

Direttive generali

revisione PRG

Agrigento

Contributo Ordine Ingegneri Agrigento

Il presente documento contiene le preliminari indicazioni che l'Ordine Provinciale degli Ingegneri vuole fornire all'interno del quadro di partenariato sociale costituito dagli *stakeholder* economici e sociali che il Comune di Agrigento ha invitato per la discussione delle Direttive Generali da approvarsi per la revisione del PRG di Agrigento.

Pagina **1** di 22

Via Gaglio, 1 – 92100 Agrigento – tel.: 0922/21594 – C.F.: 80007100847
sito: www.ordineingegneriagrigeno.it – e-mail: ordine@ordineingegneriagrigeno.it –
pec: ordine.agrigento@ingpec.eu

Preliminari osservazioni di carattere generale

La revisione del PRG offre senz'altro l'occasione per ripensare e riflettere su un ridisegno complessivo della città sotto il profilo politico, economico, sociale ed ambientale.

Tale processo, secondo una più moderna ed evoluta visione, deve essere attuato attraverso una logica di *co-design* in cui il Comune assume la *leadership* culturale valoriale che la partecipazione attiva dei cittadini rende possibile, nell'accogliere emendare e dare concreta attuazione alle indicazioni che da questi pervengono.

Immaginiamo che la revisione dello strumento di governo del territorio dovrà portare alla formazione di un progetto tecnico umanistico di modernizzazione con percorsi partecipati, umanisticamente possibili e tecnologicamente avanzati; la tecnologia dovrà infatti aiutare lo sviluppo attraverso una partecipazione autentica della popolazione in tutte le fasi di sviluppo, dalla condivisione delle direttive alla formulazione vera e propria della pianificazione, per uno sviluppo socio economico che parta dalle esigenze locali.

La preliminare analisi sullo stato di attuazione del vigente PRG mostra in prima battuta l'evidente mancata realizzazione di gran parte degli obiettivi dello stesso, circostanza questa conseguente sia alla mancata adozione degli strumenti complementari di dettaglio ivi previsti che ne hanno fortemente limitato l'operatività, che, soprattutto alle modifiche intervenute sul tessuto sociale ed economico a seguito della crisi degli istituti finanziari e la conseguente stasi e recessione economica che ha investito un territorio già fragile. In sintesi: lo strumento pensato prima del 2008 non è evidentemente più in grado di orientare efficacemente uno sviluppo che si fonda su nuovi modelli economici, urbanistici e sociali e che vedono nella capacità di attrarre flussi turistici uno dei motori primi dello sviluppo economico, generando ricadute positive sia a livello diretto (industria dell'accoglienza: hotel, B&B, ristoranti etc.) che indiretto con l'indotto che nascerà (filiera enogastronomica di qualità, edilizia, servizi etc.).

Ragion per cui l'odierno processo di aggiornamento non è a nostro avviso semplicemente un obbligo, ma un'opportunità su cui si gioca il futuro della città per i prossimi decenni.

Finalità prioritaria della programmazione dovrà essere il benessere dei residenti e dei visitatori attraverso l'implementazione della dotazione di servizi, la razionalizzazione urbanistica, la ricerca del pregio architettonico e di elevati standard di decoro per aumentarne il grado di attrattività. In una parola fine dell'aggiornamento dovrà essere realizzare una **città accogliente** per i residenti e i visitatori.

Pagina 2 di 22

Via Gaglio, 1 – 92100 Agrigento – tel.: 0922/21594 – C.F.: 80007100847
sito: www.ordineingegneriagrigeno.it – e-mail: ordine@ordineingegneriagrigeno.it –
pec: ordine.agrigento@ingpec.eu

Riteniamo infatti che oggi, finito il tempo dell'espansione e della crescita, gli sforzi debbano essere concentrati nel lavoro di ricompattazione del tessuto edilizio, di omogeneizzazione degli aggregati edilizi esistenti e di riconnessione delle aree urbanizzate, di riqualificazione del patrimonio edilizio e nell'incentivo alla realizzazione di quelle volumetrie che per funzioni e per la capacità di creare ricadute positive in termini economici e sociali oggi risultano carenti sul territorio. Anche al fine di razionalizzare i notevoli costi di gestione e manutenzione di un territorio antropizzato che ha una estensione complessiva sproporzionata rispetto gli effettivi abitanti. Obiettivo della programmazione dovrà essere orientare e favorire la spesa pubblica e privata in direzione di azioni che hanno positive ricadute sulla collettività.

Una scelta di fondo per risolvere le problematiche economiche, sociali ed ambientali può essere rappresentata dall'adozione di metodiche e metodologie proprie della "*green economy*" e da interventi coerenti con le principali correnti di pensiero in materia di pianificazione urbanistica che vedono nello sviluppo "**a saldo di suolo zero**" la chiave della crescita ecosostenibile delle nostre città.

Bisognerà puntare sulla tutela del capitale naturale e della qualità ecologica dei sistemi urbani per il rilancio dell'urbanistica, tutelare ed incrementare il capitale culturale, promuovere la rigenerazione urbana e la riqualificazione del patrimonio esistente, riqualificare gli edifici pubblici con progetti innovativi e con la diffusione dell'applicazione del ciclo di vita.

Riteniamo che un processo di questo genere possa meglio essere monitorato e accompagnato attraverso la costituzione del più volte richiesto "**Osservatorio permanente per l'attuazione del PRG e per lo sviluppo sostenibile**" a partecipazione pubblica e privata, con la qualificata presenza degli Ordini Professionali, (o con uno strumento analogo) per un continuo confronto sugli obiettivi e sui *feedback* conseguenti le iniziative intraprese.

Propedeuticamente alle osservazioni sulle Direttive Generali predisposte dall'Amministrazione comunale, preme a questo Ordine, per tramite dei suoi iscritti, liberi professionisti, impiegati e operatori tecnici, evidenziare alcune keyword che l'attuale fase deve fare proprie, indipendentemente dagli indirizzi politici che si vorranno definire, per conseguire gli obiettivi rivendicati dalla stessa amministrazione:

- Praticabilità e semplificazione delle soluzioni proposte;
- Immediata operatività degli strumenti
- Rafforzamento in tutte le zone gli strumenti di sostituzione edilizia con consumo di suolo a saldo zero per l'incremento della qualità edilizia e del decoro.

Ciò evidentemente al fine di recuperare il mancato sviluppo degli ultimi anni dovuto alla crisi di cui si è detto e in misura minore alla mancanza di strumenti applicativi per gran parte del territorio comunale e talvolta alla farraginosità degli strumenti pensati nell'ambito della prima redazione, che non hanno permesso di cogliere a pieno la crescita economica degli ultimi anni e al contempo dotare la città delle infrastrutture necessarie all'implementazione dei servizi minimi essenziali di una municipalità proiettata verso il futuro.

Riteniamo che il benessere complessivo della città, l'innalzamento dei suoi standard, il miglioramento complessivo delle condizioni economiche e sociali passi dalla capacità di trasformazione e valorizzazione di due cardini principali: Centro Storico e Fascia Costiera per i quali vanno studiate soluzioni coraggiose e innovative che permettano ad entrambi di interagire e riconnettersi strutturalmente e concettualmente con il Parco Archeologico della Valle dei Templi. Individuare questi quali cardini principali della futura città, restituendo al primo la sua centralità rispetto alle dinamiche economiche e sociali e conferendo al secondo l'evidente funzione economica che potenzialmente ha, con l'assunzione delle conseguenti scelte sul piano politico, determinerà anche per le restanti zone di città il conseguimento degli obiettivi di miglioramento della qualità della vita e l'innalzamento degli standard.

A queste indicazioni di carattere generale, riteniamo che si debba accompagnare una puntuale revisione del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche, per sanare alcune incongruenze e/o chiarire alcuni aspetti ambigui che le norme contenevano e che hanno anch'esse in parte limitato la capacità di trasformazione edilizia del territorio.

A seguire, sullo schema predisposto dall'Amministrazione e seguendo i capitoli in esso individuati, si sono discusse le linee di indirizzo proposte e al netto della convergenza di visione per grandi linee, si sono evidenziate le criticità ravvisate ed eventualmente i suggerimenti operativi frutto delle osservazioni dei colleghi.

Note Metodologiche alla Pianificazione Partecipata

Vorremmo, infine, dedicare particolare attenzione al tema della Pianificazione partecipata, delle retroazioni e delle azioni che comporta nella definizione di un Piano Regolatore Generale del territorio in cui vive una Comunità.

La pianificazione territoriale, così come intesa purtroppo fino ad oggi, degli standard, dello *zoning*, non appare in grado di adeguarsi ad un sistema flessibile e dinamico come quello che regolerà nel futuro la nostra società ed ai suoi nuovi modelli, anzi, sarà destinata al fallimento senza la qualità ambientale, la sussidiarietà e la consapevolezza della Comunità locale sulle scelte da operare, scelte da condividere, perché la Città appartiene ai suoi abitanti, non agli amministratori o ai tecnici o ai burocrati di turno.

E' necessario fin da ora ripensare al ruolo ed al futuro di queste città e del territorio non delegando esclusivamente alla politica ed alla pianificazione scelte ed indirizzi, ma anche coinvolgendo attivamente le responsabilità individuali degli abitanti.

La città, in effetti, nell'accezione comune, è il luogo dove si lavora, ci si sposta, ci si incontra, ci si organizza, dove, insomma, si vive e i cittadini non possono e non debbono essere costretti a vivere in un territorio la cui organizzazione è stata calata e imposta dall'alto, frutto di scelte sconosciute.

E' necessario un nuovo modo di intendere la Pianificazione che si incentri sulla partecipazione e sulla consapevolezza quali basi per la costituzione di un "Patto" tra i vari attori sociali di una comunità, decentrando e riportando a scala locale il livello decisionale.

Come scrive Bastiani, "si tratta di uscire da un modello ideologico che tendenzialmente porta ad avvalersi della programmazione e partecipazione più come una formalità che come effettivo processo decisionale. Il concetto di Patto nasce da un accordo consensuale tra soggetti decisionali in grado di rispecchiare la rete complessa e mutevole delle interazioni sociali, economiche e spaziali della città ed in ciò trova la forza di una sua legittimazione sostanziale e non solo formale".

La crisi ambientale e la partecipazione alle scelte hanno iniziato a pesare sull'urbanistica condizionando, oggi, la riuscita o meno degli indirizzi di un Piano.

Vediamo, oggi, Comunità attivarsi contro trasformazioni territoriali e sopraffazioni imposte dall'alto ma vediamo anche Comunità che promuovono azioni strutturate che tendono al rispetto di una pluralità di interessi ed ad una visione più ampia del territorio e dell'ambiente.

Un ruolo fondamentale lo assume quindi la scelta delle metodologie di partecipazione da utilizzare, legate alla loro capacità di rappresentare tutti gli interessi in campo.

A questo proposito l'attenzione verso gli **EASW** come strumento operativo, è motivato dal fatto che rappresentano una metodologia selezionata dall'Unione Europea dopo parecchie esperienze condotte a livello internazionale e con più livelli di affinamento.

L'elevato grado di adattabilità locale nella costruzione di un EASW ne fa uno degli strumenti per la pianificazione sostenibile da utilizzare come base per innescare i processi di urbanistica concertata.

Indirizzi dell'Amministrazione e Osservazioni

Fascia Costiera

Nel condividere le proposte dell'Amministrazione, l'Ordine degli Ingegneri ritiene indispensabile pervenire nel minor tempo possibile ad una effettiva capacità di intervento per la fascia costiera coerente con la visione di sviluppo tratteggiata, che coinvolga in maniera **unitaria e coerente** tutto il litorale ricompreso tra il Vallone Kaos e Punta Bianca, fatti evidentemente salvi i principi di tutela e valorizzazione dell'ecosistema ambientale, ma che consenta finalmente uno sviluppo del sistema di accoglienza lungo quest'asse, di tutta evidenza ad altissimo valore economico.

A tal fine, è parere di questo Ordine, procedere da uno studio unitario del *waterfront* che incentivi e valorizzi la sua fruizione attraverso diverse modalità (B&B, case vacanze, Alberghi, camping...) con particolare attenzione a quelle con **maggior valore aggiunto** e che si sviluppino in maniera coerente e unitaria e non a macchia di leopardo, che consenta la trasformazione e la sostituzione delle volumetrie esistenti a fini economici.

LINEE OPERATIVE FASCIA COSTIERA:

Sub Zona "Viale delle Dune"

Tale studio dovrebbe partire da una zonizzazione di massima delle tipologie di insediamento, per esempio diversificato per distanza dalla costa con volumi e altezze crescenti (compatibilmente con i vincoli paesaggistici), limitando l'uso dell'attuale Viale delle dune ai mezzi pubblici, pista ciclabile e percorsi pedonali protetti e a quelli di servizio, completando la viabilità a monte e incrementando gli accessi perpendicolari alla costa. I parcheggi dovrebbero allocarsi preferibilmente nella parte alta anche con modalità interrata o comunque integrata nel paesaggio. Si dovrebbe consentire un ampio ricorso in prossimità della costa a strutture precarie di fruibilità per il litorale (chioschi, stabilimenti, attività ludiche e di intrattenimento, servizi),

mentre con l'allontanamento dal litorale andrebbero autorizzate l'allocazione di medie strutture a sviluppo prevalentemente orizzontale e di categoria medio – alta anche attraverso bonus volumetrici per interventi ecocompatibili o adottando le procedure di trasferimento di cubatura di fabbricati diruti e/o disfunzionali, anche in zone omogenee diverse.

L'attività edilizia a fini privati andrebbe fortemente limitata e/o disincentivata.

Il recupero e la mitigazione dell'impatto del costruito andrebbe perseguita attraverso semplificazioni e agevolazioni per la demolizione e ricostruzione con bonus per interventi ecocompatibili, rifacimento dei prospetti, installazione di opere a verde, rinaturalizzazione, riconversione dei volumi esistenti ad attività ricettive.

Il litorale dovrebbe aumentare la sua attrattività attraverso opportune opere di stabilizzazione con la sostituzione o integrazione delle opere di difesa marittima del tipo radente con strutture massive soffolte di tipo trasversale/longitudinale alla linea di costa e ripascimenti con sedimenti compatibili per litotipo.

Particolare rilevanza e attenzione si dovrà avere nella ricostituzione dei boschetti retrodunali per ripristinarne il naturale equilibrio del sistema dunale.

Sub Zona Abitato centro storico di S. Leone:

L'obiettivo dovrebbe essere quello di recuperare le caratteristiche dei borghi marinari, recuperando i ritmi e la tranquillità tipica di questi luoghi, giocando principalmente sulla mobilità: limitando la presenza di autovetture a quelli dei soli residenti, implementando la presenza di mezzi pubblici e il collegamento con il i parcheggi di sosta posti ai margini, con il Viale delle Dune, con la città e con la Valle dei templi. Il recupero di tali caratteristiche ci auguriamo incentivi una buona percentuale di proprietari alla trasformazione delle proprie abitazioni in strutture di accoglienza soddisfacendo una domanda turistica che ancora non esiste, e potrà incentivare la realizzazione di piccole strutture di vendita turistiche nonché l'allocazione di servizi.

Il recupero potrà avvenire attraverso:

- *La riqualificazione del Lungomare Falcone e Borsellino con il recupero dell'altimetria preesistente e il recupero della vista del mare dal viale;*
- *La sostituzione delle opere di difesa marittima del tipo radente con strutture massive soffolte di tipo trasversale/longitudinale alla linea di costa e ripascimenti con sedimenti compatibili per litotipo, al fine di recuperare spiagge fruibili;*
- *Completamento del porticciolo turistico di San Leone, previa definizione del Piano regolatore del Porto a tutt'oggi mancante, con l'allocatione delle infrastrutture necessarie all'utilizzo dello stesso (parcheggi, strutture di supporto alla nautica, etc);*
- *Incentivi fiscali e/o bonus volumetrici per il recupero delle abitazioni a fini economici e a interventi di sostituzione edilizia;*
- *Ristudio della mobilità interna per diminuirne il carico con costituzione di parcheggi lungo Viale Emporium e Via Gela.;*
- *Ampio ricorso alle ZTL;*
- *Redazione del PUDM.*

Sub Zona boschetto Maddalusa ed ecosistema fluviale

Incremento della fruibilità con il completamento e l'implementazione della viabilità esistente e delle infrastrutture, rinaturalizzazione dell'alveo e sfruttamento a fini ludici delle zone immediatamente prossime con insediamenti eco compatibili.

Sub Zona abitati di Cannatello e Zingarello

Pagina 9 di 22

Via Gaglio, 1 – 92100 Agrigento – tel.: 0922/21594 – C.F.: 80007100847
sito: www.ordineingegneriagrigeno.it – e-mail: ordine@ordineingegneriagrigeno.it –
pec: ordine.agrigento@ingpec.eu

Recupero della qualità architettonica e degli standard urbanistici attraverso l'incentivazione alla trasformazione e alla sostituzione edilizia anche a fini economici. Ristudio della viabilità per la ricucitura del tessuto edilizio. Riqualificazione e bonifica della foce del Fiume Naro.

STRUMENTI:

Alla luce di quanto esposto, si ritiene che lo strumento più efficace per raggiungere gli obiettivi proposti sia la redazione di un apposito Piano Particolareggiato dell'intera Fascia Costiera, nel quale incastonare le zone descritte in maniera organica e coerente con visione dello sviluppo turistico e dell'accoglienza attraverso un mix funzionale delle strutture ricettive e opportuni strumenti di flessibilità che consentano l'utile integrazione di eventuali proposte di operatori economici privati.

Centro Storico

Il centro storico risente, come tutti i centri storici d'Italia, di un invecchiamento della popolazione con il manifestarsi di esigenze abitative diverse da quelle avute in passato. Le strategie da adottare sono da un lato provare ad attrarre nuovi giovani mediante la creazione di posti di lavoro e dall'altro lavorare per migliorare le condizioni in cui i residenti anziani si trovano a vivere. L'uso di tecnologie innovative allo scopo di incoraggiare l'invecchiamento attivo, l'alloggio a prezzo equo ed i trasporti facilmente accessibili devono consentire l'invecchiamento a casa propria per permettere loro di rimanere indipendenti e favorire i contatti sociali permettendo loro di rimanere membri attivi della Società.

Obiettivo primario è fare del Centro Storico il vero centro della città, rendendo economicamente conveniente l'investimento privato, incentivando l'incremento di residenzialità e/o la trasformazione e il riuso orientato all'accoglienza, creando altresì sviluppo economico attraverso forme di lavoro che si fondino sia sulle attività tradizionali (artigianato) che innovative digitali con *fab lab* per la sperimentazione e creazione di nuove forme di manifattura, incubatori, centri di connessione tra aziende tradizionali e più piccole aziende innovative cercando così di creare occupazione anche in settori di frontiera.

Il tema centrale è quello di rendere economicamente attraente il centro storico al fine di sviluppare quelle imprese che partendo dal turismo coinvolgano il più possibile gli operatori economici dei vari settori (commercio, artigianato, gastronomia, ecc.) e di migliorare le condizioni di abitabilità e sicurezza per rivitalizzarlo ai fini abitativi.

L'individuazione di aree per i servizi destinati al territorio extra cittadino come l'università o altri centri di formazione e specializzazione permetterebbe di creare un giusto equilibrio tra le aree residenziali, quelle turistiche e quelle genericamente fruibili ai fini ludici turistici.

La connessione tra le eccellenze museali presenti nel centro storico e il parco archeologico costituirebbe un ulteriore stimolo alla crescita economica del centro storico a patto di individuare delle aree di sosta connesse con un moderno sistema di mobilità che permetta agevolmente di spostarsi dal centro storico al parco archeologico.

Preliminarmente occorre porre particolare attenzione affinché la presente revisione del P.R.G. ponga in essere tutti quegli accorgimenti atti ad impedire la non piena attuazione dello stesso, con la definizione già
Pagina **11** di 22

in sede della presente stesura, della fissazione di quei parametri per l'edificazione delle varie zone di espansione urbanistica.

In riferimento al Centro Storico, è necessario che, le prossime revisioni prevedano già in sede di piano di predisporre particolare attenzione all'aspetto della vulnerabilità sismica degli edifici, sia singolarmente che come aggregato, in particolare favorendo gli interventi locali di riparazione, di miglioramento o di adeguamento sismico, favorendo la realizzazione di interventi sugli interi isolati (aggregati delimitati da slarghi e/o strade), ponendo particolare attenzione anche agli aspetti idrogeologici e geotecnici tipici del sottosuolo del centro storico agrigentino, caratterizzato dalla presenza di ipogei, grotte ed altre criticità, oltre alla ben nota questione della frana. Occorre inoltre che si consideri l'aspetto non secondario della viabilità, caratterizzato dall'assenza di adeguate zone di scambio intermodale e di parcheggi (quello incompiuto di piazzale Roselli) e prevedendo la realizzazione di un multipiano in via Gioeni per consentire la fruizione dello stesso ed adottando le soluzioni atte a consentire la fruizione del centro storico alle persone con ridotte capacità motorie.

Appare di non secondaria importanza, la predisposizione di quelle misure atte a favorire l'insediamento all'interno dello stesso centro antico di quelle attività artigianali e commerciali prevedendo in sede di regolamento edilizio deroghe in tema di altezze e/o superfici minime e di spazi da asservire a parcheggio.

Sarebbe inoltre opportuno prevedere la realizzazione di quelle opere di Ingegneria naturalistica, da realizzare nel versante sottostante la cattedrale, per renderle compatibili con la fruizione dello stesso boschetto da parte dei cittadini.

Predisporre l'inserimento di zone di scambio intermodale e di collegamento con le infrastrutture di trasporto da porre a servizio della zona artigianale ed industriale (istituzione della metropolitana di superficie con fermate in nodi di interscambio con il centro cittadino).

Esperienze come il Progetto Girgenti, progetto Terra vecchia e del Progetto Ravanusella, al netto dell'effettiva e concreta attuazione, vanno nella giusta direzione ed è da qui che bisogna partire innestando delle opportune strategie per l'attrazione degli investitori nel centro storico.

LINEE OPERATIVE CENTRO STORICO

Approfondire lo studio degli aspetti costitutivi del centro storico contenenti nel Piano Particolareggiato con il contributo degli Ordini professionali per definire un livello di pianificazione il più possibile puntuale,

Pagina **12** di 22

Via Gaglio, 1 – 92100 Agrigento – tel.: 0922/21594 – C.F.: 80007100847
sito: www.ordineingegneriagrigento.it – e-mail: ordine@ordineingegneriagrigento.it –
pec: ordine.agrigento@ingpec.eu

analizzando l'edificato mediante la valutazione della vulnerabilità sismica, il pregio artistico e la valenza architettonica (a questo fine è allo studio un esperimento dell'Ordine degli Ingegneri in collaborazione con i titolari di diritti reali sul patrimonio edilizio). Effettuata questa classificazione e definiti i livelli di intervento, che vanno dalla manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia, si potrà avere un "ammodernamento" del patrimonio edilizio.

Si ritiene, quindi, necessario:

- *Utilizzare gli strumenti dei premi volumetrici per le iniziative edilizie mirate all'insediamento di attività alberghiere e turistico ricettive in genere. Favorire l'utilizzo del patrimonio edilizio per usi abitativi, commerciali e artigianali mediante l'abbattimento degli oneri o quanto meno rendendoli più convenienti da quelli delle altre aree (area a fiscalità zero).*
- *Sostenere e agevolare la costituzione di "Sistemi Territoriali e Tematici" con l'impiego di risorse destinate ad attività commerciali, attrezzature per la cultura, strutture turistiche, infrastrutture per lo spettacolo e per l'aggregazione sociale finanziati con fondi pubblici e privati*
- *Adottare strumenti già sperimentati in altre regioni come per esempio il Quadro Strategico di Valorizzazione, utilizzato nella regione Umbria, che si configura come un processo reiterabile di selezione degli interventi e programmi per la rivitalizzazione dei Centri storici e delle aree contigue interconnesse su proposta dei cittadini, delle associazioni culturali o dalle imprese o associazione di categoria costituendo mediante la concertazione delle parti interessate un sistema di pianificazione dinamica.*
- *Ricorso agli strumenti cooperativi di riqualificazione sulla falsa riga delle STU, ma semplificandone le procedure e limitando l'intervento del Comune alla fase di definizione degli isolati unitari oggetto di intervento, invogliando i proprietari a costituirsi in condomini orizzontali che redigano un piano di intervento unitario, acquisendo economicamente le volumetrie i cui proprietari non siano interessati alla riqualificazione e cedendole all'operatore economico incaricato della esecuzione degli interventi a scomputo parziale o integrale delle opere.*

In conclusione definire una strategia vincente per la pianificazione di un territorio è difficile e complessa, in particolare se la pianificazione interessa il centro storico di una città come Agrigento. Per tale motivo l'Ordine degli ingegneri di Agrigento ritiene necessaria che la propria partecipazione non si esaurisca solamente nella fase preliminare di definizione delle direttive allo strumento urbanistico ma che continui

nel tempo mediante la costituzione di quel “tavolo tecnico permanente interprofessionale” al quale tutte le parti interessate (ordini, associazioni, cittadini) possano dare indirizzi e “guidare” l’attuazione dello strumento urbanistico adattandolo alle esigenze e correggendone le eventuali derive.

Quartieri periferici

Riservandoci di produrre ulteriori osservazioni nella prosecuzione delle attività di confronto, con l'indicazione di più idonei modelli di pianificazione puntuale, preme sottolineare la necessità di limitare la nuova edificazione in queste zone per privilegiare gli interventi di recupero, riqualificazione e sostituzione dell'esistente. Ciò si potrà efficacemente conseguire attraverso l'incremento dei costi di costruzione e oneri di urbanizzazione. Questo sia al fine di incrementare il valore delle aree edificabili e l'interesse economico per le zone cardine del PRG (Centro Storico e Fascia Costiera) che per recuperare il complessivo decoro dei quartieri periferici in gran parte abbandonati, con opere di urbanizzazione incomplete o addirittura inesistenti, si suggerisce, altresì, maggiore flessibilità nelle destinazioni d'uso qualora finalizzate all'insediamento di attività commerciali e/o servizi.

Appare indifferibile subordinare l'eventuale nuova edificazione (in misura minima) alla presenza delle opere di urbanizzazione, con l'eventuale ricorso allo strumento delle Lottizzazioni con la realizzazione di queste prima dell'edificazione delle volumetrie a scomputo degli oneri.

Devono essere previste forme praticabili di trasferimenti di cubature con risanamenti ambientali) (vedi paragrafo "Saldo zero di suolo - *desaeling*") tra zone omogenee diverse, magari corrette attraverso opportuni fattori che tengono conto dei diversi standard, privilegiando la decostruzione in periferia.

In ultimo, come sarà più avanti esposto, si ritiene che il lavoro di riconnessione tra il centro e le periferie vada sviluppato attraverso una implementazione della mobilità e delle opportunità di trasporto pubblico, mediante mirati interventi di infrastrutturazione e/o recupero di viabilità esistente.

Villaggio Mosè

1. Riqualificazione dell'asse di Viale Leonardo Sciascia mediante la divisione dei flussi circolatori che garantiscano un veloce attraversamento al traffico di passaggio, e al contempo l'accesso agli esercizi commerciali attraverso viabilità complanari, creando ai lati dell'asse principale corsie e posteggi a raso e completato dai servizi complementari che ne accrescano la vivibilità: aiuole, marciapiedi, piste ciclabili etc. come da progettazioni già in possesso dell'amministrazione;

2. Realizzazione del Canale di Gronda per la raccolta delle acque meteoriche del bacino Mosè Cannatello, con recapito sul vallone del Fiume Naro, e della Galleria dei Servizi per la canalizzazione a vista di tutti i sotto-servizi e minimizzare la necessità di interventi manutentivi di intralcio alla circolazione, come da progettazioni esecutive già in possesso dell'amministrazione;
3. Prevedere (anche come quartiere pilota) il saldo zero di consumo di suolo, consentendo, la riomogeneizzazione dei volumi dell'asse viario principale, previo trasferimento di cubatura dalle zone a minore densità da individuarsi e per le quali si vuole pervenire ad una decostruzione;
4. Favorire i cambi di destinazione d'uso anche tra categorie funzionali diverse con l'obiettivo di rendere il quartiere un centro prevalentemente commerciale (consentire la possibilità di realizzare Cinema, cliniche, ecc..) assecondando la sua manifestata vocazione in parte penalizzata da una caotica e non omogenea distribuzione, nonché dalle difficoltà di circolazione;

Viabilità e Mobilità

Tale aspetto lo si ritiene strategico per il raggiungimento degli obiettivi e delle finalità del Piano, in quanto un corretto e coerente sistema di mobilità (e in special modo di quella pubblica) risulta preconditione per un nuovo sviluppo organico di tutte le zone della città e per un rafforzato senso di appartenenza alla comunità.

Nei riguardi della viabilità e della Mobilità si ritiene fondamentale prendere spunto dal buon lavoro fatto in occasione della redazione del PUM, con particolare rilevanza rispetto agli studi specifici riguardanti San Leone (di cui si è già accennato in altro capitolo) e la connessione Nord – Sud mediante la linea ferrata esistente (Metropolitana di Superficie).

Rispetto a quest'ultimo aspetto, si ritiene che la sua implementazione **possa avvenire già da subito**, anche in via ridotta, per ottenere una profonda rivoluzione dei traffici in ingresso e in uscita dalla città e quindi un beneficio immediato con un minore congestionamento delle strade, e in particolar modo di quelle del Centro.

Lo sviluppo integrale da calarsi all'interno del PRG per gli adempimenti di conseguenza, dovrà prevedere le seguenti fermate:

Aragona – Zona Industriale (in prossimità del Centro Congressi) – Ospedale – San Michele – Fontanelle – Stazione Bassa – Via XXV Aprile – Valle dei Templi – Villaseta Centro Commerciale – Porto Empedocle.

Il tratto tra Aragona e la Stazione Bassa dovrà essere interessato da un raddoppio della linea per non interferire con le tratte extra cittadine ordinarie, mentre il collegamento tra la stazione bassa e il Centro cittadino potrà avvenire con una vettura aggiuntiva a percorrenza frequente.

A tal fine, diventando di fatto la stazione bassa il nodo di scambio della rete, sarebbe opportuno prevedere un **parcheggio anche interrato per migliorarne la fruibilità**, e la riqualificazione delle via Pier Santi Mattarella e Via Quartararo (con rettifica del tracciato e razionalizzazione degli accessi) nei pressi della quale andrebbe anche introdotto uno svincolo a raso sul viadotto.

Altro aspetto che si vuole sottolineare è la necessità di ripensare, completare e razionalizzare il sistema dei parcheggi a margine del Centro Storico, e di sistemi alternativi di accesso, con mezzi pubblici di modeste dimensioni, sistemi automatici di risalita e ogni altro accorgimento di indispensabile attuazione per dare luogo a quelle limitazioni alla presenza e circolazione di vetture che si vuole introdurre nella zona per le finalità che ci si prefigge e che sono già in larga parte contenute nello stesso PUM.

Pagina **17** di 22

Via Gaglio, 1 – 92100 Agrigento – tel.: 0922/21594 – C.F.: 80007100847
sito: www.ordineingegneriagrigeno.it – e-mail: ordine@ordineingegneriagrigeno.it –
pec: ordine.agrigento@ingpec.eu

In questa ottica non può sfuggire l'opportunità costituita dalla messa in esercizio della porzione di Parcheggio Multipiano di Piazzale Rosselli già realizzate (ove possibile) o del suo rapido completamento, per dare luogo a quei lavori su Piazza Vittorio Emanuele che ne consentano la rimozione dei parcheggi a la restituzione alla città della sua funzione di spazio aggregativo.

Indicazioni puntuali: Proposte

Modifiche ai regolamenti Urbanistici ed edilizi:

Possibilità di sfruttare gli spazi non abitabili (quei sottotetti o quei vani del sottotetto che non rispettano quanto prescritto dal RE ed in particolare la cui altezza massima, misurata all'intradosso del solaio del tetto, per ciascun vano in cui è suddiviso il sottotetto, è inferiore a m. 2,20), ribassandone il limite di altezza.

Modificare l'articolato che prevede l'accesso a detti vani sottotetto, ancorchè destinati a locali di sgombero, esclusivamente attraverso botole rendendone difficoltoso l'accesso.

Rendere più flessibile il limite oggi previsto per la realizzazione di tettoie pari al 30% della superficie abitabile di piano, per consentire la loro installazione anche su lastrici solari privi di superficie abitabile o nel caso di unità immobiliari su più livelli, facendo riferimento per esempio al parametro della superficie abitabile dell'unità di cui sono pertinenza, indipendentemente dalla sua allocazione (anche su piano diverso).

Consentire la realizzazione di modeste terrazze scoperte anche sulle coperture delle unità immobiliari ubicate nel centro storico.

Sulla vulnerabilità sismica del costruito

Pare imprescindibile ottenere una mappatura delle condizioni delle strutture private della città, verificando il rispetto delle normative antisismiche in modo da fornire al Comune un'essenziale punto di partenza per una maggiore conoscenza del territorio e del suo livello di sicurezza.

Si ritiene corretto individuare tre distinti profili di conoscenza dello stato dell'immobile: le condizioni delle strutture portanti, lo stato degli impianti e le finiture edilizie attraverso la compilazione di apposite check list e vademecum delle attività del rilievo da effettuarsi al fine di raccogliere tutti gli elementi necessari per

Pagina 19 di 22

Via Gaglio, 1 – 92100 Agrigento – tel.: 0922/21594 – C.F.: 80007100847
sito: www.ordineingegneriagrigeno.it – e-mail: ordine@ordineingegneriagrigeno.it –
pec: ordine.agrigento@ingpec.eu

poter poi restituire una ‘fotografia’ sicuramente generale, ma quanto più possibile accurata, dello stato manutentivo dell’unità edilizia presa in esame.

L’ordine degli Ingegneri attraverso un progetto pilota di concerto con gli Amministratori di condomini sta predisponendo una procedura standardizzata di rilievo, secondo lo stato dell’arte tecnico per questa mappatura.

Gli edifici che di volta in volta saranno oggetto di sopralluogo saranno catalogati e inseriti in un database geo-riferito gestito dall’Ordine degli Ingegneri, che potrà poi essere reso disponibile attraverso la realizzazione di un applicativo web ad accesso ristretto. Il servizio sarà infatti a disposizione soprattutto dei proprietari di immobili, che potranno quindi censire volontariamente il proprio bene, ma l’effetto diretto sarebbe principalmente quello di fornire un primo utile strumento alla Pubblica Amministrazione per uno sviluppo sempre più sostenibile e rivolto al mantenimento del patrimonio edilizio odierno.

Tale proposta ha come scopo quello di dare nuovo impulso e maggiore risalto a quanto già in atto previsto dalla normativa vigente (fascicolo del fabbricato).

A rafforzare questa iniziativa potrebbe essere opportuno affiancare in fase di redazione del nuovo regolamento edilizio l’obbligatorietà di procedere all’aggiornamento o alla prima redazione del certificato di idoneità statica (o dello studio di vulnerabilità sismica), per gli edifici ultimati da più di 50 anni, come fatto ad esempio dal Comune di Milano, evidenziando i benefici legati agli interventi di mitigazione del rischio e degli strumenti fiscali di incentivazione connessi (Sisma Bonus).

La situazione del tessuto socio-economico della città è purtroppo tristemente nota, ma bisogna anche porsi il problema di quali potrebbero essere i costi in termini economici, sociali e soprattutto di vite umane di un evento calamitoso e della successiva fase di ricostruzione. Da questo punto di vista il percorso individuato va nella direzione di agevolare quest’attività perché si possano poi fornire i primi essenziali strumenti per il Comune che potrebbe mettere in atto politiche di defiscalizzazione per chi investe nel centro storico, dato che questo migliora la sicurezza collettiva. Non solo: bisogna guardare alla questione su scala ampia e valutare, anche, quali potrebbero essere le ricadute positive che portano con sé simili percorsi di riqualificazione anche e non solo nel perimetro del Centro storico.

Saldo zero o De-sealing

Consumo netto di suolo zero non significa congelare l'infrastruttura urbana impedendo in assoluto di occupare nuovo territorio. Al contrario esso consente l'occupazione di spazi liberi purché questo avvenga a saldo zero, de-sigillando (*de-sealing*) e ripristinando ad usi agricoli o seminaturali aree di pari superficie in precedenza urbanizzate e impermeabilizzate.

E' questa una specificazione fondamentale che introduce anche nella pianificazione urbanistica e territoriale il principio del riciclo e dell'economia circolare, già espresso nella strategia Europa 2020, con l'obiettivo finale di disaccoppiare lo sviluppo urbano dal consumo della risorsa suolo.

Il *de-sealing* e la compensazione del consumo di suolo nell'ottica del consumo netto zero sono obiettivi da perseguire attuando politiche urbanistiche che tendano a scoraggiare consumo di nuovo suolo. I progetti di nuova urbanizzazione su aree libere necessiteranno, per essere realizzati, di adeguate misure compensative sotto forma di interventi di *greening* o di *de-sealing* di aree urbanizzate relitte o inutilizzate.

I promotori immobiliari potranno scegliere se realizzare loro stessi gli interventi di compensazione / *de-sealing* ovvero pagare un onere di compensazione al Comune. Gli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana sono invece esentati da questi interventi di compensazione [CE, 2012].

Attuare il saldo zero.

In particolare si potrebbe definire e implementare un meccanismo di scambio di "crediti di superficie" che consenta la costruzione su terreno libero solo previo ripristino ad uso agricolo o seminaturale (verde urbano, reti ecologiche) di terreni già urbanizzati / impermeabilizzati.

L'obiettivo sarebbe attivare un processo di riciclo e ridisegno delle aree urbane vincolando la costruzione su terreno libero all'acquisizione, da parte dell'operatore immobiliare, di "crediti edilizi" o "crediti di superficie" derivanti dal *de-sealing* di aree impermeabilizzate (insediamenti e infrastrutture relitte o inutilizzate quali parcheggi, distributori di benzina, capannoni) o di edifici e aree impermeabili dismesse in zona agricola (stalle, fienili, piazzali) di superficie equivalente se non superiore a quella che verrà occupata ed impermeabilizzata con la nuova urbanizzazione. In questo processo di riciclo, il *topsoil* rimosso dalle nuove urbanizzazioni viene riutilizzato, secondo specifiche linee guida, per i ripristini delle aree oggetto di *desealing*. Questo innovativo approccio produrrebbe in prospettiva molteplici risultati. Da un lato, imponendo l'onere del *de-sealing* per le nuove urbanizzazioni, agisce da freno economico al consumo diretto di suolo favorendo e rendendo più appetibile, per il mercato immobiliare, la rigenerazione urbana

Pagina **21** di 22

che, tradizionalmente, sconta costi ed oneri superiori rispetto alla costruzione su terreno libero. Laddove le nuove urbanizzazioni si

producono, viene comunque garantito il saldo zero del consumo e dell'impermeabilizzazione del suolo attuando così l'obiettivo UE del 7° Programma di Azione Ambientale.

Dall'altro, se accompagnato da previsioni urbanistiche finalizzate al ricompattamento e alla ricucitura del tessuto urbano, esso attiva un motore di mercato per porre rimedio alla dispersione urbana prodottasi negli ultimi anni e riqualifica il paesaggio, consentendo di rimuovere e rilocalizzare all'interno del perimetro urbanizzato edifici incongrui o abbandonati, disseminati per il territorio agricolo peri-urbano, che sono da considerare veri e propri rifiuti da riciclare.

Affinché l'impianto regolativo dello scambio dei crediti di superficie sia praticabile e possa funzionare, al di là degli aspetti giuridico-normativi, è indispensabile che sia garantita la sostenibilità economica degli interventi di "riciclo" urbanistico, sia sul piano degli operatori immobiliari che del bilancio comunale, tenuto conto del minore gettito fiscale conseguente allo stop dell'espansione urbana e alle misure di incentivo e defiscalizzazione che si prevede di adottare a vantaggio della rigenerazione di aree già urbanizzate.

Contestualmente dovranno infatti essere predisposte ed adottate misure per favorire e incentivare la rigenerazione urbana (semplificazioni, incentivi volumetrici, defiscalizzazioni) e linee guida per applicare, in fase di progettazione e di intervento, soluzioni tecniche finalizzate a migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici.

L'obiettivo comunitario del consumo netto di suolo zero entro il 2050, stabilito con il 7° Programma di Azione Ambientale, oltre a perseguire la tutela di una risorsa finita e non rinnovabile come il suolo, rappresenta uno stimolo e un potenziale motore per la rigenerazione della città e il ridisegno del tessuto urbano in forme meno disperse. La sua applicazione nei vari paesi membri della UE non è però immediata e deve tenere conto dei diversi contesti territoriali e legislativi. Esso presuppone un ripensamento delle abituali politiche urbanistiche e fiscali a tutti i livelli, da quello nazionale a quello comunale. E richiede regolamenti e strumenti tecnici di supporto adeguati, in particolare per quegli interventi di de-sealing e

r
i
p
r
i

§ Pagina **22** di 22

† Via Gaglio, 1 – 92100 Agrigento – tel.: 0922/21594 – C.F.: 80007100847

§ sito: www.ordineingegneriagrigeno.it – e-mail: ordine@ordineingegneriagrigeno.it –

pec: ordine.agrigento@ingpec.eu

n
o

d