trasmessi all'Ufficio del Genio Civile di Agrigento con nota prot. n.9956 dell'1.04.2005, ai fini dell'ottenimento dell'idoneità geomorfologica delle aree interessate dalle previsioni di piano, sono stati favorevolmente resi, con prescrizioni, in data 16.11.2007 con prot. n.1453, ai sensi dell'art.13 della L. 02.02.1974, n.64, *con riguardo esclusivamente al P.R.G.*

Ulteriori studi geologici integrativi di supporto e di specificazione sono stati trasmessi sia al Genio Civile che ai progettisti incaricati con nota prot. n.29064 del 21.09.2006.

Dopo aver verificato che gli studi geologici di dettaglio relativi alle P.E. non erano stati esaminati né reso il relativo provvedimento, a causa dello smarrimento delle tavole rimesse nel 2005, si è provveduto, con nota dell'Ufficio prot. n. 35617 del 13.11.2008, a ritrasmettere ulteriori n.2 copie dell'intera documentazione.

Con nota di riscontro prot. n.17387 del 10.02.2009, assunta presso il Comune in data 16.03.2009 col n.9356, l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento ha finalmente reso il parere favorevole, con prescrizioni, sugli elaborati di dettaglio relativi ai quattro ambiti territoriali interessati dalle Prescrizioni Esecutive.

A seguito dei lavori di adeguamento, aggiornamento e integrazione del P.R.G. consegnato nel 2004, in esecuzione della deliberazione di G.M. n.221 del 16.09.2010 e la successiva di G.M. n.299 del 09.12.2010 di rettifica, l'Ufficio con nota prot. n.32585 del 18.10.2011 ha provveduto a trasmettere all'Ufficio del Genio Civile di Agrigento i relativi elaborati che hanno tenuto conto degli aggiornamenti connessi all'approvazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) oltreché dei procedimenti e degli atti urbanistici interventi successivamente alla predetta consegna, approvati sia dal Consiglio Comunale che dall'A.R.T.A., regolarmente validati e supportati dai rispettivi pareri di idoneità preventiva rilasciati dal predetto ufficio, nonché a seguito delle integrazioni discendenti da disposizione di legge e non originariamente previsti.

Sugli elaborati integrativi l'Ufficio del Genio Civile in data 29.05.2013 con propria nota prot. n.188822, assunta al protocollo generale di questo Comune il 04.06.2013, ha trasmesso i visti di competenza, resi ai sensi dell'art.13 della L. n.64/74, esprimendo il proprio parere di conformità geomorfologica favorevole, con una prescrizione in merito all'area di Protezione Civile localizzata in C.da Foggia per la quale, considerata la sua collocazione in un sito suscettibile di fenomeni esondativi anche in tempi recenti verificatisi, è stata dichiarata la non idoneità.

Affidamento dell'incarico per la redazione del nuovo piano regolatore generale

Con deliberazione della G.M. n.1009 del 22.12.1995, esitata dal CO.RE.CO. di Agrigento con dec. n.1021 del 18.01.1996, è stato approvato il Concorso di Progettazione ed il Capitolato d'Oneri per la Revisione del Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio Comunale e delle Prescrizioni Esecutive nel Comune di Sciacca, ai sensi dell'art.2 della L.R. 27.12.1978, n.71, e ss.mm.ii..

Il bando prevedeva, fra l'altro, la nomina di una Commissione Giudicatrice, composta da cinque componenti, autonoma nelle sue decisioni e nei suoi pareri, che avrebbe dovuto decidere, in base ai progetti presentati ed ai criteri di aggiudicazione precisati ed indicati nel bando medesimo, il vincitore del concorso di progettazione a cui affidare l'incarico per la redazione del nuovo P.R.G.. Il predetto bando fissava il giorno 15.01.1997 quale ultimo termine per la presentazione dello schema di massima del P.R.G. e delle offerte relative allo stesso.

La Commissione Giudicatrice, nominata con deliberazione di G.M. n.288 del 06.06.1997, composta dall'Ing. Salvatore Butera, nella qualità di Presidente, dal Prof. Leonardo Urbani, docente presso la Facoltà di Architettura di Palermo, dal Prof. Gustavo Cecchini, docente presso la Facoltà di Ingegneria di Palermo dall'Arch. Giuseppe Craparo e dall'Ing. Cosimo Bilello, liberi professionisti incaricati dai rispettivi Ordini professionali, ha completato i propri lavori in data 02.12.1997, redigendo appositi verbali.

Con il verbale n.6 del 02.12.1997 la Commissione ha dichiarato vincitore del concorso di progettazione il raggruppamento di professionisti, formato dai: Prof. Arch. Pasquale Culotta, Prof. Arch. Bruno Gabrielli, Prof. Arch. Nicola Giuliano Leone, Prof. Arch. Giuseppe Dato, Prof. Arch. Giuseppe Leone e Dott. Arch. Pietro Alberto Piazza, indicando quale Capogruppo il Prof. Arch. Nicola Giuliano Leone e quale Coordinatore del gruppo di progettazione il Dott. Arch. P. A. Piazza.

L'Ufficio ha provveduto all'affissione dei verbali redatti dal 5 al 20.12.1997 all'Albo Pretorio del Comune, avverso i quali non sono stati presentati ricorsi, opposizioni od osservazioni, giusta dichiarazione del Segretario Generale pro-tempore rilasciata in data 22.12.1997.

Il relativo incarico è stato formalizzato con contratto del 24.04.1998, rep. n.3500, registrato a Sciacca il 13.05.1998 al n.532 Serie I^A. Nel 2002 il Prof. Arch. Giuseppe Leone ha comunicato le proprie dimissioni volontarie dall'incarico. Nel 2006 è deceduto il Prof. Arch. Pasquale Culotta e nel 2010 il Prof. Arch. Giuseppe Dato.

In considerazione della generale e puntuale conoscenza delle previsioni del P.R.G., successivi incarichi, in estensione, sono stati affidati ai progettisti ancora in carica sia per la redazione delle Prescrizioni Esecutive (a suo tempo imposte contestualmente alla redazione del P.R.G. e, comunque, fino alla emanazione dell'art.102 della L.R. n.4/2003), che del Programma Commerciale, sia - ancora - per la redazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che per la Valutazione d'Incidenza Ambientale (V.Inc.A.), in ragione dei vincoli di tutela ambientale regionale, nazionale e comunitaria imposti su estese parti del territorio comunale.

Schema di massima

Lo schema di massima del nuovo P.R.G., redatto a seguito delle Direttive adottate dal Consiglio Comunale, è stato approvato con deliberazione consiliare n.19 del 22.02.1999.

Ha compreso fra i suoi obiettivi:

- i criteri e gli obiettivi del piano;
- il dimensionamento e le previsioni demografiche;
- l'inquadramento territoriale e le principali vie di comunicazione;
- le scelte progettuali inerenti la localizzazione:
 - delle attività produttive dell'artigianato e delle industrie,
 - delle attrezzature turistico-ricettive,
 - delle aree per la stanzialità.
- l'individuazione degli ambiti di valore monumentale e paesaggistico;
- le indicazioni di schema normativo per l'attuazione.

Lo schema proposto ha inteso razionalizzare e potenziare le principali attività economiche locali, con particolare riguardo alla incentivazione del terziario turistico, anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio storico non solo per fini residenziali ma anche per la localizzazione e la integrazione di servizi ed attrezzature, e per la ricettività turistica.

Per tali finalità ha voluto assegnare centralità al recupero, completamento, rinnovo e miglioramento delle aree urbane esistenti ed alla tutela dei valori paesaggistico-ambientali.

In considerazione della rilevata inadeguatezza dei tradizionali strumenti dello zoning e degli standards quantitativi, si è proposto di introdurre all'interno del piano urbanistico generale gli strumenti propri della progettazione architettonica, al fine di determinare scelte puntuali e diversificate, per superare la fase intermedia della predisposizione dei tradizionali piani attuativi, ed approdare direttamente agli strumenti propri della prefigurazione progettuale-architettonica.

Anche se nella fase di elaborazione di massima, è stata perseguita oltretutto una nuova forma urbana anche una nuova forma di piano fondata, da una parte, sulla sua natura processuale, non rigida, articolabile sulle diverse occasioni e opportunità per lo sviluppo urbano e territoriale, e dall'altra, su una immediata operatività e realizzabilità.

Lo Schema di Massima presentato, risulta costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione generale dello Schema di Massima del P.R.G.;
2. n.2 Tavole di inquadramento territoriale, in scala 1/10.000 e 1/250.000;
3. n.6 Tavole dello stato di fatto, in scala 1/10.000;
4. n.6 Tavole del progetto dello Schema di Massima;
5. n.3 Tavole di indicazioni normative in centro storico, in scala 1/2.000;
6. n.1 Tavola di individuazione dei beni monumentali diffusi;
7. n.6 schede illustrative delle tematiche di progetto.

Il Consiglio Comunale restava onerato, contestualmente alle determinazioni sullo schema di massima, a perimetrare le aree da sottoporre ai piani urbanistici esecutivi, dimensionate per il primo decennio di attuazione del P.R.G., su una superficie complessiva di **Ha.50,00**.

Con esplicito riferimento alle "*Direttive per la redazione del P.R.G.*" e al "*Capitolato d'Oneri*" redatto dall'U.T.C., nelle tavole del Progetto di Schema di Massima sono stati individuati tre ambiti da assoggettare alle Prescrizioni Esecutive, e precisamente per:

- *gli insediamenti produttivi* (ambiti n.ri 1 – 2 e 3)
- *la residenza e i servizi* (ambiti n.ri 4 – 5 – 6 e 7)
- *le attrezzature ricettive per il turismo* (ambiti n.ri 8 – 9 e 10).

Nel far rilevare come lo Schema di Massima costituisce elaborato sostitutivo delle Direttive, divenendone rappresentazione grafica e propositiva delle indicazioni e degli indirizzi dettati dall'A.C. con i conseguenti risvolti sul progetto di pianificazione territoriale preliminare allo studio ed alla redazione del P.R.G. definitivo, l'ufficio, nella fase istruttoria, ha rilevato alcuni scostamenti rispetto agli indirizzi dettati dall'A.C. ed una ridotta rappresentazione dei criteri, degli obiettivi e delle scelte di piano, come evocati nello Schema di Massima proposto, certamente determinati dalla difficoltà di rappresentazione dei problemi nella scala adottata, dalla complessità delle questioni connesse alle attività produttive, dalle criticità localizzative dovute anche alla complessità orografica del territorio, dalla necessità di rispettare e salvaguardare ambiti e contesti ambientali di rilevante importanza, di garantire l'osservanza dell'apparato normativo regionale e nazionale.

In sede di esame da parte del C.C. sono state elaborate e trasmesse le determinazioni sullo Schema di Massima, a firma di alcuni consiglieri comunali, allegando quadri sinottici di raffronto e di *verifica del rispetto dello schema alle direttive del C.C.*, rilevando parziali, pur se sostanziali, difformità della proposta alle direttive, con la sola esclusione dei criteri di intervento riguardanti l'area del centro storico proponendo, in alternativa, diversi e maggiori ambiti territoriali da assoggettare per le P.E..

Con la deliberazione n.19/99 sopra richiamata è stato adottato lo schema approntato dai tecnici vincitori del concorso di progettazione, unitamente agli emendamenti presentati, che conteneva le integrazioni alle direttive generali per la formazione e la redazione del progetto esecutivo del P.R.G. nonché le considerazioni dell'U.T.C., individuando n.3 sub-ambiti per gli insediamenti produttivi, n.4 sub-ambiti per le residenze ed i servizi, n.3 sub-ambiti per le attrezzature ricettive per il turismo, e stabilendo, qualora il C.C. avesse individuato nuovi ambiti di intervento superiori agli Ha.50,00, di provvedere alla determinazione del maggiore importo ed alla

relativa variazione di bilancio per prevedere la conseguente copertura finanziaria della maggiore spesa.

Valutazione d'Incidenza Ambientale (V.Inc.A.)

Con determinazione sindacale n.144 del 30.12.2005 è stato conferito al gruppo dei progettisti incaricati della revisione del P.R.G. l'incarico per la redazione dello studio di Valutazione di Incidenza Ambientale (V.INC.A.), prescritto ai fini della formazione dei piani regolatori generali o dei piani attuativi, di iniziativa pubblica e privata, ai sensi del D.P.R. 08.09.1997, n.357, e ss.mm.ii..

La consegna degli elaborati da parte dei professionisti incaricati è stata effettuata con nota del 11.08.2006, assunta al protocollo generale in pari data col n.25634.

Gli elaborati prodotti hanno riguardato la relazione sulla Valutazione di Incidenza Ambientale delle aree S.I.C e Z.P.S. e l'adeguamento delle seguenti tavole:

- Legenda stato di fatto (R. 1/10.000 e 1/2.000)
- Tavole al 10.000 stato di fatto
 - Tav. 2°
 - Tav. 2b
 - Tav. 2c
 - Tav. 2d
- Tavole al 2.000 stato di fatto
 - Tav. 3a
 - Tav. 3b
 - Tav. 3h
- Legenda progetto (R.1/10.000 e 1/2.000)
 - Tav. 4a
 - Tav. 4b
 - Tav. 4c
 - Tav. 4d
- Tavole al 2.000 progetto
 - Tav. 5°
 - Tav. 5b
 - Tav. 5h.

Con nota prot. n. 51849 del 05.08.2011, assunta al protocollo generale di questo Comune in data 19.08.2011 col n.25861, il Servizio 1 – VAS-VIA ha richiesto l'integrazione della documentazione afferente la procedura di valutazione d'incidenza ambientale, prescritta dall'art.5 del D.P.R. n.357/97 e ss.mm.ii., al fine di riattivare la precedente procedura inserendola nell'ambito dello studio V.A.S. tenendo conto degli adempimenti di cui al D.A. 30.03.2007, emanati successivamente all'incarico, nonché di tener conto dei Siti di Importanza Comunitaria (aree S.I.C.) e di quelli a Protezione Speciale (aree Z.P.S.) istituiti nel territorio comunale nell'ambito della Rete Ecologica Natura 2000, di cui alla Direttiva Habitat 92/43/CEE, secondo i perimetri e i Formulari Standards dei Siti "Natura 2000" e dei relativi Piano di Gestione, riaffidandone l'incarico al medesimo gruppo di progettazione, giusta delibera di G.M. n.246 del 24.11.2011 e succ.va determinazione dirigenziale n.53 del 6.12.2011 adottata per la sottoscrizione del relativo disciplinare d'incarico.

Gli elaborati sono stati consegnati all'A.R.T.A. in uno con il Rapporto Preliminare relativo alla V.I.A. in data 06.02.2012 con prot. n.4551.

La procedura V.Inc.A. è stata, pertanto, associata e coordinata a quella relativa alla V.A.S. territoriale.

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

Con l'emanazione della Direttiva 42/2000 è stato introdotto nell'ordinamento comunitario l'istituto della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

L'obiettivo specifico da conseguire con questo strumento è stato quello di rendere concretamente operante il principio dello *sviluppo sostenibile*, non solo in materia di protezione dell'ambiente ma anche nel campo delle politiche economiche e sociali.

Il successivo art.6 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, ha precisato che la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) deve essere effettuata per tutti i piani o programmi che possano avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

La ponderazione degli interessi ambientali interviene, pertanto, fin dalle prime fasi dell'iter decisionale, in sede di adozione e/o preparazione degli strumenti di cui si discute, per quel che concerne gli effetti che le scelte finali potranno determinare sugli equilibri dell'ambiente.

La formazione della VAS determina, pertanto, un *processo di accompagnamento* all'iter decisionale e presupponga l'esame e la valutazione rigorosa delle alternative possibili, ovvero della c.d. "opzione zero", cioè la valutazione degli effetti derivanti dalla non realizzazione dell'intervento o una certa tipologia d'intervento.

A seguito delle proroghe fissate, prima al 31.01.2007 e successivamente al 31.07.2007, e non essendo intervenute ulteriori proroghe, il Dipartimento Regionale Urbanistica – Servizio 11 – Ufficio Legislativo e Consultivo dell'Urbanistica ha disposto, con propria direttiva interna n.41 del 10.02.2009 l'obbligo di detta valutazione a far data dal 12.02.2009, ai sensi dell'art.35, commi 1 e 2, del predetto D. Lgs. n.152/06, come sostituito dal D. Lgs. 16.01.2008, n.4.

Da tale data non si è potuto, pertanto, più procedersi né all'adozione dei piani regolatori generali da parte dei commissari ad acta eventualmente nominati per tale adempimento, né all'approvazione degli stessi atti di pianificazione generale e dei piani A.S.I., rimandando a successive specifiche direttive le questioni concernenti i piani attuativi.

Per tali piani si sarebbe dovuto, pertanto, percorrere l'iter procedurale prefigurato dalla V.A.S., pena la loro annullabilità, ai sensi dell'art.11, comma 5, del citato D. Lgs. n.152/06 (annullamento per violazioni di legge). Occorreva prevedere l'inserimento della VAS nell'*itinere* formativo del piano regolatore generale o delle sue varianti generali.

Con deliberazione della G.M. n.246 del 24.11.2011 è stato affidato l'incarico al coordinatore del gruppo di progettazione del P.R.G., Prof. Arch. Pietro Alberto Piazza, per la redazione della VAS, ai sensi del D. Lgs.03.04.2006, n.152, del D. Lgs. 3 aprile 2006 e del succ.vo D. Lgs. 16 gennaio 2008, n.4, nonché della integrazione della procedura V.Inc.A., ex art.5 del D.P.R. n.357/97 e ss.mm.ii., per gli adempimenti di cui al D.A. 30.03.2007, nell'ambito del medesimo incarico VAS. Alla precitata deliberazione è stata data attuazione con determinazione dirigenziale n.53 del 06.12.2011 mediante la quale è stato predisposto e sottoscritto il relativo disciplinare d'incarico.

Con delibera di G.R. n. 200 del 10 giugno 2009, in attuazione di quanto previsto dai commi 1, 2 e 4 della L.R. 14 maggio 2009, n.6, era stato definito il modello metodologico procedurale della VAS di piani e programmi nella Regione Siciliana. Sulla scorta delle indicazioni fornite dal Serv. 1 –VAS/VIA, con nota prot. n.4551 del 06.02.2012 il professionista incaricato ha provveduto alla redazione e alla consegna del Rapporto Preliminare VAS e V.Inc.A..

Con nota prot. n.4664 del 06.02.2012 è stato richiesto sia al Dipartimento Regionale dell'Ambiente (D.R.A.) che al Dipartimento Regionale Urbanistica (D.R.U.) dell'A.R.T.A. l'avvio della relativa procedura, ai sensi dell'art.13, comma 1, del D. Lgs. n.152/200, allegando copia del rapporto. Con nota raccomandata A.R. prot. n.16787 del 25.05.2012 è stata avviata la fase della consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale (SCMA) secondo le istruzioni di accesso. Tale adempimento è stato integrato con l'invio degli atti ambientali agli ulteriori soggetti indicati dall'ARTA a mente dell'art.14 del D. Lgs 3 aprile 2006, n.152. Tale ulteriore integrazione consultiva ha disconosciuto, di fatto, il modello metodologico procedurale della VAS definito con la delibera di G.R. n.200/2009 senza che l'atto regionale sia stato soppresso. Con definitiva nota raccomandata A.R. prot. n.16819 del 28.05.2014 è stata riavviata la fase di consultazione al Rapporto Ambientale ampliando la consultazione ad ulteriori nuovi soggetti competenti (n.40!).

Sull'intera questione l'Ufficio ha predisposto apposito *dossier documentale*, esplicativo dell'intero iter fin qui percorso.

IL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

Iter procedimentale e descrizione

Il Piano Regolatore Generale rappresenta lo strumento fondamentale di pianificazione dell'intero territorio comunale.

La legislazione urbanistica vigente, ai fini della dotazione dello strumento urbanistico generale, trova il primo ambito normativo nella Legge Urbanistica Nazionale (L.U.N.) 17 agosto 1942, n.1150, modificata ed integrata dalle leggi 6 agosto 1967, n.765, 19 novembre 1968, n.1187, 1 giugno 1971, n.291 e 22 ottobre 1971 n.865, correlati ulteriormente con la Legge 28 gennaio 1977, n.10, e ss.mm.ii., concernente l'edificazione dei suoli.

La formazione del P.R.G. nell'ambito della Regione Siciliana è regolamentata dalla Legge Regionale 27 dicembre 1978, n.71, e dalle successive LL.RR. 30 aprile 1991 n.15, 15 maggio 1991 n.28, 12 gennaio 1993 n.9, 15 marzo 1994 n.4, 31 maggio 1994 n.17, 19 agosto 1999 n.13, 3 maggio 2001 n.6, 26 marzo 2002 n.2, 16 aprile 2003 n.4, 14 aprile 2006 n.14, oltrechè da una serie di decreti e circolari.

Il P.R.G. regola l'intervento pubblico e privato sul territorio e, nel suo contesto, deve contenere le scelte generali, politico-urbanistiche ed amministrative per lo sviluppo territoriale, in relazione alle esigenze della collettività ed alle reali e concrete situazioni del territorio interessato. In tal senso all'Amministrazione Comunale sono affidati ampi ambiti e discrezionalità di intervento nel dettare quegli indirizzi di interesse generale, ancorchè connessi a valutazioni strettamente tecniche, collegate e funzionali alla pianificazione territoriale.

La nuova pianificazione generale deve definire l'assetto e la riqualificazione delle zone interessate da fenomeni di abusivismo edilizio, in coerenza con le previsioni urbanistiche complessive oltrechè con le direttive generali adottate dal C.C..

Gli elaborati del nuovo Piano Regolatore Generale redatto dai progettisti incaricati, sono stati consegnati con la nota assunta con prot. n.17111 del 14.06.2004.

In considerazione del notevole lasso di tempo intercorso dalla data di consegna degli elaborati, come determinato a seguito delle sospensioni procedurali resesi necessarie per adeguare, aggiornare ed integrare il P.R.G. originariamente rimesso anche per aggiornamenti procedurali e normativi, per *fatti e accadimenti urbanistici* nel tempo intervenuti, relativamente:

- alle previsioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.);
- all'adeguamento delle indicazioni del P.R.G. agli studi geologici integrativi di supporto e di dettaglio;
- all'avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ex D.P.R. n.152/2006 e del D. Lgs. n.4/2008 e ss.mm.ii, essendo stata ritenuta non esperibile la procedura di esclusione dalla V.A.S. secondo quanto, in prima istanza previsto dall'art.13 della L.R. 29.12.2009, n.13;
- all'avvio e al riavvio della Valutazione d'Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) ex D.P.R. n.357/97 e ss.mm.ii. e degli adempimenti di cui al D.A. 30.03.2007, attesa la istituzione a partire dal 2006 delle aree S.I.C. e Z.P.S.;
- alla riadozione del P.P. di C.da Isabella, approvato con D.D.G. n.1122 in data 04.11.2009, atteso che il piano consegnato riproponeva nelle linee generali le previsioni e le impostazioni del pregresso strumento attuativo, determinando evidenti confligenze con quello riadottato;
- ai fatti urbanistici intervenuti, adottati in regime ordinario (piani di lottizzazione privata), e in regime speciale (attraverso le procedure del S.U.A.P.), redatti in conformità alle relative norme di legge;
- alle innovazioni normative discendenti da disposizioni di legge (aree di Protezione Civile, soddisfacimento fabbisogni di aree per l'E.E.P.);
- alla rivisitazione delle scelte strategiche come assegnate dall'A.C. (nuove localizzazioni integrative di aree per parcheggi in prossimità del centro storico e valutazione delle varie proposte avanzate dalle AA.CC., alla localizzazione di Impianti per la Distribuzione Carburanti (I.D.C.), al ridisegno e rifunzionalizzazione del bacino portuale e delle dighe foranee in funzione dell'incarico affidato al Genio Civile per le OO.MM. di Palermo, ecc.);

- alle correzioni ed integrazioni di legge non previste (ampliamento cimitero esistente e riduzione della relativa fascia di rispetto, a norma dell'art.28 della L. 01.08.2002, n.166, in funzione del procedimento avviato, alla localizzazione dell'area per il nuovo cimitero, all'integrazione e riverifica delle aree per l'edilizia scolastica in sede propria, alla riverifica e ricalcolo degli standards urbanistici, alla riconsiderazione dei limiti di densità edilizia posti in difformità dall'art.15 della L.R. n.76/78 o in contrasto con le previsioni del P.U.C. n.6 in C.da Perriera e in C.da Isabella);
- all'aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione alle intervenute disposizioni legislative in materia di edilizia e urbanistica;
- all'aggiornamento dell'elenco delle perimetrazioni e delle localizzazioni degli edifici monumentali e/o dei complessi caratterizzati da valenze storico-ambientali, secondo la ricognizione e la schedatura effettuata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento, adeguando le nuove previsioni del P.R.G. alla situazione vincolistica gravante sul territorio comunale a partire dal Piano Paesaggistico, introdotto ai sensi degli artt.140 e 141 del D. Lgs. n.490/99, con il verbale n.71 del 22.11.2002 della Commissione Provinciale per la Tutela delle Bellezze Naturali e Panoramiche, ancorchè mai convertito con decreto regionale;
- alla ridefinizione degli ingressi verso la città e verso le zone di espansione residenziale e a sviluppo alberghiero, con riferimento anche alle nuove lottizzazioni di iniziativa privata, prevedendo adeguati collegamenti con la città, corsie di servizio, al recupero dei dati relativi alla viabilità storica e al demanio regionale e trazzera esistenti, alla proposizione di interventi di riqualificazione delle arterie viarie;
- alla rinormazione nelle zone a sviluppo turistico e alle residenze stagionali, adeguandone gli accessi a mare, secondo quanto prescritto dall'art.12 della L.R. 10 agosto 1985, n.37;
- alla definizione delle tipologie delimitative a protezione delle scarpate agricole limitrofe alle spiagge e per il recupero delle aree sabbiose poste a contatto con la battigia, anche in ragione delle aree sottoposte al P.A.I., approvato con D.P. n.276 del 02.07.2007 e con D.P. n.313 del 16.07.2007, successivamente aggiornato con D.P.R.S. n.107 e 108 del 21.03.2011, e con le ulteriori attività di aggiornamento dell'A.R.T.A. – Serv.4 – U.O.B. 4.1 , con riguardo all'Area Territoriale 060, giuste note prot. n.19928 del 19.03.2010 e prot. n.49515 del 05.09.2012;

si è reso necessario estendere l'incarico ai medesimi progettisti per porre rimedio alle superiori necessarie correzioni e revisioni generali, giusta deliberazione di G.M. n.221 del 16.10.2010 e successiva n.299 del 09.12.2010 per la rideterminazione dei termini di consegna.

Le tavole di analisi e di progetto, come di seguito rielaborate, sono costituiti da:

NTA - Norme Tecniche di Attuazione

R - Relazione Generale

Relazione Aggiuntiva.1

Tav1- Inquadramento Territoriale –Rapp. 1/100.000 – 1/400.000

L1/SF - Legenda delle tavole di stato di fatto – (rif. Tav. 2 e 3)

Stato di fatto

vincoli di tutela e salvaguardia, servizi ed attrezzature, viabilità

- Tav 2a – scala 1:10000
- Tav 2b – scala 1:10000
- Tav 2c – scala 1:10000
- Tav 2d – scala 1:10000

Stato di fatto

Edifici pubblici – servizi ed attrezzature – manufatti industriali – proprietà pubbliche – immobili soggetti a tutela monumentale o paesaggistica – aree sottoposte a vincolo di tutela e salvaguardia – aree a rischio geologico – piani attuativi e progetti in itinere

- Tav 3a – scala 1:2000
- Tav 3b – scala 1:2000

- Tav 3c – scala 1:2000
- Tav 3d – scala 1:2000
- Tav 3e – scala 1:2000
- Tav 3f – scala 1:2000
- Tav 3g – scala 1:2000
- Tav 3h – scala 1:2000

L1/P - Legenda tavole di progetto – (rif. Tav 4 e 5)

Tavole di progetto

Planimetria di progetto del territorio comunale contenente la suddivisione in zone territoriali omogenee che disciplinano l'uso del suolo e degli edifici

- Tav 4a – scala 1:10000
- Tav 4b – scala 1:10000
- Tav 4c – scala 1:10000
- Tav 4d – scala 1:10000

Tavole di progetto

Planimetria di progetto del territorio comunale contenente la suddivisione in zone territoriali omogenee che disciplinano l'uso del suolo e degli edifici

- Tav 4a – scala 1:2000
- Tav 4b – scala 1:2000
- Tav 4c – scala 1:2000
- Tav 4d – scala 1:2000
- Tav 4e – scala 1:2000
- Tav 4f – scala 1:2000
- Tav 4g – scala 1:2000
- Tav 4h – scala 1:2000

Re - Regolamento Edilizio

Gli elaborati sono stati integrati con il verbale sullo stato consistenza delle aree destinate ad attrezzature, parcheggi e servizi pubblici previste dal P.R.G., in adempimento a quanto prescritto all'art.12 del Capitolato d'Oneri, nonché riverificati a seguito della revisione per l'adeguamento, l'aggiornamento e dell'integrazione del P.R.G., in adempimento alla delibera di G.M. n.221 del 16.10.2010.

Nelle linee generali, il P.R.G., in conformità agli obbiettivi prefissati nelle riunioni preliminari tenutesi presso il palazzo comunale, ha inteso individuare e definire i sistemi territoriali che caratterizzano le scelte del piano e, nello specifico:

- il sistema dei vincoli, che governa il disegno del piano;
- il sistema della grande penetrazione, quali linee portanti dello sviluppo;
- il sistema dell'area portuale e dei collegamenti, che privilegia il rapporto con la grande penetrazione, la portualità minore o microportualità, la portualità integrativa;
- il sistema delle penetrazioni interne, per la unificazione delle varie espansioni edilizie;
- il sistema storico;
- il sistema ferroviario, che integra la fattualità turistica;
- il sistema costiero;
- il sistema paesaggistico e ambientale, che contempla le valenze termali, turistiche, naturalistiche, idrogeologiche e della residenza.

Il progetto del nuovo P.R.G. ha previsto un sistema infrastrutturale della grande viabilità che, dipartendosi dallo svincolo a raso sul Fiume Verdura, si congiunge e ripercorre, adeguandola, la strada intercomunale Caltabellotta-Sciacca, dalla fine del rettilo di C.da S. Maria e all'innesto nello svincolo ANAS di C.da S. Bartolo. Tale ultimo tratto era stato oggetto di variante al P.U.C. n.6 approvata con deliberazione commissariale n.30 del 28.04.1999.

Sul percorso sono state intercettate ed innestate n.6 reti trazzerali demaniali oltre le strade comunali Piana Scunchipani, Bordea, Portolana, la S.P. Sciacca-Caltabellotta e la S.S.V. Castelvetro-Agrigento (ex S.S. 115), che dovranno assicurare l'integrazione viaria di accesso alle varie parti territoriali.

Lo sviluppo verso le zone residenziali stagionali e per gli insediamenti ricettivi della città è stato riassegnato alla direttrice est, verso il Fiume Verdura, inglobando le ex zone di tipo "C.2.2" e le zone "I" già indicate con le previsioni programmatiche contenute nel Piano Stralcio, ed oggi inquadrare fra le zone territoriali omogenee di tipo "C.3" e "D.2.3".

E' stata assunta una nuova direttrice di espansione di tipo "C.4", verso il Fiume Carboj, area non pianificata con il P.U.C. n.6.

Sono state assegnate ai due principali sistemi di collegamento viario, la strada di collegamento Porto-Scorrimento Veloce verso la S.P. Sciacca-Caltabellotta e l'area A.S.I. di Cda S. Maria, la funzione di *asse direzionale* a supporto delle attività previste lungo i suoi lati (residenziali miste, commerciali, produttive compatibili con le residenze e dei servizi), e alla S.S.V. Castelvetro-Agrigento (ex S.S. 115), la funzioni di supporto veicolare alle attività produttive e commerciali esistenti e di nuova previsione.

Si è provveduto ad integrare nel tessuto della pianificazione urbana le zone interessate da fenomeni di abusivismo edilizio (C.da Foggia; C.da Perriera; Loc.tà Belvedere; C.da Tabasi-Seniazza; Viale Siena; Fondo La Seta; C.da Ferraro; Via delle Begonie-Via S. Agata dei Goti; C.da Cutrone) o non normate (Via Lido Esperanto), assorbendole ed integrandole all'interno della pianificazione ordinaria, anche al fine di portare a conclusione, anche parziale, la vicenda delle sanatorie edilizie varate con la L. n.47/85, recepita in Sicilia con la L.R. n.37/85, e con le LL. n.724/91 e n.326/2003, per un eventuale recupero degli insediamenti abusivi.

L'ex circonvallazione esterna, che contorna il centro abitato, ha assunto la funzione di strada per i collegamenti veicolari, di tipo radiale, verso la città e le zone di espansione, a cui si dovranno connettere attraverso la creazione n.3 di rotatorie stradali e la previsione di ulteriori nuovi accessi (verso la C.da Perriera e verso la C.da Isabella).

Si è inteso recuperare il verde pubblico ed attrezzato e le aree per il gioco e lo sport, destinate od assegnate ad altre funzioni (P.E. n.4, Caserma VV. del F., centro fieristico, palazzetto dello sport, isola ecologica) o la cui integrità originaria è stata compromessa dagli insediamenti abusivi, riconvertendo le destinazioni originarie: della fascia ad ovest di via Brescia (a completamento del verde attrezzato del P.P. di C.da Perriera) e le aree laterali al Vallone Cansalamone (entrambe ex zone E); le aree di C.da Muciare sottostanti la zona termale urbana (ex zona T.2); il fondo Bernardo e l'area ovest del Torrente Bagni, la palazzata ottocentesca di Viale della Vittoria e l'intervento di edilizia popolare ex INA-Casa di Via cappuccini.

E' stato, infine, inglobato il vasto polmone verde di C.da Pierderici, i contorni del pianoro di C.da Maragani, il declivio delle coste della Perriera ed il parco territoriale del Monte S. Calogero, per i quali è stata assegnata la destinazione ad *area agricola boscata* ("E.3" – non edificabile).

Dalla individuazione e risoluzione di tali ambiti è stato organizzato il sistema delle zonizzazioni, delle attrezzature e dei servizi edel P.R.G., attraverso i quali si è pervenuto al dimensionamento del piano ed alle previsioni progettuali. Gli indici che regolano l'edificazione nelle varie zone sono stati dimensionati come minimi inderogabili (superficie del lotto e superficie riservata agli spazi pubblici) o come massimi non superabili (altezza, indici fondiari ed edilizi di edificabilità, superficie coperta, rapporto di copertura, indice di utilizzazione fondiaria ed edilizia).

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono state indicate nelle specifiche norme, che saranno di seguito analizzate.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme di riferimento, ha compreso le attività commerciali di vendita al dettaglio, con esclusione della grande distribuzione e dei centri commerciali intermedi di nuovo insediamento, le cui localizzazioni sono state assegnate al Programma Commerciale, oltrechè delle attività artigianali nocive e moleste, purchè inserite in specifiche tipologie edilizie.

La destinazione residenziale è stata ritenuta compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative, quali cinema, teatri, sale riunioni in genere, sedi di associazioni culturali, politiche e simili. Sono state, altresì, ritenute compatibili anche con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extralberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, ecc., ancorchè privati, di carattere urbano.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono state consentite le opere di adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la

realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, ecc., a mezzo di rilascio di singole concessioni edilizie.

Modalità attuative del nuovo P.R.G.

L'art.5 e segg. delle Norme Tecniche di Attuazione definiscono le modalità di attuazione del P.R.G., gli strumenti di intervento preventivo previsti, la disciplina delle convenzioni esecutive, il dettaglio e la precisazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli oneri concessori e di urbanizzazione definendo la quantità delle superfici da cedere (mq.0,36, mq.0,18 e mq.0,12 per ogni mc. di costruzione assentita in ragione delle varie zonizzazioni), le dotazioni dei parcheggi privati commisurati in relazione alle diverse destinazioni (residenziali, produttive del settore secondario, commerciali e direzionali, alberghiere), gli interventi edilizi diretti.

Il territorio comunale è stato suddiviso in sei zonizzazioni di carattere generale, con relative sottozonizzazioni ed altre aree con particolari destinazioni, dettagliate all'art.13 delle Norme Tecniche di Attuazione, e precisamente:

- le **zone "A"**, di interesse storico e ambientale, disciplinate dall'art.15 e segg. delle N. T. di A;
- le **zone "B"**, sature e di completamento a prevalente destinazione residenziale, disciplinate dall'art.23 e segg. delle N. T. di A;
- le **zone "C"**, di espansione urbana con prevalente destinazione residenziale, disciplinate dall'art.33 e segg. delle N. T. di A;
- le **zone "D"**, a prevalente destinazione produttiva, disciplinate dall'art.40 e segg. delle N. T. di A;
- le **zone "E"**, agricole e a bosco, disciplinate dall'art.51 e segg. delle N. T. di A;
- le zone **"F1"** e **"F2"**, per le attrezzature pubbliche di quartiere e di interesse generale ed altre attrezzature ed impianti tecnologici, disciplinate rispettivamente dall'art.59 e segg. e dall'art.68 delle N. T. di A;

Altre zone di uso pubblico sono state previste per le destinazioni: per l'istruzione dell'obbligo (**"I.s"**), per le attrezzature collettive (**"Co"**), per il verde attrezzato per il giuoco e lo sport pubblico (**"Vs"**) e privato (**"Vp"**), verde urbano (**"V"**), verde attrezzato per la sperimentazione e la ricerca didattica (**"Vd"**), per parcheggi a raso e multipiano (**"P"** e **"P*"**), istruzione superiore all'obbligo (**"Ss"**), attrezzature ospedaliere (**"Osp"**), attrezzature pubbliche territoriali non normate in sede propria e impropria, verdi a completamento del sistema stradale, del sistema portuale ed ex Ferrovia.

Nello specifico, sono state precisate le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi nelle rispettive zone e sottozone, in uno con le relative prescrizioni esecutive, e che, come di seguito, sono state suddivise in:

ZONE "A" – comprendenti le parti di territorio interessate da agglomerati urbani e complessi architettonici che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o porzioni di essi, comprese quelle circostanti che ne costituiscono parte integrante per medesime caratteristiche. All'interno delle zone "A" sono stati definite le caratteristiche storiche e monumentali, gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi, le modalità attuative, come dettagliate all'art.15 – cap. II – delle Norme Tecniche di Attuazione.

Sono state, a tal fine, previste le sottozonizzazioni che caratterizzano gli ambiti territoriali omogenei del seguente tipo:

- **"Am1"**, comprendenti gli edifici e/o complessi con caratteri storico-artistici monumentali in centro storico, la cui attuazione è disciplinata dall'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione. In tale ambito sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e restauro conservativo, compatibili con la tipologia esistente, attraverso provvedimenti autorizzativi riferiti alle singole unità edilizie;
- **"Am2"**, comprendenti gli immobili e/o complessi con caratteri storico-artistici monumentali in zone agricole, già vincolati ai sensi della L. n.1089/39 e/o indicati dal PRG come di particolare pregio architettonico, la cui attuazione è disciplinata dall'art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione. In tale ambito sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, il restauro e risanamento conservativo, compatibili con la tipologia esistente, attraverso provvedimenti autorizzativi riferiti alle singole unità edilizie. Ai fini della conservazione dei

caratteri originari e delle forme del paesaggio agricolo, è fatto divieto di nuove costruzioni per un raggio di ml.200,00 dal baricentro geometrico dell'immobile sottoposto a tutela;

- **"A1"**, comprendenti i tessuti urbani di origine medievale di particolare pregio storico e ambientale, la cui attuazione è disciplinata dall'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le previsioni del P.R.G. si attuano attraverso Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) o Piano di Recupero esteso anche agli edifici e/o complessi monumentali ricadenti in zona di tipo "Am1". In assenza di P.U.E., e ove siano già avvenute modificazioni delle unità edilizie esistenti, è ammesso il loro recupero per contenute strutture ricettive alberghiere nel rispetto delle volumetrie esistenti. In tale ambito sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di opere interne, di restauro e risanamento conservativo, di variazioni delle destinazioni d'uso, compatibili con le tipologie esistenti, anche attraverso l'accorpamento di più unità edilizie;
- **"A2"**, comprendenti i tessuti urbani centrali con caratteri monumentali trecenteschi e rinascimentali di particolare interesse storico-artistico, la cui attuazione è disciplinata dall'art.19 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le previsioni del P.R.G. si attuano attraverso Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) esteso anche agli edifici e/o complessi monumentali ricadenti in zona di tipo "Am1". In assenza di P.U.E., e ove siano già avvenute modificazioni delle unità edilizie esistenti, è ammesso il loro recupero sistematico anche ai fini del restauro di edifici monumentali che presentano valenza di destinazione pubblica e capacità di attrazione per specifici valori artistici ed architettonici, nel rispetto delle volumetrie esistenti. In tale ambito sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento, opere interne, restauro e risanamento conservativo, variazioni della destinazione d'uso compatibili con le tipologie esistenti, finalizzate al mantenimento delle unità abitative e alla ricostruzione degli impianti tipologici originari, con divieto di demolizioni e ricostruzioni;
- **"A3"**, comprendenti i tessuti urbani di prevalente impianto sei-settecentesco di particolare interesse storico e ambientale, la cui attuazione è disciplinata dall'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le previsioni del P.R.G. si attuano attraverso Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) esteso anche agli edifici e/o complessi monumentali ricadenti in zona di tipo "Am1". In assenza di P.U.E. in tale ambito sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento, opere interne, restauro e risanamento conservativo, variazioni delle destinazioni d'uso compatibili con le tipologie esistenti, finalizzate al mantenimento delle unità abitative e alla ricostruzione degli impianti tipologici originari, con divieto di demolizioni e ricostruzioni. Le unità abitative unifamiliari con sviluppo verticale vanno conservate ed è possibile l'accorpamento di più unità abitative. Eventuali volumi tecnici aggiuntivi (vani scala, impianti tecnologici, ecc.) non possono prospettare su cortili o spazi pubblici ma all'interno del corpo di fabbrica;
- **"A4"**, comprendenti i tessuti urbani dell'area della Marina e dell'ex caricatore con prevalente impianto a gradoni e ingrottamenti di particolare interesse storico e ambientale, la cui attuazione è disciplinata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per la natura omogenea dell'impianto morfologico e per i tipi edilizi presenti, le previsioni del P.R.G. si attuano attraverso Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) esteso all'intera zona. In assenza di P.U.E. in tale ambito sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento, opere interne, restauro e risanamento conservativo, volti al recupero del sistema residenziale in stato di abbandono. Per la particolare valenza dell'area, posta a ridosso del sistema portuale, è possibile attivare funzioni di supporto alle attività della pesca e all'inserimento delle attività turistiche e della nautica da diporto. Anche nelle aree dell'immediato contesto (ex area ferroviaria e relativa stazione, area del sistema portuale, località Stazzone e di Garaffe, ecc.) possono rivolgersi azioni di potenziamento del livello abitativo della marineria e delle attività ad essa complementari;
- **"A5"**, comprendenti i tessuti urbani di pregio storico documentale definiti da edilizia economica (case popolari G. Samonà in via Cappuccini, valle Bagni ed ex palmento), la cui attuazione è disciplinata dall'art.22 delle Norme Tecniche di Attuazione. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento, opere interne, restauro e risanamento conservativo.

Tutti gli interventi ricompresi nelle predette sottozone sono stati subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA..

ZONE "B" – comprendenti le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, con l'esclusione di quelle rientranti nelle precedenti zone "A". All'interno delle zone "B", considerate sature e di completamento con prevalente destinazione residenziale, sono stati definiti: la superficie fondiaria e la densità territoriale attribuita alla zona, gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi, le modalità attuative e le prescrizioni in materia di altezze e piani fuori terra, come dettagliate all'art.23 – cap. III – delle Norme Tecniche di Attuazione.

Sono state, a tal fine, previste le sottozonizzazioni che caratterizzano e definiscono gli ambiti territoriali omogenei di tipo:

- **"B1"**, che definiscono i tessuti urbani completati (aree di espansione nord-occidentale, poste immediatamente fuori le mura di cinta), la cui attuazione, che avviene attraverso interventi diretti, è disciplinata dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione. La densità fondiaria ammessa è di mc./mq.5,00 mentre l'altezza massima, al filo di gronda, è di ml.11,00 per n.3 piani fuori terra. E' prevista in tali zone la possibilità di applicazione delle deroghe alle densità fondiarie, come previste all'art.39 della L.R. 31 marzo 1972, n.19. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita l'osservanza dell'altezza della costruzione preesistente. L'eventuale formazione di Piani di Recupero deve essere estesa all'intera zona "B.1". Sono ammessi interventi di completamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione dell'intero edificio, che mantengano il linguaggio architettonico originario e rispettino le norme sismiche. Le coperture previste sono a terrazze calpestabili, libere, con vano scala posto nella parte interna del lotto. Le tipologie, indicative ma non prescrittive, per le nuove edificazioni sono edifici aggregati a schiera o in linea;
- **"B2"**, che definiscono i tessuti urbani consolidati con opportunità di completamenti (ex fondi La Seta, Toto-Dimino e Pierderici), la cui attuazione, che avviene attraverso interventi diretti, è disciplinata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione. La densità fondiaria ammessa è di mc./mq.5,00 mentre l'altezza massima, al filo di gronda, è di ml.11,00 per n.3 piani fuori terra. L'eventuale formazione di Piani di recupero deve essere estesa all'intera zona "B.2". E' prevista l'applicazione delle deroghe alle densità fondiarie, come previste all'art.39 della L.R. 31 marzo 1972, n.19. In presenza di lotti interclusi inedificati si potrà edificare nel rispetto degli allineamenti stradali. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme sismiche. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita l'osservanza dell'altezza della costruzione preesistente. Le coperture previste sono a terrazze calpestabili, libere, con vano scala posto nella parte interna del lotto. Sono vietate le verande, i balconi continui e ad angolo. Le tipologie, indicative ma non prescrittive, per le nuove edificazioni sono edifici aggregati a schiera, sono in linea o a blocchi edilizi;
- **"B3"**, che delimitano le parti della città consolidata definita da aree di edilizia economica e popolare insediata fra gli anni '50 e '70 (via del Sole, via Ovidio, via Acerra), la cui attuazione, che avviene attraverso interventi diretti, è disciplinata dall'art.26 delle Norme Tecniche di Attuazione. Sono ammessi interventi integrativi alla residenza, sistemazioni delle aree pertinenziali e di quelle pubbliche (viabilità, verde, attrezzature), ed interventi edilizi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme che regolamentano le zone sismiche. L'eventuale formazione di Piani di recupero deve essere estesa all'intera zona "B.3". Le nuove costruzioni non possono superare le cubature e le altezze preesistenti e devono rispettare i caratteri tipologici e morfologici, senza modifica dell'area di sedime. Non è prevista l'applicazione delle deroghe ex art.39 della L.R. 31 marzo 1972, n.19;
- **"B4"**, che delimitano le parti della città consolidata definita da edilizia condominiale (via Giotto, viale Siena, Via B. Nastasi, via Verona), la cui attuazione è disciplinata dall'art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione. Sono consentiti interventi integrativi alla residenza, sistemazioni delle aree pertinenziali e di quelle pubbliche (viabilità, verde, attrezzature), ed edilizi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla ristrutturazione edilizia, alla demolizione nel rispetto delle norme che regolamentano le zone sismiche. La densità fondiaria ammessa è di mc./mq.5,00 mentre l'altezza massima, al filo di gronda, è di ml.14,00 per n.4 piani fuori terra. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita

l'osservanza dell'altezza della costruzione preesistente. E' ammessa l'applicazione delle deroghe ex art.39 della L.R. 31 marzo 1972, n.19;

- **"B5"**, che delimitano le parti della città consolidata definita da edilizia condominiale in ambiti a forte pendenza o di margini del centro storico (via Cappuccini, via Ovidio e via Amendola, via Modigliani e via C. Marx, via Lido, viale della Vittoria, via Ravasio), la cui attuazione, a mezzo di interventi diretti, è disciplinata dall'art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione. Sono consentiti interventi edilizi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla ristrutturazione edilizia, alla demolizione nel rispetto delle norme che regolamentano le zone sismiche. La densità fondiaria ammessa è di mc./mq.5,00 mentre l'altezza massima, al filo di gronda, è di ml.11,00 per n.3 piani fuori terra. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita l'altezza della costruzione preesistente;
- **"B6"**, che delimitano le parti della città consolidata definita da edilizia a palazzine discendente da PUE già realizzato (ex EZE.1 del P.P. di C.da Perriera), la cui attuazione è stata sottoposta alla disciplina di cui all'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione (o ricostruzione, per il comparto delimitato dalle strade di c.so Miraglia, via Allende e via Ovidio) nel rispetto delle norme che regolamentano le zone sismiche. Le nuove costruzioni sono permesse solo previa formazione di un PUE esteso all'intera zona delimitata dalle superiori viabilità. La densità fondiaria ammessa è di mc./mq.3,00 mentre l'altezza massima, al filo di gronda, è di ml.8,00 per n.2 piani fuori terra. Non è stata prevista l'applicazione delle deroghe ex art.39 della L.R. 31 marzo 1972, n.19. Le previsioni del PRG sono attuate attraverso interventi diretti e indiretti, secondo i criteri e gli ambiti per l'edificazione in precedenza definiti dal P.P. di C.da Perriera, e nel rispetto degli allineamenti definiti;
- **"B7"**, che delimitano le parti della città consolidata definita da edilizia a palazzine discendente da PUE già realizzato (ex EZE.2 del P.P. di C.da Perriera), la cui attuazione è disciplinata dall'art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nelle tavole del nuovo P.R.G. (tav.le 5b e 5c) tali parti coincidono con le zonizzazioni sia di tipo EZE.1 che di tipo EZE.2 (rispettivamente mc./mq.2,00 e mc./mq.4,00) del P.P. di C.da Perriera. Tali diverse destinazioni sono state ricondotte nella medesima zonizzazione in esame. Nella nuova zonizzazione è stata compresa l'area interessata dal Programma Integrato, pressoché interamente realizzato e per il quale è stata utilizzata la previgente densità fondiaria di mc./mq.4,00, trattandosi di ex zona EZE.2. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla ristrutturazione edilizia, alla demolizione e alla nuova edificazione nel rispetto delle norme che regolamentano le zone sismiche. La densità fondiaria ammessa è di mc./mq.4,00 mentre l'altezza massima, al filo di gronda, è di ml.13,00 per n.4 piani fuori terra. Non è stata prevista l'applicazione delle deroghe ex art.39 della L.R. 31 marzo 1972, n.19. Le previsioni del PRG si attuano attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia e, comunque, nel rispetto degli allineamenti definiti dal P.P. di C.da Perriera;
- **"B8"**, che delimitano le parti della città consolidata definita da edilizia prospiciente la linea di costa e comprendono le edificazioni di residenze stanziali e stagionali nelle aree costiere allocate lungo la via Lido, la cui attuazione è disciplinata dall'art.31 delle Norme Tecniche di Attuazione. In tali parti è consentita la costruzione di ville e non è ammessa la costruzione di edifici di tipo condominiale. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia. In caso di demolizione e ricostruzione e/o di nuova edificazione non può essere superato l'indice di edificabilità fondiaria di mc./mq.0,50 e l'altezza massima di ml.8,00, per n.2 piani fuori terra. L'attuazione è ammessa attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia;
- **"B9"**, che delimitano le parti della città consolidata definita da edilizia spontanea, comprendenti agglomerati urbani costruiti in assenza di titoli abilitativi e che presentano i requisiti delle zone omogenee di tipo "B". L'attuazione, disciplinata dall'art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione, è subordinata alla verifica sulla loro sanabilità ed alla redazione di P.U.E.. In tale sede potranno prevedersi integrazioni delle urbanizzazioni primarie e secondarie. Nelle more della formazione del P.U.E. saranno ammessi interventi edilizi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle norme che regolamentano le zone sismiche.

ZONE “C” – comprendenti le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente carattere residenziale con integrazione dei servizi. Coincidono prevalentemente con le nuove zone di espansione extraurbana, lungo le direttrici territoriali ad ovest e di sviluppo verso est. Non sono consentite attività incompatibili con la residenza (industrie, allevamento di animali, impianti sportivi rumorosi, depositi di qualsiasi genere e tipo a cielo aperto), ammettendo destinazioni d'uso per servizi pubblici, attività commerciali e direzionali, pubblici esercizi, attività ricreative, culturali e sociali, mostre ed esposizioni, studi professionali, artigianato di servizio e depositi come dettagliate all'art.33 – cap. IV – delle Norme Tecniche di Attuazione. .

Si attuano per intervento indiretto (redazione di P.U.E.) ed adottano, nel caso interessino pianificazioni attuative previgenti, le norme definite dai rispettivi piani particolareggiati di riferimento. In tali zone possono trovare soddisfacimento i fabbisogni di Edilizia Economica e Popolare entro il 70% della complessiva disponibilità.

Sono state previste le elencate sottozonizzazioni che caratterizzano gli ambiti territoriali omogenei, del seguente tipo:

- **“C1”**, che definiscono le aree del sistema urbano destinate a nuovi complessi insediativi interessati ed in parte inclusi nel P.P. di C.da Ferraro, del quale mutuano la relativa normativa o attraverso la riconversione di aree per impianti produttivi da dismettere (cantina Enocarboj), e le aree produttive (ex D.2 di Via Pompei) ad esso attigue, oramai incompatibili con il tessuto edilizio e le finalità d'uso consolidate. La disciplina è riportata all'art.34 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prescrive una densità territoriale di mc./mq.1,5 un'altezza massima di ml.10,50 per n.3 piani fuori terra, ammettendo l'edificazione in aderenza. Le tipologie consentite sono rimandate al P.U.E. di riferimento, determinando per gli standards un rapporto non inferiore a mq.18 per ogni 100 mc. edificabile;
- **“C2”**, che definiscono le aree destinate al riordino dell'esistente e a nuovi complessi insediativi, la cui attuazione, è disciplinata dall'art.35 delle Norme Tecniche di Attuazione dei relativi Piani attuativi (P.P. C.da Ferraro e P.P. C.da Isabella).
- **“C.2.1”**, che definiscono le aree di margine destinate a nuovi complessi insediativi in parte interessate da fenomeni di riordino dell'esistente, disciplinate dall'art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione. In tali aree sono ricomprese la zona C.3 di C.da Carbone, l'area ad ovest della zona per impianti sportivi, le parti marginali della zona per impianti sportivi interessate da fenomeni di abusivismo edilizio, gli agglomerati delle zone extraurbane di C.da Cutrone e Ferraro. Sono, pertanto, parti territoriali già impegnate da costruzioni, in parte destinate ad residenza stanziale e in parte come case per villeggiatura. Le previsioni del P.R.G. si attuano per intervento diretto esteso all'intera zona territoriale ai fini del reperimento e soddisfacimento degli standards di cui al D.M. n.1444/68. Le aree pubbliche e di uso pubblico sono determinate in misura non inferiore a mq.18,00 per 100 mc. di volume edificabile. L'indice di densità territoriale ammessa è di mc./mq.0,40 per un'altezza massima di ml.7,00 per n.2 piani fuori terra. Le tipologie indicate sono per case singole ed il PUE definisce le modalità di cessione degli standards e della viabilità di uso pubblico.
- **“C.2.2”**, che definiscono le aree destinate a nuovi complessi insediativi in parte interessate da fenomeni di riordino dell'esistente, disciplinate dall'art.37 delle Norme di Attuazione. In tale area è ricompreso il completamento della zona di C.da Isabella, relativamente alla parte inserita nell'originario strumento attuativo e poi stralciata in quello riadottato. Era caratterizzato da destinazioni per residenza stanziale e case per villeggiatura. Le previsioni del P.R.G. si attuano per intervento diretto esteso all'intera zona territoriale ai fini del reperimento e soddisfacimento degli standards di cui al D.M. n.1444/68. Le aree pubbliche e di uso pubblico sono determinate in misura non inferiore a mq.18,00 per 100 mc. di volume edificabile. L'indice di densità territoriale ammessa è di mc./mq.0,42 per un'altezza massima di ml.7,00 per n.2 piani fuori terra. Le tipologie indicate sono per case singole ed il PUE definisce le modalità di cessione degli standards e della viabilità di uso pubblico. Per il rispetto dei suoli e la salvaguardia del bacino idrotermale, è fatto divieto di sbancamenti e terrazzamenti, anche ai fini edificatori, non superiori ad un metro di altezza del fronte sbancato. I piani cantinati solo nel caso in cui si utilizzano gradoni naturali dei terrazzamenti quando i fronti del gradino, rilevabili su cartografia o documentata con perizia giurata, non sono inferiori a ml.2,00. E', altresì, fatto divieto di letti assorbenti per lo

smaltimento delle acque reflue di qualsiasi tipo, tranne quelle meteoriche, anche se oramai l'intera zona è interessata dal primo modulo funzionale del PARF, già interamente attuato.

- **"C3"**, comprendenti le aree di margine destinate a nuovi complessi insediativi per villeggiatura e ricettività turistica, la cui attuazione è disciplinata dall'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tali aree coincidono: a partire dal lato est, con le zone di tipo "C.2.2" ed "I" della zona stralciata, già interessate da edificazione sia attraverso piani di lottizzazione di iniziativa privata, esecutivi o in corso di esecuzione, che da edilizia abusiva; con i lotti residuali di C.da S. Marco, già zona di tipo "C.2", anch'essa interessata da piani di lottizzazione di iniziativa privata, esecutivi, e che adottano una densità ricondotta a quella previgente (mc./mq.0,50); con la creazione di una nuova zona di espansione che interessa l'intero terrazzo di C.da Maragani.

Le aree sono attuate per intervento indiretto (P.U.E.) esteso ad una dimensione minima di mq.30.000, nel rispetto della viabilità definita dal P.R.G. E' prescritta una densità territoriale di mc./mq.0,30, un'altezza massima di ml.7,00 per n.2 piani fuori terra. Gli standards urbanistici devono soddisfare il rapporto non inferiore a mq.18 per ogni 100 mc. edificabile, rimandando la definizione delle modalità di cessione delle aree di uso pubblico al P.U.E.. Le tipologie indicate sono case singole, consentendo l'edificazione con destinazione d'uso di ricettività turistica, nel quale è possibile l'adozione della tipologia a schiera. Le nuove edificazioni ricadenti all'interno del terrazzo marino si devono discostare di almeno ml.10,00 dal bordo ed interdette nelle zone individuate "in frana". All'interno della fascia dei retrostanti ml.20,00 l'attività edificatoria è consentita previa puntuale e mirata campagna geognostica e geotecnica che dimostri la possibilità di effettuare opere di consolidamento e di mitigazione dei rischi tali da garantire la stabilità a lungo termine delle aree di intervento. Qualsiasi intervento dovrà prevedere la regimentazione delle acque superficiali. Il tutto come da prescrizioni del Genio Civile di Agrigento.

- **"C4"**, comprendenti le aree di margine destinate a nuovi complessi insediativi per villeggiatura e ricettività agrituristica, la cui attuazione è disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tali aree coincidono con la creazione di una nuova zona di espansione che interessa l'intero terrazzo di C.da Maragani, a partire dal Fiume Carboj e fio alla C.da S. Marco (ex zona "C.2" del P.U.C. n.6, con destinazione agricola), oggi riclassificata come "C.3": Le aree sono attuate per intervento indiretto (P.U.E.) esteso ad una dimensione minima di mq.30.000, nel rispetto della viabilità definita dal P.R.G. In sede di formazione del PUE deve essere prevista la cessione dell'area di sedime della strada, se definita dal PRG. E' prescritta una densità territoriale di mc./mq.0,10, un'altezza massima di ml.3,50 per un piano fuori terra. Gli standards urbanistici devono soddisfare il rapporto non inferiore a mq.12 per ogni 100 mc. edificabile. Le tipologie indicate sono case singole, consentendo l'edificazione con destinazione d'uso di ricettività turistica. Le nuove edificazioni ricadenti all'interno del terrazzo marino si devono discostare di almeno ml.10,00 dal bordo ed interdette nelle zone individuate "in frana". All'interno della fascia dei retrostanti ml.20,00 l'attività edificatoria è consentita previa puntuale e mirata campagna geognostica e geotecnica che dimostri la possibilità di effettuare opere di consolidamento e di mitigazione dei rischi tali da garantire la stabilità a lungo termine delle aree di intervento. Qualsiasi intervento dovrà prevedere la regimentazione delle acque superficiali. Il tutto come da prescrizioni del Genio Civile di Agrigento.

ZONE "D" – comprendenti le parti di territorio destinate agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali ed alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e alle attività commerciali e turistiche già occupate da impianti ed attrezzature e/o destinate a nuovi insediamenti. Sono, altresì, destinate allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, agli impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti, come precisate all'art.40 – cap. V – delle Norme Tecniche di Attuazione. E', infine, consentita la realizzazione di edifici di servizio (uffici, punti vendita, mensa, sala di ritrovo, ecc.) e di una unità residenziale per ogni unità produttiva necessitata da comprovate e motivate esigenze, secondo le dimensioni definite per le singole sottozone.

Fra le zone "D" è stata riproposta la previsione dell'agglomerato industriale extraurbano di C.da S. Maria (Piano ASI), apportando una modificazione al perimetro originario, che oggi risulta, pertanto, ampliato nella parte sud-ovest. Sono state,

invece, previste nuove aree produttive (industriali ed artigianali) e commerciali lungo l'asse viario provinciale Sciacca-Caltabellotta, con vertice sul Viale Siena e fino alla zona "D" di C.da S. Maria, da un lato, e di C.da Piana Scunchipani, dall'altro, comprendendo gli insediamenti produttivi e/o commerciali esistenti e prevedendo aree di nuovo impianto. Le originarie destinazioni per la ricettività termale, residenziale stagionale e turistico-alberghiera (ex zone "T.1", "T.2", "C.2.1", "C.2.2" ed "I" localizzate nell'ambito della zona stralciata) sono state ricomprese fra le attività produttive di tipo "D.2.1", "D.2.2", "D.2.3", "D.2.4" e "D.2.5".

Sono state previste le elencate sottozonizzazioni che caratterizzano gli ambiti territoriali omogenei di tipo:

- **"D1.1"**, che definiscono le aree per gli insediamenti produttivi esistenti (cantina Grappolo d'Oro, oleificio La Madre Terra e oleificio Santangelo in Via A. De Gasperi, in corso di delocalizzazione) e di completamento dislocati nel centro abitato o ai suoi margini, o in zona agricola. La disciplina è riportata all'art.41 delle Norme Tecniche di Attuazione, che consente interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti delle volumetrie esistenti sino al 30% ed edificazione di corpi accessori per impiantistica e ricovero attrezzi, previa relazione giustificativa. Le aree e gli edifici industriali dimessi, ove dislocati in ambiti del centro abitato ("A" o "B"), assumono i parametri urbanistici e la destinazione d'uso della zona omogenea in cui ricadono. Quelli industriali ricadenti in zona agricola, in caso di trasferimento delle attività nella aree assegnate dal P.R.G., possono essere riconvertiti con mutamenti di destinazione d'uso ad aree ed edifici per attrezzature e servizi culturali e ricreativi, per la ristorazione e la ricezione finalizzata all'agriturismo e al turismo rurale - nell'ambito della cubatura preesistente -, attraverso interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione contenuta entro il volume esistente. Gli interventi di trasformazione possono avvenire soltanto con progetti unitari estesi all'intero lotto, sottoposti a provvedimenti di concessione edilizia;
- **"D1.2"**, che definiscono le aree destinate agli insediamenti produttivi industriali di nuovo impianto, la cui attuazione, è disciplinata dall'art.42 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tali aree, che dovrebbero per destinazione accogliere nuovi insediamenti, coincidono, invece, con impianti produttivi o commerciali già esistenti (P. ASI e ampliamento, viale Siena e prolungamenti, centro commerciale Mod'è, supermercato AMS, area industriale Laterizi Fauci, centro rottamazione in C.da Cava di Lauro) e, pertanto, da inserire fra quelle di tipo D.1.1. Le aree sono attuate per intervento urbanistico esecutivo di settore (P.I.P.), nel rispetto dei seguenti parametri: rapporto di copertura 0,40; altezza massima di ml.8,00 per n.2 piani fuori terra, e dei rapporti in esso previsti. E' prescritta la separazione degli impianti produttivi inquinanti e rumorosi da quelli artigianali, commerciali e dalle attività non inquinanti;
- **"D1.3"**, comprendono le aree extraurbane destinate a insediamenti insediativi di nuovo impianto a servizio dell'agricoltura, per l'artigianato di trasformazione e il connesso commercio, la cui attuazione è disciplinata dall'art.43 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tali aree coincidono con la fascia di collegamento fra il Viale Siena e la zona del P. ASI decorrente sul lato destro della S.P. Sciacca-Caltabellotta, già interessate da edificazioni di impianti al servizio dell'agricoltura ex art.22 della L.R. n.71/78, per l'artigianato di trasformazione e il commercio. In tale fascia è possibile l'intervento diretto, attraverso concessione convenzionata, per lotti minimi di mq.2.000, rispettando i seguenti indici e parametri: rapporto di copertura 0,50; altezza massima di ml.8,00 per n.2 piani fuori terra, esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici, oltre i rapporti di distacco e di dotazioni in esso previsti. E' prescritta la cessione di una fascia di terreno di ml.15,00 lungo la S.P., per consentire il futuro ampliamento della sede viaria e la costituzione di aree di parcheggio con alberature, anche attraverso interventi diretti, parziali o totali, a scomputo degli oneri concessori. Anche per tale zonizzazione è prevista la separazione degli impianti produttivi inquinanti e rumorosi da quelli artigianali, commerciali e dalle attività non inquinanti;
- **"D1.4"**, che definiscono le aree destinate agli insediamenti commerciali e artigianali di nuovo impianto, la cui attuazione, è disciplinata dall'art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tali aree, poste in ambito urbano o di margine del sistema urbano, comprendono aree già servite da viabilità esistente ed accolgono le attrezzature commerciali e artigianali di nuovo impianto. Coincidono con l'area perimetrata quale Prescrizione Esecutiva n.4 - Ambito della C.da Poio-Tabase, destinata a soddisfare i

fabbisogni produttivi commerciali e servizi connessi; con il limitrofo agglomerato abusivo in C.da Tabasi; con aree di verde agricolo già interessate da impianti al servizio dell'agricoltura ex art.22 della L.R. n.71/78 posti lungo la ex S.S. 115; con il centro di rottamazione in C.da Cava di Lauro posto sulla variante esterna. Tali aree sono attuate per intervento urbanistico esecutivo di settore (P.I.P.), anche per iniziativa privata o per progetto unitario esteso all'intero lotto individuato nelle tavole del P.R.G., nel rispetto dei seguenti parametri: rapporto di copertura 0,40; altezza massima di ml.11,00 per n.3 piani fuori terra, e dei rapporti in esso previsti. Nel caso della formazione di P.I.P., l'assegnazione dei lotti procede in continuità a partire da nuclei funzionali.

- **"D1.5"**, che comprendono gli insediamenti commerciali a servizio della città e dell'area portuale misti a residenza, la cui attuazione, è disciplinata dall'art.45 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tali aree, poste in ambito urbano, comprendono aree già servite da viabilità esistente ed accolgono le attrezzature commerciali, attrezzature per lo svago, attività complementari a quelle portuali e della nautica da diporto. Interessate in atto da attività produttive, commerciali e residenze, coincidono con la zona D.2 e G, dei servizi a livello urbano del P.U.C. n.6, posti sui lati del tratto finale del vallone Cansalamone e della Via Dante Alighieri. Tali aree sono attuate per interventi di nuova edificazione estesi all'intero lotto individuato nelle tavole del P.R.G., nel rispetto dei seguenti parametri: rapporto di copertura per la parte commerciale di 0,50 e per la parte residenziale di 0,20; altezza massima di ml.11,00 per n.3 piani fuori terra, e dei rapporti in esso previsti. E' fatto divieto di allocare insediamenti produttivi inquinanti e rumorosi;
- **"D.2.1"**, definiscono gli ambiti destinati ad impianti termali ricettivi e curativi, già regolamentati con la medesima destinazione urbanistica dal P.U.C. n.6 – zona stralciata (ex z.t.o. "T.1"), mantenendo i precedenti indice (mc./mq.0,25) e parametri insediativi (mq.400 per p.l.) ma non prevedendo il possesso dell'idoneo titolo minerario originariamente prescritto per l'intera zona termale stralciata. Sono disciplinati dall'art.46 delle Norme Tecniche di Attuazione. La precedente estensione territoriale è stata ridotta per inserire le aree sottoposte a vincolo di rischio idrogeologico discendenti dalle indicazioni contenute nello studio geologico. Tali aree di vincolo sono state considerate inedificabili e di rispetto dai valloni (zone "E.2"), ancorchè già regimentati (Sovareto I° e II°) unitamente agli interventi di infrastrutturazione realizzati dal Comune di Sciacca (viabilità e parcheggi). Non è stata riproposta la sistemazione prevista con parte del Piano di Lottizzazione approvato per la S.I.A.S. con deliberazioni consiliari n.61 del 13.03.2002 e n.122 del 06.10.2004, nè, per la predetta situazione di rischio, quella interessata dall'insediamento turistico-alberghiero trasmesso dalla Soc. Italia Turismo, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.199 del 13.10.2005, su parere favorevole espresso dall'A.R.T.A., a conclusione delle procedure di variante ex art.5 del D.P.R. n.447/98 e ss.mm.ii.. I terreni della Fondazione Amato Vetrano, unitamente a quelli acquisiti dalla Società Italia Turismo posti ai lati del Vallone Carabollace e sui quali era stata prevista la realizzazione di un campo da golf, sono stati inseriti fra le zone E.2 e E.4, quali aree agricole già interessate da costruzioni con caratteri residenziali stagionali. Per la previsione di tali nuove destinazioni grava ricorso al TAR-Palermo avanzato dalla predetta Società per l'annullamento del parere reso dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento n.1453/07 che comporta l'inedificabilità per la zona di Loc.tà Monterotondo, notificato al Comune di Sciacca in data 07.02.2008 prot. n.4740, a tutela dell'investimento e per il mantenimento delle potenzialità edificatorie che, con il P.R.G., verrebbero compromesse. La previsione di zona "D.2.1" è stata estesa anche all'area di Loc.tà Monterotondo, originariamente destinata a zone E verde agricolo. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati a P.U.E. estesi all'intera Z.T.O., che potrà essere definito sia per iniziativa pubblica che privata. Le zone "D.2.1" sono destinate esclusivamente all'insediamento degli impianti necessari alla migliore utilizzazione del bacino termo-minerale a scopo terapeutico, dotati di tutte le attrezzature ed edifici accessori (ricreativi, sanitari, sociali, commerciali) necessari per il soggiorno e la cura. La tipologia verrà definita in sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo;
- **"D.2.2"**, definiscono gli ambiti destinati ad impianti termali sociali ricettivi e curativi, già regolamentati, ai fini termali, ricettivi e curativi con la medesima destinazione urbanistica dal P.U.C. n.6 – zona stralciata (ex z.t.o. "T.2"), mantenendo i precedenti indice (mc./mq.0,60) e parametri insediativi (mq.300 per p.l.) ma non prevedendo, anche qui, il possesso dell' idoneo titolo minerario originariamente prescritto. Sono disciplinati

dall'art.47 delle Norme Tecniche di Attuazione. La precedente estensione territoriale è stata ridotta per inserire le aree sottoposte a vincolo di rischio idrogeologico discendenti dalle indicazioni contenute nello studio geologico. Tali aree di vincolo sono state considerate inedificabili e di rispetto dai valloni (zone "E.2"), ancorchè regimentati (Sovareto II) unitamente agli interventi di infrastrutturazione realizzati dal Comune di Sciacca (viabilità e parcheggi). Non è stato riproposto, per la predetta situazione di rischio, l'insediamento turistico-alberghiero trasmesso dalla Soc. S.I.A.S., che si estendeva anche su tale zonizzazione in unico contesto, ed approvato dal Consiglio Comunale con le precitate deliberazioni, ma soltanto il complesso delle piscine termali. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati a P.U.E. estesi all'intera Z.T.O., che potrà essere definito sia per iniziativa pubblica che privata. La tipologia verrà definita in sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione se non ricadenti entro la fascia di rispetto dei ml.150,00 dalla battigia. Ogni intervento è subordinato all'acquisizione di approfondite indagini sia sulla stabilità dei fronti di cava che sulle condizioni idrauliche in relazione alla potenziale pericolosità geomorfologica ed al rischio di esondazione del corso d'acqua definito dal Vallone Cava di Lauro;

- **"D.2.3"**, definiscono gli ambiti per insediamenti ricettivi turistici, già regolamentati, ai fini ricettivi turistici, con la medesima destinazione urbanistica dal P.U.C. n.6 – zona stralciata (ex z.t.o. "I"), mantenendo i precedenti indice (mc./mq.0,25) e parametri insediativi (mq.300 per p.l.). Sono disciplinati dall'art.48 delle Norme Tecniche di Attuazione. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati a P.U.E. estesi all'intera Z.T.O., che potrà essere definito sia per iniziativa pubblica che privata. La tipologia verrà definita in sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo. Detta zonizzazione coincide interamente con l'insediamento turistico-alberghiero già realizzato dalla Soc. S.R.F.F. (Mediterranea Golf & Spa Resort) a seguito di variante speciale, ai sensi dell'art.5, comma II, del D.P.R. n.447/98 e dal succ.vo D.P.R. n.440/00, in conformità al parere conclusivo espresso sul procedimento n.4/U.O. 10.1 del 18.01.2005, condiviso con prescrizioni dall'A.R.T.A. – D.R.U. – Serv.10, successivamente approvato dal C.C. con deliberazione n.157 dell'11.08.2005;
- **"D.2.4"**, definiscono gli ambiti per insediamenti ricettivi turistici di nuovo impianto per piccole e medie unità. Tali aree sono state localizzate per offrire opportunità imprenditoriali per la piccola e media impresa, per iniziative di ricettività turistica di nuovo impianto collocate in ambito territoriale già interessato dal turismo termale. Gli ambiti individuati ricadono in specifiche porzioni territoriali poste nei margini a sud del P.P. di C.da Isabella, già regolamentati, ai fini termali, ricettivi e curativi, localizzati nella zona stralciata del il P.U.C. n.6 (ex zz.tt.oo. "T.1" e "T.2"), e coincidono con insediamenti residenziali e sportivi esistenti, assumendo i seguenti nuovi parametri: densità fondiaria mc./mq.2,50; altezza massima ml.11,00; n.3 piani fuori terra. Sono disciplinati dall'art.49 delle Norme Tecniche di Attuazione. In considerazione della esiguità delle loro estensioni è ammesso l'intervento diretto per iniziativa privata, attraverso concessione edilizia convenzionata, estesa ad un lotto minimo di mq.3.000, prevedendo dotazioni ed eventuali monetizzazioni a destinazione vincolata. In essi è consentita la costruzione di complessi ricettivi dotati di attrezzature ed edifici accessori necessari per il soggiorno e la cura;
- **"D.2.5"**, definiscono gli insediamenti alberghieri e ricettivi esistenti. L'unica specifica area localizzata coincide con l'insediamento per la ristorazione, oggi denominato "Villa Boccone", sito in C.da Carbone. L'attività edilizia è disciplinata dall'art.47 delle Norme Tecniche di Attuazione che consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia ammettendo, altresì, la realizzazione di opere dirette al miglioramento della funzionalità dei servizi e delle attrezzature complementari al turismo, che non costituiscano aumento di superficie coperta o determinino nuovo volume.

ZONE "E" – comprendenti le aree destinate all'attività e alla produzione agricola e forestale, ad orti e giardini, a bosco, a pascolo e improduttive. Riguardano, altresì, gli edifici destinati ad abitazione e a funzioni connesse con le attività primarie e con il turismo, la cui ubicazione esclude: i parchi, boschi e fasce forestali, ancor più se percorsi e danneggiati da fuoco; le fasce di rispetto dal limite dei boschi e delle aree forestali, dall'area cimiteriale e dai depuratori; le zone archeologiche; i pendii scoscesi; le aree gravate da vincoli di inedificabilità geologica e le relative fasce di rispetto; le aree a

rischio frana individuate nello studio geologico, come articolate all'art.51 – cap. VI - delle Norme Tecniche di Attuazione. In tale z.t.o. non è consentita la costruzione di edifici, complessi o capannoni industriali, artigianali, commerciali e agricoli anche se con finalità produttive o di servizio, considerando che per queste funzioni sono state definite specifiche aree (z.t.o D.1.3).

Le sottozonizzazioni in ambito agricolo previste sono del tipo:

- **“E.1”**, comprendono le aree agricole, destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. In esse sono consentiti esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari, diretti conduttori, del fondo, dei coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole nonché degli affittuari e dei mezzadri aventi titolo. In tali aree sono ammessi, oltre alle costruzioni agricole, gli annessi agricoli destinati alle attività pertinenziali (stalle, fienili, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, magazzini e depositi mangimi, concimi e prodotti agricoli), impianti e manufatti edilizia per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali ex art.22 della L.R. n.71/78, il riuso degli edifici esistenti per lo sviluppo delle attività agro-turistiche, con le possibilità di ampliamento previsti dall'art.23 della predetta L.R. n.71/78, le infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento dei terreni con muri di sostegno, gabbionature, drenaggi, ecc.). La costruzione degli annessi agricoli come sopra distinti non deve superare il valore di mc./mq.0,01 della superficie fondiaria. L'attività edilizia è disciplinata dall'art.52 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prescrive un indice di fabbricabilità di mc./mq.0,03, una distanza minima dai confini di ml.10,00 ed un'altezza massima di ml.7,50 con n.2 piani fuori terra. Inoltre, le costruzioni devono arretrarsi: per le prescritte distanze di protezione stradale prescritte dal Codice della Strada; di ml.20,00, dalle sponde dei corsi d'acqua; di ml.200,00 dalle sorgenti d'acqua indicate nelle cartografie; di ml.100,00, dalle faglie; come fissate dal relativo decreto per le discariche autorizzate. Dette fasce di arretramento concorrono ai fini del calcolo volumetrico;
- **“E.2”**, comprendono le aree agricole non edificabili e di rispetto dei valloni, di particolare valore paesaggistico e ambientale, comprese le fasce di rispetto dei fiumi e corsi d'acqua di cui alla L. n.431/85, oggi ricompresa negli artt. 142 e segg. del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, nel testo coordinato con i successivi DD. LLggss. 24 marzo 2006, n.ri 156 e 157. L'attività agricola è disciplinata dall'art.53 delle Norme Tecniche di Attuazione. Coincidono con le fasce del costone a mare e quelle definite dal tracciato ferroviario dismesso di C.da Maragani, dell'accesso alla C.da S. Marco, delle aree inedificabili della ex SITAS, e delle ex zone “F” destinate a parco pubblico che intervallano, alla stregua di corridoi ecologici, le varie zone residenziali stagionali (“C.2.2” ed “I”). In tali aree, destinate esclusivamente all'attività agricola, non è consentita l'edificazione, ammettendo soltanto modifiche del suolo finalizzate alla loro stabilità, con terrazzamenti, drenaggi, muretti a secco. E', invece, ammessa la costruzione di impianti pubblici relativi alle reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, previo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.. Sono, altresì, ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica, di costituzione del patrimonio arboreo per il mantenimento dei pendii;
- **“E.3”**, comprendono le aree boscate nelle quali non è consentita l'edificazione, ancor più se percorse e danneggiate da fuoco. Coincidono con le aree boschive extraurbane di Monte Cronio, già parzialmente vincolate quali aree S.I.C., Z.P.S. e di interesse archeologico, con le aree boschive di nuovo impianto del versante nord-est della città (C.da Pierderici) e di parte delle aree di rispetto cimiteriale. L'attività edilizia è disciplinata dall'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione, che ammette soltanto interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica, e quelle strettamente connesse alla coltivazione del bosco. Permangono gli arretramenti come sopra definiti e quelli prescritti dall'art.15 della L.R. 12 giugno 1976, n.78 e ss.mm.ii.;
- **“E.4”**, comprendono le aree agricole già interessate da costruzioni con caratteri residenziali stagionali, destinate all'attività agricola ed a quelle connesse con l'uso agricolo del territorio, fortemente compromesse da costruzioni destinate ad abitazioni stagionali. Coincidono con il braccio di bosco che collega la C.da Pierderici con Monte Cronio, seguendo la vecchia strada del Pellegrinaggio, con la fascia delimitata ad est dal Vallone Cansalamone e ad ovest dall'insediamento SITAS, con le contrade Cava di Lauro,

- Cutrone, Tabasi, Carbone e S. Marco caratterizzate da fenomeni insediativi spontanei, e con le contrade Cartabubbo, Piana Scunchipani, S. Bartolo e Guardabasso prevalentemente utilizzate per le residenze agricole. In tali aree, destinate all'attività agricola, sono consentiti esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari, diretti conduttori, del fondo, dei coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole nonché degli affittuari e dei mezzadri aventi titolo. In tali aree sono consentiti, oltre alle costruzioni agricole, il riuso degli edifici esistenti per lo sviluppo delle attività agroturistiche, senza aumento di cubatura, le infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento dei terreni con muri di sostegno, gabbionature, drenaggi, ecc.). L'attività edilizia è disciplinata dall'art.55 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prescrive un indice di fabbricabilità di mc./mq.0,02, una distanza minima dai confini di ml.20,00 ed un'altezza massima di ml.7,50 con n.2 piani fuori terra. Inoltre, le costruzioni devono arretrarsi: per le prescritte distanze di protezione stradale prescritte dal Codice della Strada; di ml.20,00, dalle sponde dei corsi d'acqua; di ml.200,00 dalle sorgenti d'acqua indicate nelle cartografie; di ml.100,00, dalle falde; come fissate dal relativo decreto di regolamentazione delle discariche autorizzate. Dette fasce di arretramento concorrono ai fini del calcolo volumetrico. E', invece, ammessa la costruzione di impianti pubblici relativi alle reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, previo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.. Sono, altresì, ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica, nonché la costruzione di annessi agricoli per una dimensione non eccedente 1/4 della superficie coperta delle abitazioni, con divieto di capannoni superiori a mq.150 e altezza non superiore a ml.3,50 al colmo;
- **"E.5"**, comprendono le aree agricole per l'agriturismo, già a forte frazionamento proprietario come riportate all'art.2 del D.M. 1444/68 e interessate da residenze interessate da costruzioni con caratteri residenziali stagionali. Coincidono esclusivamente con la fascia che decorre parallelamente alla strada S. Marco-Maragani, lungo il lato nord. Tali aree sono destinate all'attività agricola a conduzione familiare per diporto e residenza stagionale, secondo i principi dell'agriturismo. L'attività edilizia è disciplinata dall'art.56 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prescrive un indice di fabbricabilità di mc./mq.0,06, una distanza minima dai confini di ml.5,00 e di ml.10,00 tra fabbricati, un'altezza massima di ml.7,00 con n.2 piani fuori terra. E' prescritta la cessione a titolo gratuito, in sede di richiesta di concessione edilizia, di una fascia di terreno di ml.8,00 lungo il fronte strada, entro cui il proprietario si fa carico, a proprie spese, di costituire un doppio filare di alberi e una fascia di prato e/o di parcheggio, la cui inosservanza determina il decadimento del diritto concessorio. E', infine, consentita l'allocazione di servizi e attrezzature private complementari al turismo, quali sale da ballo, attrezzature per la ristorazione, sale giochi, maneggi e tutte le altre attività connesse e legate all'agriturismo, con la esclusione della costruzione di annessi agricoli;
 - Nell'ambito dell'allocazione di campeggi e attrezzature per attività ricreative e sportive in z.t.o. **"E.1"** ed **"E.5"** è possibile allocare attrezzature ricettive complementari per il turismo (campeggi ed attrezzature complementari) e attrezzature ricreative e sportive (maneggi, go-kart, ecc.) attraverso la stipula di apposita convenzione con l'A.C.. L'attività edilizia è disciplinata dall'art.57 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prescrive un indice di fabbricabilità di mc./mq.0,03, una distanza minima dai confini di ml.15,00 ed un'altezza massima di ml.4,00 con n.1 piano fuori terra. In tale articolo sono riportate le specifiche prescrizioni per la realizzazione delle attività di campeggio. Sono consentiti movimenti di terra di piccola entità per spianamenti, terrazzamenti, viabilità interna, purchè realizzati attraverso opere necessarie alla stabilità e salvaguardia del terreno;
 - **"E.6"**, comprendono le aree di verde privato destinato ad orti e giardini di pertinenza degli edifici. L'attività è disciplinata dall'art.58 delle Norme Tecniche di Attuazione che consente la esecuzione di interventi migliorativi della condizione dei viali, delle siepi, delle recinzioni e delle colture arboree e arbustive. Nel caso di interventi di ristrutturazione degli edifici prospicienti l'orto o il giardino, viene fatto obbligo del rifacimento delle facciate retrostanti con l'eliminazione delle superfetazioni e dei corpi aggiunti.

ZONE “F” – comprendenti le parti di territorio destinate a servizi ed attrezzature d'uso pubblico, a impianti pubblici e privati di interesse generale intercomunale ed urbano, definite all'art.59 – cap. VII – delle Norme Tecniche di Attuazione.

- Le zone “**F.1**” ed “**F.2**”, sono destinate a servizi sociali di interesse generale comunale ed intercomunale di standards di cui al D.M. 1444/68. Comprendono gli immobili destinati a servizi ed attrezzature esistenti, come riportati nelle tavole del P.R.G. .L'attività edilizia è disciplinata dall'art.56 delle Norme Tecniche di Attuazione, che ammette interventi diretti oltre quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche di ristrutturazione edilizia che comportino anche aumento di superficie utile e di volume, purchè contenuti entrambi nella misura massima del 15% di quella esistente. Tale incremento volumetrico non è consentito per gli immobili di interesse storico monumentale, come riportato nell'apposito elenco, e che in sede della presente istruttoria si è ritenuto di integrare.

In tali zone sono ammesse le destinazioni indicate attraverso i simboli funzionali riportati nelle tavole.

E' ammessa la stipula di convenzione tra l'A.C., Enti pubblici o privati per la concessione di aree per la realizzazione e gestione di attrezzature ed impianti di uso pubblico, prevedendo il loro libero utilizzo pubblico, i tempi e le modalità di intervento e gestione.

E' possibile il mutamento di destinazione d'uso all'interno delle stesse categorie di servizi, per comprovati motivi di utilità pubblica, previo parere tecnico dell'U.T.C..

Il vincolo di destinazione d'uso per i servizi e le attrezzature *non in sede propria* assume carattere temporaneo e la sua cessazione consente l'esercizio edificatorio mutuando i parametri della zona omogenea in cui gli stessi, unitamente alle relative pertinenze, ricadono.

Fra le attrezzature pubbliche di quartiere e di interesse generale di tipo “**F.1**”, normate dal D.M. n.1444/68, sono state previste:

- **le zone per l'istruzione dell'obbligo**, disciplinate dall'art.60 delle Norme Tecniche di Attuazione, che comprendono le aree per l'istruzione dell'obbligo (**I**), quali: asili nido (**an**), scuole materne (**sm**), scuole elementari (**le**) e scuole medie (**lm**). Il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone per l'istruzione dell'obbligo è definito dall'art.3 del D.M. n.1444/68 (mq.4,50 per ogni mc.100 di volume residenziale). L'edificazione, nell'ambito della formazione di strumenti attuativi per la nuova edilizia residenziale (zone C), è subordinata all'approvazione di P.U.E., nel rispetto delle leggi e dei regolamenti specifici, e fatte salve le apposite indicazioni che soddisfino il fabbisogno di attrezzature per l'istruzione.
- **le zone per le attrezzature di interesse comune**, disciplinate dall'art.61 delle Norme Tecniche di Attuazione, che comprendono le attrezzature comuni (**Co**) di tipo: religioso (**Ch**), quali chiese, parrocchie, oratori; culturali (**Ca**), quali uffici comunali, del Registro, Enel, ecc.; culturali (**Cu**), quali cineteatri, biblioteche, auditorium, ecc.; sociali (**Cs**), sanitari ed assistenziali, quali guardie mediche, ambulatori, centri per anziani, ecc.; amministrative per pubblici servizi (**Cp**), quali poste, protezione civile, ecc.; giudiziarie e di ordine pubblico (**Cc**) quali, caserme, tribunale, carceri, ecc.. Il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone per le attrezzature è definito dall'art.3 del D.M. n.1444/68 (mq.2,00 per ogni mc.100 di volume residenziale). L'edificazione, nell'ambito della formazione di strumenti attuativi per la nuova edilizia residenziale (zone C), è subordinata all'approvazione di P.U.E., nel rispetto delle leggi e dei regolamenti specifici, e fatte salve le apposite indicazioni che soddisfino il fabbisogno di attrezzature di interesse comune.
- **le aree destinate per parcheggi**, disciplinate dall'art.62 delle Norme Tecniche di Attuazione, che comprendono gli spazi per parcheggi, parcheggi alberati e parcheggi multipiano (“**Pn**” e “**P***” per quelli multipiano), ai sensi dell'art.3 del D.M. n.1444/68 (mq.2,50 per ogni mc.100 di volume residenziale). Le previsioni per le zone destinate a parcheggi sono subordinate all'approvazione di P.U.E., nel rispetto delle leggi e dei regolamenti specifici e fatte salve le apposite indicazioni che soddisfino il fabbisogno di attrezzature per parcheggi. Le zone destinate a parcheggi sono comprensive degli spazi per la piantumazione di alberi, nella misura minima di uno ogni tre posti macchina.

- **le aree destinate a verde attrezzato (V.n)**, disciplinate dall'art.63 delle Norme Tecniche di Attuazione, che comprendono le aree destinate per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco. Possono essere realizzate unicamente in prefabbricato e per l'uso di bar e servizi igienici, con la esclusione delle attrezzature per lo sport. Si attuano a mezzo di progetti unitari specifici, applicati all'intera zona. Il rapporto tra gli spazi destinati a verde attrezzato di tipo V.n e V.s è definito dall'art.3 del D.M. n.1444/68 (mq.9,00 per ogni mc.100 di volume residenziale). Le previsioni per le zone destinate a verde attrezzato sono subordinate all'approvazione di P.U.E., nell'ambito della formazione di strumenti attuativi per la nuova edilizia residenziale (zone "C"), nel rispetto delle leggi e dei regolamenti specifici e fatte salve le apposite indicazioni che soddisfino il fabbisogno di verde attrezzato.
- **le aree verdi attrezzate per la sperimentazione e la ricerca didattica (Vd)**, disciplinate dall'art.64 delle Norme Tecniche di Attuazione, che comprendono le aree destinate per spazi pubblici attrezzati per la didattica specialistica delle scuole individuate con il simbolo "Vd". Si attuano attraverso progetto unitario specifico applicato all'intera zona o PUE unitari, per iniziativa pubblica anche non estesi all'intera z.t.o., secondo i parametri e le tipologie ritenute necessarie allo scopo.
- **le aree verdi attrezzate per gli sports (Vs.n)**, disciplinate dall'art.65 delle Norme Tecniche di Attuazione, che comprendono le aree destinate per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti. Si attuano a mezzo di progetti unitari specifici applicati all'intera area e secondo i parametri e le tipologie C.O.N.I. per le attività sportive. Il rapporto tra gli spazi destinati a verde attrezzato di tipo "Vs" incide nella misura di mq.3 per ogni 100 mc. di volume residenziale ed è già compreso nei mq.9,00 per ogni mc.100 di cui al precedente articolo. Si realizzano a mezzo di progetti o P.U.E. unitari, per iniziativa pubblica, anche non estesi all'intera zona omogenea.
- **le aree verdi private, attrezzate per gli sports (Vp.n)**, disciplinate dall'art.66 delle Norme Tecniche di Attuazione, che comprendono le aree destinate per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti. Si attuano a mezzo di progetti unitari specifici applicati ad una dimensione minima di 10.000 mq. (Ha.1) e secondo i parametri e le tipologie C.O.N.I. per le attività sportive, con allocazioni di strutture stanziali nella misura complessiva del 10% dell'estensione del lotto e per un'altezza pari a ml.7,50 fuori terra. Il rapporto tra gli spazi destinati a verde attrezzato di tipo "Vs". Sono inquadrate tra gli standards urbanistici di cui al DM 1444/68.
- **le aree verdi a completamento del sistema stradale (Va)**, disciplinate dall'art.67 delle Norme Tecniche di Attuazione, che comprendono le aree destinate a verde di completamento del sistema stradale individuate con specifica simbologia Va e in alcuni casi designate con retinatura omogenea. Tali aree, pur essendo aree a destinazione pubblica, non sono ricomprese fra gli standards urbanistici di cui al D.M. n.1444/68.

Fra le attrezzature di tipo "F.2", non normate dal D.M. n.1444/68, sono state previste:

- **le altre attrezzature ed impianti tecnologici**, disciplinate dall'art.68 delle Norme Tecniche di Attuazione, che comprendono le aree destinate ad impianti tecnologici al servizio dell'insediamento umano (depuratori, discariche, centrali elettriche, impianti di distribuzione carburanti, ecc.) riportate nelle tavole dello stato di fatto e di progetto previste nel PRG.. Per la loro realizzazione sono ammessi interventi diretti, oltre quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché quelli di ristrutturazione edilizia. Per le attrezzature ricadenti in immobili di interesse storico, monumentale ed ambientale indicate nelle tavole di P.R.G., valgono le norme riportate all'art.16. Sono ammesse le destinazioni specificate attraverso i simboli funzionali adottati ed è possibile il mutamento di destinazione d'uso all'interno delle stesse categorie di servizi, per comprovati motivi di utilità pubblica, previo parere tecnico dell'U.T.C.. Ai fini della dislocazione delle aree destinate o da destinare all'allocatione di II.DD.CC., l'A.C. è tenuta a redigere apposito Piano Carburanti. Gli interventi consentiti avverranno secondo le leggi e i regolamenti appositamente emanati dalle autorità competenti per ciascuna materia. E' ammessa la stipula di convenzione tra

l'A.C., Enti pubblici o privati per la concessione di aree per la realizzazione e gestione di attrezzature ed impianti di uso pubblico, prevedendo il loro libero utilizzo pubblico, i tempi e le modalità di intervento e gestione. Il vincolo di destinazione d'uso per i servizi e le attrezzature *non in sede propria* assume carattere temporaneo e la sua cessazione consente l'esercizio edificatorio mutuando i parametri della zona omogenea in cui gli stessi, unitamente alle relative pertinenze, ricadono.

- **le aree del sistema portuale ed ex Ferrovia**, disciplinate dall'art.69 delle Norme Tecniche di Attuazione, che comprendono le superfici del sistema portuale e dell'ex stazione ferroviaria. Tali aree sono soggette a P.U.E. e/o a progetto unitario, al fine di determinare i servizi e le attrezzature utili al sistema ed ai suoi rapporti con la città e le aree urbane direttamente interessate alle funzioni della pesca e della nautica da diporto. Il P.U.E. può interessare le aree del centro storico e della città poste in diretto rapporto di contiguità con il sistema portuale. Nelle more della formazione del PUE, gli edifici ricadenti nell'area sono soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nell'ambito delle **aree con particolari destinazioni e fasce di rispetto** sono state ricomprese, al Cap. VIII:

- **l'area cimiteriale e la relativa fascia di rispetto e di ampliamento**, disciplinati dall'art.70 delle Norme Tecniche di Attuazione, come regolamentate dal T.U. delle Leggi Sanitarie n.1265/34 e dal D.P.R. n.803/75. I cimiteri devono essere isolati dall'abitato attraverso la fascia di rispetto prevista dall'art.338 del precitato T.U. n.1265/34 come modificato dalla L. n.983/57. E' vietato costruire intorno al cimitero nuovi edifici o ampliare quelli preesistenti comprese entro la fascia di rispetto, che risulta, pertanto inedificabile, ammettendo in essa esclusivamente recinzioni, opere infrastrutturali del territorio ed impianti tecnologici a rete posti al servizio dell'agricoltura.
- **le strade e le relative fasce di rispetto**, disciplinate dall'art.71 delle Norme Tecniche di Attuazione, sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma. In tali fasce, oltre alle opere stradali ed a quelle relative ai servizi funzionali (illuminazione, semafori, ecc.), potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, metanodotti, ecc.), ed aree di parcheggio in spazi appositamente segnalati. Le fasce di rispetto stradale, disciplinate dal D.I. n.1404/68 ed integrate con il Codice della Strada vigente, sono inedificabili, ammettendo esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio, impianti tecnologici a rete al servizio dell'agricoltura, opere di accesso agli edifici esistenti, impianti di distribuzione carburanti con i relativi accessori per il soccorso, parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purchè convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili. Dette opere potranno essere eliminate o asportate nel caso fosse necessario allargare le sedi stradali. Tale obbligo dovrà essere riportato sia nei provvedimenti concessori che autorizzativi.
- **gli alvei torrentizi e fluviali e le loro sponde e le fasce di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua**, disciplinati dall'art.72 delle Norme Tecniche di Attuazione, che comprendono i terreni siti entro la fascia di ml.150,00 da ambo le rive di qualsiasi corso d'acqua. Ciò per preservare e conservare le caratteristiche del corso d'acqua ed il suo sistema ambientale. Sono definite due fasce per sponda, una interna di ml.20,00, ed una esterna di ml.130,00. All'interno della prima fascia è vietata qualsiasi attività edificatoria, ai sensi del T.U. delle opere idrauliche, approvato con R.D. 25.07.1904, n.523, consentendo soltanto attività scientifiche volte alla conservazione dell'ambiente naturale o ricreative, che non arrechino danni alla vegetazione, all'assetto del suolo, alla fauna, e che non comportino rischi di inquinamento chimico e biologico, con le condizioni in esso dettagliate. E' ammessa la formazione di sentieri per la percorrenza pedonale lungo gli alvei fluviali e torrentizi nonchè la loro sistemazione regolamentata. Nella seconda fascia è consentita la formazione di percorsi pedonali ciclabili, equestri e di servizio all'attività agricola, opere d'attrezzamento, fruizione e servizio all'ambito agricolo, terrazzamenti. E' ammessa l'attività agro-silvo-pastorale, e l'introduzione di specie autoctone compatibili. Sono consentiti gli usi produttivi-estrattivi, secondo le modalità previste dalla L.R. n.127/80 e ss.mm.ii..

- **la zona “R/A” e “R/B” – Riserva Naturale Orientata di “Monte S. Calogero”,** disciplinata dall'art.73 delle Norme Tecniche di Attuazione, che comprende le aree “A” di riserva (R/A) e “B” di prereserva (R/B) istituite con i decreti riportati nella situazione vincolistica su esso gravante. Le attività esercitabili sono stabilite dal Regolamento di istituzione della riserva, ai sensi della L.R. n.98/81 modificata con la L.R. n.14/88. L'uso compatibile della zona “B” di prereserva è consentito attraverso la definizione di P.U.E., anche condotti per singoli ambiti di intervento, nel rispetto delle precitate leggi.
- **le aree archeologiche e di ritrovamenti archeologici,** disciplinate dall'art.74 delle Norme Tecniche di Attuazione, comprendono le aree di interesse archeologico segnalate dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA., come indicate nelle tavole, che sono soggette ad inedificabilità assoluta, ai sensi della L. n.1089/39. La disciplina è oggi ricompresa nel D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, nel testo coordinato con il D. Lgs. 24 marzo 2006, n.156.
- **le fasce di rispetto dalle aree boscate,** disciplinate dall'art.75 delle Norme Tecniche di Attuazione e riportate nelle tavole del P.R.G. per una estensione proporzionale alla dimensione dei boschi discendente dalle indicazioni dello Studio agricolo-forestale. In esse è fatto divieto di edificazione, ai sensi dell'art.15 della L.R. n.78/76 e ss.mm.ii., consentendo soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione degli immobili esistenti.
- **i percorsi pedonali, ciclabili e strade panoramiche,** disciplinati dall'art.76 delle Norme Tecniche di Attuazione, consentono la realizzazione della viabilità pedonale, ciclabile, equestre e di servizio dell'attività agricola e dei percorsi turistici e panoramici che si appoggiano a tracciati esistenti. In sede di redazione di progetti assumono le caratteristiche riportate nella norma citata, che disciplina larghezze massime in ragione dei percorsi previsti, uso della vegetazione e della pavimentazione, muri di contenimento ed aree di sosta e belvedere, segnaletica. Le piste ciclabili o equestri, dovranno essere separate dalle piste pedonali da un'area alberata.
- **le zone soggette a vincolo idrogeologico,** disciplinate dall'art.77 delle Norme Tecniche di Attuazione, sono soggette alle disposizioni contenute nel Titolo 1 del R.D. 30.12.1923, n.3267, e ss.mm.ii. nonché nel relativo regolamento di esecuzione approvato con R.D. 16.05.1926.
- **le zone soggette a rischio geologico,** disciplinate dall'art.78 delle Norme Tecniche di Attuazione, che comprendono le zone individuate dallo studio geologico, ed oggi dal Piano per l'Assetto Idrogeologico regionale (P.A.I.), definite come non idonee all'edificazione o rese idonee attraverso l'adozione di misure di salvaguardia. Tutte gli edifici già costruiti, ricadenti nella fascia di rispetto, imposta ai fini della tutela dal rischio di frana discendente dallo studio geologico, sono soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria. In caso di demolizione o crollo non è possibile la ricostruzione in sito.

Sono state, infine, previste all'art.79 del titolo IV le **norme generali e finali** fra le quali sono state comprese quelle relative a:

- **difesa del suolo e salvaguardia del territorio,** riguardanti tutto il territorio comunale ed in particolare le aree del centro urbano e quelle definite a rischio geologico. In tali zone, tutte definite come siti di attenzione dal PAI, gli interventi dovranno essere compatibili con le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche dei suoli interessati, conducendo uno studio approfondito eseguito da tecnico competente ed approvato dal Genio Civile ai sensi della L. n.64/74. Gli interventi eseguiti in prossimità di tutte le aree a rischio frana e a rischio geologico dovranno essere eseguiti nell'osservanza delle prescrizioni riportate nella precitata norma. In tali zone è sempre possibile realizzare opere di drenaggio e allontanamento delle acque superficiali e di drenaggio, opere di stabilizzazione, di consolidamento e di contenimento dei suoli. Restano valide le norme generali riportate nel parere n.1453 del Genio Civile;

- **decoro dell'ambiente**, disciplinate dall'art.80 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le quali viene imposto il mantenimento delle condizioni di decoro richiesti dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà. Il Sindaco ha facoltà di imporre alle ditte proprietarie interessate l'esecuzione di quelle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, coperture, aggetti, porticati, infissi, recinzioni, pavimentazioni, giardini ed aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro urbano. In caso di inerzia del proprietario, previa diffida, è possibile l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario stesso;
- **tutela e sviluppo del verde**, disciplinate dall'art.81 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le quali si impone la cura in modo speciale dell'ambiente e la copertura vegetale, con particolare riguardo alle zone residenziali. In tutti i progetti oggetto di concessione, le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate in planimetria, e corredate da documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature esistenti, senza compromettere l'apparato radicale ed osservando la distanza minima di ml.5,00 di tutti gli scavi. L'abbattimento degli alberi esistenti può, occasionalmente, essere consentito solo se progettualmente previsto. Ogni albero abbattuto deve essere sostituito da uno a tre nuove specie da porre all'interno del lotto. In tutti i progetti oggetto di concessione dovrà essere inclusa la sistemazione esterna dell'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato e a giardino o a coltivo, e di tutte le opere di sistemazione, precisando la denominazione di alberi e arbusti. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale e nelle zone pubbliche e di interesse generale dovranno essere poste a dimora nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria, oltre a essenze arbustive nella misura di due gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, opportunamente collegati tra loro in rapporto ai fabbricati e alle relative viste;
- **rilascio delle concessioni in deroga**, disciplinate dall'art.82 delle Norme Tecniche di Attuazione, che consentono, in deroga alle predette norme generali, il rilascio di concessioni edilizie, limitatamente ai casi di edifici pubblici o di pubblico interesse, da parte del Sindaco, sentito l'U.T.C. e previa deliberazione del Consiglio Comunale e del N.O. della Giunta Regionale, con l'osservanza dell'art.3 della L. 12.12.1955, n.1357.

Elenco degli edifici monumentali e/o complessi con caratteri storico ambientali,

Alla pag. 44 e segg. della parte conclusiva delle Norme Tecniche di Attuazione è stato riportato **l'elenco degli edifici monumentali e/o complessi con caratteri storico ambientali**, riepilogativo della ricognizione e della verifica del patrimonio culturale ed ambientale rilevato nel territorio urbano ed extraurbano comunale, che integra e completa le rilevazioni fin qui adottate dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. e quelle effettuate dai progettisti del P.R.G..

Gli immobili ricogniti, per un totale di **n.133** siti, comprendono edifici religiosi, palazzi storici, zone archeologiche, siti di archeologia industriale e dei servizi urbani, torri bagli, particolari architettonici, ecc..

La rilevazione, non esaustiva rispetto a quella effettivamente riscontrabile nell'intero territorio comunale, ha evidenziato una qualità del tessuto storico della città e dell'ambito extraurbano, che richiede analisi e valutazioni più puntuali ed estese all'intero territorio comunale, rispetto a quelle riportate nel P.R.G., così costituendo un *demanio culturale* al quale ascrivere tutti quei beni da sottoporre alla salvaguardia, alla pubblica tutela, alla fruizione, valorizzazione e gestione attraverso una adeguata pianificazione in materia paesaggistica.

L'elenco redatto ha riportato fornendo per ogni edificio monumentale i dati identificativi, la datazione storica e la superficie occupata.

Detto elenco integra, comunque, quello degli edifici vincolati dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali di Agrigento in riferimento alla L. 1 giugno 1939, n° 1089, sostituita dall' Art. 2 del Testo Unico sui Beni Culturali approvato con D.P.R. n.42/04 del 22.01.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

VERIFICA DELLE AREE PER STANDARDS

Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n°1444

Art. 3. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art.17, penultimo comma, della legge n. 765/67, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18,00 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall' art. 18 della legge n. 765.): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)."

Art. 4. Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee.

La quantità minima di spazi - definita al precedente articolo in via generale - è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

1. - Zone A): l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

2. - Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità - detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti - di raggiungere la predetta quantità di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici. Le aree che vanno destinate agli spazi di cui al precedente articolo 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

3. - Zone C): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'art. 3. Nei Comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10 mila abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in mq 12 dei quali mq 4 riservati alle attrezzature scolastiche di cui alla lett. a) dell'art 3. La stessa disposizione si applica agli insediamenti residenziali in Comuni con popolazione prevista superiore a 10 mila abitanti, quando trattasi di nuovi complessi insediativi per i quali la densità fondiaria non superi 1 mc/mq. Quando le zone C) siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del

territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi d'acqua importanti; nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio di cui al punto c) del precedente art. 3 resta fissata in mq 15: tale disposizione non si applica quando le zone siano contigue ad attrezzature portuali di interesse nazionale.

4.- Zone E): la quantità minima è stabilita in mq 6 da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) del precedente articolo 3.

5. - Zone F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale - quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse - debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

- 1,5 mq/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);
- 1 mq/ abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- 15 mq/ abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Dimensionamento e adeguamento agli standards urbanistici di cui al D.I. n.1444/68

A seguito dell'aggiornamento, integrazione e degli adeguamenti territoriali oggetto di pianificazione attuativa introdotti nel nuovo PRG, (che hanno considerato gli aggiornamenti e le integrazioni dei Piani di Lottizzazione assentiti, i piani attuativi di C.da Isabella e di C.da Ferraro, le aree P.E.E.P., gli insediamenti produttivi in variante speciale, l'inserimento delle nuove Opere Pubbliche, le nuove aree asservite all'uso pubblico, ecc.) i progettisti hanno ritenuto necessario riverificare gli originari dimensionamenti in precedenza calcolati per adeguarli agli standards prescritti dal citato D.I. n.1444/68 in relazione ai fabbisogni già soddisfatti, alla prevista crescita demografica futura ed alle zone di nuova espansione (zone "C" e "C.3"), con il conseguente nuovo dimensionamento del fabbisogno di nuove abitazioni nonché alla verifica degli standards.

L'incremento demografico prevedibile, rapportato al fabbisogno di nuovi vani per il ventennio 2010-2030, è stato determinato in circa n.4.833 vani, realizzabili anche attraverso l'incentivazione di azioni di recupero e di incremento delle zone territoriali omogenee già abitate, e in circa n.7.694 ulteriori vani prevedibili nelle nuove aree edificabili, azioni dirette alla rigenerazione del tessuto urbano, alla riqualificazione edilizia – anche per comparti funzionali -, al recupero del patrimonio culturale, per invertire i fenomeni di degrado in atto da lunghi anni.

Le azioni di recupero possono interessare circa n.1.500 vani nel centro storico (z.t.o. "A") come ridelimitato, per ulteriori n.500 vani nelle aree residuali di zona "B" e, ancora, i rimanenti, nei tessuti consolidati posti a margine del centro storico e delle zone di espansione (zz.tt.oo. "C").

Il range considerato risulta, pertanto, compreso fra i n.7.694 e i n.12.527 nuovi vani in considerazione dei potenziali completamente ancora possibili nelle varie zz.tt.oo..

Assumendo il dato ISTAT della popolazione censita al 2010, pari a n.40.983 abitanti, e stimando una popolazione prevedibile al 2030 pari a n.53.510 abitanti, il dimensionamento degli standards è stato calcolato nelle tabelle riepilogative di seguito riportate, tenendo conto della suddivisione fra le varie zone territoriali omogenee, della loro articolazione rispetto alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, delle quali ne costituiscono parte integrante, delle nuove zone di espansione, delle aree sottoposte a Prescrizioni Esecutive, ecc..

Le quantità delle aree per standards sono state suddivise per singola dotazione identificando nelle **tavole del PRG per ciascuna area ("Is n", "Ss n", "Co n", "Vs n", "Vp n", "V n", "Vd n", "P n", "P* n", "Osp"** e altre identificazioni specifiche) la rispettiva estensione, e rilevando, quale stato di fatto; la superficie impegnata, l'area occupata e il rapporto di copertura (non riportato nei dati di sintesi), per le attrezzature esistenti; quale ipotesi di progetto: la superficie da reperire, rinviando ai singoli progetti l'estensione dell'area da occupare in ragione dei parametri fissate dalle specifiche leggi che regolano la realizzazione delle attrezzature.

Dimensionamento dei servizi per standards urbani

Popolazione prevista al 2030: ab. n.53.510 x 18,00 mq./ab. = mq. 963.180,00

Aree per l'istruzione mq.53.510 x mq.4,50 = mq.240.795,00

Aree per le attrezzature di interesse comune mq.53.510 x mq.2,00 = mq.107.020,00

Aree per spazi pubbl. attr. a parco per il giuoco e lo sport mq.53.510 x mq.9,00 = mq.481.590,00

Aree per parcheggi $\text{mq.}53.510 \times \text{mq.}2,50 = \text{mq.}133.775,00$

Sommano **mq.18,00 = mq.963.180,00**

=====

	<i>Stato di fatto</i>		<i>Progetto</i>
	<i>totale</i>	<i>sup. occup.</i>	<i>totale</i>
- <u>Istruzione</u>			
a) Istruzione dell'obbligo	<u>mq.97.204</u>	<u>mq.18.108</u>	
n.58 aree "Is n.", di cui			
n.32 in sede propria			
n. 6 in sede impropria			
n.20 di progetto			<u>mq.214.448</u>
b) Istruzione			
superiore all'obbligo	<u>mq.76.337</u>	<u>mq.18.073</u>	
n.13 aree "Ss n.", di cui			
n.9 in sede propria			
n.2 in sede impropria			
n.2 di progetto			<u>mq.32.657</u>
	<i>Stato di fatto</i>		<i>Progetto</i>
	<i>totale</i>	<i>sup. occup.</i>	<i>totale</i>
- <u>Attrezzature collettive</u>	<u>mq.197.514</u>	<u>mq.56.997</u>	
n.131 aree "Co n.", di cui			
n.93 in sede propria			
n.14 in sede impropria			
n.24 di progetto			<u>mq.210.801</u>

	<i>Stato di fatto</i>		<i>Progetto</i>
	<i>totale</i>	<i>sup. occup.</i>	<i>totale</i>
- <u>Spazi pubbl. attrezzati per il giuoco e lo sport</u>			
<i>a) Attr.re sportive c.li</i>			
n.12 aree "Vs n.", di cui			
n.7 esistenti	mq.95.031	mq.11.199	
n.24 di progetto			mq.77.892
<i>b) Attr.re sportive private</i>			
n.6 aree "Vp n.", di cui			
n.5 esistenti	mq.86.388	mq.2.293	
n.1 di progetto			mq.65.834
<i>c) Verde urbano</i>			
n.88 aree "V n.", di cui			
n.52 esistenti	mq.331.987		
n.36 di progetto			mq.1.488.757
<i>d) Verde didattico</i>			
n.2 aree "Vd n.", di cui			
n.52 esistenti	mq.179.584		
sommano (Vs + Vp + V + Vd)	<u>mq.692.990</u>		<u>mq.1.632.483</u>

	<i>Stato di fatto</i>		<i>Progetto</i>
	<i>totale</i>	<i>sup. occup.</i>	<i>totale</i>
- <u>Parcheggi</u>			
<i>a) Parcheggi a raso</i>			
n.153 aree "P n.", di cui			
n.75 esistenti	mq.79.448		
n.78 di progetto			mq.159.527
<i>b) Parcheggi multipiano</i>			
n.4 aree "P* n.", di cui			
n.4 di progetto			mq. 20.493
sommano (P n + P* n)	<u>mq.79.448</u>		<u>mq.180.020</u>

Riepilogo

Aree per l'istruzione	tot. mq. 420.646 < di mq.240.795
Aree per le attrezzature di interesse comune	tot. mq. 408.315 < di mq.107.020
Aree per spazi pubbl. attr. a parco per il giuoco e lo sport	tot. mq.2.325.473 < di mq.481.590
Aree per parcheggi	tot. mq. 259.468 < di mq.133.775

Sommano	mq.3.304.908 < di mq.963.180
---------	-------------------------------------

=====

Dimensionamento delle attrezzature sovracomunali

	<i>Stato di fatto</i>		<i>Progetto</i>
	<i>totale</i>	<i>sup. occup.</i>	<i>totale</i>
- <u>Attrezzature Ospedaliere</u>	<u>mq.149.345</u>	<u>mq.12.181</u>	

	<i>Stato di fatto</i>		<i>Progetto</i>
	<i>totale</i>	<i>sup. occup.</i>	<i>totale</i>
- <u>Attrezzature Pubbliche</u> <u>Territoriali non normate</u>			

n.39 aree, di cui

n.31 in sede propria

n.3 in sede impropria

n.5 di progetto

<u>mq.149.345</u>	<u>mq.12.181</u>	<u>mq.207.961</u>
--------------------------	-------------------------	--------------------------

- **Parchi e Riserve Naturali Regionali –Aree S.I.C.**

- | | |
|---|-------------|
| a) <i>Parco C.da Pierderici</i> | mq. 323.736 |
| b) <i>Parco Monte Kronio (compr. area S.I.C. Monte S. Calogero- ITA040009)</i> | Ha.127,11 |
| c) <i>Foce del Fiume Verdura (area S.I.C. – ITA040004)</i> | Ha.108,00 |
| d) <i>Complesso Monte Telegrafo e Rocca Ficuzza (area S.I.C. – ITA040006)</i> | Ha.850,00 |

Dalla comparazione dei dati riepilogativi emerge il pieno soddisfacimento degli standards minimi inderogabili prescritti dal D.L. 2 aprile 1968, n.1444, con riferimento sia alla verificata sussistenza delle superfici realmente esistenti che al reperimento di quelli occorrenti da destinare agli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico e parcheggi, il cui dimensionamento consente di recuperare anche quelli strutturalmente mancanti nel centro storico e nelle sue immediate adiacenze e quelli non più utilizzabili in quanto occupati dai fenomeni di abusivismo.

Nel computo dimensionale non sono state considerate:

- le superfici destinate ad attrezzatura ospedaliera (Ospedali Civili Riuniti "Giovanni Paolo II" in C.da Seniazza);
- le attrezzature pubbliche territoriali non normate, delle aree verdi, riserve naturali e zone S.I.C.- Z.P.S. di proprietà regionale (parco in C.da Pierderici - parco Monte Kronio - Foce del Fiume Verdura, al netto della superficie interessata dall'intervento turistico-alberghiero SRFF- parco Monte Telegrafo e Rocca Ficuzza, per le superfici ricadenti nel territorio comunale), di uso non pubblico;
- le aree per parcheggi privati (ex art.41-sexies della L. 17 agosto 1942, n.1150, e art.2 della L. 24 marzo 1989, n.122).

Verbali di consistenza

Per la verifica in ordine alla effettiva disponibilità delle aree da destinare a "sede viaria e pubbliche attrezzature", in conformità a quanto riportato all'art.12 del Capitolato d'Oneri, sono stati redatti n.2 verbali di consistenza, le cui risultanze sono state dettagliate ed elencate alle pag.ne 12 e 13 della Relazione Aggiuntiva .1. Le verifiche sono state finalizzate per accertare anche la eventuale consistenza delle nuove aree di previsione da assoggettare ad espropriazione per pubblica utilità ai fini del soddisfacimento degli standards urbanistici prescritti con il D.L. n.1444/68 nonché per le opere di infrastrutturazione viaria e dei servizi.

Con il primo, costituito da due verbali, redatti in data 14 e 15 luglio 2005, sono state condotte le verifiche sui luoghi interessati da attrezzature, come indicate nella prima consegna.

Con il secondo, anch'esso costituito da due verbali redatti in data 27.04.2011, sono state condotte ulteriori verifiche per la conferma della loro idoneità, a seguito del processo di aggiornamento, adeguamento e integrazione del P.R.G.

Le superiori verifiche completano, pertanto, i verbali di consistenza già effettuati in data 15.07.2005, successivamente all'atto della prima consegna del PRG del 14.06.2004, in uno con le integrazioni documentali del 17.11.2005.

CONSIDERAZIONI E OSSERVAZIONI CONCLUSIVE D'UFFICIO SUL P.R.G.

Nell'analisi effettuata sul P.R.G. del Comune di Sciacca, si è cercato di valutare preliminarmente la leggibilità dei suoi elementi costitutivi attraverso la verifica e il dimensionamento dello stato di fatto del territorio rispetto alle previsioni di progetto e la loro coerenza con le Direttive del Consiglio Comunale adottate con deliberazione n° 37/94.

I dati emersi dalle verifiche effettuate hanno evidenziato alcune carenze ed imprecisioni di rappresentazione dei fenomeni insediativi (singole pratiche edili e strumenti esecutivi di iniziativa privata) determinati certamente dal lungo periodo trascorso dalla consegna degli elaborati di progetto e dalla probabile assenza di una continua ed efficace interlocuzione con gli Uffici comunali, ai quali si è posto rimedio attraverso il processo di aggiornamento, integrazione ed adeguamento progettuale.

Nel disegno del P.R.G. sono state apportate integrazioni e modifiche che hanno riguardato le delimitazioni dei Piani Particolareggiati vigenti all'interno del Piano Regolatore Generale.

In linea generale, le previsioni discendenti dalla strumentazione attuativa assumono prevalenza rispetto alla sistemazione urbanistica generale.

Nello specifico:

- il **Piano Stralcio della Zona Termale Extraurbana**, modifica le originarie delimitazioni d'area e di identificazioni d'uso (zona **T1** per impianti termali, curativi e ricettivi e zona **T2** per impianti termali, sociali, curativi e ricettivi), assumendo la nuova definizione di "attività produttiva" (zona D), differenziandole rispettivamente in zona "D2.1" (ex T.1) e zona "D2.2" (ex T.2): Tali zone mantengono, nelle linee generali, gli originari indici di fabbricabilità territoriale ed i rapporti insediativi per posto letto, ma ne riducono l'estensione complessiva. Si riscontra, infatti, una dilatazione verso est del perimetro della ex zona T.2 (oggi D.2.2) che incrementa la cubatura ammissibile da mc./mq.0,25 (ex T.1) omogeneizzandola a mc./mq.0,60 (ex T.2), ampliando la fascia della zona delle attrezzature per la balneazione ed inserendo nuove aree agricole non edificabili che, di fatto, diminuiscono la originaria potenzialità edificatoria.

In tali ambiti sono state inserite:

- aree agricole di tipo "E.2", *non edificabili e di rispetto dei valloni*, che ammettono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, opere di rimboschimento e sistemazione idrogeologica, costruzione di impianti pubblici riferiti a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico;
- di tipo "E.4", *interessate da costruzioni con caratteri residenziali stagionali*, con indice di fabbricabilità fondiario di mc./mq.0,02
- di tipo "E.5", *per l'agriturismo già a forte frazionamento proprietario e interessate da residenze*, con indice di fabbricabilità fondiario di mc./mq.0,06. Su tale area è stato approvato l'insediamento turistico-alberghiero proposto da Italia Turismo S.p.A., oggi Invitalia, approvato con del. cons. n.199 del 13.10.2005. Avverso la prescrizione limitativa dell'edificabilità nella zona di Monte Rotondo, area in cui è stato localizzato ed approvato il Piano di Lottizzazione precitato, come imposta dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento con nota prot. n.5521/05 del 06.11.2007, è stato proposto dalla predetta Società ricorso al T.A.R. – Sicilia per l'annullamento del parere reso, notificato al Comune di Sciacca in data 07.02.2008 prot. n.4740.

Tali previsioni, poste in parziale conformità alle Direttive, non tengono, altresì, conto degli interventi di sistemazione idraulica eseguiti dall'A.C. (Vallone Sovareto 1° e 2°), non inseriscono la pianificazione attuativa già adottata dal Consiglio Comunale P.d.L. "S.I.A.S." (delib. cons. n.61 del 13.03.2002 e n.122 del 06.10.2004) prima della elaborazione e della consegna del nuovo P.R.G. e determinano una inevitabile diminuzione del valore patrimoniale dei terreni già di proprietà della Soc. ex SITAS in liquidazione, acquistati dalla Soc. Invitalia quali terreni di pregio, per l'insediamento turistico sopra indicato.

- Proseguendo verso est, vengono modificate le originarie zonizzazioni di tipo "I" (per insediamenti turistico-ricettivi), e le zone "**C.2.2**" (di villeggiatura) che sono sostituite da zone "**C.3**", destinate per *villeggiatura e ricettività turistica*, la cui attuazione avviene a mezzo di Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) estesi ad una dimensione minima di

mq.30.000 (Ha.3) utilizzando un indice di fabbricabilità territoriale di mc./mq.0,30 (originariamente mc./mq.0,25 e 0,30). In tale zona viene ammessa l'edificazione per la ricettività turistica anche in forma di villaggio albergo.

- Le zone "P" vengono sostanzialmente mantenute quali zone aree agricole di tipo "E.2", *non edificabili e di rispetto dei valloni*, con l'inserimento fra tali zone di una ulteriore fascia in località S. Giorgio-Tranchina (ex zona "I"), l'eliminazione di quella decorrente sul rettilineo della strada vicinale Verdura Inferiore, oggi modificata a seguito della variante per l'insediamento turistico-alberghiero, come proposta dalla Soc. SRFF ed approvata con le procedure ex art.5 del D.P.R. n.447/98 e ss.mm.ii., nonché apportata la modifica di quella prevista in C.da Verdura, adeguandola ai nuovi confini apportati con la istituzione dell'area S.I.C. "Foce del Fiume Verdura" cod. ITA040004.
- Gli approdi turistici (n.4) previsti nelle loc.tà Sovareto, Monterotondo, S. Giorgio e Verdura vengono eliminati. Non essendo stati previsti nei procedimenti attuativi presentati dalle società ex SITAS, Italia Turismo e Rocco Forte, se ne potrebbero riproporre soltanto due: quello progettato dalla SIAS, per il quale erano stati ottenuti i pareri preliminari ma del quale dovrà verificarsene l'utilità attesa la immediata vicinanza con l'area portuale, e quello richiesto nella Loc.tà Timpi Russi-S. Giorgio, in corrispondenza della precedente previsione di zona "P" che suddivideva le due località balneari.
- l'area riportata nel nuovo P.R.G. fra le zone "D.1.2" destinate ad *insediamenti produttivi industriali di nuovo impianto*, già interessate dal vigente **Piano A. S. I. di C/da S. Maria**, adottato con del. cons. n.136 dell'11.07.2003, a seguito di adesione al Consorzio A.S.I. di Agrigento ratificata con del. cons. n.14 del 16.01.2003, e resa esecutiva con successiva del. cons. n.152 del 22.11.2004, risulta diversamente delimitata rispetto a quella prevista dal P.U.C. n.6, in parziale difformità, pertanto, alle Direttive.

E' stato, infatti, ridefinito il confine del lato nord, che risagoma il nuovo confine parallelamente al Vallone Portolana (già **fascia di rispetto con il Piano ASI**) e ne amplia la superficie verso il lato sud-ovest. Tale ampliamento si ritiene esiziale sia alla luce del principio urbanistico di prevalenza della strumentazione attuativa rispetto alla sistemazione urbanistica generale in premessa riportato, che per quanto concerne le reali necessità insediative concretizzatesi dall'adozione del P.U.C. n.6 ad oggi. Sul primo aspetto, la modifica delle superfici comporterebbe la inevitabile revisione degli interventi infrastrutturali previsti sia per la parte artigianale che industriale, che hanno avuto o avranno accesso a finanziamenti comunitari. Sul secondo aspetto, si evidenzia che soltanto pochi insediamenti industriali e artigianali hanno trovato allocazione nel piano ASI, in considerazione anche delle difficoltà di collegamento diretto con le grandi arterie viarie, come precedentemente rilevato. L'attuale dimensionamento copre sicuramente i fabbisogni del prossimo decennio. Ancor di più, il nuovo P.R.G. ha incrementato le occasioni insediative di tipo produttivo prevedendo nuove e diverse aree alternative in cui ammettere tali impianti, consentendo anche il recupero di quelli già operanti.

Si fa rilevare, comunque, che l'area stralciata coincide, in massima parte, con le "aree di riserva per ulteriori lottizzazioni", con porzione di "fascia servizi" e con porzione della "fascia di rispetto" creata a protezione del vallone Portolana, decorrente lungo tutto il lato sud dell'area A.S.I..
- Si prende favorevolmente atto della nuova zonizzazione impressa all'area disciplinata dal previgente **P.P. di C.da Perriera** che riconsidera l'originaria destinazione comprensoriale di zona di nuova espansione di tipo C.1.2, ricomprendendola fra le **zone "B" di completamento**, così ribadendo la sua pressoché totale attuazione, infrastrutturazione ed urbanizzazione, rilevando puntualmente quanto segue:
 - Si riscontra una difformità tra le destinazioni d'uso previste nel **Piano Integrato di C/da Perriera** rispetto a quella prevista nel nuovo P.R.G. relativamente all'area che il P. I. prevede quale **Parco Urbano**, e destinate, invece, quale area per parcheggi.
 - Viene previsto il recupero dell'edilizia abusiva che ha interessato parte della zona destinata ad Impianti sportivi, posta nel margine nord del P.P., e la individuazione di due nuove zone

di espansione edilizia ad ovest della Via Brescia e nell'area prospiciente gli impianti sportivi, parzialmente interessata dalla localizzazione per l'E.E.P., integrandole fra le zone di tipo "C.2".

- Fra le zone di verde attrezzato di nuova previsione (VII) è stata inserita l'area originariamente destinata a "edilizia scolastica - scuola d'obbligo" per la quale era stata progettata una struttura scolastica inserita nel Piano Triennale delle OO.PP., opera anche recentemente confermata, e risultano eliminate l'area di parcheggio alberato, sostituita con un'area a verde (V44), e la connessa viabilità posta in adiacenza alla Chiesa della Perriera, modificazioni che trovano favorevole accoglimento a seguito del previsto insediamento nell'immediata adiacenza di un I.D.C.. Tale scelta si conforma agli atti di assenso sia del C.C., per l'I.D.C., che dell'A.C., per l'eliminazione della viabilità.
- L'altezza massima di ml.8,00 al filo di gronda degli edifici, e il numero di 3 piani fuori terra come prescritti all'art.26 delle N.T.A. per le zone di tipo "B.6" (ex zone "E.Z.E.1"), ripropongono incongruenze tecniche e difficoltà operative già evidenziate in sede di attuazione dei comparti edificatori previsti nel P.P., determinando il ricorso a *forzature* edilizie, mai sanate. L'altezza e il numero dei piani ammissibili come prescritti non consentono, infatti, il pieno utilizzo della volumetria assentibile. L'altezza massima dovrebbe essere prescritta in ml.10,00, così potendo ammettere la realizzazione di edifici costituiti da piano terra e due sopraelevazioni (n.3 piani fuori terra), senza determinare nocumento all'uso produttivo e/o direzionale del piano terra.
Analogha osservazione può ricomprendere le zone "B.8" di Via Lido.
L'incremento volumetrico apportato trova idonea copertura nel dimensionamento complessivo degli standards necessari previsti, ampiamente eccedenti rispetto a quelli minimi inderogabili.
- Non si ritiene condivisibile il ricorso alla formazione di P.U.E. nei comparti come sopra definiti trattandosi di zone di completamento, già urbanizzate e delimitate sia nei tracciati viari che negli allineamenti.
- Non si ritiene, ancora, condivisibile il nuovo tracciato curvilineo previsto per il collegamento dalla circonvallazione esterna (ex S.S. 115) di C.da Foggia che, seppur più agevole nelle pendenze, risulterebbe antieconomico dovendo attivare procedimenti espropriativi e il rifacimento dell'intero asse viario.
- Sono condivisibili le indicazioni di assegnare zonizzazioni di tipo "E.2" ai declivi posti ai margini dei terrazzi di C.da Maragani, S. Marco, Foggia e C.da Perriera sia verso la via Lido (loc.tà Coste della Perriera) - interessato anche di recente da smottamenti, frane e sversamenti delle acque di falda -, che verso il torrente Cansalamone.

- Il **Piano Particolareggiato in C/da Isabella ("C.2")**, ha riproposto la sistemazione urbanistica impressa a seguito della riadozione del P.P., avviato in considerazione della avvenuta scadenza del termine di validità, impulsato con nota sindacale n.31223 del 17.10.2001. Con la riadozione è stata stralciata l'area forestale e di rispetto, ai sensi della L.R. n. 16/96 (fascia di rispetto forestale) oltrechè della zona P destinata a Parco Pubblico, detratte secondo gli indirizzi impartiti dall'A.C. con la delibera di G.M. n.211 del 25.11.2004.

Riscontrando la nota comunale prot. n.31023 del 27.09.2005, i progettisti incaricati della revisione del P.R.G., con nota di riscontro prot. n.25635 dell'11.08.2006, hanno riportato il perimetro del P.P. a quello adottato con deliberazione commissariale n.21 del 31.01.2006, che prevede, l'inclusione fra le zone "C.2.2" dell'area destinata a Parco Pubblico, motivandone la scelta e consegnando gli elaborati corretti. A tale area è stata assegnato un indice di fabbricabilità territoriale massima di mc./mq.0,42, inferiore a quella generale di piano prescritta in mc./mq.0,50, commisurandola a quella attribuita ai comparti interessati da precedente edificazione.

Si rileva che l'area a sud del P.P., delimitata dalla S.S.V. Sciacca-Agrigento e dal dismesso tracciato ferroviario, è stata considerata ed inserita quale zona "D.1.1" per *insediamenti produttivi esistenti e di completamento*, oggetto di riconversione, mutazione di destinazione d'uso per attrezzature e servizi culturali e ricreativi, per la ristorazione e la ricettività agrituristica, senza modificazione volumetrica.

Se ne evidenzia, per quanto sopra, la sostanziale conformità sia alle previsioni dello strumento urbanistico generale ed attuativo che alle indicazioni dell'A.C..

- Si verifica la riproposizione del **P.P. di C/da Ferraro**, attuato attraverso il Programma di Recupero Urbano, promosso ai sensi dell'art.11 della L. n.493/93, approvato con D.P. n.620/DRP in data 16.03.1999 e con succ. D.P. n.47/XIV-DRP del 03.03.2000, confermato sia nelle previsioni viarie, che nei comparti edificatori residenziali e del P.E.E.P. in esso ricompreso, che, ancora, nella densità fondiaria e nelle dotazioni urbanistiche, mutuandone le relative Norme di Attuazione. Si evidenzia come non sia stata, invece, inserita la specifica disciplina che norma l'edificazione degli *isolati con case in linea a più piani*, posti *al di fuori dei comparti denominati "A", "B" e "C"*, ai quali sono stati attribuiti parametri edificatori diversi rispetto a quelli fissati all'art.34 delle Norme Tecniche di Attuazione, in ragione del maggior contributo di cessioni superficiali apportate, occorrenti per il rispetto dell'indice territoriale generale fissato per il P.P. (perequazione urbanistica). Nelle parti territoriali ad esso esterne, si rileva quanto segue:
 - La previsione di due ampie zone da destinare all'**Edilizia Economica e Popolare** trova giustificazione nella necessità di soddisfare i fabbisogni di edilizia abitativa per le fasce sociali economicamente più disagiate, nel rispetto degli obblighi riportati all'art.16 della L.R. n.71/78, di recepimento dell'art.51 della L. 22.10.1971, come modificato dall'art.22 della L. 17.02.1992 n.179 (leggi sulla casa), nonché secondo quanto riportato nella Circolare ARTA 18 gennaio 1978. L'area prevista, inquadrata fra le zone di tipo "**C.1**" ascende a mq.149.914,00 e corrisponde a circa il 15% delle zone omogenee "**C2.1**" e "**C.2.2**" stanziali non stagionali, computate in complessivi mq. 1.000.562,00, al netto delle zone "**C.1**". Le dotazioni urbanistiche necessarie, già considerate a livello territoriale, troveranno, comunque, ulteriore reperimento in sede di formazione e redazione dei relativi piani attuativi (P.E.E.P.)
 - Le aree residuali di Loc. Ferraro, interessate da edilizia abusiva a carattere sparso, sono state ricondotte fra le zone di tipo "**C.1**", così come quelle che definiscono i due lati della Via A. De Gasperi, costituiti da edilizia residenziale a schiera.
 - L'originaria delimitazione e destinazione della zona F compresa tra la Via Pompei e la Via Lioni è stata ridisegnata e notevolmente ridotta, prendendo atto degli insediamenti IACP e della scuola materna e ridimensionando la destinazione funzionale per "Mercato Ortofrutticolo", ritenendo evidentemente sufficiente quella attuale, che potrà essere ampliata per una ulteriore fascia lungo il lato sud. Tale dimensionamento risulta congruente per le esigenze future, commisurate anche al prossimo ventennio, atteso che l'attuale area mercatale utilizza soltanto la metà dell'intera superficie assegnata. La nuova perimetrazione è ridelimitata dall'assetto viario previsto per la Via Pompei, della quale ne viene eliminato il collegamento diretto con la S.S.V., prevedendone la regolazione del tracciato verso detta zona omogenea, e nel tratto iniziale della Via Lioni, in corrispondenza della **Cantina Sociale Enocarboj**, la cui originaria zonizzazione di tipo produttivo ("**D.2**"), oramai non compatibile con il tessuto residenziale circostante, viene riconvertita e ricompresa fra le zone "**C.1**". Su parte del terreno di sedime dell'impianto vinicolo, ricadente nella fascia di rispetto stradale della variante alla ex S.S. 115, è stato previsto un accesso diretto alla città e, nella parte fronteggiante, una uscita per velocizzare il deflusso dalla città.
 - Analoga riconversione urbanistica ("**C.2**") è stata assegnata agli edifici in linea posti in fregio alla Via Pompei, già destinate ad attività produttive di tipo "**D.2**", ed anch'esse incompatibili con l'assetto edilizio e le destinazioni d'uso nel tempo acquisite.
 - La destinazione funzionale assegnata dal nuovo P.R.G. alla originaria zona "F" ha tenuto conto della parziale localizzazione per l'Istituto Tecnico Commerciale "Don Michele Arena", adottata con deliberazione consiliare n.159 del 27/12/1996 e con la successiva n.161 del 04.12.2006 di variante ex art.19 DPR n.327/01, e definitivamente approvata dall'ARTA con Decreto n.668/DRU del 03.08.2007. La destinazione per "servizi sovracomunali" ("**Ss11**"), normata ai sensi del D.M. n.1444/68, dovrà essere rideterminata considerato che la Provincia Regionale di Agrigento ha formalmente rinunciato alla sua realizzazione.

- Le Direttive riguardanti il **Centro Storico** richiedevano “*la delimitazione delle zone omogenee, con particolare riguardo e attenzione a quelle della città murata, espansioni ottocentesche, quartiere marinaro*”, per il quale si auspicavano approfondimenti progettuali maggiori. La richiesta di “*riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, dove possibile, consequenziale all’analisi tipologica e morfologica; la individuazione di complessi contenitori e di aree destinate a coprire la domanda di servizi assenti nel centro storico di attività produttive, artigianali, commerciali, turistiche e terziarie in genere, compatibili*”, hanno trovato soluzioni di tipo esecutivo con l’elaborazione delle Prescrizioni Esecutive che, nel caso specifico, hanno interessato non solo l’area delimitata con la Delibera Commissariale ma anche la residua porzione del quartiere di San Michele ricompresa fra le zone di completamento di tipo “B”, così assicurando omogeneità di zona “A” per il futuro intervento attuativo alle aree circostanti gli agglomerati di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale da considerare quali parti integranti, per dette caratteristiche, dei medesimi agglomerati delimitati, nel rispetto dell’art.2, lett.A, del D.L. n.1444/68. Di tale ampliamento esecutivo dovrà prendersene atto in sede di quantificazione della maggiore spesa, all’atto della approvazione della relativa P.E..
La rispondenza delle previsioni del P.R.G. alle Direttive del C.C. indicate per tale zonizzazione deve, pertanto, ritenersi rispettata.
- E’ stata inserita fra le zone di tipo “**A.4**” del centro storico la fascia costiera definita dalla Via Lido Esperanto e Gaie di Garaffe (*c.d. zona bianca*, non pianificata dal P.U.C. n.6), area S. Paolo (già “B.2.3”) inserita a ridosso del sistema portuale.
- Vengono recuperati e compresi nella pianificazione generale gli agglomerati abusivi urbani di:
 - **Fondo la Seta**, inserito fra le zone di tipo “**B.2**” che caratterizzano i tessuti urbani edificati con opportunità di completamento, a cui è stato assegnato un indice fondiario di mc./mq.5,00;
 - **Viale Siena** – lato est, inserito fra le zone di tipo “**B.3**” e “**B.4**”, che costituiscono le parti della città consolidata definita da aree di Edilizia economica e popolare e da edilizia condominiale;
 - **C.da Tabasi Raccomandata, C.da Tonnara-Foggia, Via delle Begonie – Via Sant’Agata dei Goti**, compresi fra le zone di tipo “**B.9**”, che determinano le parti della città consolidata definite da edilizia spontanea, riconnettendoli, attraverso adeguamenti viari, al tessuto urbano consolidato mediante PUE.
- L’area di **C.da Carbone**, originariamente a caratterizzazione rurale ma con proprietà agricole molto frazionate, destinata quale zona di espansione di tipo “C.3” con densità fondiaria ridotta (mc./mq.0,10), è stata rinormata (assegnandole una densità territoriale di mc./mq.0,40 ed inserendola fra le zone di tipo “**C.2.1**”), e ripерimetrata, riducendone i margini e non ricomprendendo gli insediamenti edilizi che nel tempo si sono consolidati. Occorrerà aggiornare e ripianificare l’ambito, anche per la salvaguardia dei diritti acquisiti.
- Anche l’agglomerato di **C.da Cutrone-Via Cava dei Tirreni**, con analoga caratterizzazione agricola, è stata inserita fra le zone di tipo “C.2.1”, prendendo atto della sua vocazione espansiva residenziale e recuperando ampie superfici per servizi, utili ai fini del dimensionamento territoriale.
- L’intera zona omogenea di **C.da S. Marco**, destinata dal P.U.C. n.6 quale zona di villeggiatura con densità territoriale di mc./mq.0,50, nel mantenere la trama viaria discendente dallo schema di viabilità predisposto dall’Ufficio, è stata rinormata assegnandone la destinazione per *nuovi complessi insediativi per villeggiatura e ricettività turistica* di tipo “**C.3**” ma attribuendole una densità territoriale mc./mq.0,30. Tale riduzione determinerà inevitabili contenziosi sia in ordine ai diritti acquisiti che per quelli attesi nei suoli ancora liberi. La dimensione minima di superficie (Ha.3) necessaria per gli interventi indiretti, tramite PUE, appare impercorribile sussistendo nella zona, oramai, lotti di ridotta estensione.

- Il pianoro che si diparte dalla delimitazione ovest della ex zona C.2 di C.da S. Marco del P.U.C. n.6 fin quasi alla foce del Fiume Carboj, delimitato dalla cessata linea ferroviaria e dalla corona di frana soprastante l'intera fascia balneare S. Marco-Maragani è stato inserito fra le zone di tipo **"C.4"**, destinate a nuovi complessi insediativi per villeggiatura e ricettività agrituristica, attribuendole un indice territoriale massimo di mc./mq.0,10..
Tale espansione, interrotta da una fascia di zona "E.2" non edificabile, si pone in contrasto con le Direttive consiliari, che hanno prescritto la salvaguardia e la tutela ambientale del verde agricolo e del patrimonio rurale esistente, riducendo, nel contempo, per gli insediamenti turistico-ricettivi, ogni intensificazione abitativa in prossimità della fascia costiera.
- Fra le zone **"D.1.1"** sono stati correttamente ricondotti gli impianti produttivi (artigianali e commerciali) esistenti e/o di completamento nell'area suburbana poste in fregio al Viale Siena industriale di nuovo impianto, gli insediamenti produttivi (artigianali e commerciali) esistenti.
- Sono stati regolarizzati gli insediamenti industriali di C.da Bordea e Carcossea, destinati alla produzione di laterizi ed alla lavorazione del pesce azzurro, che risultano inseriti fra le zone di tipo **"D.1.2"**.
- Una fascia continua svolgentesi parallelamente alla Strada Provinciale Sciacca-Caltabellotta, lungo il lato est, a partire dalla cantina Grappolo d'Oro e fino alla zona A.S.I., per una profondità costante pari a circa ml.90,00, è stata prevista per allocare gli impianti produttivi e di servizio di nuovo impianto per l'agricoltura, l'artigianato di trasformazione in genere e le attività di commercio connesse. La zonizzazione omogenea assegnata è di tipo **"D.1.3"**, prevedendo un rapporto di copertura pari a 0,50, un'altezza massima di ml.8,00 per lotti minimi di mq.2.000.
- Alcune aree extraurbane site in Viale Siena, in C.da Seniazza e C.da Baiata, già interessate da precedenti insediamenti produttivi o come per quella ricompresa nell'ambito della Prescrizione Esecutiva n.4 (C.da Tabasi), sono state inserite fra le zone omogenee di tipo **"D.1.4"** per insediamenti commerciali e artigianali di nuovo impianto, disciplinate dall'art.44 delle N.T.A..
- L'ex zona industriale urbana (D.2) e l'ex zona dei servizi a livello urbano ("G"), poste nel tratto finale del Vallone Cansalamone, già dotate di infrastrutturazione, sono state riunificate nella medesima zonizzazione funzionale, di tipo **"D.1.5"**, per destinarle ad insediamenti commerciali misti a residenza a servizio della città e della vicina area portuale.
- Sia l'area per l'insediamento turistico-alberghiero assentito alla Soc. Invitalia in C.da Monterotondo che quella relativa all'insediamento realizzato dalla Soc. Rocco Forte, in precedenza compresi fra le zone "I", sono stati ricondotti fra le zone territoriali omogenee di tipo **"D.2.3"**, mutuando l'intera disciplina previgente. Le altre zone "I" previste dal Piano Stralcio in C.da S. Giorgio, C.da Tranchina e C.da Macauda sono state ricomprese fra quelle di tipo **"C.3"**, omogeneizzate in tale classificazione unitamente alle ex zone residenziali stagionali di tipo **"C.2.2"** di C.da Lumia-Timpi Russi.
- Si rende opportuno integrare gli accessi a mare riportando quelli esistenti e non rilevati sia in località Monterotondo, la cui previsione consentirà di accedere e fruire della zona **"P"** destinata a Parco pubblico, che in C.da Timpi Russi, entrambi rilevanti arterie di accessibilità ai rispettivi arenili, individuando eventuali aree di parcheggio pubblico, ai sensi dell'art.12, comma 1°, della L.R.10 agosto 1985, n.37.
-

- Alcune delimitate aree localizzate fra il margine sud del P.P. di C.da Isabella e il complesso definito da aree destinate a parchi pubblici e impianti termali ricettivi, già serviti da viabilità, sono stati inseriti fra gli ambiti di tipo “D.2.4” da destinare per insediamenti ricettivi turistici di nuovo impianto per piccole e medie unità, mentre gli insediamenti alberghieri e ricettivi esistenti sono state inserite fra le zone di tipo “D.2.5”.
- Appare opportuno individuare e localizzare le aree in cui ammettere impianti per la produzione di energia rinnovabile - possibilmente limitata ai soli parchi fotovoltaici e agli impianti mini eolici inseriti in ambiti produttivi (zone D) o residenziali agricoli -, escludendo le aree vincolate, di interesse archeologico o ambientale, di pericolosità geologica e idrogeologica, di impatto visivo, di prossimità con le zone di insediamento turistico-alberghiero, i suoli utilizzati per colture specializzate, irrigue, ecc., come definite dall'art.2, comma 5, della L.R. n.71/78.
- Le zone “E” destinate agli usi agricoli, più o meno intensamente antropizzate, sono state opportunamente declinate in cinque sottozone caratterizzate dagli usi e dalle finalità in esse ammessi.
Se ne condividono le relative regolamentazioni, evidenziando che:
 - per la zona territoriale occidentale, prevalentemente destinata ad “aree agricole già interessate da costruzioni con caratteri residenziali stagionali” di tipo “E.4”, è stato assegnato un indice di fabbricabilità fondiaria di mc./mq.0,02, che risulta inferiore alla massima densità fondiaria prescritta per le abitazioni nelle zone E dall'art.7, punto 4), del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, in mc./mq.0,03.
 - l'area territoriale di C.da S. Marco prospiciente la ex zona residenziale stagionale di tipo C.2, già destinata all'uso agricolo ha mantenuto l'originaria destinazione agricola inquadrandola fra le zone di tipo “E.5”, con proprietà a forte frazionamento ed interessata da residenze, consentendo l'insediamento di impianti agrituristici ed assegnando una densità fondiaria di mc./mq.0,06, raddoppiata rispetto a quella oggi ammessa. L'estensione superficaria è stata ricondotta ad una fascia, della profondità pressoché costante di ml.50,00, svolgentesi in fregio al rettilineo di Via S. Marco.
 - non sono state indicate le zone già destinate a parchi di campeggio, come disciplinate dalla L.R. 13.03.1982, n.14, e dalla successiva L.R. 06.02.2006, n.13, regolarmente approvate (ditta Macaluso in C.da Foggia, ditta Calabrese in C.da S. Giorgio, ditta Ischeri in C.da Maragani, assentito dall'ARTA con D. Dir. n.288 del 07.03.2003 ed adottato dal C.C. con deliberazione n.73 del 04.04.2007), pur prevedendone la disciplina all'art.57 delle N.T.A.
- Si rileva la previsione di aree di protezione civile, prescritte dalla L. n.225/92 e dalla L.R. n.14/98, per l'ammassamento della popolazione e dei soccorritori. Si ravvisa la necessità di rendere le scelte localizzative congruenti con quelle previste nel Piano Comunale di Protezione Civile approvato con delibera di G.M. n.28 del 03.02.2012 e con successiva deliberazione del C.C. n.24 del 05.04.2013;
- L'area dell'attuale perimetrazione cimiteriale, della quale ne è stata rilevata l'inadeguatezza ai parametri prescritti per l'edilizia cimiteriale ed alle intervenute esigenze in materia di reperimento di *campi comuni* per le situazioni emergenziali, è stata estesa lungo il lato sud-est, ripianificando tutta la parte antropizzata, in conformità al procedimento di *ampliamento dell'area cimiteriale e riduzione della relativa fascia di rispetto*, già avviato ai sensi dell'art.28 della L. 1 agosto 2002, n.166, per il quale sono stati acquisiti i pareri di legge, attendendo soltanto la definizione della procedura di non assoggettabilità alla VAS rimessa all'ARTA – Sez. Via/VAS..
Le limitazioni all'edificazione, come riportate all'art.70 delle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo P.R.G., non risultano conformi rispetto alle possibilità derogatorie assentibili, ove non in contrasto con ragioni igienico-sanitarie, consentite già dall'art.338 del T.U. 27 luglio 1934, n.1265, e richiamate con la succitata L. n.166/2002.

- E' stata individuata in C.da Galenzo-Acquilea, sul versante est della città, la nuova area cimiteriale ("**Cm2**"), disciplinata dal citato art.70 delle N.T.A., in zona priva di preesistenze edilizie (tranne per un solo, diruto, edificio rurale) e che si ritiene idonea sia per localizzazione, possibilità infrastrutturali, potenzialità espansive, esposizione e caratteristiche geomorfologiche, indicando la relativa fascia di rispetto.
- E' stata correttamente riportata la perimetrazione dell'area da destinare **all'edilizia carceraria ("**Cc2**") in C.da Ferraro** da utilizzare per la realizzazione del nuovo carcere circondariale, giusta delibera consiliare n.105 del 23.10.1981, pur se in più occasioni pubbliche è stata manifestata dall'Amministrazione Penitenziaria la necessità di ampliare tale area ad almeno Ha.10,00 o, in alternativa, di procedere ad una nuova localizzazione che possa soddisfare tale esigenza ricercando ulteriori aree poste in prossimità ed in diretto collegamento con le grandi arterie viarie.
- E' stata, altrettanto correttamente, riportata la delimitazione dell'area destinata al **nuovo impianto di depuratore comunale (F.2")**, posta in variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art.45 della L.R. 15.05.1986, n.27, giusta deliberazione consiliare n.40 del 13.03.2001.
- Dovrà riportarsi nelle tavole l'attuale sito autorizzato utilizzato quale **discarica comunale per rifiuti urbani misti in C.da Salinella**, con le ulteriori aree di ampliamento, e le relative distanze di arretramento indicate nel D.C. del 29 dicembre 2000, n.250.
- Non è stata, infine, riportata nelle tavole di piano né ricompresa nella progettualità generale la rete della infrastrutturazione rurale (strade rurali) oltrechè quella relativa alle trazzere demaniali, costituenti la **viabilità storica territoriale**, al fine di poter valutare gli eventuali utilizzi ed occupazioni, proprie o improprie, nel tempo.

Ulteriori valutazioni ed osservazioni potranno essere evidenziate e formalizzate in sede di esame da parte del C.C. per far parte integrante del provvedimento di adozione finale.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ANNESSO AL P.R.G.

Il nuovo regolamento edilizio, consegnato in uno con gli elaborati del P.R.G., è finalizzato alla regolamentazione normativa connessa con l'attività edilizia e l'ordinato sviluppo urbanistico dell'intera totalità del territorio comunale.

Di regola, i regolamenti edilizi, prescritti ai sensi dell'art.33 della L. 17.08.1942, n.1150, (L.U.N.) e ss.mm.ii., integrano le norme igieniche sull'attività edilizia, il Testo Unico delle leggi sanitarie, di cui alla L. 27.07.1934, n.1265, e ss.mm.ii., armonizzando il corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale attraverso la definizione dei livelli minimi di prestazione delle opere edili e delle modalità di verifica degli stessi in sede di progetto sia in corso di esecuzione che ad opera costruita.

Non esistono rigidi schemi in base ai quali debba essere ordinata la materia oggetto del R.E.C..

Il primo comma del precitato art.33 elenca le materie sulle quali il R.E.C. deve contenere delle prescrizioni. In detta elencazione, che non è tassativa ma assume valore meramente indicativo, vengono enumerate le materie che costituiscono il contenuto normale ed essenziale di un R.E.C.. Nella normativa non possono essere inserite prescrizioni che sono proprie del P.R.G., e che debbono formare le Norme Tecniche di Attuazione.

In particolare, il R.E.C. deve disciplinare in conformità alle disposizioni sanitarie:

- a) il procedimento di rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni edilizie, le competenze del Comune e della Commissione Edilizia, ove istituita, le responsabilità degli operatori della progettazione e della costruzione nei limiti di quanto stabilito dalle leggi statali e regionali;
- b) i termini, le modalità di adempimento delle prescrizioni sia da parte dei soggetti aventi titolo sia da parte del Comune, la documentazione e gli elaborati da allegare alle domande e tutto quanto ritenuto necessario per la completezza del procedimento;
- c) i requisiti cui devono attenersi i manufatti edilizi e la determinazione dei metodi di verifica e di controllo. Tali requisiti attengono anche alla qualità formale e compositiva ed all'inserimento nel contesto urbano e ambientale dell'opera edilizia;
- d) la costituzione, composizione, attribuzione e funzionamento della C.E.C.;
- e) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché le modalità per il rilascio della concessione o autorizzazione, ovvero la presentazione della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.);
- f) le norme di sicurezza dei cantieri, in armonia con le leggi in vigore;
- g) le modalità per il conseguimento della dichiarazione di abitabilità o agibilità;
- h) le modalità per la esecuzione degli interenti provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- i) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori;
- j) la manutenzione ed il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- k) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
- l) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il Regolamento di Igiene Pubblica.

L'obbligo di deliberare il Regolamento Edilizio, previsto dall'art.33 della citata L. 17 agosto 1942, n.1150, contestualmente all'adozione del Piano Regolatore Generale è stato prescritto in Sicilia dall'art.2, 4° comma, della L.R. n.71/78.

Le norme previste con il nuovo R.E.C. (allegato "RE" annesso agli elaborati del nuovo P.R.G.) proposto sono articolate in quattro **Titoli**, così suddivisi:

- **Titolo primo**, contenente le **Disposizioni Generali**, costituito da sette **Capitoli**, relativi alle **norme preliminari** (Cap.I); all'attribuzione, composizione e funzionamento della **Commissione Edilizia** (Cap. II); all'elencazione delle **categorie di intervento** edilizio

(Cap. III); alla disciplina della **concessione edilizia e dell'autorizzazione** (Cap. IV); agli **strumenti attuativi** (Cap. V); alle **destinazioni d'uso e varianti** (Cap.VI); alle norme per la **esecuzione e controllo delle opere** (Cap. VII).

- **Titolo secondo**, contenente la **disciplina urbanistica**, costituito da un solo **Capitolo**, relativo alla **determinazione degli indici e dei parametri** per la edificazione, articolato in 34 definizioni terminologiche urbanistico-edilizie correnti.
- **Titolo terzo**, contenente la **disciplina della fabbricazione**, costituito da otto Capitoli, relativi **all'aspetto dei fabbricati ed arredo urbano** (Cap. I); alla disciplina degli **accessi e fruibilità** delle costruzioni (Cap.II); alle **norme relative alle aree scoperte** (Cap.IV); alle **norme di buona esecuzione** (Cap. V); all'**uso del suolo, spazio e servizi pubblici** (Cap. VI); alla disciplina per la **garanzia della pubblica incolumità** (Cap. VII); alle **norme per le costruzioni rurali** (Cap. VIII):
- **Titolo quarto**, contenente le **disposizioni transitorie**, costituito da un unico Capitolo, relativo alle **sanzioni e disposizioni transitorie e finali**.

OSSERVAZIONI SUL R.E.C.

In via generale, nel nuovo regolamento edilizio proposto dovranno essere introdotte le modifiche nelle parti in cui si attribuiscono competenze al Sindaco nelle materie oggi rientranti, invece, nella competenza esclusiva della Dirigenza, a mente dell'art.1, comma 1, della L.R. n.48/91, in coerenza con l'art.107 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

Analogamente, le parti relative all'attribuzione, composizione, indennità e funzionamento della Commissione Edilizia riportate al Cap. II – Titolo I, dovranno, ancora, essere soppresse tenuto conto di quanto riportato all'art.41, primo comma, della L. 27.12.1997, n.12, nel testo sostanzialmente riprodotto dall'art.96 del T.U.E.L., approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n.267, nonché ai sensi dell'art.19 della recente L.R. 5 aprile 2011, n.5, con le quali è stata definitivamente soppressa la C.E.C. nei comuni siciliani.

- Al Cap. III relativo alle categorie di intervento occorre aggiornare, meglio dettagliare e differenziare gli interventi ed i regimi edilizi nelle varie categorie, alla luce anche del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, con la evidente esclusione delle parti che non trovano ancora applicazione nel territorio della Regione Siciliana.
- Relativamente agli "intervento edilizi minori", anche per le refluenze di cui all'art.47 – Titolo II, dovranno integrarsi le parti già introdotte con la deliberazione consiliare n.19 del 14.03.2012, approvata dall'A.R.T.A. con D.D.G.. n.37/DRU del 22.02.2013,, con la quale è stata approvata la variante regolamentare relativa al vigente Regolamento Edilizio Comunale, in aderenza o anche ad eventuale modificazione e/o precisazione, anche in ordine ai rapporti pertinenziali in termini percentuali, a quanto riportato nel Testo Coordinato e Definitivo, costituente Allegato Speciale al R.E.C..
- La regolamentazione relativa ai manufatti provvisori dovrà contemperarsi con quanto riportato all'art.3, comma 1, lett. e e segg., del citato D.P.R. n.380/01, nonché coordinarsi con gli orientamenti giurisprudenziali fin qui consolidatisi.
- In materia di requisiti degli impianti tecnologici, energetici, termici ed acustici, di prevenzione incendi, di manutenzione delle coperture, indicati sempre al Cap. III – Titolo III potrà farsi riferimento alle intervenute norme obbligatorie per gli impianti, ai sensi del D.M. n.37/08, per il contenimento acustico, ai sensi del D.M. 29.11.2000, del D.P.R. 30.03.2004 n.142, e del D. Lgs. 19.08.2005, n.194, e per il consumo energetico, ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n.380, del D. Lgs. n.192/2005, del D. Lgs. n.311/06 e del 115/2008, del D.M. 01.02.1986 e succ. D.M. 16.05.1987, del D.A. Sanità del 5.09.2012, con riguardo soltanto alle ultime e più recenti innovazioni normative, riportando, ai fini della determinazione del volume assentibile e della superficie coperta complessiva, la possibilità di poter derogare alle altezze massime previste per le singole zone omogenee nell'adottando nuovo strumento urbanistico generale, considerando i maggiori spessori delle strutture orizzontali in elevazione e pareti perimetrali verticali, come previsto dalla L.R. 22.04.2005, n.4.

- Dovrà essere rivista e ridisciplinata la normativa di cui al Cap. IV relativamente ai regimi abilitativi connessi alla realizzazione di interventi edilizi prevedendo quelli recentemente introdotti con le intervenute norme per lo snellimento e la semplificazione dei procedimenti, e precisamente: il regime libero, comunicativo (S.C.I.A.), autorizzativo, dichiarativo (D.I.A.), concessorio/permesso di costruire.
- Si ritiene non più percorribile quanto riportato al comma 2 dell'art.39 – Cap. VII e, conseguentemente, il successivo art.42, in quanto in contrasto con le norme di snellimento dei procedimenti e di responsabilità esecutiva attribuita alla Direzione dei Lavori.
- Il seguente art.41 è interamente disciplinato dall'art.3 della L.R. 31.05.1994, n.17, con la quale è stata, peraltro, prescritta la redazione e deposito di perizia giurata in ordine all'asseveramento sulla regolarità dei lavori eseguiti.
- Con riferimento all'art.97 e 98 del Cap. III, è necessario introdurre la regolamentazione in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti, ai sensi dell'art.18 della L.R. n.4/2003, aderendo alla norme finalizzate al contenimento del consumo di nuovo territorio indicate dalla Regione Siciliana. Le norme di cui al Cap.II in materia di accessi e fruibilità dovranno confrontarsi anche con la disciplina adottata dall'Ufficio in materia di accesso e fruibilità delle costruzioni da parte dei disabili, chiarendo in ordine alla possibilità o meno di utilizzare per gli elevatori meccanici nelle aree pubbliche o di uso pubblico.
- Si rende necessario regolamentare la localizzazione, il dimensionamento e la sistemazione delle aree da destinare a parcheggi nelle superfici pertinenziali, l'eventuale modalità per il trasferimento del vincolo superficario.
- Si ritiene opportuno introdurre al Cap. IV del Titolo I la disciplina relativa alla Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.), nella formulazione riportata all'art.1 della L. n.443/2001, come recepita in Sicilia con l'art.14 della L.R. 26.03.2001, n.2, anche ai fini della semplificazione e dello snellimento delle procedure edilizie.
- Sempre al medesimo capitolo dovranno dettagliarsi e precisarsi i termini di validità, decadenza e proroga delle concessioni edilizie nonché precisare la regolamentazione sul completamento e proroga dei lavori.
- Al Cap. V –Strumenti attuativi non è riportata alcuna regolamentazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata, o dei P.U.E. indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione ed, ancora, dei Piani di Recupero e dei progetti piani volumetrici da includere in eventuali P.E.E.P., di norme regolamentari per complessi turistici complementari.
- Occorre, altresì, prevedere nella regolamentazione urbanistica una specifica disciplina circa il trasferimento, asservimento o cessione di cubatura tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica.
- Nelle disposizioni relative all'uso del suolo occorre inserire le modalità di escavazione di pozzi, di apertura e coltivazione di cave, anche nel rispetto di quanto previsto in materia di regolamentazione e disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo, a mente del D.M. 10.08.2012, n.161.
- Dovrà, infine, essere fatto divieto in modo assoluto di costruire nelle acque pubbliche, negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, argini, canali di scolo pubblici o demaniali ed ogni altra opera stabile per la derivazione di ponti, ponti canali ed ogni altra opera senza il permesso dell'autorità amministrativa, secondo il Testo Unico sulle opere idrauliche approvato con R.D. 25 luglio 1904, n.523 e ss.mm.ii..

PRESCRIZIONI ESECUTIVE - CONSIDERAZIONI

L'obbligo di introdurre le **Prescrizioni Esecutive** nella strumentazione urbanistica comunale discende dall'art.2, comma 1°, della L.R. 27.12.1978, n.71, che le ha equiparate a tutti gli effetti come "piani particolareggiati" rendendo, pertanto, possibile la loro immediata attuazione mediante il rilascio di singole concessioni, senza dover attendere la formazione degli strumenti attuativi.

Con il predetto articolo l'adempimento per la delimitazione degli ambiti da sottoporre a P.E. è stato connesso al processo di formazione dei nuovi piani regolatori generali ed alla revisione di quelli esistenti.

Le Prescrizioni Esecutive riguardano i fabbisogni residenziali pubblici, privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi, rapportati ad un periodo temporale di cinque anni, ai sensi dell'art.3, comma 8°, della L.R. 30.04.1991, n.15.

Con deliberazione commissariale n.123 adottata l'11.06.2002, sono state approvate le seguenti perimetrazioni:

- **Prescrizione Esecutiva n.1**, ricadente nell'ambito n.7 del Borgo Marinaro – Z.T.O. di tipo "A" – Recupero dell'edilizia storica -, *da destinare per il reperimento dei fabbisogni residenziali e dei servizi dell'area portuale, con annesso "Piano del Colore"*, per una estensione di **Ha.12,50**;
- **Prescrizione Esecutiva n.2**, ricadente nell'ambito n.7 del Quartiere Spagnolo – Z.T.O. di tipo "A" – Recupero dell'edilizia storica -, *da destinare per il reperimento dei fabbisogni residenziali e dei servizi connessi alla zona S. Michele*, per una estensione di **Ha.5,50**;
- **Prescrizione Esecutiva n.3**, ricadente nell'ambito n.4 della C.da Tabbase-Seniazza – Z.T.O. di tipo "C", "D" ed "F" – Ingresso occidentale alla città -, *da destinare per il reperimento dei fabbisogni residenziali, produttivi e dei servizi connessi*, per una estensione di **Ha.22,00**;
- **Prescrizione Esecutiva n.4**, ricadente nell'ambito n.4 della C.da Poio-Tabbase – Z.T.O. di tipo "C", "D" ed "F", *da destinare per il reperimento dei fabbisogni residenziali, produttivi, commerciali, ricettivi e dei servizi connessi*, per una estensione di **Ha.10,00**.

Gli ambiti delle PP.EE. ascendono complessivamente, per quanto sopra, ad Ha.50,00, conformemente a quanto deliberato con lo Schema di Massima.

Le Prescrizioni Esecutive così come approvate dal Commissario ad Acta, sono state definitivamente consegnate dai progettisti incaricati soltanto in data 24.06.2008 con prot. n.19901, relativamente alla P.E. n.3, e prot. n.19902, relativamente alla P.E. n.4, e in data 05.08.2008 con prot. n.24912, relativamente alle PP.EE. n.ri 1 e 2.

Con nota prot. n.17387 del 10.02.2009, assunta al protocollo generale il 16.03.2009 col n.9356, è stato acquisito dal Genio Civile di Agrigento il parere favorevole, con prescrizioni, dal punto di vista geomorfologico, ai sensi dell'art.13 della L. n.64/74, in ordine ai quattro ambiti territoriali interessati dalle PP. EE..

L'art.102 della L.R. 16.04.2003, n.4, inserito fra le disposizioni varie e norme finali comprese nelle "*disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003*" (finanziaria regionale 2003), ha precisato la non obbligatorietà alla contestuale adozione sia del Piano Regolatore Generale che delle relative Prescrizioni Esecutive.

Dopo la formalizzazione della consegna degli elaborati, costituente obbligo contrattuale, e l'acquisizione dello studio geologico di dettaglio, si è, pertanto, ritenuto di scindere il sub-procedimento di adozione delle P.E. subordinandolo a quello principale, relativo al nuovo P.R.G., al fine di dotare la città del quadro generale di riferimento e, successivamente, degli strumenti esecutivi di immediata attuazione.

L'analisi delle proposte attuative relative alle Prescrizioni Esecutive sono state, per quanto sopra, oggetto di specifica relazione illustrativa allegata al separato procedimento principale del PRG, al quale si rimanda nel prosieguo degli adempimenti da adottare.-