

COMUNE DI PALMA DI MONTECHIARO
(Provincia di Agrigento)

PIANO REGOLATORE GENERALE
Rielaborazione totale

RELAZIONE

Progettazione: Ufficio Tecnico Comunale
Dirigente Arch. Rosario Todaro

Arch. Francesco Lo Nobile
Arch. Baldassare Zinnanti
Ing. Concetta Di Vincenzo
Geom. Salvatore Di Vincenzo
Geom. Giovanni Sanfilippo
Geom. Rosario Giuseppe Falsone

Collaboratori esterni

Arch. Antonio Calderaio
Ing. Vincenzo Lo Verso
Geom. Giuseppe Petrucci

Consulente: prof. ing. arch. Giuseppe Trombino

Il Commissario straordinario
(dott. Antonino La Mattina)

Marzo 2005

1. PREMESSA

Nelle pagine che seguono è descritto il progetto del Piano Regolatore Generale del Comune di Palma di Montechiaro.

Il progetto costituisce la rielaborazione totale del PRG adottato con deliberazione commissariale nel 1992 e restituito non approvato dall'Assessorato al Territorio ed Ambiente nel 1994.

Il Comune di Palma di Montechiaro è in atto dotato di Regolamento edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato con D.A. n. 24/82 del 16/01/82 i cui vincoli urbanistici sono decaduti il 31/12/93.

Esso inoltre si è dotato di due piani di recupero urbanistico, redatti ai sensi dell'art. 14 della L. R. 37/85, relativi agli agglomerati abusivi sorti nel centro abitato e nella frazione di Marina di Palma, approvati con delibere commissariali n. 747 del 23/07/91 e n. 225 del 16/04/92.

In base all'art. 16 della L.R. 71/78, il Comune di Palma di Montechiaro è obbligato a dotarsi di piano per l'edilizia economica e popolare ai sensi della L. 167/62.

Il Comune di Palma di Montechiaro è obbligato, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 15/91, a dotarsi di Piano Regolatore Generale.

Con delibera di G.M. n.734 del 30/12/85, ratificata con delibera di C.C. n.11 del 05/02/86, l'Amministrazione Comunale dava incarico all'Ing. S. Grasso che elaborava il Piano Regolatore generale e lo inoltrava, per l'adozione, all'Amministrazione Comunale. Il Piano così elaborato veniva adottato con deliberazione commissariale n°249 dell'11 aprile 1992, ratificata con successiva delibera commissariale n°75 del 18 ottobre 1993, quindi inoltrato all'Assessorato Regionale al Territorio e all'Ambiente con istanza commissariale prot. 15174 del 6 agosto 1992 e successiva istanza sindacale prot. n°22482 dell'11 febbraio 1993.

Con voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica (CRU) n.103 del 16 novembre 1994, condiviso dall'Onorevole assessore del territorio e dell'Ambiente, il PRG con annesse prescrizioni esecutive e Regolamento Edilizio, veniva ritenuto non meritevole di approvazione e restituito per la sua rielaborazione totale, ai sensi dell'art.4 della L.R. n.71/78 tenendo conto delle osservazioni e considerazioni di cui al voto stesso.

Con atto di Giunta Municipale n°670 del 31/12/98 è stato dunque incaricato l'Ufficio Tecnico Comunale, allora diretto dall'ing. Pasquale Amato, della redazione del PRG, dopo aver registrato l'assenza di condizioni per proseguire il rapporto col progettista originariamente incaricato.

A supporto dell'Ufficio incaricato, per garantire la necessaria competenza ed esperienza l'Amministrazione, con atto di giunta Municipale n°21 del 22/02/2000, successivamente esteso con deliberazione commissariale n. 217 del 24.12.2004, ha incaricato della consulenza alla pianificazione il prof. arch. ing. Giuseppe Trombino.

Considerato che il Piano Regolatore Generale va redatto, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 15/91, sulla base di uno studio agricolo forestale del territorio comunale e, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 65/1981, dello studio geologico, e considerato che tali studi, già approntati per la prima stesura di Piano, necessitavano di adeguamenti alla sopravvenuta disciplina legislativa nonché alle indicazioni contenute nel voto del CRU, l'Amministrazione con delibera di G.M. n°30 del 24/02/99 e delibera di G.M. n°241 del 31/12/99 ha incaricato degli opportuni aggiornamenti i professionisti già titolari dell'incarico e precisamente il dottor agronomo Luigi Di Salvo per lo studio agricolo forestale del Piano e il dottor geol. Orazio Barbagallo per la redazione dello studio geologico del Piano.

Con atto deliberativo del commissario ad acta n. 14 del del 5.03.2004, dopo una lunga gestazione, durante la quale la direzione dell'UTC è stata assunta dall'arch. Maurizio Natoli, è stato approvato lo studio di massima del Piano con prescrizioni.

2. I RIFERIMENTI PROGETTUALI

2.1 - Il voto del CRU.

I principi progettuali seguiti nella progettazione del PRG sono stati definiti con stretto riferimento ai contenuti del voto n°103/94 del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, che nel prescrivere la rielaborazione totale del Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Commissario n.249 del 11/04/92, ha sviluppato alcune considerazioni che costituiscono un necessario ed obbligato punto di riferimento, delle quali di seguito si riportano ampi stralci.

“Non si può fare a meno di considerare nel contesto dell'esame del piano regolatore generale quali sono i parametri su cui si basa l'economia di un territorio, e ciò per l'ovvia considerazione che uno strumento urbanistico è pur sempre finalizzato, in linea di principio, ad obiettivi di carattere socio-economico. Il Comune di Palma di Montechiaro è uno di quei Comuni in cui, emblematicamente, sono rappresentate le patologie del sottosviluppo e dell'arretratezza.

Il Comune ha un reddito pro-capite tra i più bassi della Sicilia, se raffrontato alla dimensione popolazione, e la stessa qualità del reddito, in larga misura derivante dalle rimesse degli emigranti ed a forme di assistenzialismo varie, ha prodotto nel passato e continua a produrre, per carenza di attività produttive e per l'assenza di riferimenti ad obiettivi di sviluppo economico pubblico o privato, forme di investimento legate principalmente al settore edilizio abitativo, come risposta ad una esigenza primaria o come riparo dalle congiunture inflazionistiche, che sono state in grado di esercitare un'azione trainante per gli effetti occupazionali in diversi settori dell'economia locale.

Ciò ha provocato, in assenza di adeguati controlli, un'inarrestabile espansione estensiva di edilizia abusiva attorno al nucleo urbano storico, determinando gravi compromissioni sia sotto il profilo dell'assetto edilizio-urbanistico che idrogeologico.

Come si evince dalle relazioni allegate al piano, il grande incremento in abitazioni e vani, prevalentemente abusivi, si è registrato nel ventennio 1961/1981, e tale patrimonio edilizio costituisce il 65,6% dei vani complessivamente esistenti nel Comune al censimento 1981, pari a 21.048.

Ma anche il decennio 1981/1991 è stato caratterizzato da un frenetico sviluppo residenziale, per lo più abusivo, registrandosi un incremento di 2.617 abitazioni, corrispondenti a 15.308 nuovi vani, senza contare le residenze extraurbane utilizzate prevalentemente ad edilizia stagionale.

In definitiva al censimento 1991 il numero di vani totali nel Comune di Palma di Montechiaro è di 36.847 (anche se dai dati ricavabili dallo studio relativo al piano di recupero del centro abitato i soli vani rilevati all'interno della perimetrazione abusiva sarebbero addirittura 47.000) evidenziando un fenomeno di abnorme accrescimento del patrimonio abitativo, che paradossalmente da una parte non trascurabile risulterebbe disabitato.

Ma tale circostanza non è affatto inspiegabile se si tiene conto che la crescita edilizia non è proporzionata alla crescita demografica.

Ciò ha provocato distorsivi processi di urbanizzazione, che hanno comportato la creazione dal nulla di interi quartieri abusivi ai margini del centro antico, privi di strade, acquedotti, fognature, servizi collettivi ed attrezzature pubbliche, in condizioni di massimo sfruttamento fondiario e dimensionale in uno scenario di precarietà costruttiva e di dissesto idrogeologico.

La presenza di un fenomeno di così vasta portata, che per fortuna ha interessato in misura minore la zona costiera, non può essere considerato marginale nella formazione del piano regolatore generale, che invece deve rappresentare l'occasione di un processo di riqualificazione urbana (vedi in proposito l'art. 9 della L.R. 17/94) finalizzato, per quanto possibile, al recupero di una identità sociale e spaziale complessiva, fortemente compromessa dall'abusivismo edilizio.

Non appaiono pertanto condivisibili soluzioni progettuali ai margini del vasto agglomerato abusivo del centro abitato, che tendono a riproporne e amplificarne acriticamente la scala dei suoi elementi negativi, operando estrapolazioni progettuali dei modelli urbanizzativi "spontanei" in atto, fino ad interessare le zone di Monte Pozzillo, sottoposte a vincolo archeologico, ed aggravando il già precario equilibrio idrogeologico dei terreni attorno al centro abitato.

Un piano che sia orientato alla riqualificazione della città costruita, deve parallelamente proporre un modello di sviluppo sostenibile che non alteri sensibilmente i caratteri del territorio, le sue risorse, i beni culturali e gli equilibri ambientali.

Sotto questo profilo, non appaiono adeguatamente tutelati nel piano da una parte i rapporti degli elementi storico-culturali con il territorio in tutti i suoi aspetti e dall'altra parte risultano trascurati i condizionamenti di tipo geomorfologico ed idrogeologico presenti diffusamente nel territorio (corsi d'acqua, valloni, incisioni naturali, morfologia complessa del territorio), così come la presenza di grandi opere idrauliche realizzate a salvaguardia del centro abitato, che appaiono frustrate da incontrollate trasformazioni urbanistiche.

Il centro storico di Palma di Montechiaro, per fare solo un esempio, per la sua peculiarità non può essere considerato separato dal restante territorio, specie laddove è riconoscibile un rapporto spaziale panoramico con la vallata a sud sottoposta a vincolo paesaggistico con D.A. n°3177 del 3/12/1990.

Qualsiasi previsione edificatoria in questo specifico contesto, come invece propone il piano, appare lesiva di quel superstite legame storico-culturale ed ambientale che deve essere mantenuto tra il centro storico ed il territorio circostante con appropriate destinazioni urbanistiche.

Ancora nel piano non appare salvaguardato in giusta prospettiva urbanistica l'enorme patrimonio di aree d'interesse archeologico e paesaggistico presente nel territorio, che spesso è interessato da previsioni di trasformazioni urbanistiche incompatibili con il bene culturale che s'intende tutelare, e non giustificate da superiori esigenze d'interesse collettivo o pubblico.

Così la fascia costiera, caratterizzata dalla presenza di emergenze monumentali e naturalistiche, che viene oltre ogni ragionevole esigenza investita da estese localizzazioni di zone da destinare ad edilizia stagionale e turistico-ricettiva talora in aree in evidente dissesto idrogeologico (C/da. Malerba).

Per un altro verso non sembra adeguatamente evidenziato il ruolo strategico che per lo sviluppo economico di Palma di Montechiaro può rappresentare l'attività agricola, se sostenuta da infrastrutture al suo servizio, nonché da un'adeguata viabilità rurale che nel piano dovrebbe trovare un quadro di riferimento progettuale.

Il piano regolatore generale risulta sovradimensionato....non si condivide il criterio generalizzato di escludere l'idoneità abitativa dei piani terra degli edifici esistenti... anzi il rapporto strada-abitazione, alla base delle tradizionali relazioni sociali, andrebbe agevolato nello sviluppo urbano come elemento integrante della crescita e della educazione della popolazione specie di quella più giovane, e come occasione di arricchimento generale della possibilità di apprendimento e di scambio.

...Il progetto di piano sembra ignorare l'enorme capacità insediativa del piano di recupero urbanistico del centro urbano, che stando ai dati in esso contenuti avrebbe una consistenza volumetrica complessiva di ben 4,7 milioni di metri cubi, di cui 3,3 milioni dichiarati ad uso residenziale, comprensivi di una quota di nuova edificazione pari ad un volume di circa 180.000 metri cubi...

...Per le singole zone omogenee individuate dal piano si osserva:

Zona A - ... andrebbe meglio definita la perimetrazione sul lato est, includendo le stecche di fabbricati separati da scalinate fino a via Quarto caratterizzati da una morfologia storica...

In un rapporto di contestualità con il centro storico, che non può essere considerato separato con il restante territorio, si ritiene necessario che sia enucleato anche il patrimonio storico, architettonico ed etno-antropologico esterno al centro storico da sottoporre ad una rigorosa disciplina conservativa in uno con le necessarie aree di rispetto pertinenziali.

Zona B - L'enucleazione delle zone B avviene senza una puntuale verifica dei requisiti urbanistici prescritti dall'art.2 del D.M. 2-4-68....

Zona C - L'enucleazione di questa zona non può prescindere dalle considerazioni sul dimensionamento del piano in rapporto ai reali fabbisogni residenziali e turistici....

In relazione alle precedenti considerazioni sul piano non si condivide la previsione delle zone d'espansione residenziale CP a valle del centro storico....

E' necessario che il PRG contenga la disciplina urbanistica anche delle zone oggetto del piano di recupero ai sensi della L.R. 37/85 apportandovi, se necessario, quelle opportune modificazioni al fine di armonizzare la pianificazione delle zone di recupero con la pianificazione urbanistica generale (vedi art. 9 della L.R. 17/94).

Zona Turistico-Alberghiera - La zona non è definita in rapporto alla zonizzazione prevista dall'art.2 del D.M. 2.4.68 n.1444.

...non si condivide la previsione di questa zona, orientata ad attività edificatoria turistico-alberghiera.

Tutta la zona va opportunamente classificata zona di verde agricolo con un'appropriata normativa di controllo ambientale”.

Le motivazioni riportate nel voto n°103/94 del CRU costituiscono una valida indicazione e direttiva per la stesura del PRG.

Come il paesaggio urbano e le coste, anche le campagne e le colline dell'entroterra

sembrano segnate da un degrado che porta i segni dell'economia assistita. Tuttavia negli ultimi anni si sono avviate attività ed iniziative che però hanno la necessità di essere supportate da infrastrutture e servizi adeguati che il progetto di PRG deve opportunamente individuare e prevedere.

Pertanto il nuovo piano pretende di costituire un utile strumento per la salvaguardia ed il potenziamento delle aziende agricole, soprattutto se a cultura intensiva (serre) prevedendo per esse la possibilità di realizzare adeguate strutture per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Non vanno trascurati, nella pianificazione degli interventi per la valorizzazione del paesaggio agricolo, l'individuazione di siti archeologici, delle masserie, di segni di particolare valore ambientale e storico che possono costituire una rete che favorisca l'affermarsi di un rapporto nuovo tra attività di promozione turistica attraverso la pratica dell'agriturismo.

2.2 - Le direttive del Consiglio Comunale.

Sulla base delle indicazioni contenute nel voto del CRU sono state sottoposte al Consiglio Comunale nelle sedute del 22 aprile 1999 e del 22 dicembre 1999 proposte deliberative per l'approvazione delle *“Direttive generali per la rielaborazione del Piano regolatore Generale del Comune di Palma di Montechiaro”*.

Con manifesto pubblico e appositi inviti veniva convocato un incontro pubblico con la cittadinanza e gli operatori socio-economici locali, che esprimevano considerazioni e valutazioni per la predisposizione di un Piano che guardasse in modo particolare al territorio come risorsa fondamentale per lo sviluppo socio economico della comunità

Il Consiglio, prendendo atto della necessità di redigere il PRG al fine di normare la situazione urbanistica esistente e di previsione, ai fini di una crescita socio-economica del Paese reale e corretta, esprimeva in particolare le seguenti considerazioni:

“1) Si condividono le linee di massima delle direttive di piano mirate alla riqualificazione del centro urbano e del territorio, essendo l'edificazione cresciuta sotto la spinta di una edilizia spontanea priva di qualsiasi regolamentazione pubblica e logica socio economica. Il piano in linea con le direttive del C.R.U., orientato alla riqualificazione territoriale deve parallelamente proporre uno sviluppo sostenibile nel rispetto del territorio stesso e delle sue risorse culturali ed economiche oltre ad un equilibrio ambientale.

2) La determinazione del fabbisogno abitativo dovrà essere condotta oltre che rispetto alle variazioni demografiche, anche in funzione di una moderna qualità abitativa, in senso tipologico e di servizi. Di conseguenza il piano deve contenere una proposta di riqualificazione dell'edificato valida e corretta, per una minore utilizzazione di nuovi spazi ai fini edificatori per lo sviluppo futuro di abitazioni e di servizi connessi.

3) ruolo strategico dovrà avere l'attività agricola per lo sviluppo economico di Palma di Montechiaro, con particolare riferimento alle infrastrutture di servizio ed al sistema viario rurale.

4) Valorizzazione del territorio, attraverso la riqualificazione delle zone costiere edificate di Facciomare-Ciotta, Marina di Palma e Capreria-Gibildolce-Fumaloro, con previsioni non solo a residenze stagionali ma permanenti, attraverso zone sia ad uso pubblico che privato di tipo produttivo, turistico-ricettivo con previsioni di attrezzature ed infrastrutture di supporto.

In tal proposito si tende a precisare che in tali zone sono state già in gran parte costruite o sono di previsione il completamento delle infrastrutture primarie e quindi di facile attuabilità in tempi brevi.

Di contro non si condivide la scelta di grandi interventi per strutture turistiche-ricettive nella zona di Malerba e Monte Grande prive di infrastrutture primarie, zone di grande valenza paesaggistica ed in precario stato di equilibrio Idrogeologico, quest'ultime zone invece dovranno essere interessate di un equilibrio ambientale studiato con interventi turistico ricettive molto ampi, tipo agri-turismo o camping, con strutture a diretta fruizione del mare o di parco annessi.

5) Individuazione di parchi territoriali, a tutela dei beni paesaggistici naturali e monumentali, sia urbani che extra urbani.

Negli stessi saranno ammessi interventi di tipo ricreativo e ricettivo nel rispetto dell'ambiente circostante ed i vincoli esistenti o previsti, con manutenzione dell'edilizia privata esistente, interventi di tipo agri-turismo ed agricolo tradizionale, realizzazione di tutti gli accessi al mare nelle zone anche di parco.

6) Riqualificazione di tutte le aree marginali, con interventi di bonifica a sistemazione idraulica e forestale all'interno o prospiciente le aree edificate del centro abitato (Costone Pirtuso e Cimitero – Vallone Piazza Mazzini – Costone Marina di Palma – a monte di Via Aldo Moro vicino ex taglio acqua etc...).

Interventi di recupero o consolidamento delle aree con grave dissesto idrogeologico dovuti a cause naturali o ad interventi estranei (zona Malerba – Facciomare - Punta Falcone – zona Crucilli – Giardinaccio – Vincenzina e Monte Grande).

7) Particolare ristudio va fatto per il piano di recupero delle zone abusive non più corrispondenti alla qualificazione dei servizi infrastrutturali di previsione, ormai superati dagli interventi spontanei degli ultimi anni. Nello stesso piano di recupero bisogna normare tutte le aree bianche esistenti e non normate nella fase di approvazione.

8) Particolare rilevanza bisogna dare alla rete viaria, con riqualificazione e nuova previsione della viabilità sia interna alla città che esterna nel territorio in particolare modo nella zona della variante SS.115 ad est e sud, dove è previsto lo sviluppo produttivo sia Artigianale che Commerciale.

In termini più puntuali le direttive prescrivono:

- a) Recupero di tutte le strutture pubbliche incomplete (ex Pretura, Mattatoio Comunale, Asilo Nido Villaggio Giordano, e aree non edificate tipo ex scuola SS.115 Impr. Tondo etc..)
- b) Piani attuativi PEEP di supporto al PRG e PPR, vista l'inesistenza consolidata nello stesso P.P.R. con predisposizione in percentuale alle aree ai sensi dell'art.17 della legge 71/78 anche nel rispetto di alcune aree già richieste dovute ad espropriazioni per lotti ad uso pubblico.
- c) Norme tecniche di attuazione chiare e non contraddittorie e di facile interpretazione

univoca nel rispetto della legislazione ed urbanistica vigente.

- d) Sviluppo dell'agricoltura intensiva anche con la possibilità di realizzare fabbricati rurali con indice di fabbricazione dello 0.10%.*
- e) possibilità della realizzazione di pensiline entro la larghezza del marciapiede anche per le strade di mt.7.00 vista la grande quantità di strade di questa larghezza all'interno del P.P.R. approvato.*
- f) possibilità, con le nuove norme tecniche del P.R.G. di rendere volume tecnico tutte le verande su tre lati.*

La redazione del Piano Regolatore Generale, attraverso la riqualificazione urbanistica e le nuove proposte di intervento dovrà essere strumento attuativo di pianificazione dinamico, con previsioni per una politica di sviluppo produttivo, sul territorio e sulla cultura del territorio.

Si propone al redattore del piano di tenere incontri-dibattito di pari passo con la elaborazione di massima dello stesso piano, onde arrivare alla approvazione definitiva in tempi brevi e con la massima partecipazione di tutte le forze politiche, culturali, produttive e sociali della città."

In sintesi le Direttive generali per la rielaborazione del piano regolatore generale approvate dal Consiglio possono così riepilogarsi:

1. La determinazione del fabbisogno abitativo dovrà essere condotta sulla base dei dati ISTAT 1991, integrati dalle variazioni demografiche fornite dall'Ufficio anagrafe e dalle domande di sanatoria presentate;
2. Visualizzazione di tutti i vincoli archeologici per i quali risulta emesso D.A., nonché di tutte le emergenze censite dalla Soprintendenza ed inserite nell'elenco propedeutico fornito dalla stessa. A tal fine dovrà essere predisposta una tavola grafica sulla quale rappresentare ed indicare il patrimonio culturale, architettonico, archeologico e di interesse storico, nonché tutti i vincoli insistenti sul territorio derivanti da Leggi nazionali o Regionali o di altro genere;
3. Riportare nel P.R.G. le prescrizioni del P.P.R. per come reso esecutivo e con gli atti deliberativi di approvazione e le prescrizioni dell'ARTA;
4. Elaborare un'idee normativa che coordini le previsioni del P.P.R. con quelle del P.R.G., uniformandone i contenuti;
5. Prevedere idonea normativa di salvaguardia degli edifici di interesse storico architettonico presenti sia in ambito urbano che extraurbano;
6. Definire le tipologie di intervento in centro storico, individuando in esso i comparti e specificando per ognuno di essi i livelli di intervento che dovranno, comunque, prevedersi fra quelli contenuti nell'art.20 della L.R. 71/78, da valutarsi in rapporto alle previsioni del P.P.R. centro storico;
7. Verificare analiticamente le caratteristiche di tutte le aree classificabili B ex art. 2 D.M. 2.4.1968;
8. Verificare tutte le zone e sottozone di espansione classificabili come C in funzione delle caratteristiche agricole ed ambientali;
9. Effettuare una puntuale verifica delle previsioni progettuali in funzione dello studio agricolo forestale e geologico;
10. Consentire e normare l'uso residenziale dei P.T., prevedendo tipologie che recuperino

- relazioni sociali legate al rapporto abitazione-strada, abitazione-strada-giardino;
11. Evidenziare il ruolo strategico che l'attività agricola riveste per lo sviluppo economico di Palma di Montechiaro definendo con chiarezza infrastrutture di servizio e sistema viario rurale;
 12. Valorizzare il sistema costiero prevedendo quattro ambiti di intervento:
 - due con caratteristiche prevalentemente a residenza stagionale (Marina di Palma e Ciotta – Torre di Gaffe)
 - una con caratteristiche private e ricettive turistico-alberghiere, con possibilità di intervento pubblico o privato misto (c.da Malerba).
 - un grande intervento per la creazione di strutture turistico-ricettive da realizzare nell'intorno geografico dominato dalla presenza del Castello e da Montegrande, soggetto a studio particolareggiato che garantisca la tutela e la valorizzazione dei beni storico-ambientali.
 13. Evidenziare la grande importanza che, nel processo di sviluppo economico, riveste il settore turistico attraverso la sostenibilità degli interventi, la valorizzazione delle emergenze architettoniche, archeologiche e paesistiche e la creazione di sistemi ricettivi e di servizio, in particolare nelle aree costiere;
 14. Definire il sistema viario di penetrazione salvaguardando la trama filologica dell'impianto urbano storico.

E' bene soffermarsi, in conclusione, sul confronto fra le osservazioni e considerazioni riportate nel voto del CRU e le direttive del Consiglio Comunale, soprattutto in questa fase in quelle di carattere generale e non esecutivo.

Emerge una notevole corrispondenza fra le due posizioni, tranne relativamente alla possibilità di nuova edificazione emergente dalle direttive consiliari: punto 2.2.4) (*residenze permanenti nell'area costiera*) e punto b) (*piani attuativi PEEP di supporto al PRG e PPR*), a fronte di un voto del CRU che scarta ogni ipotesi di nuova espansione, quindi lo sforzo programmatico va indirizzato nella soddisfazione delle esigenze emerse dalle direttive, compatibilmente col voto, e quindi attraverso una politica di recupero e riuso degli insediamenti esistenti.

Particolare attenzione va posta sulla direttiva inerente gli insediamenti turistico ricettivi contenuti al punto 2.2.4), in quanto a tal proposito il Consiglio Regionale dell'Urbanistica bocciava il Piano per una programmazione estensiva delle aree costiere. Anche in questo caso lo sforzo di programmazione dovrà essere sotteso a soddisfare le direttive del Consiglio Comunale, contenendo l'aggressione del territorio con l'edilizia spontanea e di residenza, ma incoraggiando le trasformazioni del territorio laddove questo presenti vocazione allo sviluppo socio-economico della comunità, e in tutte le aree individuate dal Consiglio Comunale, compatibilmente con i vincoli e le condizioni evolutive e tettoniche del territorio.

2.3 - Lo studio di massima del PRG.

Lo studio di massima del Piano, trasmesso al Consiglio comunale nel 2001, è stato esaminato dal Consiglio nella seduta del 11 maggio 2001 con deliberazione n. 47. Il Consiglio in quella sede ha ritenuto di non approvare lo studio, riscontrando carenze

procedurali e progettuali, ed ha invece deliberato l'approvazione di un documento contenente osservazioni di merito tecnico e procedurale.

Dopo un lungo dibattito infine, nel 2004, il Commissario regionale ad acta, nominato per incompatibilità del Consiglio comunale, con atto n. 14 del 5.03.2004, ha approvato lo schema di massima del PRG, con le indicazioni modificative di seguito specificate:

- a) Il regime urbanistico da prevedere nel piano definitivo per le parti del territorio comunale soggette a fenomeni di instabilità, ferme restando le eventuali diversificazioni che potrebbero derivare dagli approfondimenti di carattere geologico-tecnico alla scala 1:2000 che devono essere ancora redatti dal geologo incaricato, dovrà essere in ogni punto strettamente relazionato alle indicazioni contenute nello studio geologico; ogni eventuale discordanza dovrà essere adeguatamente motivata.
- b) Le scelte relative alle aree da destinare ad attività turistico-ricettive nel PRG definitivo dovranno essere congruamente e singolarmente motivate, tenendo conto delle caratteristiche geologiche e morfologiche dei terreni, evidenziate negli studi geologico e geologico-tecnico, del regime vincolistico vigente, nonché delle previsioni già contenute in strumenti di pianificazione progressi. In particolare, al fine di sviluppare forme avanzate di utilizzazione turistica del territorio costiero che possano coniugare le esigenze della tutela paesaggistica ed ecologica con le esigenze di crescita economica e sociale e che possano per tanto costituire esperienze pilota per un diverso modo di fruizione dei beni culturali, paesaggistici e naturalistici del territorio palmese, il PRG dovrà individuare, nel rispetto dei vincoli agenti sul territorio, ambiti territoriali particolarmente vocati per la realizzazione di iniziative turistico residenziali di qualità, da sviluppare attraverso opportune forme di collaborazione pubblico-privato.
- c) Negli insediamenti costieri di Marina di Palma, Capreria, Fumaloro e Ciotta-Gaffe dovranno prevedersi interventi di infrastrutturazione di tipo produttivo, turistico-ricettivo che consentano di valorizzare e riqualificare gli insediamenti esistenti e di elevarne gli attuali standard residenziali. La perimetrazione degli agglomerati dovrà comprendere, nel rispetto dei vincoli agenti, le parti di territorio già urbanizzate o interessate da intenso frazionamento fondiario, che non possono essere destinate ad usi agricoli.
- d) Le aree ad alta densità abitativa esistenti all'interno degli insediamenti costieri, compatibilmente con il rispetto degli standard di legge, dovranno essere enucleate come zone B, al fine di consentire la edificazione di completamento per singola concessione. Analogamente dovranno essere studiate tutte le soluzioni tecniche ammesse dalla normativa urbanistica per limitare, ai soli casi necessari, l'obbligo dell'intervento edilizio preventivo nelle restanti aree costiere interessate da insediamenti a minore densità di edificazione.
- e) Nelle aree agricole dovrà prevedersi un indice di densità pari a 0,07 mc/mq per le parti di fabbricato da adibire al servizio della agricoltura e di 0,03 per la parte da adibire ad abitazione.

Nella stesso atto deliberativo, rilevato che l'Assessorato Territorio ed Ambiente, con Decreto 7.05.2001, ha modificato il piano straordinario per il rischio idrogeologico relativamente al territorio di Palma, individuando nuove aree a rischio, si raccomanda di tenerne conto nella redazione del PRG definitivo.

3. I RIFERIMENTI SOVRAORDINATI AL PRG

Le previsioni del Piano Regolatore, secondo le disposizioni legislative contenute nella legge fondamentale ed in successive disposizioni regionali, dovrebbero trovare il loro necessario inquadramento urbanistico in un insieme di strumenti di scala sovracomunale, quali il Piano urbanistico regionale ed i Piani Territoriali provinciali, oltre ad una serie di piani di settore quali i piani paesistici, i piani di bacino ed altri.

In realtà lo stato della pianificazione sovracomunale in Sicilia è pesantemente deficitario dal momento che nessuno degli strumenti sopraelencati è riuscito sinora a pervenire ad una qualche codificazione normativa, ad eccezione del Piano Territoriale paesistico regionale del quale sono state approvate con D.A. 21 maggio 1999 le linee guida, ovvero un documento programmatico di carattere generale nel quale sono fissati i criteri metodologici per la redazione del Piano territoriale paesistico.

Particolarmente rilevante, ai fini della redazione del Prg, il disposto contenuto nell'art. 5 delle Norme delle Linee guida che fa obbligo ai comuni, nella redazione dei piani regolatori generali, di riferirsi, negli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica, alle indicazioni conoscitive ed ai criteri metodologici specificati nel documento stesso.

3.1 - Le linee guida del Piano paesistico regionale

Di seguito sono sintetizzate le indicazioni delle Linee guida del PTPR che si riferiscono al territorio di Palma di Montechiaro.

Il Comune di Palma di Montechiaro è inquadrato nell'ambito territoriale n. 10 "Area delle colline della Sicilia Centromeridionale.

Nelle tavole tematiche di indirizzo normativo il territorio palmese è interessato fondamentalmente da:

- Carta dei complessi litologici: principalmente evaporitico, argilloso – marnoso ed in parte clastico di deposizione continentale.
- Carta geomorfologica: principalmente colline argillose con creste gessose, rilievi collinari, crinali collinari e spiagge strette.
- Carta della vegetazione reale: quasi esclusivamente aree coltivate ed in parte aree con vegetazione rupestre. La vegetazione costiera è internata da formazioni delle coste rocciose.
- Carta della vegetazione potenziale: esclusivamente macchia sempreverde con dominanze di oliveto e carrube.
- Carta di biotipi: quasi esclusivamente paesaggi rurali.
- Carta del paesaggio agrario: mediamente, paesaggio dei mosaici colturali, delle colture arboree, dei vigneti ed aree con assenza di vegetazione.
- Carta dei siti archeologici: tutto il territorio è interessato da siti archeologici; individuati con i numeri 122 – 126 – 138 – 127 – 141 – 129 – 134 – 121 – 140 – 128 – 119 – 133 – 131 – 130 – 120 – 123 – 136 – 124 – 139 – 135; compresi tra questi i siti di: Monte Grande, Piano Vento, Cuminazzi, S. Leonardo, Grotta Zubbia, Casserino, Mandranova, Cipolla, Pizzo Ragusetta, Monti Galia, Piano della Città, Punta Ciotta,

Torre di Gaffe e la Città del Castellazzo di Palma. Più precisamente nelle Linee guida sono evidenziate le seguenti aree di interesse archeologico:

- 122. Andreasette. Frequentazione preistorica (eneolitica?); insediamento greco del IV-III sec. a.C.; sorgente sulfurea con condutture di età romano-bizantina e araba."
- 126. C.da Cugna. Tombe a grotticella; tracce di insediamento databile dal VI sec. a.C. all'età medievale."
- 138. C.da Falcone. Resti di insediamento neolitico ed eneolitico; insediamento del VI sec. a.C."
- 132. Cda Fiotta - Case Ottaviano. Coccie di età romano-bizantina.
- 127. C.da Pennati. Insediamento di età greca (tracce di muri e di un frantoio).
- 141. C.da Piano Vento. Villaggio preistorico (prestitinelliano), fine VII millennio a.C.; villaggio fortificato stentinelliano V millennio a.C.; luogo di culto con villaggio (capanne circolari con palo centrale) e necropoli (neolitico).
- 129. Case Cattiva – Canalotto. Tracce di insediamento romano-bizantino.
- 134. Casserino. Tombe a grotticelle castelluciane; resti di insediamento rurale (villaggio) greco dall'età arcaica a quella ellenistica; esteso insediamento romano-bizantino.
- 121. Castellazzo di Palma. Resti di un insediamento di età del rame; tombe a grotticella castelluciane; resti insediamento e capanne-santuario tardo-bronzo; ceramica protostorica; stipe votiva greco arcaica; santuario VII-IV sec. a.C.; tracce.
- 140. Fumaloro. Tombe a pozzetto dell'età del rame.
- 137. Montagnola del Calvario - Grotta Zubbia. Abitato preistorico dell'età del rame e del primo bronzo (capanne); necropoli a grotticelle; Grotta Zubbia (luogo di culto con stratigrafia dell'età del rame).
- 128. Monte del Bosco. Tombe a grotticella castelluciane; resti di fortificazione greca (villaggio).
- 119. Monte Grande. Insediamento dell'età del rame e del bronzo antico (fondi di capanna ricavate in roccia ed in parte artificiale, industria litica per la lavorazione della selce cavata in situ).
- 125. Monte Mandranova - C.da Piano della Città. Centro fortificato del V-IV sec. a. C.
- 133. Monte Pozzillo. Tombe a grotticella castelluciane.
- 131. Monti della Galia. Tombe a grotticella castelluciane; villaggio greco databile tra la seconda metà del VI e la fine del III sec. a.C. Ambienti parz. scavati nella roccia e cisterna a bottiglia.
- 130. Pizzo Ragusetta. Tombe a grotticella e tracce di insediamento castelluciano; Resti di villaggio e di fattorie greche, databili tra il V e III sec. a.C.
- 120. Punta Ciotta. Resti di muri di epoca greca dal VI al IV sec. a.C.
- 123. Salice. Tombe a grotticella dell'età del Bronzo. Resti di fattoria greca databili tra il V e il III sec.a.C. (tracce di frantoio e muri).
- 136. San Leonardo. Ceramica neolitica e soprattutto eneolitica; due fondi di capanne scavate nella roccia (villaggio)."
- 124. Sirone. Tombe a grotticella dell' Età del Bronzo; resti di insediamento greco con cinta muraria (VI-V sec. a. C.).

- 139. Tomazzo. Cocciamme di eta' preistorica; resti di un santuario greco arcaico (xoana lignei).
- 135. Tappeto. Tombe a grotticella castellucciane.
- Carta dei centri e dei nuclei storici: Il centro storico di Palma è classificato come città di nuova formazione; non sono segnalati nuclei storici nel territorio.
- Carta dei beni isolati: nel territorio sono presenti Torri, Castelli, Masserie, Mulini, Abbeveratoi, Solfare, Lazzaretti.
- Carta della viabilità storica: Strade ordinarie a fondo naturale, mulattiere e sentieri.
- Carta delle componenti primarie morfologiche del paesaggio percettivo: il territorio è interessato da rilievi da 400 a 600 m., rilievi da 200 a 400 m., crinali collinari, torrenti e rami secondari, spiagge strette.
- Carta dei percorsi panoramici: strade principali tratti stradali panoramici.
- Carta della intervisibilità costiera: territorio interessato da intervisibilità mediamente minima e bassa.
- Carta della crescita urbana: ambito urbano interessato da crescita dal 1968 al 1994
- Carta delle infrastrutture: Strade principali, linee elettriche da 150 KU da 220 KU, metanodotto in progetto e acquedotti.
- Carta dei vincoli paesaggistici: sono evidenziati territori costieri per una profondità di 300 m. dalla battigia, corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m., territori coperti da boschi, aree di interesse archeologico.
- Carta istituzionale dei vincoli territoriali: Il territorio è interessato per oltre 2/3 da vincolo idrogeologico e quasi tutta la fascia costiera per 150 m. dal mare (L.R. 78/76).

3.2 - Altri strumenti di pianificazione sovraordinata

Volendo definire un quadro di riferimento il più possibile completo per il nuovo Prg, oltre che alle Linee guida del PTPR, ci si dovrebbe anche riferire ad un insieme di piani e programmi, per lo più assai datati, attraverso i quali in diversi momenti e per le più svariate motivazioni vari Enti pubblici hanno inteso pianificare l'assetto territoriale dell'area. Occorre avvertire subito che assai raramente tali piani hanno prodotto risultati tangibili e più spesso sono rimaste semplici intenzioni, pure enunciazioni teoriche incapaci di incidere in qualche modo sull'assetto territoriale ed economico.

Il più importante di tali strumenti è senz'altro il Piano Territoriale di Coordinamento della fascia centro-meridionale (P.T.C. n.8) regolarmente approvato con D.P.R.S. n. 77 del 3.11.1971 e, in linea teorica, avente tuttora validità normativa, a meno del disposto limitativo dell'art.29 della L.R. n.21/1973.

Per quanto concerne i contenuti di tale piano, così come dei vari altri strumenti di pianificazione urbanistica e di programmazione economica predisposti alla fine degli anni sessanta e riguardanti il comune di Palma, ci si può riferire al documentato lavoro di Doglio e Urbani, *La fionda sicula*, Il mulino, Bologna 1972, che compone uno straordinario affresco della pianificazione nella Sicilia di quegli anni, assumendo proprio come esempio paradigmatico il caso di Palma (e Licata).

Del “diluvio di piani” che investe il territorio di Palma in quegli anni, per effetto della legge speciale per Palma e Licata approvata dall’Assemblea regionale nel marzo 1963 (della quale si dirà in seguito), fanno parte un Programma di Sviluppo Economico redatto da Vianelli, Cusimano, Melisenda; un Piano Regolatore Generale Intercomunale, redatto da Calandra, Girgenti, Bonafede, Zanca e Cangemi ed un Programma di sviluppo agricolo redatto dall’ESA.

Per ciascuno di tali studi nel lavoro citato è contenuta una scheda che ne illustra le caratteristiche e gli eventuali motivi di interesse.

Ancor meno significativi sotto il profilo normativo e più astratti nei contenuti sono il Piano del Comprensorio turistico n.11 della Casmez e il Piano Zonale n. 24 dell'ESA che, pur molto datati, costituiscono dei piani di settore che interessano il territorio di Palma.

Il primo, di scarso interesse metodologico, ha ormai un valore solamente documentativo dal momento che non opera più l'ente che lo aveva redatto; più interessante il secondo, al quale va almeno riconosciuto il merito di aver correttamente individuato i problemi emergenti dallo stato di fatto ed i nodi irrisolti del comparto agricolo e in qualche misura anche di aver indicato alcune strategie di intervento.

Va poi ricordato che, ai fini della predisposizione dei progetti riguardanti i sistemi acquedottistici, i sistemi di fognatura e depurazione ed il disinquinamento, il Piano Regionale di Risanamento delle acque approvato con D.P.R.S. del 2 luglio 1986 fa rientrare il territorio di Palma nell'area di bacino n. 6 (Agrigento) comprendente la fascia costiera della provincia di Agrigento; tale area coincide con l'ambito territoriale individuato nello stesso piano con il n. 14, all'interno del quale la gestione dei servizi deve essere organizzata in modo unitario.

Per quanto riguarda la programmazione economica infine va ricordato che almeno da trenta anni si susseguono una serie di iniziative di studio poste in essere da diversi organismi statali, regionali e provinciali, senza che nessuna di esse sia mai riuscita ad incidere in alcun modo nella realtà il cui sviluppo si intendeva pianificare. Tra queste iniziative un posto centrale meritano, per l'interesse metodologico delle elaborazioni analitiche, quelle finalizzate alla predisposizione del Piano regionale di sviluppo 1992/94 da parte della Direzione regionale della Programmazione.

E' appena il caso di rimarcare in conclusione come l'apparente ricchezza di iniziative di pianificazione generale e settoriale e di zonizzazioni funzionali sin qui ricordate nasconda in realtà il più assoluto vuoto di programmazione.

Infine va rilevato che non sono stati ancora approvati, neppure come linee guida, i due strumenti che dovrebbero costituire i piani direttamente sovraordinati al PRG, e cioè il Piano Urbanistico regionale, ancora in fase di ideazione, ed il Piano Territoriale della Provincia di Agrigento, in avanzata fase di studio.

3.3 - Pianificazioni contestuali

Il Piano di Recupero del Centro Storico

L'A.C. con delibera di G.M. n° 565 del 21.12.97 ha approvato il bando di gara per la redazione del Piano programma del Centro Storico e proceduto all'aggiudicazione al gruppo di progettazione coordinato dall'arch. Nicola Giuliano Leone.

Con successivo atto di G.M. n.191 del 25.11.99 è stato approvato il disciplinare d'incarico ed è stata deliberata la presa d'atto di aggiudicazione al gruppo di progettazione guidato dall'arch. Leone.

In data 22/01/2001 il gruppo di progettazione incaricato ha consegnato lo studio di Massima che è stato successivamente adottato con delibera di consiglio n. 46 del 30/12/2002. Nello studio di massima, a seguito di indagini svolte sul campo dal gruppo di professionisti incaricato e dai risultati di un tavolo concertazione con i Funzionari della SS.BB.CC.AA. di Agrigento, è stata definita una nuova perimetrazione della zona A, recepita nel presente PRG.

Con successiva delibera di Consiglio Comunale n°25 del 27/03/2003, integrativa alla D.C.C. n°46/02, vengono individuati gli isolati del C.S. da particolareggiare, individuati nella tavola denominata P2 allegata alla Studio di Massima.

Il 5 aprile del 2003 dopo un incontro di lavoro tenuto alla presenza del Sindaco, del Dirigente UTC e alla presenza dei funzionari della SS.BB.CC.AA. di Agrigento la nuova perimetrazione è stata definitivamente validata.

Attualmente il progetto di Piano di Recupero del Centro Storico è in fase di ultimazione.

Considerati gli obiettivi che il PRG si pone in ordine al recupero del centro storico, il Piano assume le connotazioni di Prescrizione esecutiva del PRG e come tale verrà adottato e proposto per l'approvazione.

Il Piano Generale del Traffico Urbano

L'A.C. con delibera di G.M. n°595 del 31/12/97 ha approvato il bando di gara per la redazione del Piano Generale del Traffico Urbano e proceduto all'aggiudicazione alla S.I.P.E.T. di Termoli.

Con successivo atto di G.M. n.9 del 19/01/99 è stato approvato il disciplinare d'incarico e deliberata la presa d'atto di aggiudicazione alla S.I.P.E.T. di Termoli.

La società incaricata ha già inoltrato l'ipotesi progettuale.

Lo studio finalizzato a massimizzare l'offerta di mobilità rispetto alla domanda ed alle condizioni infrastrutturali esistenti, individua le carenze strutturali, causa delle criticità nello svolgimento della mobilità, proponendo nel Piano a medio termine (entro due anni) nuovi interventi strutturali destinati a raggiungere gli obiettivi preposti. Certamente, in questa logica il PGTU è destinato ad assumere valenze più complesse, che vanno oltre la circolazione e la sosta per investire i fattori di configurazione della mobilità, le localizzazioni ecc..., diventando così una componente fondamentale di una più generale politica di riorganizzazione del territorio.

Il Piano non è stato a tutt'oggi formalmente approvato.

Piano urbanistico commerciale

Con L.R. 22 dicembre 1999, n.28 la Regione Sicilia ha previsto di emanare criteri di programmazione urbanistica commerciale in attuazione dell'art.5 della citata legge.

Successivamente con D.P.R.S. 11 luglio 2000 sono state emanate direttive di programmazione commerciale fissando i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale. In tali direttive, precisamente all'art.2, è precisato che è competenza dei Comuni individuare nell'ambito dei propri strumenti urbanistici le aree da destinare agli insediamenti commerciali e le aree in cui possono essere consentiti gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio, i mercati su aree pubbliche i limiti di insediamento, i vincoli di natura urbanistica inerenti la disponibilità di spazi pubblici. Lo stesso decreto fa obbligo ai Comuni di adeguare gli strumenti urbanistici in attuazione ai contenuti del decreto.

In attuazione di tali norme l'Amministrazione di Palma ha conferito all'UTC, diretto dall'ing. Pasquale Amato, l'incarico di predisporre il Piano urbanistico commerciale.

Tale piano, adottato e trasmesso all'Assessorato regionale del territorio e dell'Ambiente, è stato restituito dallo stesso con nota del 28 luglio 2003, ritenendo che non ottemperasse correttamente al disposto di legge.

I suoi contenuti sono stati sostanzialmente recepiti nel presente PRG.

4 . LE ANALISI DELLO STATO DI FATTO

4.1 - Il contesto territoriale e funzionale

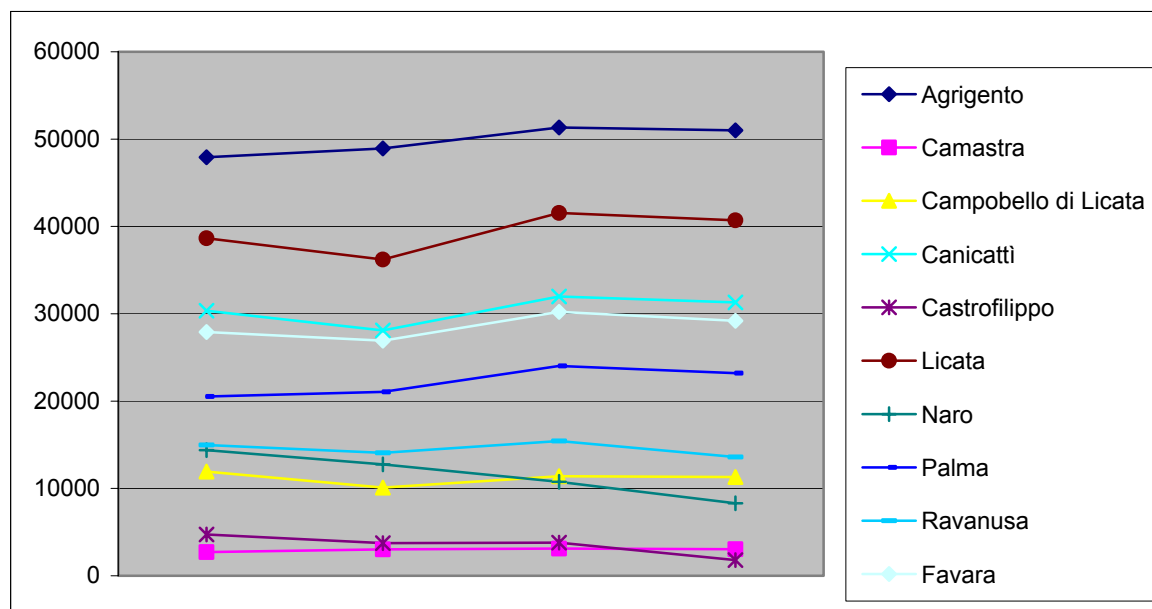
Il comune di Palma di Montechiaro è situato, all'estremità orientale della provincia di Agrigento, al margine di una vasta area collinare ad economia prevalentemente agricola affacciata sul mar Mediterraneo, che comprende, oltre Palma, i comuni di Camastra, Campobello di Licata, Canicattì, Castrofilippo, Favara, Licata, Naro, Ravanusa, tutti ricadenti nella provincia di Agrigento.

Dal punto di vista socio-economico il comprensorio di Palma appare caratterizzato da forti contraddizioni e profondi squilibri, che emergono anche ad una analisi condotta su alcuni sintetici indicatori socioeconomici.

Nei comuni compresi nel comprensorio l'andamento demografico è stato caratterizzato da prima fase, tra il 1961 ed il 1971, di forte contrazione alla quale ha fatto seguito nel decennio successivo una consistente ripresa, che si è stabilizzata negli anni novanta. Nell'ultimo decennio si è verificata una nuova, preoccupante contrazione, che ha riportato i valori della popolazione a quelli di quaranta anni fa.

Tab. 1 - Andamento demografico nei comuni del comprensorio tra il 1961 ed il 2001

	1961	1971	1981	1991	2001
Agrigento	47919	48933	51325	55283	52953
Camastra	2707	3026	3108	3045	2221
Campobello di Licata	11928	10106	11396	10636	11047
Canicattì	30352	28094	31981	32344	31654
Castrofilippo	4730	3733	3789	3581	3237
Favara	27909	26924	30229	32237	30880
Licata	38655	36220	41541	41300	34942
Naro	14392	12749	10755	10078	8770
Palma	20517	21048	24020	24077	21533
Ravanusa	14977	14078	15427	16371	13618
Totale comprensorio	214.086	204.911	223.571	228.952	210855



4.2 – Caratteri storico evolutivi dell’insediamento urbano

Studi e indagini sulle origini e trasformazioni del centro urbano, permettono di ricostruire con buona approssimazione le vicende più rilevanti della storia urbana del comune di Palma di Montechiaro. L’assetto originario del paese, seppure non ancora ben individuato per carenza di elementi cartografici è conosciuto lo schema urbano come progetto da saturare nel tempo.

Nei primi anni di fondazione, Palma fu una minuscola aggregazione di casupole allineate lungo l’asse viario principale, al cui centro sorgevano la casa baronale e la chiesa del villaggio, dedicata alla madonna del Rosario, con accanto la torre di guardia e di difesa sulla “platea”: una fortificazione a tre livelli con tre finestre per ciascuno dei lati sopra gli archi poderosi di stile romanico.

Dalla piazza per eccellenza si dipartiva il decumano originario, quasi linea di suddivisione dell’aggregato urbano, da levante a ponente, con tendenza rettilinea, allacciando il calvario alla forca, nascosta dietro la collina di sant’Angelo.

Accanto alla chiesa i fondatori innalzarono la casa baronale ed a poca distanza un altro edificio che poi fu donato al curato.

I due palazzotti, uno volto a sud e l’altro rivolto a tramontana, furono edificati nella piazza, sulla via decumana, parallela alla sottostante via longa che dalla Zubbia porta a Brancatello. Tra questi due assi viari si svolge una catena di bastioni rocciosi, che si elevano a precipizio come mura di cinta per la difesa dalle incursioni.

Nonostante le asperità della collina venne impiantato lo schema ortogonale urbanistico cruciforme ad imitazione della planimetria di Gerusalemme, rivolta a mare, col calvario a ponente, col getsemani e la grotta della natività a mezzogiorno.

Un modello urbanistico che rivela profonde motivazioni ascetiche ed il decumano veniva tagliato a croce dall'antica trazzera regia che scendendo da Naro volgeva verso la valle per raggiungere la foce del fiume alla Balatella.

Un contributo importante è stato fornito recentemente con il rinvenimento di due dipinti ad olio del XVII secolo, ritrovati presso la biblioteca privata del principe Gioacchino Lanza Tomasi.



Il primo dipinto raffigura la “Pianta Geometrica dello stato di Palma e feudi aggregati”, un documento prezioso in quanto costituisce il più antico paradigma delle superfici dei singoli feudi, tra l'altro vi si legge il quadro “ristretto di tutto il territorio” così descritto:

“E' sito questo territorio in mezzo dello Stato di Girgenti, Naro e Licata, et è composto da sei feudi, sive Affaccio mare, Mandra Nova, Fico Amara, Gibildolce, Comunaccio e Comune, essendo diviso il Comune in sei contrade, cioè Cilona, Pozzillo, Cassarino e resto dell'area... ove è situata la terra di Palma, essendovi ancora altri tre feudi aggregati in detto territorio nella parte di tramontana, cioè Casa Romana, Donna Ventura e Rinella: Confina questo stato unicamente con i feudi aggregati, da ponente con il feudo di Mandra di Schiava, principiando dal mare.....

La circonferenza di tutto il stato con le tre feudi aggregati è di canne 20.409, che sono miglia trentadue e mezzo....per cui la misura superficiale ... è di canne geometriche

..144.907. Per li tre feudi aggregati dello stato salme 132 e tumuli 9... trizzerre e strade pubbliche: rampanti e lavoriere salme 1.575.73.”

Altro documento notevole è rappresentato da un secondo dipinto ad olio della seconda metà del seicento o dei primi del settecento in cui si vede prospetticamente dall'alto il panorama dell'abitato.

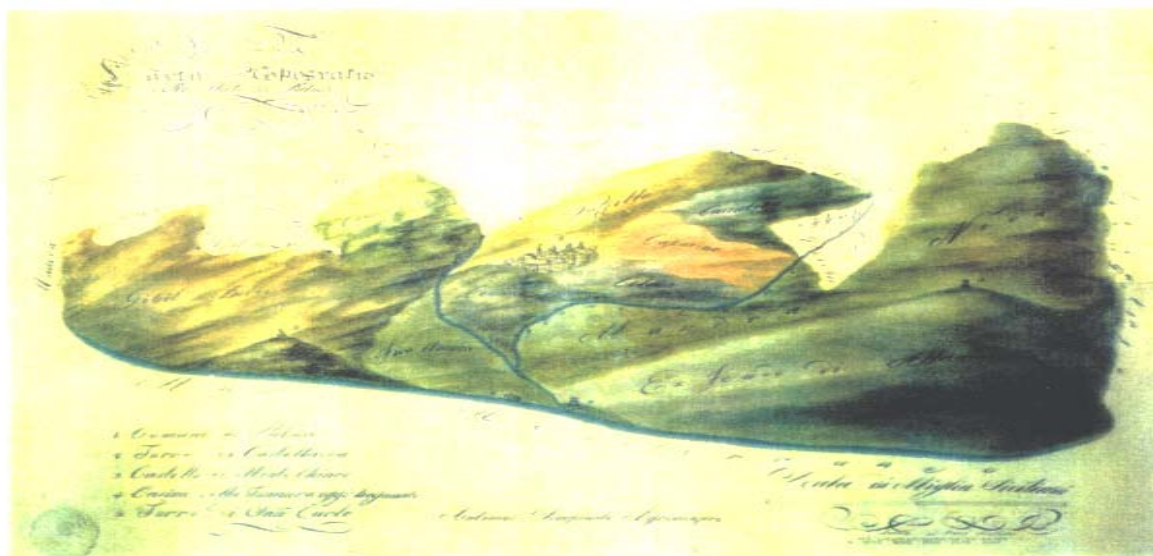


La comparazione dei dipinti con le carte topografiche (planimetria catastale del 1939 e l'attuale aereofotogrammetria) ha consentito una ricostruzione per una possibile identificazione della configurazione originaria dell'impianto.



Nella carta risulta evidenziata la pianta quadrangolare ed il reticolo di strade che si incrociano perpendicolarmente che definiscono dall'incrocio del *cardo* e del *decumano* la "crux viarum" collocata nell'attuale piazza del monastero.

Altre fonti topografiche sono quelle ottocentesche conservate presso l'archivio di stato di Agrigento che, seppure approssimative, consentono la lettura delle strade di comunicazione interne ed esterne permettendo la individuazione della vecchia strada regia.

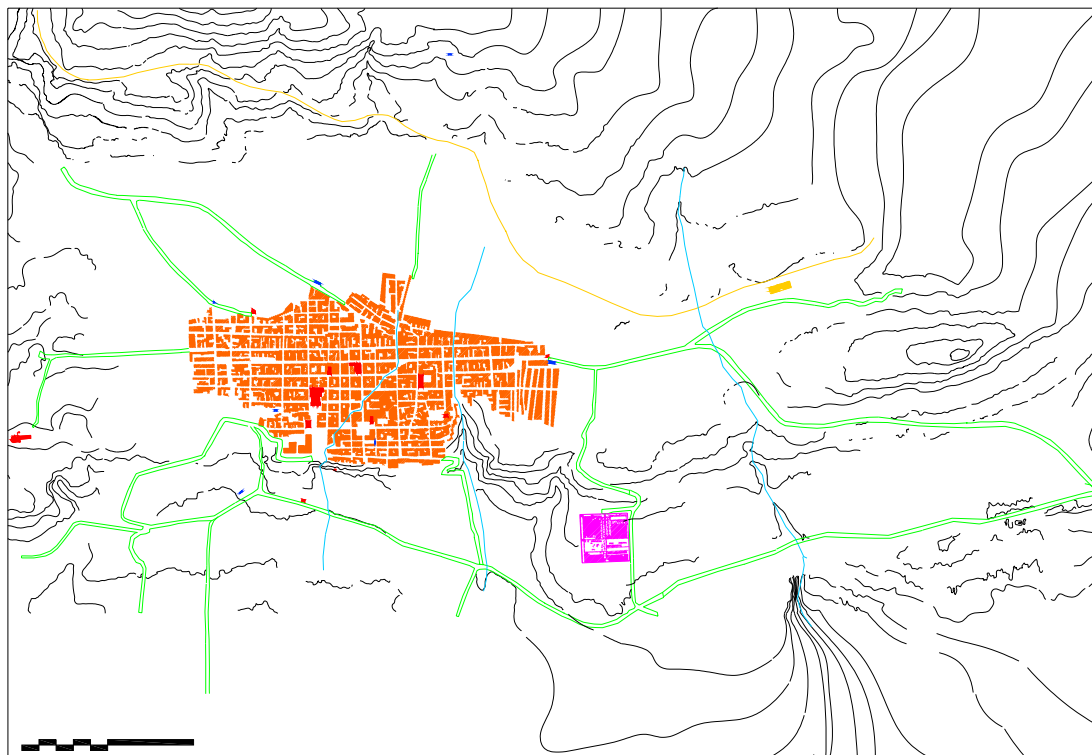


Carta topografica dello Stato di Palma (1828) realizzata dall'Agronomo Antonino Scarpinati con individuati i Feudi



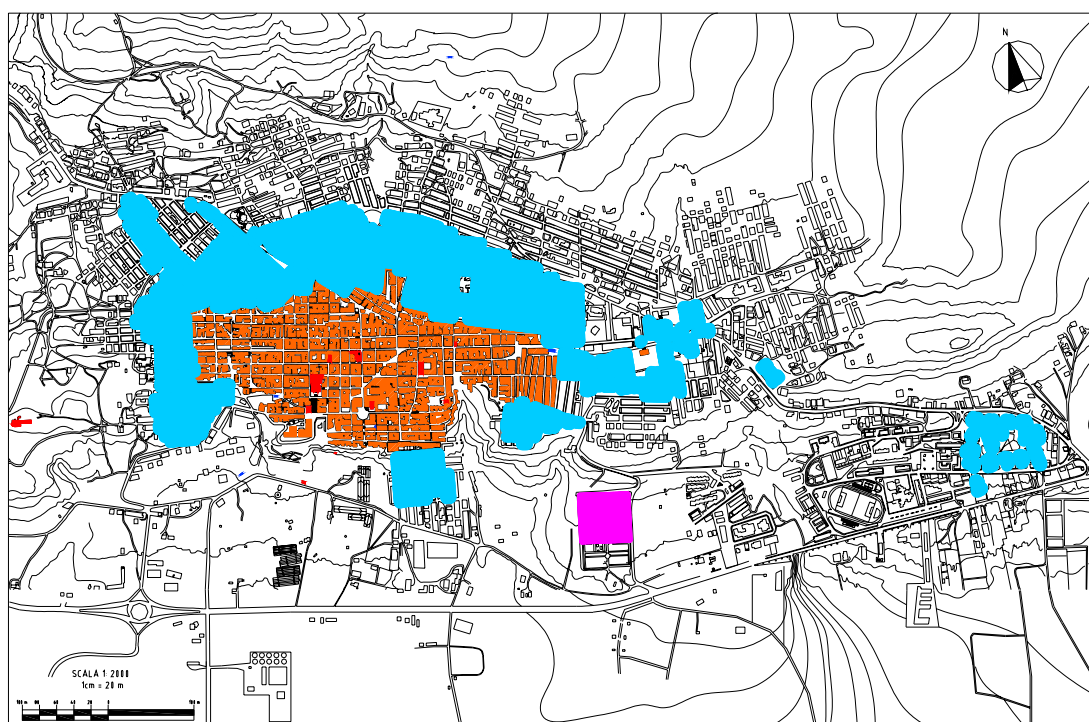
Pianta del territorio di Palma dell'Arch. G. Tedeschi del 1825

Attraverso la planimetria catastale del 1939 è stata possibile la ricostruzione dell'urbano a quella data, riportata nella planimetria che segue, i cui elementi



principali, per quanto riguarda la crescita urbana sono identificabili con la stazione ferroviaria costruita intorno al 1920, il cimitero comunale, inaugurato nel 1870, ed il quartiere ad est del paese “*Paiseddu*” dal 1930 in poi.

Un ultimo elaborato con le parti evidenziate in colore celeste per quanto riguarda le parti di città formatesi nel dopoguerra fino al 1973 data della aerofotogrammetria disponibile, nella quale si evidenzia la nascita del villaggio Giordano ad est del paese, la variante esterna SS115 a sud ed una espansione a macchia d’olio del centro abitato nei lati est-nord-ovest.



4.3 – Le risorse culturali

Il territorio agricolo

Esistono nel territorio di Palma un gran numero di manufatti che rivestono un notevole interesse storico o antropologico e che contribuiscono in maniera determinante a definire le caratteristiche paesaggistiche del territorio rurale.

Si tratta di masserie, case sparse, ville suburbane ponti, bevai, miniere, piccoli nuclei che per secoli hanno "attrezzato" le campagne palmesi consentendo lo svolgimento di essenziali attività umane: l'agricoltura, la zootecnia, l'industria mineraria negli anni più recenti.

Su tali strutture, oggi spesso abbandonate ed in condizioni di avanzato degrado, deve fare leva un nuovo processo di sviluppo, basato sulla tutela e valorizzazione dell'ambiente rurale, nel suo complesso. E' stata dunque condotta una approfondita analisi tendente ad accertare in dettaglio su quali presenze, oltre quelle già evidenziate dagli Organi preposti alla tutela del territorio nella propria attività amministrativa (Soprintendenza ai BB.CC.AA.), può costruirsi questo nuovo processo di sviluppo.

Il punto di partenza, per tale lavoro ricognitivo, è stato rappresentato dalle indicazioni contenute nel documento di Linee guida per la redazione del Piano paesistico regionale. Partendo dagli elenchi di beni in esso contenuti, riferiti al sistema naturale ed al sistema antropico, è stato svolto un minuzioso lavoro di riscontri e verifiche dirette, i cui esiti sono compiutamente illustrati negli elaborati cartografici, e che ha consentito di mettere a fuoco **i nodi, le linee, i punti** che strutturano il territorio agricolo.

In particolare, le presenze edilizie alle quali si è attribuito il valore di risorsa territoriale sono elencate di seguito:

- 1) Casa Vullo Foglio 2 part. 272 – 273 F.R. (c/da Corvo) grande masseria con corte aperta in ottimo stato di conservazione.
- 2) Casa Ricotta (oggi Incardona) Foglio 2 part. 5 (c/da Corvo) grande masseria con corte aperta in discreto stato di conservazione.
- 3) Casa Incardona Foglio 2 part. 206 (c/da Corvo) grande masseria con corte aperta e chiusa in buono stato di conservazione.
- 4) Abbeveratoio Carrubba Foglio 2 (c/da Piano Carrubba) non funzionante, in stato di abbandono
- 5) Abbeveratoio Baucina Foglio 2 (c/da Carrubba) Abbeveratoio ancora funzionante lungo la strada vicinale piano carruba
- 6) Casa Carrubba Foglio 2 part. 84 – 85 – 86 – 87 – 88 (c/da Carrubba) grande masseria con corte chiusa in pessimo stato di conservazione, oggi di diversi proprietari
- 7) Zolfare abbandonate Foglio 2 (c/da Vincenzina) ampia zona alle pendici di Monte Grande con resti di ingressi alle miniere di zolfo, antiche fornaci e vari cumuli di rosticci di miniera
- 8) Castello Montechiaro Foglio 2 part.63 (c/da Gibildolce) antica fortezza di epoca medievale, oggi in gravissimo stato di abbandono
- 9) Casa Comparato (oggi Di Falco) foglio 21 part.5 (c/da Gibildolce) masseria con corte esterna in buono stato di conservazione
- 10) Casa Bellia foglio 20 part. 206 (c/da Piano Daine) modesto fabbricato rurale con camere a 1° piano in discreto stato di conservazione
- 11) Casa Caruselli foglio 22 part. 3 (c/da Giardinazzo) ottimo esempio di architettura rurale con masserie e depositi al piano terra ed abitazione padronale al 1° piano. Tenuta in buono stato di conservazione
- 12) Casa Cilona foglio 22 part. 32 (c/da Giardinazzo) grande masseria con corte esterna, con abitazione padronale al 1° piano, oggi ristrutturata in tutte le sue parti
- 13) Casa Lo Vetro foglio 21 part. 68 (c/da Gibildolce) fabbricato rurale addossato ad una precedente torretta affacciata sul mare, oggi in fase di restauro conservativo
- 14) Casa Lombardo foglio 22 part. 23 (c/da Piano Daine) masseria con corte esterna ed abitazione al 1° piano, in cattive condizioni di conservazione

- 15) Casa Di Benedetto foglio 23 part. 76 (c/da Balate) masseria con corte esterna e palmento in totale stato di abbandono
- 17) Antenne TV in c/da Balate foglio 23 (c/da Balate)
- 18) Casa Cammalleri foglio 7 part. 13 (c/da Barone) piccola masseria ridotta oggi a quasi rudere
- 19) Casa Cammalleri foglio 7 part. 3 (c/da Barone) masseria con abitazione al 1° piano, oggi in parte ricostruita
- 20) Casa Cammalleri foglio 7 part. 11 (c/da Barone) masseria con corte esterna e abitazione al 1° piano in condizioni di discreta manutenzione
- 21) Casa Cammalleri foglio 7 part. 8 (c/da Barone) grande masseria con palmento e fosse mulino ad acqua. Oggi esiste solamente il muro perimetrale con portale del lato settentrionale
- 22) Casa Castellana foglio 24 part.29 (c/da Agnone) masseria con corte esterna ed abitazione al 1° piano, in buono stato di conservazione
- 23) Casa Vinci foglio 24 part. 42 (c/da Ficamara) ottimo esempio di fabbricato rurale con masseria a piano terra e casa padronale al 1° piano, con corte esterna, in discreto stato di conservazione
- 24) Casa Bellia, oggi Scicolone foglio 43 part. 33 (c/da Capreria) grande masseria a piano terra ed abitazione padronale al 1° piano, con corte esterna. E' stata oggetto di manutenzione negli anni 60 – 70 nascondendo con il prospetto in intonaco tipo Li Vigni le pareti ed i portali in pietra
- 25) Casa Miccichè foglio 44 part. 34 (c/da Capreria) villa nobile e pertinenze, immersa nel verde, con vista panoramica sul mare. Oggi abisognevole di manutenzione.
- 26) Casa Zimmile, oggi Gallo foglio 42 (c/da Capreria) part.43 fabbricato rurale, con abitazione al 1° piano, oggi in fase di restauro
- 27) Casa Farruggio foglio 42 part. (Marina di Palma) grande fabbricato ad uso originariamente per la lavorazione e conservazione del pesce, poi adibita a caserma della finanza, oggi ad attività commerciale. Fabbricato necessitante di manutenzione.
- 28) Casa Lo Greco Falsone foglio 44 part.52 (c/da Torre S. Carlo) grande fabbricato originariamente ad uso magazzino, ubicato verso la foce del fiume Palma. Oggi in parte ristrutturato.
- 29) Mulino ad acqua Torre S. Carlo foglio 45 part.6 (c/da Torre S. Carlo) pregevole esempio di mulino ad acqua alimentato da un affluente del fiume Palma, in cattivo stato di conservazione.
- 30) Casa Miccichè foglio 45 part.7 (c/da Tumazzo) grande masseria con abitazione padronale con corte esterna, in discreto stato di conservazione.
- 31) Torre S. Carlo foglio 60 part.7 torre di avvistamento in buono stato di conservazione
- 32) Casa Di Maggio foglio 61 part. 40-41 (c/da Falcone) grande masseria con corte esterna e palmento, oggi quasi ridotta a rudere
- 33) Casa Mangiavillano foglio 60 part. 46-47-48 (c/da Falcone) masseria con abitazioni al 1° piano ed un mirabile pozzo nella corte esterna, in discrete condizioni di conservazione
- 34) Casa Cipollina foglio 61 part. 57-58-59 (c/da pupo italiano) piccolo fabbricato rurale con abitazione al 1° piano in buono stato di conservazione

- 35) Casa Leone foglio 63 part. 74 (c/da Camarruna) piccolo fabbricato rurale con forno esterno in buono stato di conservazione
- 36) Casa Marchetta foglio 63 part. 120 (c/da Camarruna) rudere di F.R. con abitazione al 1° piano e corte esterna.
- 37) Casa Celona Savaia foglio 63 part. 209 (c/da Camarruna) fabbricato rurale di modeste dimensioni con un pregevole portale in pietra intagliata, oggi in grave stato di abbandono.
- 38) Casa Lo Brutto foglio 63 part. 185 (c/da Spina) piccola casa rurale con una stanza al 1° piano in cattivo stato di conservazione.
- 39) Casa D'Agostino foglio 63 part. 352 c/da Spina rudere di un fabbricato rurale con palmento, portale ad arco interno in ottime condizioni.
- 40) Fontana Spina foglio 72 c/da Spina pregevole esempio di abbeveratoio di forma circolare con colonna centrale, mancante della statua, in buono stato di conservazione
- 41) Casa Bellia foglio 66 part. 96 (c/da Cento salme) piccola masseria con abitazione al 1° piano ridotta quasi a rudere
- 42) Guardiola foglio 66 (c/da cento salme) piccolissimo fabbricato posto in posizione dominante, atto al controllo e guardia del fondo.
- 43) Abbeveratoio Salice foglio 65 (c/da Salice) abbeveratoio di forma rettangolare in buono stato di conservazione.
- 44) Casa Di Benedetto foglio 65 part. 82 (c/da Salice) fabbricato con corte esterna e abitazione al 1° piano ridotto quasi a rudere.
- 45) Casa Cottitto foglio 65 part. 117 (c/da Salice) fabbricato con corte esterna e abitazione al 1° piano, ridotto quasi a rudere.
- 46) Fontana Narasette foglio 65 part.61 (C/da Narasette) grande vasca di forma circolare con fondale con muretto e sedile, forse utilizzata ad acque termali.
- 47) Casa Andreasette foglio 65 part. 23 (c/da Narasette) Ottimo bene conservato esempio di piccola masseria con magazzini al piano terra a abitazione al primo piano.
- 48) Casa Guggino foglio 67 part. 23 (c/da Praino) grande masseria con doppia corte interna ed abitazione padronale, in ottimo stato di conservazione.

I manufatti sopraelencati sono localizzati nell'elaborato cartografico n. 5, con le stesse sigle numeriche identificative.

Le emergenze architettoniche nell'area urbana

Nel centro urbano le emergenze di particolare pregio storico architettonico rilevate sono:

- Chiese e monasteri
 - 1) Chiesa Madre (1666);
 - 2) Oratorio SS. Sacramento (1662);
 - 3) Oratorio SS. Rosario (1655);
 - 4) Oratorio S. Rosalia (1649);
 - 5) Chiesa di Maria SS. del Rosario annessa al Monastero (1637);
 - 6) Chiesa S. Angelo (1643);
 - 7) Chiesa di Maria SS. Degli Angeli (Purgatorio) (1666);
 - 8) Grotta della natività (SS. Presepe) (1650) fuori perim. urbano;
 - 9) Chiesa di Loreto (1656) fuori perim. urbano;

- 10) Chiesa S. Antonio (1661);
- 11) Chiesa Maria SS. Della luce (ruderi) fuori perim. Urbano;
- 12) Chiesa del Collegio di Maria (1738);
- 13) Chiesa di S. Giuseppe Colasanzio (1668-1712);
- 14) Monastero Benedettino del SS. Rosario (1659);
- 15) Convento di S. Angelo chiuso;
- 16) Orfanotrofio di S. Giuseppe (1910)

•

• Palazzi

- 1) Palazzo ducale XVII sec;
- 2) Palazzo Miccichè XVII sec;
- 3) Palazzo Ottaviano XVII sec;
- 4) Casa di G.B. Hodierna (Portale) XVII sec;
- 5) Palazzo della colonna;
- 6) “ Comparato;
- 7) “ Di Vincenzo;
- 8) “ Bartoccelli;
- 9) “ Di Vincenzo;
- 10) “ Castellino;
- 11) “ Nobiliare;
- 12) “ Vizzini-Gallo;
- 13) “ (salita Collegio);
- 14) “ P.tta Nobiliare;
- 15) “ Criscimanna;
- 16) “ Caputo;
- 17) “ P.tta Nobiliare;
- 18) “ Gallo;
- 19) “ Zarbo;
- 20) “ Bellia;
- 21) “ Giganti;
- 22) “ Mangiavillano;
- 23) “ Criscimanna;
- 24) “ Vajola;
- 25) “ La Marca;
- 26) “ Sortino;
- 27) “ P.tta Nobiliare;
- 28) “ Provenzani;
- 29) “ Di Vincenzo;
- 30) “ Cipollina;
- 31) “ La Corcia;
- 32) “ Sortino;
- 33) “ Savaia.

L'elencazione ricalca la numerazione grafica identificativa degli immobili, allegata al Piano.

4.3 - Le risorse ambientali

Con un recente Decreto del Ministero dell'Ambiente, del 3.04.2000 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 65, parte prima, del 22 aprile 2000 e reso noto dall'Assessore del Territorio ed Ambiente attraverso la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 57 del 15.12.2000, una parte del territorio comunale di Palma è stato individuato come Sito di Importanza Comunitaria (SIC).

L'ambito, identificato come "Litorale di Palma di Montechiaro" con la sigla ITA040010, è individuato nel tratto costiero che va da Punta Tenna a Punta Ciotta per un'estensione complessiva di 700 ha circa.

Il Decreto, le cui motivazioni sono riportate di seguito, costituisce un importante riconoscimento dello straordinario interesse ambientale che rivesta il territorio palese. Il Litorale di Palma, si presenta infatti, nella sua totalità, come un pregevole sistema naturalistico della regione mediterranea, ricco di habitat interessanti per la biodiversità delle regioni mediterranee.

Come specificato nel Decreto, scogliere, arbusteti termo-mediterranei e pre-desertici costituiscono gli habitat predominanti, grazie ai quali emerge un sistema paesaggistico di notevole valore estetico; *ma l'elemento di maggiore interesse naturalistico dell'intera area è costituito dai percorsi substeppici di graminacee, individuato come habitat di interesse prioritario dalla "Direttiva Habitat", ed in quanto tale oggetto di particolare attenzioni nella politica di sostegno attuata attraverso il Programma Life.*

Anche il sistema vegetazionale presenta elementi di rilievo, con specie ricomprese tra quelle segnalate dalla "Direttiva Habitat": tra queste si citano la *Medicago Marina*, la *Podarcis Wagleriana*, il *Lyeum Spartum*; si registra inoltre la presenza della *Posidonia oceanica* (benchè questa non faccia parte dell'habitat terrestre), che riveste un ruolo fondamentale nelle aree costiere del mediterraneo in quanto produttrice di grandi quantità di ossigeno nonché per le sue funzioni protettive per i processi di erosione delle coste.

Il litorale si caratterizza inoltre per la presenza di diverse specie protette a livello europeo e segnalate per questo nella "Direttiva Uccelli"; pertanto il sito in oggetto si configura come un interessante nodo di connessione per il mantenimento della diversità biologica nell'area mediterranea: in modo particolare il Litorale di Palma costituisce *l'habitat naturale del Falco Naumanni*, una specie minacciata a livello globale e per questo considerata prioritario ai sensi della "Direttiva Uccelli".

Ad accrescere, infine, l'interesse dell'intera fascia costiera contribuiscono non solo la segnalazione di altre importanti specie di uccelli - tra cui il *Falco Peregrinus* - ma anche la presenza della *Testudo herinanni* e della *Testudo Caretta Caretta*.

Per le ragioni sin qui sintetizzate il *Litorale di Palma si presenta non solo come un'area importantissima da un punto di vista paesaggistico e naturalistico, ma anche come una notevole risorsa da un punto di vista economico: gran parte del litorale, infatti, non ha subito, fino ad oggi, l'attacco devastante di disastrose politiche di sviluppo territoriale ed*

urbanistico che hanno invece segnato, in modo irreversibile, il tessuto urbano, e ciò consente alla comunità locale (e non solo) la possibilità di beneficiare di un "capitale", in termini di naturalità, paesaggio e cultura, di inestimabile valore.

Tale opportunità può costituire la più concreta e significativa opportunità di ricchezza e sviluppo economico e sociale della comunità locale, a condizione che, ovviamente, si accetti di utilizzare tale patrimonio senza pregiudicarne il proprio valore e le specifiche prerogative ambientali e paesaggistiche.

Questa condizione si può soddisfare solamente se alla base di qualsiasi strategia di valorizzazione economica e sociale del Litorale di Palma di Montechiaro vi sia anche una strategia di tutela e di conservazione i cui obiettivi devono essere condivisi e perseguiti da tutti gli attori del contesto locale, sia attraverso interventi concreti ed immediati diretti ad eliminare le minacce in atto, sia attraverso interventi che si propongono di pianificare una strategia di prevenzione di futuri processi di degrado del delicato habitat della fascia costiera di Palma di Montechiaro effettivamente è minacciato da una serie di fattori di origine antropica che generano forti elementi di debolezza per l'ecosistema locale: per esempio una fruizione turistica incontrollata, l'attività di bracconaggio, gli incendi ed il degrado geomorfologico rappresentano sicuramente dei seri pericoli per gli habitat e le specie prioritarie prima citate.

Il comune di Palma, a seguito della inclusione di questa parte del territorio nei SIC, si è attivato per definire un progetto di valorizzazione di tale ambito. All'interno di tale studio si prevede tra l'altro di verificare, attraverso azioni di analisi e monitoraggio ambientale, se nelle aree contigue ad Ovest del sito (Foce del fiume Palma, area costiera di monte Grande) siano presenti sistemi di alta naturalità omogenei all'area già individuata come SIC, al fine di approntare un'eventuale piano di ampliamento di quest'ultima.

4.4 - Le attrezzature ed i servizi

L'armatura urbana di una città è determinata e qualificata dalle attrezzature urbane di interesse locale e generale in essa presenti, che ne determinano la vivibilità complessiva ed incidono direttamente sulla qualità di vita dei suoi abitanti.

Un momento fondamentale delle analisi dello stato di fatto di un territorio è pertanto costituito dal censimento delle aree destinate ad attrezzature e servizi.

L'indagine sui servizi esistenti fa emergere a Palma una condizione di estrema debolezza della armatura urbana; per averne la misura è sufficiente riferirsi al dato sintetico complessivo che esprime la dotazione di servizi della quale dispongono i cittadini di Palma, che è pari a 5,2 mq procapite contro uno standard ritenuto ottimale di 18 mq.

Le carenze riguardano tutte le categorie di attrezzature, con punte di disagio particolarmente acuto nel settore del verde pubblico ed attrezzato e dei parcheggi pubblici.

Lo stato dei servizi e delle attrezzature a Palma è analiticamente descritto nelle Tabelle riportate di seguito. In particolare nella prima serie di Tabelle, denominate "Stato di fatto delle attrezzature di interesse locale" sono elencate le attrezzature residenziali esistenti. In tali Tabelle sono riportati i servizi presenti, solamente se in sede propria, distinguendoli nelle quattro categorie di cui al D.M. 2.4.1968, individuate con le seguenti sigle:

S: attrezzature per l'istruzione

IC: attrezzature di interesse comune

V: spazi pubblici attrezzati

P: parcheggi pubblici.

In altra Tabella sono sintetizzati i dati metrici complessivi per ciascuna categoria di attrezzature e sono calcolati gli standard in mq./ab.

Nella Tabella n.5, denominata "Stato di fatto delle attrezzature ed impianti di interesse generale - Zone F", sono poi elencate, suddivise per categorie, le attrezzature di interesse generale esistenti.

I dati contenuti nelle Tabelle trovano riscontro negli elaborati n. 6, nei quali sono esattamente enucleate le aree occupate da ciascuna attrezzatura.

Tab. 3 - Stato di fatto delle attrezzature di interesse locale

S- attrezzature relative all'istruzione

S1 Asili Nido

<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Asilo nido	Villaggio Giordano	1520
Asilo Nido	Via IV Novembre	1020
Asilo Nido	Via Togliatti	2500

S2- Scuole Materne ed S3- Elementari

<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Scuola Materna "Pinocchio"	Via IV Novembre	1.088
Scuola M. ed E. Villaggio Giordano	Via P. Togliatti	8.800
Scuola M. ed E. Villaggio Giordano	Viale Vittime d. mafia	4.930
Scuola M. ed E. "Pirandello e Provenzano"	Viale Pirandello Via Catania	3.360
Scuola M. ed E. "Guazzelli Livatino"	Corso Sicilia	4.530
Scuola M. ed E. "Arena delle Rose"	Via Leonardo da Vinci	2.630
Scuola Elementare "Firriato"	Corsa Brancatello	9.800
Scuola elementare "De Amicis"	Via De Amicis	1.900
Scuola elementare "Diaz"	Via Diaz	3400
Scuola elementare "Ex Eca"	Via C. Marx	1300
Scuola elementare "Carnara"	Via XXV Aprile	7800

S4 Scuole Medie

<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Don Dilani	Via P. Nenni	10.900
Sillitti	Via Cangiamila	610
Tomasi di Lampedusa	Via Pirandello	5.060

IC Attrezzature amministrative, culturali, religiose, sanitari, sociali...

IC1 Chiese e centri religiosi.

<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>
----------------------	-----------------------	------------------------

Chiesa SacraFamiglia	Via Fiorentino	600
Chiesa Madre	Piazzale Duomo	1496
Chiesa Santa Rosalia	Piazza Santa Rosalia	241
Chiesa Santa Maria degli Angeli	Via Amendola	296
Monastero	Via Turati	2810
Chiesa e Collegio di Maria	Via Amendola	2200
Chiesa B.M.V.I.	Via Garda	648
Chiesa Firriato	Via Umbria	137
Chiesa Villaggio Giordano	Piazzale dell'Emigrante	583
Chiesa San. G. Bosco	Via IV Novembre	320
Chiesa Sant'Antonino	Piazza C. Battisti	1120
Chiesa Sant'angelo	Piazza Sant'Angelo	820
Boccone del povero	Via C. Marx	2390

IC3 Edifici per la pubblica amministrazione

<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Palazzo degli Scolopi	Via Fiorentino	1980
Ufficio Collocamento	Via Roma	153
Ufficio commercio-VV.UU.	Via Togliatti	50

IC6 Consultori

<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Poliambulatorio	Piazzale Maccacaro	1109

IC7 Uffici PP.TT. – Carabinieri

<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Caserma Carabinieri	Via Caltanissetta	1443

IC8 Biblioteca

<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie</i>
Biblioteca Falcone	Via Pirandello	768
Cine-Teatro Chiaramonte	Piazza Matteotti	800
Centro Servizi Contratto di Quart.1	Via Cattaneo	2000

V- VERDE pubblico ed attrezzature sportive.

V1 Campi gioco bambini

<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Piazza Borsellino	Piazza Falcone Borsellino	1800
Parco Robinson	Via Brodoloni	3700
Villa Comunale	Via Marx	2100
	Piazzale dello Emigrante	150
	Via Germania	940
	Viale della Repubblica	1200
	Via M. Bragaglia	
	Piazzale Antille	790
	Via Italia	650

V2 Campetti sportivi

<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Villa comunale	Via Marx	1140
	Piazza Borsellino	1760
Parco Robinson	Via Brodoloni	1340
	Vie dei Mille – Carnevale	2100
	Via Basilicata	1300

V3 Spazi pubblici a verde

<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Villa Comunale	Via K. Marx	6140
	Via Velasquez	924
	Via G.B. Vico	936
	Piazzale della Fratellanza	2284
	Piazzale Longo	768
	Bivio Via Togliatti	400
	Bivio Vill. Giordano	310
	Via delle Magnolie	140
	Via Garda- S. Croce	384
	Vie Palladio- della Repubblica	800
	Via Caltanissetta	200
	Piazza Mazzini	384
Padre Pio	Via Nenni	140
	Via Galilei	568
	Piazza C. Battisti	184
	Vie Nenni-Oberdan	64
	Vie Marx- Terrazzano	100
	Piazza Matteotti	500
	Lungomare Todaro	320
	Adiacenze Molo Marina	1044
	Via Eurako	600
	Via Madonne	1080
	Via Belice	284
	Via Simeto	160
	Via Martiri di Belfiore	600
	Via Carnevale	547
	Salita Sterro Via K.Marx	1150
	Via Calvanigi	500+200
	Via Togliatti	510+820
	Piazzale dell'Emigrante	1200
	Via S.Allende	600+180
	Via Brodoloni	90+950+100
	Via Grecia-Francia	68+68+20

P- Parcheggi pubblici.

<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>
	Piazza Bonfiglio	216
	Piazza Mazzini	130
	Piazza Matteotti	100
	Via Carnevale	230
	Via Carnevale	427
	Via dei Mille	459
	Via Fruscia	280
	Via Barbato	280
	Via Cocchiera	265
	Vie Baracca- Chiesa	150
	Via Monti Iblei	290
	Via Italia	600
	Via Palladio	290
	Vie Scopelliti-Galvanigi	200
	Piazzale dell'emigrante	360

Tab. 4 – Standard urbanistici relativi alle attrezzature di interesse locale

<i>Categoria di attrezzatura</i>	<i>Sigla</i>	<i>Tipo di attrezzatura</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Standard (mq/ab)</i>
Attrezzature per la istruzione	S1	Asilo nido	5.040	71.148	2,89
	S2	Scuole materne ed elementari	49.538		
	S3				
	S4	Scuole medie	16.570		
Attrezzature di interesse collettivo	IC1	Religiose	13.661	21.964	0.89
	IC3	Pubblica Amm.	2.183		
	IC6	Consultori	1.109		
	IC7	Carabinieri	1.443		
	IC8	Biblioteche	3568		
Verde pubblico ed attrezzato	V1	Gioco bambini	11.330	45.727	1.86
	V2	Verde per lo sport	7.640		
	V3	Verde pubblico	26.757		
Parcheggi		Parcheggi	4.277	4277	0.17
Totale				143.116	5.82

Tabella 5 – Stato di fatto delle attrezzature ed impianti di interesse generale - Zone F**F1 Istituti di istruzione superiore**

<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Liceo Scientifico G.B. Odierna	Corso Sicilia	5200

Sup. Totale Mq. 5200**F3 Impianti per lo sport spettacolo (stadi palazzetti)**

<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Stadio Comunale	Via Brodoloni	22.000

Sup. Totale Mq. 22.000**F5 Mercati generali**

<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Mercato alla produzione	C/da Albanazzi	22.000

Sup. Totale Mq. 22.000**F8 Cimitero**

<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Cimitero Vecchio	Viale del Tramonto	28.000

Sup. Totale Mq. 28.000**F9 Impianti tecnologici urbani (depuratore, serbatoi, discariche,...)**

<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Depuratore "Cappello"	Contrada Cappello	10.860
Serbatoio	C/da Pozzillo	2800
Serbatoio	C/da Carrubbito	4550
Serbatoio	C/da Piano Daino	3000

Sup. Totale Mq. 21.210**Tabella 6 – Raffronto dei dati di superficie procapite di servizi e gli standards di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968**

	<i>Stato di fatto (mq/ab)</i>	<i>Standards obbligatorie (mq/ab)</i>
S- Attrezzature relative all'istruzione	2.89	4.50
IC- Attrezzature amministrative, religiose, sanitarie	0.89	2.00
V- Verde pubblico ed attrezzature sportive	1.86	9.00
P- Parcheggi pubblici	0.17	2.50

TOTALE Servizi pubblici e spazi per attività collettive	5.82	18.00
F1- Istituti di istruzione superiore	0.10	1.5
F2- Ospedali generali e speciali	-----	1.0
F4- Parchi urbani e suburbani	-----	15.0

4.5 – La condizione abitativa

I dati che descrivono l'andamento, negli ultimi anni, delle principali variabili demografiche e della condizione abitativa a Palma di Montechiaro, pur presentando valori dello stesso segno rispetto a quelli degli altri centri siciliani della stessa dimensione demografica, tuttavia testimoniano una condizione per certi versi anomala nel panorama regionale.

Le ragioni della anomalia, che riguarda soprattutto i valori assoluti dei principali indicatori e che consiste in una diffusione all'intero corpo della città di patologie abitative, vanno ricercate in un complesso insieme di fattori in parte contingenti, in parte strutturali.

Macroscopicamente, i fenomeni che caratterizzano, sotto il profilo esaminato, la attuale realtà urbana sono la presenza di un ingente patrimonio edilizio non utilizzato e di contro la permanenza in molte parti del tessuto urbano di sacche di considerevole disagio abitativo, tutto ciò all'interno di un marcato e preoccupante ridimensionamento demografico e di un accelerato processo di modificazione strutturale della popolazione.

Risulta dunque di particolare interesse un esame approfondito degli indicatori che si riferiscono alla attuale condizione della popolazione e delle abitazioni nel territorio comunale.

Nella tabella sotto riportata sono sintetizzati alcuni dati che descrivono con grande efficacia i caratteri evolutivi dello sviluppo edilizio e demografico di Palma di Montechiaro negli ultimi 40 anni.

Tab. 7 - Variazioni 1961/2001 della popolazione e delle abitazioni

	1961	1971	1981	1991	2001
Popolazione	20517	21048	24020	24077	21563
Famiglie	5.011	5.673	6.506	7.267	7015
Abitazioni occupate	4.682	5.541	6.253	7.254	7012
Abitazioni non occupate	320	490	1.139	4.626	5004
Abitazioni in totale	5.002	6.031	7.392	11.880	12016

Fonte: Censimenti ISTAT della popolazione e delle abitazioni

Il dato che emerge con maggiore evidenza è rappresentato dalla forte discrasia esistente tra il saggio di incremento della popolazione e quello di incremento del patrimonio edilizio. A fronte di un leggerissimo accrescimento della popolazione complessiva, passata dai 20517 abitanti del 1961 ai 21500 circa dell'ultimo censimento del 2001, si è verificato invece un vero e proprio boom edilizio che ha fatto crescere il patrimonio abitativo dai 5000 alloggi del 1961 ai 12000 del 2001, con un incremento di quasi il 200%.

Quest'ultimo aumento è in parte spiegabile con le condizioni di particolare arretratezza che ancora nel 1961 caratterizzavano la condizione abitativa di Palma, in parte con il ruolo di ambito di investimento privilegiato assunto dal comparto edilizio negli ultimi anni.

Stando ai dati ufficiali soprariportati, a Palma si registra al 2001 uno standard abitativo di circa 2,2 stanze per ogni abitante insediato e di 1,71 abitazioni per ogni famiglia residente, decisamente superiore alle medie nazionali.

La realtà è però assai meno positiva di quel che i dati aggregati farebbero immaginare. Se infatti si analizzano più approfonditamente i dati, disaggregandoli, si vede che dei 50000 vani oggi esistenti, quasi 20000 sono non utilizzati. Emerge dunque con chiara evidenza un fenomeno di sottoutilizzazione del patrimonio edilizio determinato in parte dall'abbandono del patrimonio abitativo di antica costruzione, in parte dalla situazione di incompiutezza di molte abitazioni di costruzione recente, in parte ancora dal marcato calo di popolazione (di 2500 abitanti) avvenuto nell'ultimo decennio. Di contro non particolarmente elevata è la effettiva disponibilità di seconde case nel territorio comunale.

Profonde trasformazioni si sono registrate anche nella condizione abitativa che, pur risultando nettamente migliorata, attraverso l'aumento sia del numero dei vani disponibili che delle dimensioni medie delle abitazioni, risulta tuttavia in molte parti del centro ancora precaria.

Tale condizione comunque non è rilevabile attraverso il dato aggregato a livello comunale, giacché il valore di 0.75 abitanti per vano occupato, registrato nel censimento 2001, consente di allineare Palma di Montechiaro alla situazione media nazionale, e segna un marcato recupero rispetto alla situazione di 2.24 ab/vano del 1961, espressione di un particolare e diffusissimo disagio abitativo, che in quegli anni ha attribuito alla città un triste primato nazionale.

Decisamente anomalo risulta invece il dato che si riferisce alla utilizzazione del patrimonio edilizio. La presenza di una percentuale media di abitazioni non occupate pari quasi al 38% del numero complessivo, che supera di molto la quota fisiologica (che, in centri come Palma, non comprendenti aree di grande interesse turistico, dovrebbe fissarsi in una percentuale compresa tra il 10 ed il 15%) pone con forza l'esigenza di provvedimenti di politica urbanistica di riequilibrio tra domanda ed offerta abitativa.

Per quanto attiene l'andamento temporale dei fenomeni esaminati va rilevato come la patologia dovuta alla sotto utilizzazione degli alloggi si sia determinata nel decennio 1981 - 1991; in questo arco temporale si è avuto infatti un incremento del 350% del patrimonio edilizio non occupato.

I dati sin qui commentati, nella loro sinteticità, non danno sempre conto, come prima rilevato, delle profonde contraddizioni che caratterizzano la realtà urbana, che risultano invece in tutta la loro macroscopica evidenza dall'esame dei dati disaggregati. E' stato per tanto effettuato un approfondimento conoscitivo analizzando i dati disaggregati per sezioni di censimento, riferendosi agli ultimi due censimenti disponibili (a tutt'oggi l'ISTAT non ha ancora pubblicato i dati disaggregati per il 2001).

Nelle tabelle 8 e 9 sono riportati i dati sulla popolazione e sulle abitazioni riferiti alle sezioni censuarie rispettivamente del censimento ISTAT 1981 e 1991. Nelle stesse Tabelle, sempre con riferimento ai due censimenti, sono calcolati i principali indicatori della condizione abitativa.

I dati '81 e '91 non sarebbero immediatamente confrontabili tra loro a causa della variazione dei perimetri delle sezioni di rilevamento, operata dall'ISTAT per esigenze organizzative.

Al fine di una lettura diacronica delle trasformazioni demografiche ed urbanistiche è stata dunque operata una riaggregazione delle sezioni censuarie del 1991 in maniera tale da farle coincidere con le sezioni del 1981.

Nella tabella 9 in particolare sono specificate, nella prima colonna, le sezioni censuarie del censimento 1991 ricadenti all'interno dei 25 settori urbani individuati nel 1981.

L'esame della distribuzione territoriale del dato di variazione della popolazione residente tra il 1981 e il 1991 mostra un comportamento per fasce omogenee che consente di distinguere nella attuale organizzazione urbanistica della città almeno quattro differenti parti: la città antica, la città consolidata, le periferie pianificate, le nuove periferie in formazione.

In particolare i dati evidenziano un fenomeno di vero e proprio svuotamento della città antica, con tassi di riduzione della popolazione superiori al 28% rispetto al 1981. Ma una sensibile riduzione di popolazione (-20%) hanno subito anche le aree centrali della città; la spiegazione dei due fenomeni è comunque diversa: mentre nel caso della città antica la diminuzione di popolazione è stata determinata verosimilmente dal degrado ambientale in cui versa questa parte di città ed ha corrisposto ad un abbandono del patrimonio abitativo, nell'area centrale essa è invece probabilmente determinata in parte da una riconversione del patrimonio abitativo verso utilizzazioni terziarie (uffici, negozi, studi professionali) e per più gran parte dalla ricerca di nuove soluzioni abitative che ha portato tutti coloro che hanno avuto la possibilità economica di accedere al possesso di una abitazione a trasferire la propria residenza nelle aree suburbane, realizzandola ex novo.

Allo svuotamento dell'area centrale della città fa infatti puntuale riscontro un aumento di popolazione nella parti di più recente costruzione, nelle quali si verifica un aumento di popolazione pari al 19% rispetto al 1981.

Al 1991 solo il 18,1% della popolazione viveva nel centro storico (la stessa percentuale era del 24% dieci anni prima) mentre il 31,3% (36,4% al 1981) abitava la città consolidata e il 50% (39,5% al 1981) le periferie, cioè le aree urbanizzate dagli anni 60 ad oggi; soltanto lo 0,6% risiedeva stabilmente nelle aree agricole periurbane.

Negli ultimi anni dunque, pur rimanendo pressochè stabile la quantità complessiva di popolazione, si è però verificata una ridistribuzione della popolazione nell'area urbana che ha comportato, in definitiva, un complessivo aggravamento delle condizioni di degrado urbanistico; si sono infatti ulteriormente aggravate le condizioni di degrado della città antica a causa dell'abbandono delle abitazioni, di contro si sono determinate nuovi, ma non diversi, fenomeni di degrado nelle nuove periferie, cresciute troppo in fretta perchè potesse esercitarsi un qualche controllo urbanistico e rimaste in larghissima misura disabitate.

Di più complessa interpretazione sono gli indicatori che si riferiscono alla condizione abitativa ed in particolare l'indice di affollamento abitativo e l'indice di utilizzazione del patrimonio edilizio. Per quanto concerne l'affollamento abitativo, ad esempio, va rilevato (cfr. Tabella 9) come al 1991 non si verificano in nessuna delle sezioni censuarie che compongono il centro storico, condizioni patologiche di affollamento abitativo, neppure nelle aree più degradate della città antica nelle quali ci si attenderebbe di doverle rilevare, mentre di contro valori superiori all'unità si registrano in molte sezioni della recente periferia.

Allo stesso modo in molte parti del centro antico il patrimonio edilizio risulta più utilizzato che in alcune sezioni del centro o della periferia.

L'area urbana risulta dunque estremamente frammentata e caratterizzata da stridenti contrasti, con una diffusione di patologie abitative praticamente all'intero corpo della città.

Allo scopo di definire dei modelli di comportamento più generalizzabili e di conseguenza mettere a fuoco eventuali diversificazioni nei fenomeni patologici tra le diverse parti di città, si è proceduto ad una riaggregazione dei dati secondo i seguenti ambiti urbanistici nei quali può essere suddivisa l'area urbana: il centro antico (A), l'area centrale (B), la città consolidata (C), la periferia in formazione (D) (cfr. Tabelle 11 e 12).

Tutti i dati sin qui richiamati sono stati poi visualizzati, per una più semplice interpretazione, in grafici e cartogrammi.

I dati così riaggregati confermano la difficoltà di operare distinzioni all'interno della struttura urbana: in particolare il fenomeno della sottoutilizzazione del patrimonio edilizio assume intensità decrescente se dal centro antico ci si sposta in periferia, ma il valore assoluto rimane elevato anche nelle parti di città consolidate e nelle periferie di più recente costruzione; in esse dunque la pratica dell'abusivismo, ampiamente diffusa, ha prodotto un patrimonio edilizio ancora largamente sottoutilizzato.

Da rilevare poi come i valori dei principali indicatori nell'area centrale, pur essendo leggermente inferiori a quelli che si registrano nella città antica, non consentano tuttavia di differenziare sostanzialmente il comportamento delle due parti di città; sembrerebbe dunque verificarsi una marcata permanenza di nuclei familiari costituiti da coppie di anziani in tutta la parte centrale della città.

4.7 – La condizione socioeconomica

Le caratteristiche socio-economiche di Palma di Montechiaro possono essere descritte efficacemente ricorrendo a due semplici indicatori: il tasso di disoccupazione, pari nel 1991 al 38,6%, e la percentuale di attivi nel primario, pari al 61,4%; i valori di questi due indicatori sono infatti talmente elevati da configurare una condizione assolutamente anomala nel già non esaltante quadro socioeconomico regionale.

Il dato più singolare non è in realtà quello relativo al tasso di disoccupazione, giacché esso, pur elevatissimo, supera comunque di pochissimo la media della provincia di Agrigento; stupisce invece maggiormente l'altissimo tasso di occupazione nel settore primario o se si vuole, in negativo, la ridottissima percentuale di attivi nei settori oggi trainanti dell'economia, quali il secondario manifatturiero ed il terziario commerciale e direzionale.

Da rimarcare in particolare il fatto che la distribuzione degli attivi nei diversi settori di attività economiche sia rimasta praticamente immutata dal 1971 ad oggi, se si eccettua un dimezzamento del comparto edilizio (passato dal 12,5% del 1971 al 6,7% del 1991), dovuto evidentemente all'esaurirsi delle spinte urbanizzative, ed un incremento dell'occupazione nel settore dei servizi e del commercio, ma che non ha ancora consentito a tali settori di assumere un ruolo significativo nell'economia del centro.

I dati sin qui commentati non tengono conto evidentemente del sommerso, che potrebbe anche assumere in qualche settore dimensioni significative; la loro valutazione porta comunque ad affermare che il tema del lavoro, dopo quaranta anni dalle denunce di Dolci, resta la principale emergenza del territorio palmese.

4.8 - Le attività commerciali

4.8.1 Stato di fatto degli esercizi commerciali

Per pervenire alla definizione e al dimensionamento degli spazi da destinare alle attività commerciali, tenendo conto dell'area di influenza del bacino, è stata svolta, come per altro previsto dall'art. 15 del D.P.R.S. 11 luglio 2000, una dettagliata analisi della rete distributiva esistente, prendendo in considerazione la localizzazione e consistenza di ciascuna media e grande struttura di vendita esistente e la localizzazione delle aree, degli assi e dei fronti sui quali si concentra il commercio di vicinato.

I risultati di tale analisi sono riportati negli elaborati cartografici nn. 4.1 e 5.1 nella scala 1/2.000, e nelle Tabelle delle pagine seguenti.

Grandi strutture di vendita.

A Palma di Montechiaro non esistono grandi strutture di vendita

Medie strutture esistenti a Palma di Montechiaro

Le strutture esistenti, di numero inferiore a quello che le dimensioni demografiche del centro lascerebbero immaginare, sono localizzate negli elaborati cartografici con la stessa numerazione di seguito riportata.

	<i>Ubicazione esercizio</i>	<i>Raggruppamento merceologico</i>	<i>Superficie di vendita (mq)</i>
1	Via E. Lussu n. 1	I-III	155
2	Via Lenin n. 30	I-III	292
3	Via Pirandello n. 6	I-III	240
4	Via Turati n. 70/74	I-II-III	500
5	Via Campanella/Cartesio	I-III	330
6	Via R. Luxemburg n. 8/10	III	161
7	Via Pietro Nenni n. 85	III	173
8	Via S. Ten. Palma n. 120	III	251
9	C/da Calvario	III	154
10	Piazza Borsellino n. 8/17	III	240
11	Via Odierna n. 765	II-III	196
12	S.P. Marina di Palma	III	400
13	Via Pietro Nenni n. 10	III	236
14	Via C. Marx n. 19	III	160
15	C/da Albanazzi S.S. 115	III	380
16	C/da Celona S.S. 115	III	195
17	Via S. Ten. Palma n. 60	II-III	362
18	Via S. Ten. Palma n. 175	III	175
19	Via I° Maggio n. 3	III	160
20	Via Caltanissetta n. 16	III	330
21	Via Lenin n. 2	III	392

Esercizi di vicinato.

Per quanto concerne gli altri esercizi commerciali, l'esame degli elaborati alla scala 1:2000, che si riferiscono all'area urbana, mostra con grande evidenza il considerevole sviluppo della rete e come essa tenda a concentrarsi quasi esclusivamente sulla strada principale di attraversamento dell'abitato, con conseguenti gravi problemi di rallentamento del traffico di scorrimento, per la quasi assoluta mancanza di aree di parcheggio e per la totale indisponibilità di parcheggi privati delle strutture commerciali, per altro generalmente di piccola dimensione.

Il centro storico rappresenta il centro commerciale dell'insediamento.

L'assetto e l'evoluzione della rete distributiva comunale sono stati fin qui regolamentati, in base alla normativa vigente, da specifici Piani di razionalizzazione, approvati con D.C.C. n°79 del 20 luglio 1987 e Delib. Commissariale di Revisione quadriennale n.241 del 6 aprile 1995, riguardante il quadriennio 1995/1999.

Tale piano, progettato nell'ottica del contingentamento delle superfici di vendita, oggi superata dalla legislazione intervenuta, perveniva al dimensionamento della rete commerciale attraverso la valutazione dei consumi delle famiglie e della capacità di spesa ed ottimizzando l'indice di produttività dell'esercizio commerciale, tendendo a distribuire in modo proporzionale, rapporto punti vendita/popolazione residente, la presenza di punti vendita specializzati sul territorio.

In realtà però le previsioni di tale piano si limitavano a prevedere un incremento percentuale delle superfici di vendita per singola tabella merceologica rispetto alle superfici di vendita esistenti al 1994.

La distribuzione delle nuove superfici di vendita avrebbe dovuto riguardare, in parti pressoché equivalenti i sedici ambiti/zone commerciali nei quali veniva divisa la città esistente, in maniera tale da mantenere inalterati i rapporti tra le presenze commerciali nei sedici ambiti territoriali.

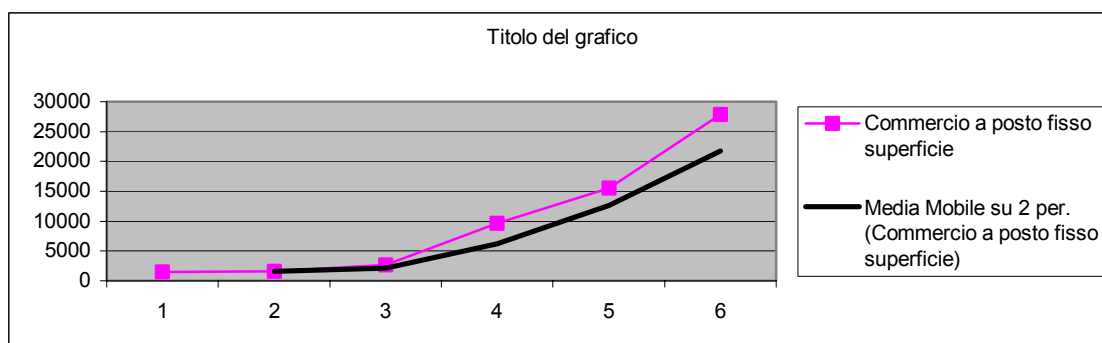
Le previsioni del Piano commerciale, in termini di dimensionamento della rete al 1999, sono state sostanzialmente rispettate, fatto salvo l'insuccesso di relativo alla auspicata distribuzione automatica dei punti vendita proporzionali sul territorio secondo una distribuzione equa e diffusa. Rispetto alle previsioni, si è registrata una chiara tendenza a consolidare la presenza delle attività di vicinato, fallendo i tentativi di insediamento delle medie strutture di vendita e limitando le più grosse di queste a pochi sporadici episodi di attività con superfici superiori ai 200.00 mq, limite inferiore, questo, che faceva obbligo di superfici a parcheggio.

Al riguardo va rilevato che, in uno ad una scarsa presenza del terziario e l'ancora forte, perché intrinseco, legame delle attività domestiche con il servizio di prossimità, non poco ha inciso l'obbligo di dotazione di parcheggi sullo sviluppo delle medie strutture di vendita. Questo fenomeno è importante approfondirlo al fine di produrre una pianificazione coerente con la comunità per la quale si progetta la presente programmazione. Va sottolineato che la comunità avverte l'esigenza di aree a parcheggio; un tale bisogno trova riscontro razionale verificando la coincidenza dei casi di successo nel settore commerciale che risultano in genere favoriti dalla disponibilità di aree di parcheggio. Questo bisogno incontra forti resistenze nella cultura dello

sfruttamento massivo dei suoli a scopo edificatorio, nella mancanza di educazione al rispetto dei servizi collettivi, fino a sacrificare, in funzione del profitto personale, ogni spazio di cui possa trarne agio un terzo. Tutto ciò si convive con una cultura dell'illegalità, che risulta diffusa e latente nella comunità, esternandosi in diverse espressioni: succede con le superfici a parcheggio, che nell'edificare devono destinare i privati, e qui si registra prima, in fase di rilascio delle autorizzazioni necessarie, un tentativo ostinato di eludere un tale obbligo e poi difficilmente le superfici così destinate assolvono alla loro destinazione. Succede con gli esercizi commerciali, che tendono a concentrare gli investimenti sulla superficie effettiva di vendita, cercando di eludere con ogni mezzo la spesa da sostenere per le aree da destinare a parcheggio. Per tutto ciò, c'è da denunciare che non potrà essere superata una tale aberrazione, in quanto letale alla qualità della vita della comunità e nel caso specifico al settore del commercio, sino a quando un tale sentimento, testimonianza di un immaturo senso civico, trova sponda nelle istituzioni attraverso il verificarsi di ritardi a mettere in moto strumenti educativi e se necessario coercitivi, al fine di raggiungere gli scopi di interesse collettivo. Al fine di completare il quadro strutturale esistente, c'è da ricordare che gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, che rappresentano l'effettivo tessuto commerciale locale, hanno disegnato lo sviluppo di seguito riportato, con la proiezione tendenziale al 2021:

Commercio a posto fisso

	superficie	
Situaz. al 1973	1552	
1981	1636	5,41%
1991	2732	66,99%
2001	9695	254,87%
2011	15528	60,17%
2021	27885	79,58%



Una tale tendenza risulta coerente con l'andamento dello sviluppo del settore registrato nelle comunità più avanzate del comprensorio. Questo risultato teorico, contrasta con la carenza di servizi nel territorio, condizioni di disagio crescenti nella mobilità a fronte di una sempre più forte crescita del livello medio di vita, una sempre maggiore bisogno di svago e shopping rispetto a quelli casa-lavoro, che Palma offre.

Un altro dato che non va trascurato per la notevole incidenza dei numeri della precedente analisi è l'indice di crescita di insediamento dei bar. Oggi risultano rilasciate n.65 autorizzazioni di cui n.22 al 1993 e n.43 dal 1994 ad oggi una crescita del 200% sullo sviluppo di tutti gli anni precedenti! Gli esercizi autorizzati all'attività di Bar sono n.35, n.18 bar-cucina, n.12 pizzeria e ristorante. La città risulta priva di centri ricreativi di ogni tipo, carente di aree pubbliche attrezzate.

Dato particolare, ma rilevante al fine di valutare la possibile flessibilità dei pubblici esercizi locali risulta l'alta percentuale di essi (il 34%), che oltre ad essere abilitati per la erogazione di bevande, risultano autorizzati per la cucina. Questo dato per le condizioni geografiche-paesistiche ed architettoniche locali e le possibili proiezioni dello sviluppo del turismo, sembra essere un dato confortante.

In conclusione, gli aspetti che caratterizzano l'assetto della distribuzione commerciale di Palma di Montechiaro sono:

- l'evoluzione spontanea del commercio al minuto verso un'organizzazione di tipo arteriale, sviluppatasi in prossimità di nodi e/o flussi di traffico privilegiando l'utenza residenziale rispetto a quella di transito;
- la presenza di una struttura disaggregata del commercio ambulante.

Per capire l'andamento anagrafico del settore, non va ignorato come il commercio tradizionale abbia a lungo rappresentato, nei momenti di crisi dell'occupazione e del reddito, una soluzione temporanea per ceti e figure sociali marginali, sia nei centri urbani che nelle aree interne dell'isola, che si sono così assicurati un'economia di sussistenza o un'attività integrativa di entrate familiari insufficienti. Ma un tale approccio non sempre ha portato al successo, anzi la presunzione di approdare ad un settore senza una preventiva preparazione e professionalità, senza le opportune conoscenze, spesso ha portato alla mortalità delle iniziative commerciali (bisogno di formazione e informazione).

4.8.2 Prospettive del settore commerciale

Il dato di partenza con il quale confrontarsi nella attività di pianificazione del settore commerciale è costituito dal fatto che a Palma il 12% dei piccoli negozi hanno chiuso i battenti negli anni tra il 1990 e il 1998, dato che trova, purtroppo, conferma anche a livello nazionale (187.000 le chiusure rilevate per l'arco temporale che va dal 1991 al 1995).

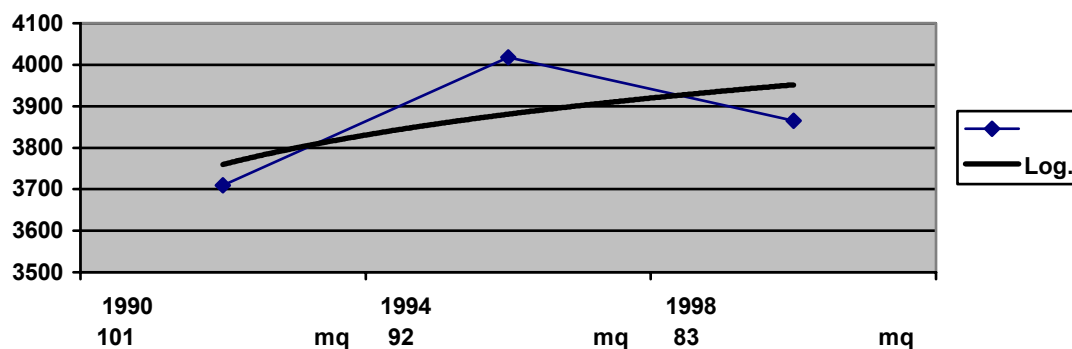
In entrambi i casi si tratta di negozi tradizionali, di una parte consistente del mercato, circa un terzo (a livello nazionale), che è stato costretto a cessare l'attività. Alla chiusura del negozio di prossimità ha fatto riscontro - come è evidente - la crescita della media e grande distribuzione che ha aumentato di circa il 50% la propria presenza sul territorio nazionale nello stesso arco di tempo, valore confermato localmente.

Di seguito sono riportati i dati che disegnano lo scenario locale esistente nell'ambito del

commercio.

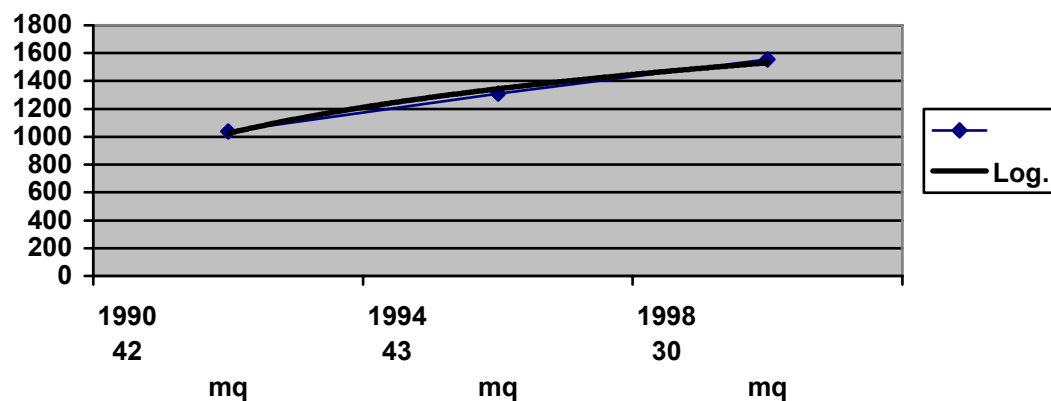
Settore alimentare: I raggruppamento merceologico (tutti i prodotti alimentari nonché articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa)

Anno di riferimento	Numero esercizi	Superficie di vendita assegnata
1990	101	mq. 3709
1994	92	mq. 4018
1998	83	mq. 3865



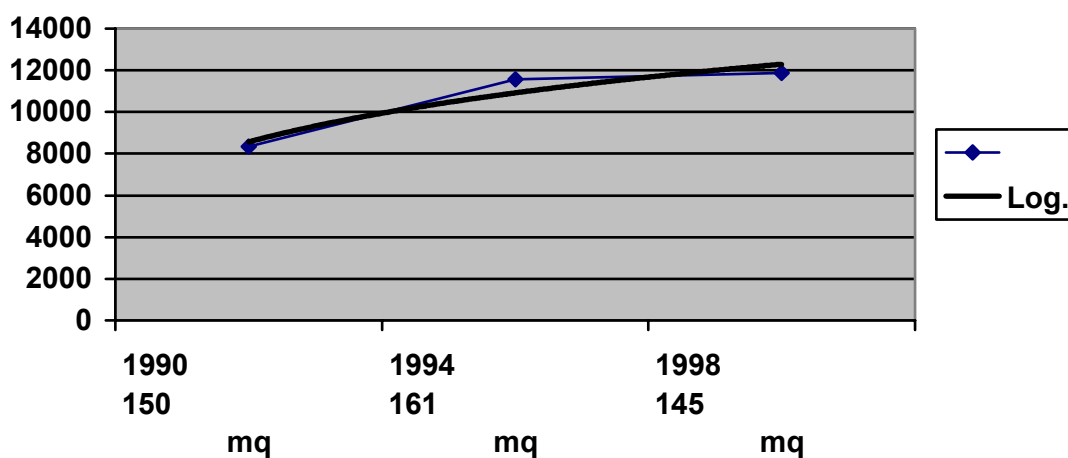
Settore non alimentare: Il raggruppamento merceologico (prodotti dell'abbigliamento e calzature)

Anno di riferimento	Numero esercizi	Superficie di vendita assegnata
1990	42	mq. 1037
1994	43	mq. 1309
1998	30	mq. 1553



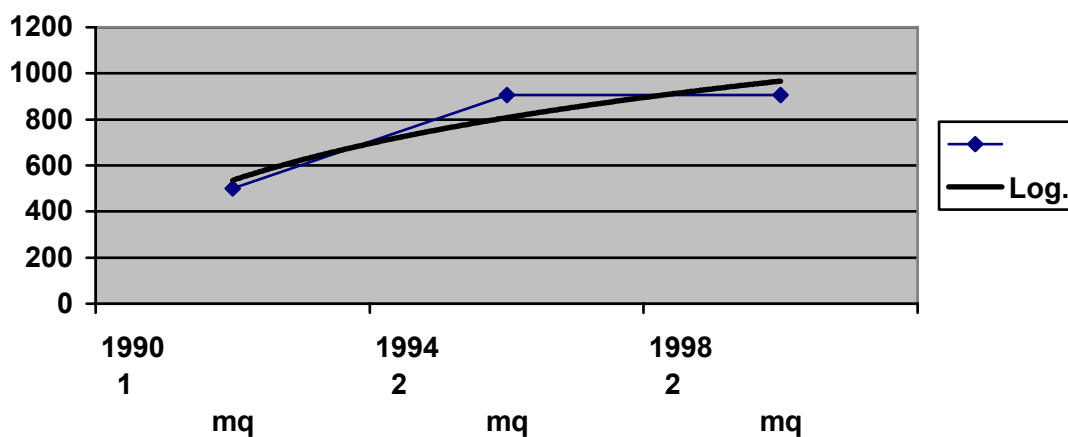
Settore non alimentare: III raggruppamento merceologico (prodotti vari)

<i>Anno di riferimento</i>	<i>Numero esercizi</i>	<i>Superficie di vendita assegnata</i>
1990	150	mq. 8331
1994	161	mq. 11568
1998	145	mq. 11886



Supermercati

<i>Anno di riferimento</i>	<i>Numero esercizi</i>	<i>Superficie di vendita assegnata</i>
1990	1	mq. 500
1994	2	mq. 905
1998	2	mq. 905



In conclusione l'analisi territoriale evidenzia come Palma di Montechiaro si configuri, per il settore commerciale, come un subpolo territoriale, mancante di una propria autonomia e tanto meno influenza sul comprensorio di appartenenza

5. LE ANALISI DELLO STATO DI DIRITTO

5.1 - La storia dell'urbanistica a Palma. Una sintesi cronologica.

1931 - Con Deliberazione n° 84 del 26.06.1931, vistata ed approvata dalla G.P.A. nella seduta del 30.12.35 n°30885/2, il Comune si dota del 1° Regolamento Edilizio Comunale.

1951 - Dal 17.08.42, con la entrata in vigore della L.1150, nell'area urbana l'edificazione è consentita dietro rilascio della licenza edilizia; con Delibera di Consiglio Comunale n°36 del 17.05.51 viene approvato un nuovo Regolamento Edilizio, con allegata una perimetrazione del Centro Abitato che prevede la suddivisione del territorio urbano in una zona intensiva ed una semintensiva; l'altezza massima delle costruzioni è fissata in 1,5 volte la larghezza della strada con un massimo di 16 metri, nelle strade molto strette l'altezza massima non può superare gli 8 metri.

1960 - (27-28-29 Aprile). Promosso da un gruppo coordinato da Danilo Dolci si svolge a Palma un Convegno sulle condizioni di vita e di salute in zone arretrate della Sicilia Occidentale, con la partecipazione di studiosi di fama internazionale: il Convegno fa emergere la drammatica situazione di depressione e sottosviluppo dei comuni di Palma e Licata.

Dopo tre anni la Regione Siciliana approva la L.R. n°21 del 15.03.63 (Legge Speciale per Palma e Licata) che prevede provvidenze sociali per i due comuni e la formulazione di un Piano di Sviluppo Economico con la costituzione di un Comitato di attuazione di nomina regionale, composto da 20 membri, che si insedia il 15.03.64.

Trascorrono altri due anni infruttuosi e nel '66, viene affidato l'incarico per la redazione del Piano Intercomunale Urbanistico ad un gruppo coordinato da Calandra, ed il programma di Sviluppo Economico al Gruppo Vianelli, Cusimano e Melisenda, mentre il Piano di Sviluppo Agricolo viene affidato all'E.S.A.

La legge prevede una spesa di oltre 11 miliardi divisi in opere comprese nel piano di sviluppo per 2 miliardi e 9 per infrastrutture civili e per case d'abitazione.

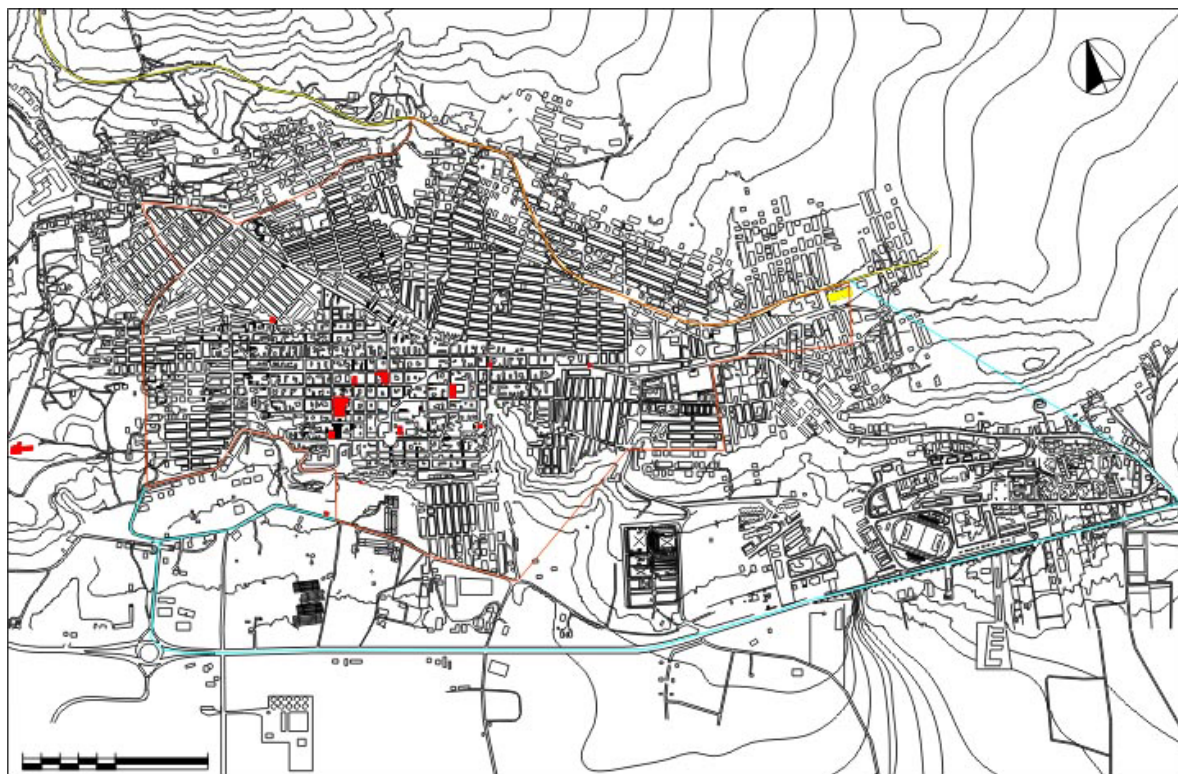
Gli Enti chiamati dalla legge ad intervenire nel processo di realizzazione e finanziamento sono la Cassa per il Mezzogiorno, i Ministeri dei LL.PP. e della P.I. con i fondi previsti dalla L. 717 del 26.06.65 e la Regione Siciliana per l'utilizzazione del fondo di solidarietà nazionale ex L.R. n°4 del 27.02.65, attraverso gli Enti EMS, ENI-Edison, ESA e SOFIS.

La legge prevede che entro il termine di 3 anni venga data attuazione al Programma di Sviluppo ed al Programma per le infrastrutture.

I termini di scadenza previsti, con L.R. n°5 del 14.04.66, vengono prorogati di 5 anni, tale scadenza viene ulteriormente prorogata fino all'ultima del 03.05.79.

1966/68 - Con Del. di C.C. n° 34 del 15.06.66 il Comune si dota di un ulteriore R.E. con una nuova perimetrazione del Centro Abitato che divide il territorio urbano in zona intensiva (linea rossa) e semintensiva (linea blu) con previsione di un'altezza massima pari a 2 volte la larghezza delle strade fino ad un massimo di mt 30, ed un'altezza massima di

mt 10 per le strade strette. Detto strumento ha validità fino al 01.09.68, data di entrata in vigore della L.765/1967.



1969/82 – Nelle more dell'approvazione del Piano Regolatore Intercomunale, con D.A. n°295 del 13.12.69, il comune viene autorizzato a redigere un Programma di Fabbricazione con regolamento edilizio.

L'incarico è affidato all'Ing. Paolo Richichi di Palermo; il piano prodotto incontra nella fase di approvazione in Consiglio Comunale la necessità di una rielaborazione; stante l'indisponibilità del professionista il piano è rielaborato dall'Ufficio Tecnico ed adottato con Del. di C.C. n° 25 del 11.07.71. Il piano è caratterizzato dalla previsione di vaste aree di espansione residenziale tra il Villaggio Giordano e la Stazione FF.SS ad Est del paese ed in c.da Signuruzzu, denominate "Mandorlo-Giummarra e Fichidindia" ad Est dell'abitato, con indice di 5 mc/mq e "Agave" in c.da Signiruzzu con indice di 3 mc/mq, zona "Oleandro" a monte delle prime tre zone con indice di 1,5mc/mq e la Riviera del Gattopardo a Marina di Palma e Capreria con 0,75 mc/mq.

Si succedono dunque una serie di rielaborazioni non facilmente documentabili, fino all'approvazione, con Del. di C.C. n°31 del 06.07.74, di un P. di F. redatto dagli ingg. Rizzo e Richichi. Trasmesso all'Assessorato il 11.03.75 il piano è oggetto di una serie di restituzioni sino alla definitiva approvazione con D.A. n°24 del 16.01.82.

Le previsioni del nuovo piano vengono quasi del tutto disattese sia perché già inattuati all'atto della approvazione sia perché rinviano alla redazione di strumenti di pianificazione attuativa; si continua dunque la prassi della lottizzazione ed edificazione abusiva, occupando regolarmente e prioritariamente le aree destinate dallo strumento urbanistico alla realizzazione di servizi ed infrastrutture.

1968/70 – Con D.A. n°150 del 16.11.68 viene finanziata la progettazione del Piano regolatore generale intercomunale.

Il Piano, redatto da un gruppo coordinato dall'arch. Calandra e costituito dagli arch. Girgenti, Bonafede, Zanca, Cangemi, propone una serie di infrastrutture per la sistemazione urbanistica di Palma e Licata.

Raccogliendo le indicazioni contenute nel programma di sviluppo economico, orientate alla creazione di nuovi posti di lavoro nel settore industriale ed in quello agricolo, il Piano prevede in particolare due grandi zone industriali: una situata a nord di Licata che prevede l'ubicazione di uno stabilimento per la costruzione di fibre acriliche e l'altra che interessa anche il comune di Palma, ubicata a Torre di Gaffe, che avrebbe dovuto ospitare un'industria di tipo chimico legata all'EMS.

Nel settore agricolo si prevede per il comune di Palma la costruzione di un bacino sul fiume Palma connesso ad un desalinizzatore.

Si prevede ancora la costruzione di un aeroporto civile ubicato ai piedi del Monte Sole immediatamente ad ovest di Licata.

Nel settore turistico il Piano prevede un vincolo paesaggistico per tutta la costa, ad eccezione dell'area industriale di Torre di Gaffe.

Per quanto riguarda l'espansione del nucleo urbano di Palma si prevedono piccole zone di espansione a sud ed est del paese in continuazione al nucleo urbano.

Per varie vicende questo piano non viene mai adottato ed il consorzio urbanistico tra i due comuni viene sciolto con l'art. 37 della L.R. 37/85, che obbliga i due comuni a dotarsi separatamente entro un anno di P.R.G.

1985/98 - La G.M., con delibera n. 7344 del 3.12.85, successivamente ratificata dal C.C. con delibera. C.C. n° 11 del 5.02.86, procede ad affidare l'incarico per la redazione del P.R.G. all'ingegnere Salvatore Grasso di Catania.

In data 6.03.89, il progettista consegna al Comune lo studio di massima che, con presa d'atto delibera Commissariale n. 1025 del 30.10.91, viene inviato all'ARTA per l'esame preliminare.

Con nota del Commissario Straordinario prot. 17582 del 30.11.91 viene approvato il piano di massima ed in data 03.04.92 viene consegnato il P.R.G. definitivo.

Il P.R.G. con annesse prescrizioni esecutive e Regolamento edilizio viene adottato con delibera Commissariale n. 249 del 11.04.92 e trasmesso all'A.R.T.A. per l'approvazione.

L'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, a seguito del voto del C.R.U n° 103 espresso nella seduta del 16.11.94, trasmesso al comune con nota prot. 205 del 31.01.95, richiede la rielaborazione totale del P.R.G. ex art.4 della L.R. 71/78.

L'A.C. dopo svariate note e diffide indirizzate al progettista ing. Grasso a procedere alla rielaborazione del P.R.G., ai sensi degli artt. 11 e 14 del Disciplinare d'incarico, preso atto

della sua indisponibilità a rielaborare il P.R.G. interrompe il rapporto contrattuale, affidando l'incarico all'U.T.C. con delibera di G.M. n°670 del 31.12.98.

1988/92 – Con delibera di G.M. n°380 del 29/03/88 e di C.C. n°36 del 27.02.89 allo stesso progettista del P.R.G. ing. Salvatore Grasso, viene dato incarico per la redazione dei piani particolareggiati di recupero previsti dalla L.R. 37/85.

In data 6.8.88 il progettista sulla base della perimetrazione delle aree effettuata con delibera di C.C. n°119/85 presenta un primo progetto di massima relativo al centro abitato – Marina di Palma e Ciotta Torre di Gaffe.

L'Assessorato Regionale territorio ed Ambiente a seguito di una non rispondenza ai criteri di legge della perimetrazione operata dal Comune, nomina con D. A. n°1563/88 del 3.12.88 un commissario ad acta il quale procede con delibera commissariale n.220/89 del 10.8.89 ad una nuova perimetrazione interessante il Centro Urbano e Marina di Palma e Capreria.

In data 10/05/90, a seguito della nomina di un nuovo Commissario ad Acta, viene fatta una nuova perimetrazione con del. comm.le n° 85 del 25.05.90.

Il progettista in data 17.08.90 trasmette i P.P.R. esecutivi relativi al Centro Abitato e Marina di Palma che vengono adottati con delibera commissariale n° 798 del 18/12/90 e, con successiva del. comm.le n°747 di controdeduzioni alle osservazioni, viene adottato definitivamente.

L'ARTA con nota prot. n° 12393/91 del 12.03.92 comunica la presa d'atto dell'avvenuta adozione del P.P.R. ai sensi dell'art. 16 della L.R. 37/85.

Nell'attuazione pratica dello strumento suddetto si riscontrano parecchie anomalie nelle previsioni del piano, rendendo necessario operare con ulteriori atti deliberativi ad introdurre varianti urbanistiche, si citano:

- Delibera di C.C. n.57 del 28.07.93 che modifica alcuni articoli delle NTA relative alla distanza dai confini e distacco tra fabbricati;
- Delibera di C.C. n° 101 del 3.11.93, smaltimento liquami da parte di privati variante alle previsioni di fognatura acque nere PPR;
- Delibera di C.C. n° 86 del 19.08.96, viene approvato il programma finanziario ex art.19 L.R.37/85 già adottato con Del. Comm.le n°255/92;
- Delibera di C.C.n°39 del 19.04.2000; viene variata la destinazione di alcune aree, incongruente con lo stato di fatto, fatta rilevare dalla D.L. per i lavori di risanamento e riqualificazione della zona censuaria 1 sett. Sud e vengono apportate alcune correzioni alle NTA per quanto riguarda i volumi tecnici.

Questo strumento, attinente i centri di Palma e di Marina di Palma, più che tentare la riqualificazione urbana, attraverso una individuazione polverizzata degli interventi, tenta di ridisegnare un equilibrio proporzionale delle aree da destinare a servizi, nell'ambito della perimetrazione e il patrimonio edilizio esistente. Tale proporzione comunque non rispetta gli standards di legge. Gli interventi di edilizia abusiva degli ultimi anni hanno fatto il resto, andando ad occupare diverse aree che sia pur con questi limiti erano stati destinati alle urbanizzazioni per infrastrutture e servizi.

A seguito di ricorso di privati avverso al PPR il TAR di Palermo, con sentenza n°1785/2000, ha annullato i provvedimenti di adozione ed approvazione del Piano, tale

decisione è stata successivamente confermata anche dal CGA con sentenza n°352/01, e con nota dell'Assessorato Territorio e Ambiente prot. n. 46287 del 30/07/2002 è stata chiarita definitivamente la nullità del PPR, ritornando ad essere vigenti previsioni e prescrizioni del P di F.

1986/97 - L'Assessorato Regionale Territorio Ambiente, con provvedimento prot. 16294 del 27.07.83, autorizza il Comune a redigere il P.I.P., con delibera di C.C. n°14 del 5.02.86 viene dato incarico per la progettazione all'arch. Luigi Santagati di Caltanissetta.

Con delibera di C.C. n° 90 in data 11.05.86 viene approvato il piano di massima e, a seguito del parere della Commissione Urbanista Consiliare n° 1 del 23.01.90, viene approvato quello definitivo con delibera di C.C. n° 15 del 20.02.90.

Con nota prot. 7909 del 28.05.90 viene trasmesso all'Assessorato Territorio ed Ambiente.

Con delibera Comunale n°246 in data 28.03.91 viene dato incarico per la redazione del progetto complessivo di infrastrutture primarie e secondarie ed approvato con atto delib. Com.le n.306 del 22.04.92 trasmesso con la richiesta di finanziamento all'Ass.to Coop. Commercio Artigianato e Pesca ai sensi della Circ. n°12321 con nota Comu.le prot. del 13.06.92.

L'ARTA, con nota prot. 68555 del 25.11.93, comunicava al Comune che il P.I.P., non era da considerarsi esecutivo in quanto le aree non ricadevano interamente nell'ambito della zona prevista nel P.di F.

Il Comune pertanto, dovendo procedere a perfezionare l'iter approvativo con le modalità previste ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78, con Delib. di C.C. n°56 in data 28/07/93 procede all'approvazione del P.I.P. ed alla sua adozione con delib. Di C.C. n° 15/90.

Con atto deliberativo di C.C. n°84 del 19.08.96 viene introdotta una variante per quanto riguarda una diversa distribuzione della viabilità interna dovuta alla presenza nell'area di fabbricati già esistenti.

Con Decreto A.R.T.A. prot. n° 120/D.R.U. viene approvato il P.I.P. definitivo ai sensi della L.R. 27.12.78 n° 71, in variante al P. di F. Ad oggi risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione primarie previste nel I° stralcio e si sta procedendo all'assegnazione dei lotti agli artigiani e gli imprenditori locali.

1985/2000 – Con delibera di G.M. n°735/85 il Comune conferisce l'incarico per la redazione del P.P.R. del Centro Storico all'arch. Gaetana Aulenti di Milano e con successivo atto deliberativo C.C.n° 84/89 e G.M. 548/89 delibera di eseguire il rilievo particolareggiato del Centro Storico.

L'iter di perfezionamento dei suddetti incarichi non è mai avvenuto per la sopravvenuta indisponibilità da parte del progettista, formalizzata con nota di rinuncia pervenuta con racc. del 9.12.93.

Nel corso di questi anni l'A.C. aveva intanto maturato un diverso orientamento e dopo vari tentativi di concretizzare un incarico, con il Prof. Arch. L. Urbani dell'Università di Palermo nel 92 e nel 94 con l'Arch. Alvaro Siza. e arch. Collovà di Palermo, l'A.C. con delibera di G.M. n° 565 del 21.12.97 ha approvato il bando di gara per la redazione del Piano programma del Centro Storico e proceduto all'aggiudicazione al gruppo di progettazione coordinato dall'arch. Nicola G. Leone.

Con successivo atto di G.M. n.191 del 25.11.99 si approva il disciplinare d'incarico e si delibera la presa d'atto di aggiudicazione al gruppo di progettazione guidato dall'arch. Leone.

Detto strumento è attualmente in corso di elaborazione.

5.2 - I vincoli istituzionali

Lo straordinario interesse storico, ambientale e paesaggistico del territorio di Palma, insieme alla sua vulnerabilità idrogeologica, hanno determinato l'istituzione di un complesso sistema di vincoli normativi, la cui natura e consistenza deve essere esattamente conosciuta per pervenire alla definizione di un corretto assetto urbanistico.

Un impegno non indifferente è stato dunque esplicitato al fine di individuare e cartografare con precisione i diversi vincoli operanti sul territorio.

I risultati di tali studi sono rappresentati in una serie di tavole alla scala 1:10000 (elaborati nn. 3.1, 3.3, 3.4), nelle quali sono precisati i perimetri delle aree sottoposte a vincolo.

In sintesi, i principali vincoli che operano sul territorio di Palma sono in atto i seguenti:

- **Vincoli paesaggistici.** Sono apposti ai sensi e per gli effetti delle Leggi 1497/1939 e 431/1985 come modificate dal D.L. n. 490 del 29.10.1999 ed in ultimo dal Codice dei beni culturali ed hanno come effetto che l'esecuzione di tutti gli interventi riguardanti gli ambiti ad essi sottoposti resta subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

Nel territorio di Palma operano sia vincoli paesaggistici ope legis, discendenti dall'art. 1 della legge 431/1985 (riguardanti una fascia di m. 150 attorno alle principali incisioni fluviali, una fascia di m. 300 lungo la battigia marina, una vasta area sottoposta a rimboschimento forestale, e vari estesi ambiti di interesse archeologico), sia vincoli specifici apposti con singoli Decreti dell'Assessorato regionale ai BB.CC.AA. ai sensi della L. 1497/1939 e riguardanti diverse aree.

- **Vincoli di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate a tali vincoli, discendenti dalla L. 1089/1939, l'esecuzione di qualsiasi intervento è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali. Nel territorio comunale operano vari vincoli di interesse archeologico, apposti con specifici Decreti Assessoriali; all'interno di tali Decreti è individuata una zona, così detta a vincolo diretto, soggetta ad espropriazione per pubblica utilità ed una zona contermina, a vincolo indiretto, soggetta a semplice tutela.

Non risultano operanti altri vincoli di tipo monumentale od etnoantropologico, a parte quelli apposti ope legis sugli immobili storici di proprietà pubblica e di enti ecclesiastici.

- **Vincolo idrogeologico.** Opera in forza del R. D. 3267/1923 ed è apposto con uno specifico Decreto, che ha individuato buona parte del territorio comunale di Palma, compresi alcuni ambiti immediatamente vicini al centro ed oggi intensamente edificati. Nelle aree sottoposte a tale vincolo, l'esecuzione di qualsiasi intervento è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste. I perimetri delle aree sottoposte a tale vincolo sono riportati nello studio geologico.

- **Vincolo boschivo.** Opera, in forza della L.R. 16/1996 come modificata dalla L.R. 13/1999, sulle aree boscate, come individuate nello studio agricolo forestale di supporto del PRG e su una fascia attorno ad esse di raggio variabile tra i 50 ed i 200 metri in relazione all'estensione del bosco. All'interno di tali aree non è di norma consentita la realizzazione di nuove costruzioni. L'area del territorio di Palma avente le caratteristiche di bosco secondo le leggi vigenti, stando allo studio agricolo forestale, è solamente una, costituita dal rimboschimento esistente ad est del centro urbano. Una seconda area, di ridotte dimensioni, e localizzata a monte dell'abitato di Marina, individuata nello studio di massima, non ha in realtà secondo lo studio agricolo definitivo, le caratteristiche di legge.
- **Fasce di rispetto stradali.** Nelle aree contermini alle strade pubbliche esistenti e previste si applicano le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ.mod.
- **Vincolo di arretramento delle costruzioni dalla battigia.** Interessa le aree comprese entro la fascia di m. 150 dalla battigia, non classificate A e B nel PRG. In applicazione della L.R. 12.6.76 n. 78, art. 15, nelle aree ricadenti entro tale fascia, qualunque sia la destinazione di zona attribuita, è consentita esclusivamente la realizzazione di opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare.
- **Vincolo di tutela degli acquiferi.** Attorno a ciascun pozzo e sorgente le cui acque siano destinate al consumo umano, ai sensi del D.P.R.S. 24 maggio 1988, n.236, va prevista una fascia di tutela assoluta di m.10, da recintare opportunamente, ed una ulteriore fascia di rispetto, di m. 200 di raggio, nella quale sono vietate le attività elencate nell'art. 2 del D.P.R.S. sopracitato. Potranno ulteriormente essere adottate dall'Autorità comunale, con apposita Ordinanza, misure per tutelare adeguatamente i bacini imbriferi e le aree di ricarica delle falde, prevedendo zone di protezione. Nel territorio di Palma non esistono pozzi destinati al consumo umano in aree urbane.
- **Vincolo di elettrodotti.** Ai lati delle linee aeree esterne esistenti aventi tensione nominale superiore a 132 KV, al fine di limitare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici negli insediamenti abitativi, in attuazione del D.P.C.M. 23 aprile 1992 e succ. mod., va prevista una fascia di arretramento delle costruzioni adibite ad abitazione o nelle quali comunque si svolgano attività che comportano tempi di permanenza prolungati, di ampiezza pari a quella stabilita, per ciascuna tensione nominale, dalla norma soprarichiamata.
- **Vincolo di acquedotto, oleodotto, gasdotto.** Ai lati delle condutture in pressione che attraversano il territorio comunale è istituita una fascia di protezione di larghezza minima di m.1,50 per parte dall'asse della tubazione; sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte dall'Ente gestore all'atto della realizzazione. In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione ed il terreno potrà essere destinato a strada o a giardino con divieto di aratura, di stazzo di bestiame, di piantagioni arboree di alto fusto e di concimazioni.
- **Vincolo fluviale.** Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904. In particolare, ove nelle presenti Norme non siano specificate distanze diverse, è fatto divieto, ai sensi

dell'art. 96, pto f), di effettuare piantagioni e movimenti di terra a distanza inferiore a m. 4 dal piede degli argini, sponde e difese dei corsi d'acqua, nonché realizzare scavi e costruzioni edilizie a distanza inferiore a m. 10.

- **Vincolo di espianto degli ulivi.** In tutto il territorio comunale è fatto divieto di procedere all'espianto o taglio degli ulivi, se non nei casi previsti dal D.L.L. 27.07.1945, n.475 e succ. modifiche ed integrazioni e con l'autorizzazione in esso prevista.

- **Aree a rischio idraulico e di frana.** Nel territorio comunale di Palma di Montechiaro ricadono alcune aree interessate dal Piano straordinario per l'assetto idrogeologico ed individuate con D. A. n. 543 del 25.07.2002; tali aree sono distinte in:

R3 – Aree potenzialmente soggette a fenomeni di frana a rischio elevato;

R4 – Aree potenzialmente soggette a fenomeni di frana o di natura idraulica a rischio molto elevato.

Nelle aree classificate a rischio si applicano le disposizioni limitative contenute delle Norme di salvaguardia allegate al D.A. n. 298/41 del 4.7.2000 come modificate con gli articoli 7 ed 8 del D.A. n. 543 del 25.07.2002 e succ.

- **Siti di interesse comunitario.** Buona parte della fascia costiera del comune di Palma è interessata da un SIC denominato “Litorale di Palma” (ITA040010), esteso 981,809 ettari. In tale ambito, designato e proposto ai sensi delle direttive n. 92/43/CEE e n. 79/409/CEE, si applica quanto previsto dal D.P.R. n. 357/97, come modificato dal D.P.R. n. 120/03.

5.3 - La suscettività alle trasformazioni territoriali

La complessità del quadro vincolistico descritto nel paragrafo precedente, al quale si sovrappongono altri vincoli connessi alle caratteristiche fisiche e geologiche del territorio ed all'utilizzazione del suolo, ha determinato la necessità di redigere un elaborato cartografico di sintesi, nel quale fossero riepilogati tutti i vincoli agenti nelle diverse parti del territorio comunale.

La tavola, costituente l'elaborato n. 9 dello studio di massima, è stata redatta attribuendo a ciascuno dei vincoli agenti, sia esso di tipo fisico che normativo, un peso in relazione alle limitazioni che esso impone nella attività di trasformazione urbanistica del territorio. Va specificato che per attività di trasformazione urbanistica si intende qualsiasi opera, anche di carattere non edilizio, che determini un mutamento irreversibile delle condizioni di naturalità del territorio.

I pesi attribuiti a ciascun vincolo sono riportati nella Tabella 19. Per l'attribuzione dei pesi si è fatto ricorso ad un coefficiente variabile tra 0,00 ed 1,00, laddove il valore 0,00 indica che per effetto di quel particolare vincolo nessuna trasformazione è consentita; il valore 1,00 indica invece che qualsiasi trasformazione urbanistica sarebbe ammissibile in relazione al quadro vincolistico. Valori intermedi indicano evidentemente diversi gradi di trasformabilità.

I fattori presi in considerazione sono, oltre ai vincoli normativi di cui si è specificatamente detto nel paragrafo precedente, i vincoli connessi alla natura ed all'uso del suolo.

Per la valutazione di questi ultimi si è fatto riferimento rispettivamente allo studio geologico generale di supporto al Prg ed allo studio agricolo forestale.

In particolare, per quanto attiene lo studio geologico si è fatto specifico riferimento alla carta geomorfologia ed alla carta della pericolosità geologica, mentre per lo studio agricolo forestale ci si è riferiti sia alla carta dell'uso del suolo e delle aree boscate.

Si specifica che alle aree a colture specializzate è stato attribuito un coefficiente 0,50 in considerazione del disposto contenuto nell'art. 2 della L.R. 71/1978, che vieta di utilizzare a fini extra agricoli le aree sottoposte a colture specializzate, a meno che non manchino ragionevoli ipotesi alternative.

In base ai coefficienti specificati nella Tabella sotto riportata è stata valutata dunque la trasformabilità urbanistica di ciascun punto del territorio comunale. Nel caso, per altro assai frequente, in cui in una stessa porzione del territorio comunale operino più vincoli si è proceduto moltiplicando tra loro i coefficienti attribuiti a ciascuno dei fattori limitativi presenti.

Si è ottenuto in tal modo un grafico che ha costituito una base chiara e precisa per la definizione della proposta progettuale dello studio di massima e di conseguenza per la progettazione del PRG definitivo.

Pesi attribuiti ai fattori limitativi dell'utilizzazione del suolo

<i>Tipologia del vincolo</i>	<i>Elemento di generazione del vincolo</i>	<i>Coefficiente</i>
Fattori di uso agricolo	Uliveti specializzati	0,25
	Vigneti specializzati	0,25
	Altre colture	1,00
Fattori geomorfologici	Assi di deflusso delle acque	0
	Valle incassata ed angusta	0
	Aree in erosione accelerata	0
	Aree in frana	0
	Aree soggette a caduta massi	0
	Faglie	0
	Aree con terreni scadenti	0,50
	Aree con valori di acclività superiori al 30%	0,75
	Erosioni laterali di sponda	0
	Rosticci	0
	Frane	0
	Detriti	0,50
	Aree soggette a movimenti di massa	0,25
	Calanche	0
Zolfare	0	
Vincoli archeologici	Vincolo archeologico diretto	0
	Vincolo archeologico indiretto	0,75
	Area di interesse archeologico	0,75

Vincoli boschivi	Aree da rimboschire	0,95
	Aree con macchia mediterranea	0
	Boschi	0
	Fascia di rispetto macchia	0
	Fascia di rispetto bosco artific.	0,50
Vincolo drogeologico	Vincolo idrogeologico	0,90
Vincoli paesistici ed ambientali	Arretramento dalla costa (150m)	0
	Arretramento dai corsi d'acqua (150m)	0,50
	Vincolo paesaggistico decretato	0,75

6. LA DETERMINAZIONE DEI FABBISOGNI

La valutazione dei fabbisogni rappresenta, nel processo di costruzione di uno strumento urbanistico, il momento di passaggio da una fase analitica ad una fase più spiccatamente progettuale. Per giungervi è necessario partire da una interpretazione critica dei dati analitici che descrivono i diversi aspetti della realtà urbana. Tra questi, certamente importanti sono quelli che si riferiscono alla condizione abitativa esistente ed ai processi di trasformazione demografica: compito primario del Piano è infatti, da un lato quello di garantire la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, dall'altro di determinare le condizioni per il soddisfacimento dei bisogni residenziali che emergeranno in un arco di tempo almeno ventennale.

Massima attenzione è stata pertanto dedicata alla valutazione dei fabbisogni abitativi e dei servizi connessi alla residenza, prendendo in considerazione le principali variabili che entrano in gioco nella loro definizione, quali la condizione del patrimonio edilizio esistente, la composizione e la struttura sociale dei nuclei che lo abitano e formulando ipotesi sulla formazione dei nuovi nuclei familiari.

L'attenzione dedicata alla valutazione dei fabbisogni abitativi e dei servizi residenziali, anche se centrale, non è stata però esclusiva: sono stati infatti presi in considerazione anche i problemi emergenti nei vari comparti produttivi e i fabbisogni connessi allo sviluppo ed al potenziamento di ciascuno di essi.

La valutazione delle diverse componenti di fabbisogno è stata condotta evidentemente secondo metodologie diversificate che rendono necessaria una trattazione separata per ciascun settore di intervento.

6.1 I fabbisogni residenziali

Operativamente si suole distinguere il fabbisogno abitativo in due componenti: il fabbisogno pregresso ed il fabbisogno futuro.

Il primo può essere determinato in relazione alla presenza di:

- a) nuclei familiari in condizione di sovraffollamento abitativo
- b) nuclei familiari coabitanti
- c) nuclei familiari che risiedono in abitazioni degradate e/o inadeguate .

Il secondo può essere determinato prendendo in esame:

- a) la formazione di nuovi nuclei familiari per matrimonio
- b) il frazionamento di nuclei familiari esistenti
- c) l'immigrazione di nuclei familiari.

Fabbisogno pregresso

Per la valutazione del fabbisogno pregresso è necessario procedere al calcolo del deficit abitativo, cioè del numero delle abitazioni occorrenti per portare, ad una data di riferimento, la totalità delle famiglie residenti ad una condizione abitativa considerata ottimale.

L'indice di affollamento medio nel comune al 1991, pari a 0,84 abitanti/vano, sembrerebbe esprimere una condizione abitativa ottimale; in realtà il dato, pur essendo certamente espressivo dell'ormai definitiva scomparsa di patologie abitative particolarmente gravi, soprattutto se lo si rapporta ai valori registrati nei decenni precedenti, può nascondere ancora taluni episodi di disagio abitativo ai quali occorre fornire risposte; il dato medio è infatti risultante di casi di sottoutilizzazione del patrimonio edilizio e di un certo numero di altri casi di sovraffollamento, anche grave, del patrimonio edilizio.

Occorre poi tener conto del fatto che, all'interno dell'area urbana, come ampiamente rilevato nella descrizione dello stato di fatto, esistono condizioni molto differenti tra loro, in particolare tra le aree urbane centrali di antica origine e le nuove periferie.

I dati commentati nel paragrafo 4.5 mostrano chiaramente come permangano al 1991 in molte parti del tessuto urbano sacche di acuto disagio abitativo. In particolare alcune sezioni, corrispondenti alle zone periferiche, presentano per lo più valori medi di affollamento superiori, in certi casi di gran lunga, all'unità.

Va ulteriormente tenuto presente che anche le abitazioni che sembrerebbero sottoutilizzate comprendono in realtà uno o più vani che vengono utilizzati per soddisfare bisogni relativi ad attività lavorative o di studio, o maggiori esigenze di spazio legate a condizioni economiche migliori di un tempo.

I dati di affollamento abitativo riportati nella Tabella 9 del paragrafo 4.5, calcolati avvalendosi dei modelli riepilogativi per sezione del Censimento ISTAT 1991, comprendono nel numero dei vani occupati anche le cucine, i servizi igienici ed i vani adibiti ad uso non abitativo.

Per una valutazione realistica delle condizioni abitative tali ambienti vanno esclusi dal computo.

Al numero complessivo di vani occupati, pari a 29.824, occorre dunque togliere le cucine, censite come tali dall'ISTAT, cioè quelle aventi caratteristiche di stanza (le cucine vengono censite come stanze, quando ricevono aria e luce dall'esterno e quando in esse può essere posto un letto lasciando lo spazio libero per il movimento di una persona al suo interno) nonché le stanze destinate ad uso non abitativo, pari rispettivamente a 6.408 e 371.

In tal modo il numero delle stanze effettivamente disponibili si riduce a 23.045.

Ai fini del calcolo del deficit abitativo occorre poi tener presente che in presenza di un nucleo familiare composto da una, due e tre persone la dotazione ottimale dovrebbe essere di almeno 1 vano in più degli abitanti.

Essendo 1.032 i nuclei formati da un componente, 1.583 i nuclei formati da due componenti e 1.425 i nuclei formati da tre componenti, ad essi deve farsi corrispondere un numero di vani pari a $(1.032 \times 2 + 1.583 \times 3 + 1.425 \times 4) = 12.513$ stanze.

Assegnando un vano procapite a ciascuno degli altri 15.531 abitanti che compongono nuclei familiari di quattro o più componenti, si ottiene per questi un fabbisogno di 15.531 vani. Questi, sommati a quelli prima calcolati, danno un numero complessivo di $(12.513 + 15.531 =) 28.044$ vani occorrenti per soddisfare le esigenze della attuale popolazione in condizione di affollamento ottimale.

Essendo 23.045 i vani effettivamente disponibili si verifica pertanto un deficit di $(28.044 - 23.045 =) 4.999$ vani.

Ai fini della determinazione del fabbisogno pregresso un altro dato da analizzare nel dettaglio è costituito dalle famiglie senza abitazione, ovvero dalle famiglie che attualmente vivono in coabitazione.

Nella stessa Tabella 9 sono riportati, per ciascuna sezione, i valori dell'indice di coabitazione espresso dal rapporto tra le famiglie residenti e le abitazioni occupate.

Come si vede, dai dati non emergono, sotto questo profilo, patologie abitative, non essendovi sezioni nelle quali l'indice supera l'unità.

L'indice di coabitazione, che sino al 1981 presentava valori notevolmente superiori all'unità, con differenziazioni variabili da 1,01 a 1,15 nelle diverse parti di città, si è drasticamente ridotto nel 1991, rivelando che soltanto 30 nuclei familiari circa non dispongono ormai di un proprio alloggio.

Considerato per altro che le coabitazioni determinate da nuclei di 1 componente configurano il più delle volte la convivenza del genitore anziano con la famiglia di uno dei figli e dunque non danno luogo ad effettivo fabbisogno, il fabbisogno di alloggi per rimediare alla coabitazione patologica può essere ridotto ulteriormente e può in definitiva valutarsi in non più di venti alloggi, corrispondenti a circa 70 vani.

In realtà urbanistiche caratterizzate dalla presenza di un centro urbano di antica origine, abitato per lo più da una popolazione a basso reddito, non può in alcun modo essere trascurato il contributo al fabbisogno determinato dal degrado edilizio; si finirebbe infatti per trascurare il fattore che contribuisce certo più degli altri sin qui esaminati a determinare fabbisogno abitativo.

Per valutare il degrado, in attesa che siano completate le indagini specifiche che in atto stanno svolgendo i progettisti del Piano Particolareggiato del centro storico, può farsi riferimento ai dati ISTAT, prendendo in considerazione il numero delle stanze occupate per epoca di costruzione; può presumersi in prima istanza e salve le successive verifiche che, a causa della mancata manutenzione e del complessivo degrado ambientale dei quartieri storici, si trovi in condizioni di degrado almeno la metà del patrimonio edilizio realizzato prima del 1919, costituito da 3.937 vani, nonché una aliquota, valutabile in circa il 30%, del patrimonio edilizio realizzato tra il 1919 ed il 1945, pari a 2.290. Si avrebbe dunque un fabbisogno di sostituzione riguardante $(3.937/2 + 2.290 \times 30\%) = 2.657$ vani.

In definitiva l'analisi sin qui svolta evidenzia una domanda abitativa esistente determinata in parte da coabitazione (70 vani), in parte da insufficienza dimensionale degli alloggi (4.999 vani), ed in parte dal degrado edilizio (2.657 vani) per un totale di 7.726 vani (2.200 alloggi circa).

Fabbisogno futuro

Intendendo per fabbisogno futuro quello determinato dalla formazione e dalla immigrazione di nuovi nuclei familiari, va preliminarmente rilevato come una sua corretta valutazione dipenda principalmente dalla capacità di prevedere i processi di trasformazione demografica che si verificheranno nel territorio sul quale il piano andrà ad agire. Tali processi saranno a loro volta correlati alla dinamica socio-economica dell'intero ambito comprensoriale nel quale il centro è inserito e dipenderanno quindi dai possibili scenari di sviluppo di quest'ultimo. Le ipotesi sulla dinamica demografica dovrebbero quindi scaturire da un'analisi di tipo socioeconomico estesa ad un ambito sovracomunale e

dovrebbero appoggiarsi a piani regionali di indirizzo e di programmazione, dei quali tuttavia la Regione Siciliana non è ancora dotata.

Proprio la mancanza di elementi certi di programmazione dello sviluppo territoriale ha indirizzato l'analisi della dinamica demografica verso l'obiettivo di formulare diverse ipotesi di crescita: tali ipotesi consentono di correggere "il tiro in corsa" durante la fase di gestione del piano rendendo il piano non uno strumento rigido e statico ma flessibile e in grado di adattarsi ad eventi che difficilmente possono essere previsti in fase di redazione dello strumento urbanistico, anche per la incompletezza del quadro di riferimento.

Si è cercato pertanto di utilizzare metodi di previsione demografica che consentissero di disporre di stime variabili in base a differenti ipotesi di variazione del quadro socio economico complessivo. L'uso dei modelli deterministici, in particolare delle autoregressioni lineari e esponenziali, ha consentito di valutare non soltanto il trend che ciascuna variabile demografica (nati, morti, emigrati ed immigrati, popolazione residente) presenta nell'arco temporale 1981-'99, ma di ottenere interessanti estrapolazioni, corrette dal punto di vista statistico, e diversificate secondo alcune ipotesi di partenza, che fanno riferimento a diversi possibili scenari.

Si è dunque partiti dall'analisi delle serie storiche riferite alle variabili della contabilità anagrafica: popolazione totale, nati, morti, emigrati e immigrati (riportati nella Tab. 20).

Primo dato che emerge con evidenza è che la popolazione totale, nel periodo esaminato (1981-1999), presenta un andamento decrescente con tassi significativi soprattutto negli ultimi anni.

Se si analizzano le singole variabili che entrano nella contabilità demografica si vede come queste presentino profili discontinui, con fasi di stabilità che si alternano a fasi di crescita e a fasi di decremento, con periodi temporali anche brevissimi. Risulta pertanto difficile tracciare un profilo caratteristico dei singoli fenomeni, sia nel breve periodo che nel lungo periodo.

Si verifica così che il movimento naturale presenta un andamento segnatamente decrescente; così come spesso valori negativi assume il saldo migratorio, pur presentando valori con variabilità elevata.

La popolazione residente complessiva, in base ai dati anagrafici, risulta quasi costante, con una lieve flessione negativa soltanto negli ultimi anni.

Va sottolineato come i dati anagrafici risultino costantemente sovrastimati rispetto a quelli censuari, pur con andamenti sostanzialmente coincidenti.

Al fine di prevedere l'andamento delle variabili demografiche nei prossimi venti anni sono stati dapprima ottenuti, tramite le curve di regressione, i valori in estrapolazione di ciascuna delle seguenti variabili: nati, morti, emigrati ed immigrati.

I risultati sono riportati nella stessa Tab.20, dove è ricostruito dal 1981 al 2020 il movimento della popolazione simulando la classica contabilità demografica dell'anagrafe comunale. Si sono calcolati pertanto anno per anno i saldi naturali e migratori partendo dal 1999 e sommandoli al valore della popolazione all'anno precedente.

Se si ipotizza che le variabili demografiche continuino tutte nel futuro a seguire lo stesso andamento che hanno avuto negli ultimi venti anni, compresa la variabile immigrazione, con un netto prevalere dei flussi in uscita dalla città, si perviene ad una popolazione al 2020 di 24.902 abitanti.

Se invece si ipotizza che nei prossimi anni si rafforzi ulteriormente il fenomeno di rientro della popolazione palmese attualmente residente all'estero, si ottiene il valore di 25.350 abitanti.

Ai fini del dimensionamento del Piano sembra ragionevole riferirsi a quest'ultima ipotesi. Ai fini della determinazione dei fabbisogni abitativi è però importante fare un ulteriore passo avanti: le previsioni sin qui fatte riguardano infatti l'intera popolazione residente, ma tali previsioni poco o nulla ci dicono in merito al fabbisogno abitativo.

L'unità da assumere a riferimento del calcolo del fabbisogno è il nucleo familiare. Sono stati analizzati pertanto gli andamenti delle variabili che si riferiscono alle famiglie, e precisamente le nuove istituzioni, le cancellazioni ed i matrimoni (Tab. 21). Prendendo in esame separatamente le singole variabili possono farsi le seguenti valutazioni: l'andamento del numero dei matrimoni, che deve considerarsi un indicatore particolarmente significativo ai fini della valutazione del fabbisogno abitativo, indica che nei prossimi venti anni si formeranno a Palma di Montechiaro circa 995 nuovi nuclei familiari.

L'aumento delle famiglie nel comune però, come si può rilevare paragonando per ciascun anno il numero dei matrimoni e quello delle famiglie istituite, è stato determinato soltanto per la metà circa da matrimoni; hanno dunque contribuito ad innalzare il numero delle famiglie altri fattori, quali l'immigrazione di nuovi nuclei familiari o il frazionamento dei nuclei esistenti. Il primo dato però non trova riscontro nell'andamento delle immigrazioni; si è dunque verosimilmente verificato un accentuato fenomeno di suddivisione di nuclei familiari già residenti, dovuto probabilmente a motivi fiscali ma anche certamente ad un allinearsi della popolazione palmese a modelli sociologici propri dei medi centri dell'Italia. Si giunge in tal modo ad ipotizzare nel prossimo decennio l'insediamento di 2040 nuove famiglie.

A questo dato deve essere sottratto il numero dei nuclei familiari che si spegneranno per decesso (di uno o entrambi i coniugi), per emigrazione o per accorpamento di due nuclei familiari. Tenendo conto della serie storica, il numero delle famiglie che si cancelleranno nel prossimo ventennio può essere valutato in 2.560 nuclei. Si avrebbero dunque nel prossimo ventennio 2.040 nuove famiglie, mentre se ne spegnerebbero 2.560. Tenendo conto del fatto che non tutte le famiglie cancellate renderanno disponibile il proprio alloggio, e che va prevista una quota fisiologica di patrimonio edilizio inutilizzato, o utilizzato per vacanze o comunque saltuariamente, di almeno il 30%, il numero complessivo delle abitazioni occorrenti per soddisfare il nuovo fabbisogno nel ventennio può stimarsi in 1.272 alloggi.

6.2 - Dimensionamento delle zone residenziali

L'analisi dei fabbisogni pregressi e futuri condotta nel paragrafo precedente porta a valutare in 3.472 il numero delle unità di fabbisogno nel prossimo ventennio: questo dato è stato ottenuto sommando tra loro l'aliquota di fabbisogno pregresso (2.200 alloggi) a quella del fabbisogno futuro (1.272).

A fronte di tale domanda esiste, e va valutata ai fini di un corretto dimensionamento delle zone residenziali del PRG, una offerta teorica di alloggi che discende dalla ristrutturazione

degli alloggi degradati e dimensionalmente insufficienti e dalla riutilizzazione degli alloggi non occupati.

In particolare, un contributo assai significativo è rappresentato, nel caso di Palma di Montechiaro, dalla possibilità di utilizzare il patrimonio edilizio incompleto delle periferie abusive e di riutilizzare gli alloggi degradati nel centro storico, oggi non occupati e di ristrutturare gli alloggi degradati utilizzati precariamente; una quantificazione approssimata di tale contributo può farsi, ipotizzando che nel prossimo ventennio debba arriversi ad una progressiva piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Approssimativamente, e salve successive verifiche, può stimarsi che presentino caratteristiche di degrado il 30% dei vani occupati, pari a $(5756 \times 30\% =) 1.727$ ed il 90% dei vani non occupati, cioè $(2.296 \times 90\% =) 2.066$ vani.

Il recupero a fini abitativi di tale patrimonio comporterà inevitabilmente una sensibile riduzione del numero dei vani disponibili; infatti le abitazioni di antica costruzione sono generalmente inadeguate sia per la insufficiente dimensione delle stanze che per la mancanza di servizi igienici corrispondenti agli standard attuali.

Per valutare la possibile offerta di vani a seguito degli interventi di ristrutturazione, tenendo conto della necessità di operare accorpamenti volti a ricavare vani di maggiori dimensioni e di realizzare nuovi servizi igienici mancanti o insufficienti e altri vani accessori occorre operare una riduzione del numero dei vani, che può stimarsi in un 20% del totale dei vani esistenti.

Si avrà quindi una diminuzione complessiva di $(3.793 \times 20\% =) 758$ vani e l'offerta complessiva sarà di conseguenza di 3.034 vani, accorpabili in $(2.655 / 3,5 =) 867$ alloggi.

A tale dato va sommato quello corrispondente al recupero di abitazioni non utilizzate nelle altre parti del territorio comunale; il numero di tali abitazioni, in base ai rilevamenti ISTAT (cfr. Tavola 5.25 del censimento ISTAT 1991) è pari a 1.288 alloggi.

Al riguardo va considerato che una certa aliquota di tale patrimonio rimarrà non utilizzata per la previsione da parte dei proprietari di un uso futuro o, nel caso di costruzioni meno recenti, per il disinteresse a vendere o affittare per l'eccessiva frammentazione proprietaria o per motivi affettivi o l'impossibilità per motivi economici di ristrutturare gli immobili stessi e renderli appetibili ad eventuali compratori o affittuari.

Si può assumere dunque che soltanto il 80% di tale patrimonio, costituito dunque da 1.030 alloggi, verrà immesso nei prossimi venti anni nel mercato abitativo.

In conclusione la presumibile domanda di alloggi nel ventennio potrà essere assorbita per 867 circa dal recupero del centro storico e per 1.030 circa dalla riutilizzazione del patrimonio di edilizia non utilizzato in aree esterne al centro storico.

Per avere un quadro completo della domanda e della offerta bisognerebbe infine tener conto degli alloggi realizzati dopo il 1.991 (anno al quale si riferiscono le rilevazioni statistiche utilizzate) e non ancora abitati.

Si può stimare in prima approssimazione, ipotizzando che sia rimasto inalterato il trend del decennio precedente, che siano rimasti inutilizzati il 30% delle abitazioni realizzate nelle zone B e C dello strumento urbanistico vigente dopo il 1991, pari a circa 500 abitazioni.

In conclusione il fabbisogno abitativo che deve essere soddisfatto attraverso la costruzione di nuove case, è pari a $[3.472 - (867 + 1.030 + 1.100)] = 475$ abitazioni. Assegnando a ciascuna abitazione una volumetria media di 550 mc, il volume totale che dovrà realizzarsi

nel prossimo ventennio per soddisfare il fabbisogno residenziale non coperto dal recupero e dalla riconversione del patrimonio edilizio esistente è pari a 261.250 mc.

6.3 – I fabbisogni per le attività produttive

Il dimensionamento degli spazi da destinare nel Prg alle attività produttive è una operazione progettuale che presenta sempre notevole complessità: per pervenire ad un corretto dimensionamento è necessario infatti prevedere come si evolveranno nell'arco temporale di validità del Piano i fabbisogni in ciascuno dei settori produttivi, quali il commercio, l'artigianato, l'industria, il terziario direzionale. Perchè tale previsione possa risultare in qualche modo realistica occorrerebbe però ancorarla a sua volta a programmi di sviluppo economico che, con riferimento a ciascun settore economico, traccino precise linee programmatiche entro le quali i vari interventi territoriali dovranno collocarsi. Solo correlando le ipotesi di pianificazione territoriale a scelte di programmazione economica si può infatti garantire alle prime una probabilità di applicazione.

In mancanza di un programma economico regionale vincolante e di quadri strategici che assegnino precisi obiettivi ad ogni settore economico, le previsioni di fabbisogno, per non risultare velleitarie, non possono che ricavarsi dai trend che alcune variabili significative hanno avuto in un congruo arco temporale.

A livello aggregato le variabili che forniscono una sintetica descrizione della consistenza dei vari comparti economici sono quelle che si riferiscono al numero delle unità locali e degli addetti operanti nei vari rami di attività economica ed al rapporto addetti/attivi nel settore.

E' stata dunque condotta una analisi dei fabbisogni riferendosi alle unità locali ed agli addetti operanti al 1991 e considerando gli incrementi prevedibili nel periodo 1991-2020.

L'analisi è condotta sulle unità locali e gli addetti operanti nelle attività economiche per le quali occorre prevedere nel Prg specifici spazi, ed in particolare per le attività manifatturiere, le attività di lavorazione industriale, il commercio all'ingrosso e l'intermediazione, i trasporti, magazzinaggi e comunicazioni, la pubblica amministrazione ed i servizi.

Sono state escluse dall'analisi di fabbisogno le attività agricole che sono strettamente collegate alle risorse locali e che per la loro caratteristica di diffusione territoriale non pongono problemi di reperimento di specifiche aree nel Prg.

La previsione al 2020 degli addetti operanti nei singoli settori di attività economica viene condotta utilizzando i dati dei Censimenti delle Imprese, Istituzioni ed Unità locali del 1971, 1981, 1991 e prendendo in considerazione l'andamento del rapporto tra addetti ed attivi in condizione professionale. La disponibilità di un numero assai limitato di valori per ciascuna variabile (corrispondenti ai tre censimenti) non consente di far ricorso ad analisi statistiche di tendenza; sono state pertanto effettuate delle stime empiriche basate su alcune ragionevoli ipotesi di sviluppo.

Per giungere alla previsione del numero di addetti in ciascun settore si è preso in considerazione l'andamento del rapporto addetti/attivi; quest'ultimo rapporto infatti

qualifica in modo sintetico ma efficace il ruolo economico del centro e la sua capacità di costituirsi come polo di attrazione in un determinato contesto geo-economico. In particolare valori del rapporto addetti/attivi inferiori all'unità indicano che per quella determinata attività economica il centro non ha capacità di assorbire tutta la mano d'opera disponibile in ambito comunale, viceversa valori maggiori dell'unità denotano l'esistenza di fenomeni di pendolarismo casa-lavoro da altri comuni verso quello in esame.

Per stimare l'andamento di tale rapporto occorre procedere, sulla scorta delle previsioni già operate sull'andamento della popolazione residente, alla analisi della popolazione in condizione professionale ed alle stime nel prossimo ventennio.

La popolazione residente attiva al 1981 risultava composta da 4.941 persone impiegate nel settore primario, 1.499 nel secondario e 817 nel terziario, per un totale di 7.257, mentre al 1991, nei medesimi settori, si aveva una distribuzione, rispettivamente, di 4.482, 823, 1.990 attivi, per un totale di 7.295. Ipotizzando che il numero degli attivi in condizione professionale si svilupperà nel prossimo ventennio con un tasso medio di incremento pari alla media dei tassi dell'ultimo ventennio si ha che il numero degli attivi in condizione professionale, a fronte di una popolazione stimata al 2020 pari a 24.724 unità circa, sarà di 7.500 unità.

I dati sin qui ipotizzati si riferiscono alla popolazione attiva; per poter procedere al calcolo degli addetti nei diversi settori di attività e quindi al vero e proprio dimensionamento del piano per ciascuno di tali settori, occorre fissare il valore che in ciascun ramo di attività dovrà assumere il rapporto tra addetti ed attivi. Individuare il valore di tale rapporto, per quanto sopra rilevato, significa ipotizzare il ruolo economico territoriale che dovrà assumere la città nel prossimo ventennio. In mancanza di riferimenti programmatici appare ragionevole ipotizzare un rafforzamento del ruolo produttivo del paese ed un riequilibrio tra i diversi settori produttivi, con un marcato recupero nel settore secondario ed in particolare nelle attività manifatturiere ed artigianali in genere. Sono stati pertanto fissati valori superiori all'unità per tutti i rami di attività economica del terziario e valori inferiori ma prossimi all'unità per le attività manifatturiere, ad eccezione del settore delle costruzioni, la cui crisi, sostanzialmente di carattere strutturale, non lascia immaginare una ripresa nel medio termine.

6.4 - Il dimensionamento delle zone per attività produttive

Attività produttive del secondario e del terziario

Sulla base del numero di addetti ipotizzati al 2020, si può procedere al calcolo delle aree che occorre rendere disponibili nel Prg per ciascun settore di attività.

A tal fine si è assunta una superficie convenzionale lorda per addetto pari a mq. 300 per le attività produttive e di 200 mq. per il terziario.

Le superfici occorrenti per ciascun settore di attività economica, calcolate sulla base dei criteri sin qui esposti, sono riportate nella Tab. 22.

Tab. 22 - Dimensionamento delle zone per attività produttive

<i>Settori di attività</i>	<i>N.° ramo</i>	<i>Rami di attività economica</i>	<i>Attivi al 2020</i>	<i>Rapporto addetti/attivi</i>	<i>Addetti al 2020</i>	<i>Superfici occorrenti (HA)</i>
SECONDARIO	1A, 2,	Industria	500	1.5	750	22.5
	3, 4	manfatturiera				
	5	Industria delle costruzioni	500	1	500	15.0
	1B	Energia, acqua, gas	10	1,5	10	0.3
		Totale secondario	1.010	0,74	745	38
TERZIARIO	6	Commercio	650	1,08	702	14.04
	7	Trasporti e comunicazioni	120	1,00	120	2.40
	8	Credito ed assicurazione	200	1,09	218	4.4
		Totale terziario A	970	1,18	1145	20.84
	9B	Servizi	700	1,50	1050	21.00
	9A	Pubbliche imprese	450	0,65	292	5.85
	Totale terziario B	1150	1,05	1290	26.85	
	Totale terziario	2120	1,09	2311	48	
		TOTALE SETTORI SECONDARIO E TERZIARIO	3130	1,01	3161	86

Dimensionamento degli spazi per il commercio

La nuova legislazione su commercio, nel riportare le iniziative di regolamentazione del settore nell'ambito della ordinaria pianificazione urbanistica comunale, ha ribaltato il precedente approccio, esclusivamente basato sul contingentamento delle superfici di vendita teso ad assicurare una redditività dell'esercizio.

In particolare, il DPRS 11 luglio 2000, con il quale il governo regionale ha specificato i criteri metodologici da seguire nella regolamentazione del settore commerciale da parte dei

comuni, ha molto opportunamente sancito la assoluta inscindibilità delle scelte relative al commercio dalle più generali scelte strategiche di assetto territoriale operate con il piano regolatore, mettendo in evidenza il ruolo che il commercio può avere nel processo di vivificazione urbana nelle aree periferiche.

Il documento tuttavia, puntuale nella affermazione dei principi generali, è assolutamente carente nella parte nella quale vengono forniti indirizzi metodologici per la pianificazione del settore; non vengono infatti in alcun modo specificati elementi fondamentali quali i criteri metodologici da seguire nel dimensionamento della rete, ovvero l'arco temporale di riferimento per tale dimensionamento.

In assenza di tali indicazioni si è assunto per il dimensionamento della rete lo stesso riferimento temporale assunto, per specifica indicazione normativa, per il progetto di piano regolatore generale, articolando però le previsioni per fasce decennali.

Le previsioni del Piano, riportate di seguito, avranno valore vincolante per il primo decennio di applicazione del Piano ed orientativo per il decennio successivo e dovranno essere sottoposte a verifica ed eventualmente rideterminate in occasione della revisione del PRG da effettuare, dopo cinque anni, allo scadere dei vincoli preordinati all'espropriazione.

Per pervenire al dimensionamento si è proceduto ad una analisi del trend di variazione di due indici che si ritengono particolarmente significativi in ordine al dimensionamento futuro della rete, rappresentati dal numero degli attivi nel ramo commercio e dal numero degli addetti nelle unità locali del ramo commercio.

Al dato relativo agli attivi nel ramo commercio è quello al quale è stata attribuita la maggiore importanza dal momento che esprime in maniera più veritiera la condizione di sviluppo, ai vari anni di censimento, della rete commerciale, mentre il sommerso legato anche a condizioni legislative contingenti, potrebbe come parametro indurre a risultati diversi dalle condizioni reali.

Si è dunque costruita la serie storica dei dati, a partire dal censimento 1971, riferendosi al solo ramo commercio ed omogeneizzando i dati ai diversi censimenti ISTAT attraverso le tabelle di corrispondenza tra i diversi rami di attività economica, pervenendo poi, attraverso l'uso di regressioni statistiche, alla formulazione di proiezioni 2011 ed al 2021.

Dai dati riportati nella tabella seguente, emerge la previsione di un notevole incremento delle variabili che descrivono l'andamento del settore commerciale che, in particolare, porta ad un aumento decennale delle unità locali operanti nel settore del commercio dell'ordine del 60%.

Va sottolineata la diversa incidenza dell'attività di vicinato rispetto alle medie strutture, in questo trend di crescita, al fine di definire la tendenza articolata per fascia del commercio, risulta evidente la forte crescita nell'ultimo decennio delle medie strutture di vendita, anche se di piccole dimensioni.

	<i>Medie strutture di vendita</i>	<i>Esercizi di vicinato</i>
situazione al 1973	160	1392
1981	727	909
1991	240	2492
2001	2958	6737

Dall'elaborazione viene fuori che la tendenza espansiva del settore dovrebbe impegnare nei prossimi dieci anni 15.528 mq di nuova superficie di vendita di cui 8.778 mq per esercizi di vicinato e 6751 mq per medie strutture.

Relativamente alla quantificazione delle grandi superfici di vendita, che attualmente non se ne registra la presenza, va detto che comunque si tratta di iniziative interessanti la capacità di attrazione del bacino e pertanto la loro previsione non va esclusa, quindi bisogna prevederne la presenza. Al fine di procedere ad un dimensionamento realistico, si è ipotizzato di rapportare il processo di avviamento di insediamento a Palma, applicando i rapporti (medie strutture)/(grandi strutture) già registrati in realtà del comprensorio con linea di tendenza delle medie strutture simile a quella locale e che già ospitano grandi strutture di vendita. Per il decennio successivo si è applicato l'indice di tendenza delle comunità esterne più avanzate, pervenendo alla seguente previsione complessiva:

Dimensionamento della rete distributiva per classi di superfici al 2011 ed al 2021.

	<i>Superfici di vendita al 2001 (mq.)</i>	<i>Superfici di vendita aggiuntive al 2011 (mq.)</i>	<i>Superfici di vendita previste al 2011 (mq.)</i>	<i>Superfici di vendita previste al 2021 (mq.)</i>
<i>Esercizi di vicinato</i>	6.737	8.778	15.515	24.657
<i>Media distribuzione commerciale</i>	2958	6.751	9.709	28.451
<i>Grande distribuzione commerciale</i>	0	1.920	1.920	5.729
<i>Totale</i>	9.695	17.449	24.144	58.837

Per pervenire al dimensionamento delle zone da destinare specificamente alle attività commerciali della media e della grande distribuzione (zona D-commerciale) è necessario poi tenere conto degli spazi occorrenti per l'insediamento degli esercizi commerciali, che sono:

- le superfici costruite che non rientrano nel calcolo della superficie di vendita;
- le superfici da destinare a parcheggi pertinenziali;
- le superfici da destinare al carico e scarico delle merci;
- le superfici da destinare al deposito e stoccaggio delle merci;
- le superfici da destinare a viabilità pubblica di accesso e connessione;
- le superfici da destinare agli standard di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968 (parcheggi pubblici e verde pubblico).

Assumendo che tali superfici comportino un aumento pari a 10 volte la superficie di vendita, la superficie territoriale delle zone omogenee da destinare alle attività commerciali può essere determinata moltiplicando per tale fattore le superfici di vendita previste al 2021.

Nello specifico si è assunto di dover prevedere nelle zona D-commerciale l'insediamento di tutti gli esercizi appartenenti alla grande distribuzione commerciale e del 40% degli esercizi della media distribuzione, assumendo che la restante parte possa e debba trovare spazio nell'ambito delle zone residenziali A,B e C.

Si avrebbe pertanto $5.729 \times 10 + 28.451 \times 0.40 \times 10 = 171.094$ mq.

Considerando poi l'opportunità di prevedere all'interno della zona D-commerciale una integrazione tra le attività commerciali al dettaglio e quelle all'ingrosso nonché con strutture per le attività di stoccaggio e di intermediazione commerciale, si può assumere di dovere raddoppiare l'area sopra determinata, pervenendo ad un dimensionamento complessivo di 342.188 mq.

7. IL PROGETTO

7.1 - Criteri metodologici generali

Il Piano Regolatore Generale, così come definito nella legge urbanistica fondamentale, costituisce uno strumento programmatico di regolamentazione dell'uso del suolo secondo principi di razionalità urbanistica. Nell'originario schema funzionale della legge fondamentale del 1942 l'attuazione del Piano era affidata alla formazione di specifici piani esecutivi, che i comuni potevano redigere soltanto in presenza di una dimostrata necessità e sempre che potessero dimostrare di possedere le risorse economiche necessarie per l'attuazione del Piano.

Per una serie complessa di ragioni, connesse alle modifiche normative introdotte con leggi successive, ma anche più generalmente all'avanzamento disciplinare, i piani regolatori sono andati perdendo il loro carattere astrattamente programmatico per acquisire un ruolo direttamente attuativo.

Tale tendenza ha trovato un preciso riscontro anche nella normativa regionale della Regione siciliana, che nel 1978 ha introdotto all'interno del Prg previsioni direttamente attuative (denominate Prescrizioni Esecutive del Prg). L'introduzione delle Prescrizioni esecutive nel processo di progettazione del Prg, sotto il profilo strettamente disciplinare, deve essere considerata una novità di grande rilievo e valutata positivamente dal momento che ha consentito di invertire il processo metodologico di formazione dei Piani attribuendogli un carattere non più rigidamente deduttivo (dal generale al particolare per semplice ingrandimento e senza possibilità di retroazioni) ma induttivo.

Dal punto di vista operativo però l'introduzione delle Prescrizioni esecutive non ha determinato quei vantaggi procedurali che erano stati prefigurati, diventando anzi in non pochi casi causa di un notevole allungamento dell'iter di formazione del Prg.

Per questo, e per tante altre ragioni genericamente riferibili alla obsolescenza del nostro sistema giuridico urbanistico, ormai da non pochi anni si è aperto un dibattito che, pur nella diversità delle posizioni, ha avuto come punto di convergenza la necessità di ripensare complessivamente al sistema della pianificazione urbanistica.

I temi del dibattito partono dalla constatazione che i tempi di formazione dei Prg sono diventati inaccettabilmente lunghi, spesso di decenni, e che tale situazione appare ancor più paradossale nella misura in cui i Prg da strumenti a validità illimitata si sono trasformati in strumenti da rivedere almeno con cadenza quinquennale, per le conseguenze determinate dall'introduzione del limite temporale di cinque anni per i vicoli urbanistici.

Tra le diverse proposte formulate sia in campo regionale che nazionale una certa convergenza può registrarsi sul principio di scindere l'attuale Prg in due diversi strumenti, uno avente un carattere esclusivamente programmatico e con valenza strategica di lungo periodo, l'altro un obiettivo più limitato, riferito alle sole trasformazioni urbanistiche che è possibile attuare nel breve periodo, emblematicamente definito in alcune proposte come "Piano del Sindaco".

In tale situazione di incertezza disciplinare e di acclarata insufficienza normativa, si ritiene che una risposta possibile, almeno nel transitorio, e pienamente compatibile con la

normativa in atto vigente sia quella di attribuire al Prg il carattere (che originariamente gli era stato attribuito e che via via è andato perdendo) di strumento di regolamentazione generale dell'uso del suolo da porre in essere attraverso una macrozonazione funzionale e la codificazione di norme attuative, che lascino i necessari gradi di libertà agli interventi successivi.

Tale impostazione è infatti quella che più avvicina il contenuto del Prg a quello di un piano strutturale di lungo periodo; è quella che consente di minimizzare i vincoli diretti sulle proprietà, rinviandoli per quanto possibile alla fase attuativa, ed evitando così la completa perdita di validità del Piano dopo appena cinque anni dalla sua approvazione; è quella che minimizza la necessità di far ricorso a varianti ogni qual volta (cioè quasi sempre) il progetto esecutivo di un intervento pubblico o privato non corrisponda esattamente, per ragioni tecnico-progettuali o per sopravvenute esigenze funzionali, al disegno del Prg; è quella che consente comunque alla collettività di avere regole assolutamente certe, semplici e facilmente comprensibili.

A questi principi ha tenuto fede la progettazione del PRG di Palma di Montechiaro.

7.2 - Gli obiettivi e le finalità del progetto di PRG

A Palma, nel passato e sino a qualche anno addietro, per carenza di attività produttive e per l'assenza di riferimenti ad obiettivi di sviluppo economico pubblico o privato, si sono sviluppate forme d'investimento legate principalmente al settore edilizio abitativo, che sono state in grado di esercitare un'azione trainante per gli effetti occupazionali in diversi settori dell'economia locale.

Ciò ha provocato, in assenza di adeguati controlli, un'inarrestabile espansione estensiva di edilizia abusiva attorno al nucleo urbano storico, determinando gravi compromissioni sia sotto il profilo dell'assetto edilizio - urbanistico che idrogeologico.

Il grande incremento in abitazione e vani, prevalentemente abusivi, s'è registrato nel ventennio 1961-1981, e tale patrimonio edilizio costituisce il 65,6% dei vani complessivamente esistenti nel Comune; ma anche il decennio 1981/1991 è stato caratterizzato da un frenetico sviluppo residenziale, per lo più abusivo, che ha fatto registrare un incremento di 2.617 abitazioni, corrispondenti a 15.308 nuovi vani, senza contare le residenze extraurbane, utilizzate prevalentemente ad edilizia stagionale; ed il fenomeno non si arrestato neppure nel decennio 1991-2001.

Ciò ha provocato profonde distorsioni nel processo di urbanizzazione, che hanno comportato la creazione dal nulla di interi quartieri abusivi ai margini del centro antico, privi di strade, acquedotti, fognature, servizi collettivi ed attrezzature pubbliche, in condizioni di massimo sfruttamento fondiario e dimensionale in uno scenario di precarietà costruttiva e di dissesto idrogeologico.

L'esistenza di un fenomeno di così vasta portata, che per fortuna ha interessato in misura minore la zona costiera, non può essere considerato marginale nella formazione del piano regolatore generale, che invece deve rappresentare l'occasione di un processo di riqualificazione urbana finalizzato, per quanto possibile, al recupero di una identità sociale e spaziale complessiva, fortemente compromessa dall'abusivismo edilizio.

Il piano dovrà essere di orientamento alla qualificazione della città costruita, e deve parallelamente proporre un modello di sviluppo sostenibile che non alteri sensibilmente i caratteri del territorio, le sue risorse, i beni culturali e gli equilibri ambientali. Il piano deve dunque adeguatamente tutelare gli elementi storico – culturali presenti nel territorio senza trascurare i condizionamenti di tipo geomorfologico ed idrogeologico presenti diffusamente nel territorio (Il grande incremento in abitazioni e vani, prevalentemente abusivi, ha coinvolto corsi d'acqua, valloni, incisioni naturali, alterando la già complessa morfologia del territorio).

I principi generali ai quali è ispirata l'azione di piano sono quelli già espressi nel secondo capitolo della presente relazione, derivanti dalle indicazioni Assessoriali, così come fatte proprie e specificate nella delibera di Direttive generali del Consiglio comunale, che in concreto si possono declinare come segue:

- a) riattribuire al centro storico le caratteristiche di centralità che gli sono proprie e l'immagine di luogo riconoscibile e storicamente identificante della comunità;
- b) creare le condizioni per lo sviluppo delle attività produttive industriali ed artigianali, dando i necessari mezzi per esprimersi alle tante energie ancora in parte latenti;
- c) modernizzare e qualificare la rete commerciale comunale adeguandola al ruolo di polo economico-territoriale che Palma può assumere nella Sicilia centro meridionale, non trascurando però il ruolo propulsore di sviluppo che il commercio può avere anche nella riqualificazione dei tessuti cittadini e delle aree storiche;
- d) ridare dignità urbana alle parti del centro abitato pesantemente interessate da processi di trasformazione non pianificati, avvenuti nella logica del massimo sfruttamento fondiario;
- e) elevare il livello di infrastrutturazione (sia per quel che riguarda i servizi, sia per gli impianti a rete e per la viabilità urbana), ancora oggi decisamente inadeguato alle esigenze di una città delle dimensioni demografiche raggiunte da Palma;
- f) prevenire, attraverso adeguati interventi infrastrutturali e specifiche indicazioni normative, i fenomeni di dissesto idrogeologico che interessano anche alcune aree urbane e di degrado ambientale per inquinamento delle falde e per le modifiche apportate ai terreni agrari nelle aree extraurbane;
- g) assicurare adeguate infrastrutture della mobilità urbana ed extraurbana;
- h) promuovere la salvaguardia del patrimonio costituito dai luoghi storici della produzione agricola, attraverso la attivazione di processi di riconversione d'uso
- i) promuovere una azione di tutela e valorizzazione a fini turistici delle straordinarie risorse naturalistiche e storico-archeologiche di cui dispone il territorio comunale;
- l) prevedere forme di sviluppo turistico pianificate che comportino la minimizzazione del consumo di suolo e la massimizzazione delle utilità pubbliche.
- m) contenere e riorganizzare il dilagante processo di urbanizzazione delle aree costiere.

Il PRG deve contribuire, in altri termini, a conferire qualità a processi di sviluppo urbanistico, edilizio, economico che sono avvenuti, negli ultimi trenta anni, semplicemente in ossequio a logiche quantitative e trascurando del tutto alcuni valori immateriali fondamentali per una comunità insediata.

Nuova qualità deve essere conferita:

- agli spazi delle attività economiche, che devono assumere connotazioni adeguate, anche sotto il profilo formale, all'importanza che le varie attività produttive devono raggiungere in campo economico;
- agli ambienti urbani della città antica, del centro cittadino e delle borgate costiere, che devono non soltanto essere rivitalizzati nelle funzioni ma tornare ad essere soprattutto belli, con spazi nei quali la cittadinanza possa adeguatamente celebrare i riti della socializzazione;
- all'organizzazione urbanistica, privilegiando l'inserimento del verde e dei servizi sociali nei desolati ambienti edilizi della periferia abusiva;
- al territorio esteso, facendo sì che i processi di urbanizzazione non sconvolgano gli assetti ecologici e non alterino le caratteristiche paesaggistiche degli ambienti naturali più significativi.

In sintesi, il PRG si propone dunque di innescare un processo attraverso il quale la città possa compiere il necessario salto di qualità verso la sempre maggiore complessità che le città del terzo millennio dovranno possedere.

I modi attraverso cui raggiungere tali obiettivi sono esplicitati nelle pagine seguenti.

7.3 – Criteri progettuali specifici

Nella valutazione della efficacia di ciascuna previsione in ordine al raggiungimento degli obiettivi prefissati occorre considerare che il progetto di piano ha dovuto evidentemente tener conto di un sistema estremamente complesso di vincoli di varia natura, tra i quali particolarmente condizionanti sono stati quelli derivanti dallo stato di diritto.

Sono state in particolare considerate come invarianti progettuali, oltre ai vincoli di legge:

- le previsioni planivolumetriche contenute nei Piani di lottizzazione approvati e convenzionati o in corso di approvazione. Tali previsioni sono state tenute in considerazione ben al di là degli specifici obblighi di legge, dal momento che la predisposizione di piani attuativi da parte dei proprietari dei suoli costituisce a Palma una vera e propria rivoluzione culturale, in un contesto in cui per decenni i tecnici, prima ancora dei proprietari, hanno ritenuto che lottizzare un terreno significasse solamente predisporre il frazionamento catastale. Per tale ragione si è ritenuto di confermare nel progetto di PRG le previgenti destinazioni urbanistiche per tutte le aree già in qualche modo interessate da iniziative lottizzatorie pianificate, con la sola eccezione delle aree interessate da vincoli normativi ovvero da fenomeni di dissesto attuali o potenziali, evidenziati nello studio geologico;
- le previsioni del piano di recupero del centro storico, quali configurate nello studio di massima approvato;
- le previsioni planivolumetriche contenute nel Piano PIP approvato ed in corso di attuazione;
- i programmi ed i progetti di opere pubbliche, approvati in conformità e/o in variante al PRG ed in particolare i programmi di recupero urbano contenuti nel Contratto di quartiere 1 (oggi in via di completamento) e nel Contratto di quartiere 2 (in atto già finanziato e per il quale l'Amministrazione sta procedendo alla progettazione definitiva).

Il progetto, più in generale, ha tenuto conto di tutte le previsioni urbanistiche di destinazione in atto vigenti con i conseguenti diritti acquisiti dai proprietari dei suoli, modificandole esclusivamente laddove la loro conferma sarebbe risultata incompatibile con il raggiungimento di accertati e documentati obiettivi di pubblico interesse.

Di contro i vincoli preordinati alla espropriazione del vecchio Programma di Fabbricazione e decaduti per il trascorso decennio di validità dei vincoli espropriativi, sono stati riproposti, e dunque confermati, solamente nel caso in cui la loro riproposizione rispondesse ad imprescindibili esigenze di interesse pubblico.

Un discorso a parte va fatto per le previsioni dei Piani di recupero urbanistico ex lege 37/1985, le cui previsioni, ai sensi del art.9, 5° comma della L.r. 17/1994, potrebbero essere variate all'interno degli strumenti urbanistici generali, solamente al fine di armonizzarle con le "previsioni urbanistiche complessive". Nel caso di Palma però, tali piani, operanti per qualche tempo, hanno in realtà perso di validità per effetto di una sentenza di annullamento amministrativo. Per altro va rilevato come le loro previsioni siano state puntualmente disattese per il perpetuarsi dei fenomeni di edificazione illegale.

Una ultima notazione va fatta riguardo proprio alla edilizia abusiva.

Nelle cartografie del PRG, e precisamente negli elaborati nn. 4.2 e 5.2, sono stati rappresentati ed evidenziati con diversa campitura, gli edifici realizzati in tutto o in parte abusivamente, già interessati da procedimenti più o meno avanzati di requisizione e che dunque dovrebbero considerarsi di proprietà pubblica. In vero, però, molti di tali edifici potrebbero essere stati oggetto di una domanda di condono edilizio in applicazione della recentissima norma che ha riaperto i termini dei precedenti provvedimenti normativi; nel momento in cui è stato redatto il presente PRG (gennaio 2005) tale informazione non è ancora disponibile.

In generale, deve comunque intendersi che l'inserimento di tale edilizia all'interno di zone territoriali omogenee a destinazione residenziale o compatibile implichi che il mantenimento dell'edificio abusivamente realizzato non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali; fermo restando che la valutazione dovrà essere effettuata dal Consiglio comunale caso per caso attraverso l'eventuale riconoscimento dell'esistenza di prevalenti interessi pubblici al mantenimento delle opere abusive.

Sulla base dei criteri sin qui descritti è stata formulata la proposta di assetto urbanistico visualizzata negli elaborati cartografici n. 7 alla scala 1:10.000, n. 8 alla scala 1:5.000 e nn. 9 e 10 alla scala 1:2000 e dettagliatamente descritta nel seguito.

7.4 – La zonizzazione

7.4.1 Il centro storico

La riqualificazione dell'area centrale della città è certamente uno degli impegni prioritari nel quadro di una corretta politica urbanistica del territorio che il nuovo PRG deve garantire.

In tale consapevolezza l'Amministrazione, come più volte rilevato, ha da tempo attivato le procedure per la definizione di uno specifico strumento urbanistico rivolto al recupero ed alla riqualificazione della città storica.

A tale strumento, attualmente in corso di completamento, ha fatto riferimento il progetto di Prg, sia per quanto concerne l'esatta individuazione del perimetro dell'area da classificare come zona A, sia per quel che riguarda la disciplina urbanistica alla quale devono attenersi gli interventi edilizi.

In tale zona sono prescritti e consentiti interventi rivolti alla conservazione, valorizzazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed alla riqualificazione degli spazi urbani, nel rispetto delle previsioni del piano esecutivo in corso di redazione, che avrà il valore giuridico di Prescrizione Esecutiva del PRG.

Attraverso una analitica valutazione dello stato d'uso e di conservazione degli edifici dovrà valutarsi, in particolare, la possibilità di costituire, nelle aree di più elevato degrado urbanistico ed edilizio, un demanio immobiliare da utilizzare per le necessità di edilizia residenziale pubblica e nel quale impegnare le risorse di edilizia sia sovvenzionata che agevolata (cfr. L.R. 25/1997).

7.4.2 *La città esistente*

All'interno della città esistente il PRG individua tre diversi ambiti caratterizzati da differente configurazione morfologica e funzionale e di conseguenza meritevoli di una disciplina urbanistica diversificata:

- la città consolidata;
- le recenti espansioni;
- gli ambiti di edilizia residenziale pubblica.

La prima, identificata come sottozona B1, è costituita dai tessuti urbani sviluppatasi attorno al nucleo centrale sette-ottocentesco a partire dall'inizio del secolo scorso e sino a tutti gli anni settanta; si distingue nettamente dal centro storico per la differente organizzazione morfologica determinata dall'abbandono della regola urbanistica seicentesca e dall'instaurarsi di modelli insediativi governati semplicemente dalla ricerca del massimo sfruttamento fondiario. L'isolato storico, formato da grossi comparti rettangolari scavati da vicoli e cortili interni, lascia il posto qui al semplice "cassone", frazionato in posti di casa ad unico affaccio, ai due lati di un muro di spina centrale. La disposizione degli isolati, non più regolata dalla ricerca di effetti di scenografica geometria degli spazi pubblici, come nella città storica, è condizionata dalle preesistenze viarie e determinata dalla necessità di adattarsi all'andamento morfologico irregolare dei terreni.

L'origine spontanea, al di fuori di precise regolamentazioni urbanistiche, ha determinato la quasi completa assenza, in questa parte di città, di servizi e spazi attrezzati per la collettività; a tale carenza è oggi peraltro quasi impossibile rimediare data la completa saturazione degli spazi e la presenza di un patrimonio edilizio talora degradato ma generalmente recuperabile con singoli interventi di ristrutturazione edilizia.

In tale ambito il PRG prevede interventi di riqualificazione dell'edilizia esistente e degli spazi urbani, al fine di elevare le qualità ambientali e funzionali complessive.

Attorno alla città consolidata è cresciuta e si è sviluppata negli ultimi trenta anni una vasta periferia, per lo più di edilizia abusiva, classificata come sottozona Br. Si distingue dalla precedente solamente per la presenza, nei tessuti urbani, di vuoti e per una quasi generalizzata condizione di incompiutezza degli edifici e per il fatto di interessare

disordinatamente anche aree residuali di pessime caratteristiche geologiche e morfologiche. Alcune delle aree libere, negli anni più recenti, grazie all'attenuarsi delle spinte alla autocostruzione abusiva e ad una più attenta attività di controllo del territorio da parte della pubblica Amministrazione, sono state interessate da piani di lottizzazione, essendo classificate come zone C nel vigente strumento urbanistico.

Le aree interessate da edilizia abusiva sono state oggetto, in attuazione della L.R. 37/1985, di pianificazione esecutiva di recupero urbanistico; in tale piano, in atto non più vigente, era previsto, oltre al completamento edilizio, anche la destinazione a servizi pubblici di molti spazi liberi residuati all'interno dei tessuti edilizi. Gran parte di tali destinazioni sono state però compromesse dalla attività edilizia abusiva successiva alla prima legge di sanatoria ed alimentata dalla aspettativa, puntualmente realizzata nel 1992 ed ancora nel 2004, di una seconda e poi di una terza sanatoria.

Per tale parte di città, in considerazione della particolare natura dei processi urbanizzativi, è stata studiata una normativa differente rispetto a quella applicabile nelle altre parti di città, che prevede il ricorso a strumenti perequativi e compensativi, attraverso i quali innescare processi di riqualificazione edilizia e di miglioramento delle dotazioni infrastrutturali ed urbanistiche.

In forza di tali strumenti, specificatamente descritti nelle norme di attuazione del PRG, viene, nella sostanza, affidato all'inevitabile processo di completamento edilizio anche il compito di realizzare le infrastrutture occorrenti per colmare il deficit di dotazione infrastrutturale complessivo. I proprietari, singoli o associati, che assumeranno iniziative edificatorie all'interno di tali ambiti, dovranno, in concreto, cedere gratuitamente al Comune, a scomputo degli oneri, aree da destinare alla realizzazione di nuclei elementari di servizi (sostanzialmente parcheggi e verde pubblico) ovvero porzioni di aree nelle quali il Comune dovrà realizzare le attrezzature pubbliche di maggiore dimensione.

Tale meccanismo, oltre ad evitare l'ingiustizia che ogni piano di recupero determina, nel momento in cui vincola a servizi per gli abusivi i terreni di coloro che invece non hanno costruito abusivamente, comporta una più certa attuazione dei servizi, limitando a pochi casi il ricorso all'esproprio.

Dalle iniziative di completamento edilizio restano ovviamente escluse ampie parti del tessuto urbano che interessano aree a rischio idraulico comprese entro il piano straordinario di assetto idrogeologico; per tali ambiti, classificati sottozona B0, dovranno essere assunte al più presto le opportune iniziative finalizzate alla mitigazione del rischio.

Un terzo ambito all'interno della città esistente è costituito dai quartieri di edilizia residenziale pubblica ubicati nella parte sud orientale dell'insediamento, classificati sottozona Berp. Sono le uniche parti dell'insediamento dotate di servizi ed infrastrutture e, dal punto di vista urbanistico, non presentano particolari problemi, se si eccettuano quelli connessi ad una immagine urbana sostanzialmente estranea alla cultura locale.

La classificazione di zone Berp è pure attribuita ai due complessi di edilizia residenziale pubblica realizzati o in corso di realizzazione nell'ambito dei due contratti di quartiere.

Per quanto concerne il disposto di cui all'art. 2 del D.M. 2.04.1968, concernente i requisiti dimensionali delle zone B, si sottolinea come appaia superflua una verifica di tipo puntuale, dal momento che in tutte le zone sopradescritte i valori dei parametri

dimensionali, con ogni evidenza, sono enormemente superiori a quelli minimi prescritti dal citato Decreto.

Tale condizione riguarda anche le zone Br, anche se il disegno zonizzativo del PRG per tali zone, spinto sino alla individuazione degli isolati, rende meno facilmente leggibile l'esistenza dei requisiti di legge (che fanno riferimento a superfici territoriali piuttosto che fondiari).

7.4.3 Le aree di completamento edilizio

Una così intensa e caotica attività edilizia, quale quella verificatasi negli ultimi trenta anni a Palma, rapportata al sensibile ridimensionamento demografico subito negli stessi anni dal paese, porterebbe ad immaginare un sostanziale esaurimento delle spinte edificatorie.

Nell'ultimo decennio invece, a fronte di un forte ridimensionamento della attività edilizia abusiva, si sono avviate, dapprima in maniera sporadica, poi massicciamente, varie iniziative di lottizzazioni pianificate, che in breve hanno quasi completamente saturato le zone C del vecchio P. di F. ancora non interessate dalla attività abusiva.

Per il particolare significato che tali iniziative assumono in un contesto quale Palma, oltre che per tener conto di un diritto acquisito, nel PRG sono state generalmente riclassificate come zone C1 le aree aventi la stessa destinazione nel Programma di Fabbricazione, a meno di quelle interessate da problematiche geologiche o paesaggistiche.

Al fine di garantire la tutela idrogeologica sono state infatti individuate nel PRG alcune aree nelle quali, per ragioni connesse alla sicurezza idrogeologica, deve essere vietata qualsiasi attività edificatoria ad eccezione di quella finalizzata alla regolamentazione idraulica ed alla sistemazione a verde e servizi compatibili. Tali aree sono localizzate prevalentemente a monte dell'abitato; analoga destinazione è stata pure attribuita alle aree sottostanti alla villa comunale, ancorché in parte destinate dal vigente strumento urbanistico alla attività edilizia ma non interessate da iniziative lottizzatorie, e ciò anche per rispondere ad una precisa indicazione di tutela paesaggistica contenuta nel voto del CRU. Si segnala al riguardo, per inciso, come non sia possibile ottemperare completamente al disposto contenuto nello stesso voto, in base al quale avrebbero dovuto eliminarsi tutte le zone di espansione previste a valle del centro storico, in quanto tali aree sono, quasi per intero, già interessate da piani di lottizzazione in corso di esecuzione, per altro regolarmente approvati dalla Soprintendenza ai Beni culturali ed ambientali.

Per quanto concerne la dotazione infrastrutturale, si è previsto che all'interno dei piani di lottizzazione debbano individuarsi servizi in misura superiore ai minimi indicati nelle direttive regionali (12 mq per abitante a fronte dei 7 indicati); tale sovradimensionamento è dovuto al fatto che le aree per attrezzature previste dal PRG in prossimità o all'interno delle zone C1 devono anche sopperire alle carenze che si riscontrano nelle limitrofe zone A e B.

Per evitare comunque che le nuove destinazioni a servizi possano determinare una indiscriminata penalizzazione dei proprietari delle aree, sono state inserite nell'apparato normativo del PRG alcuni strumenti perequativi, quali i premi di cubatura in aree suscettibili di utilizzazione fondiaria ovvero l'assegnazione di corrispondenti superfici in

aree edificabili o destinate ad attrezzature private di interesse collettivo, la cui realizzazione possa risultare remunerativa per i privati.

Nei limiti del possibile si è anche avuto cura di non riproporre vincoli espropriativi in aree già vincolate nel previgente P. di F.

7.4.4 Gli insediamenti costieri

Pur se in forme assai meno invasive rispetto a tanti altri territori costieri della regione, anche la fascia costiera di Palma è stata interessata, soprattutto negli anni più recenti, da estesi fenomeni di urbanizzazione. La diffusione di tali insediamenti è stata più contenuta che altrove anche a causa della natura geologica e della morfologia dei litorali, per buona parte costituiti da coste alte e frastagliate, e dalla limitata presenza di percorsi carrabili.

In atto si riconoscono lungo la costa due nuclei insediativi di notevole consistenza: il primo cresciuto attorno all'originario borgo della Marina, localizzato alla destra idraulica del fiume Palma in un territorio già interessato dalla presenza umana fin dall'antichità, oggi sviluppatosi notevolmente e ingranditosi sino ad interessare le colline di Capreria; l'altro di minore consistenza in località Ciotta, con una appendice a Torre di Gaffe.

Il progetto di PRG per queste aree prevede un insieme articolato di destinazioni funzionali in relazione alle caratteristiche morfologiche degli insediamenti ed allo stato di diritto pregresso.

In particolare, a Marina di Palma viene distinto il nucleo centrale, costituente il primo insediamento abitativo, ormai consolidato, anche se assolutamente carente nella organizzazione funzionale e morfologica, dalle espansioni più recenti incluse nello strumento urbanistico vigente come zone C ma realizzate per lo più al di fuori di regolari iniziative lottizzatorie. Il primo è classificato in minima parte come zona A1, per il resto come zone B0 e B2, le altre come zone C2.

In particolare, è classificato come zona A1 il piccolissimo nucleo originario della borgata, costituito dal palazzo nobiliare e dalle schiere edilizie contermini, anche se pesantemente trasformate. Sono invece classificati zone B0 alcuni tessuti urbani realizzati in aree di rischio geologico; tale classificazione, finalizzata ad evitare un ulteriore aggravamento delle condizioni di rischio, consente la realizzazione delle necessarie opere di presidio. Le restanti aree sono classificate come zone B2 e sono normate in conformità alla previgente disciplina urbanistica.

Per quanto concerne le aree a monte del centro urbano esistente, classificate zone C2, va puntualizzato come le aree libere ancora comprese in tali ambiti siano in realtà quasi per intero interessate da iniziative lottizzatorie (cfr. elaborati 5.2).

Attorno all'area centrale è stato poi individuato un vasto ambito disordinatamente interessato da edilizia residenziale per lo più stagionale, con talune concentrazioni ai lati della viabilità esistente, ed organizzazione più rada man mano che ci si allontana dai tracciati stradali principali.

Le parti di tale ambito che, per la intensità dell'edificazione e dei frazionamenti fondiari eseguiti, non possono più essere considerate agricole, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.04.1968, sono state classificate come zone C3, compatibilmente con le indicazioni di tutela derivanti dallo studio geologico.

Tutte le altre aree che, ancorché interessate da processi di urbanizzazione, conservano carattere agricolo e possono essere assoggettate alla disciplina stabilita per tali zone, sono state classificate invece zone E1, ovvero E2 se interessate da problematiche geologiche o paesaggistiche.

Un tema a se stante nell'assetto di Marina è rappresentato dalla riqualificazione del fronte a mare. Dal momento che le possibilità di riorganizzazione formale e funzionale di tale ambito passano attraverso una diversa utilizzazione delle aree demaniali, il tema è stato trattato attraverso lo specifico piano regolatore del porto e delle aree demaniali. Indicativamente nel PRG sono state riportate le previsioni che dovranno essere sviluppate e dettagliate in tale piano, che consistono nella realizzazione di un nuovo attracco turistico, nella riconfigurazione della spiaggia per la balneazione e nella realizzazione di nuovi spazi urbani destinati ad elevare la dimensione di centro turistico della borgata.

Per quanto concerne il secondo ambito di edilizia residenziale stagionale, localizzato tra Ciotta e Torre di Gaffe, il PRG prevede di consolidare il carattere urbano ormai raggiunto da tali nuclei, attraverso la realizzazione delle fondamentali dotazioni infrastrutturali, oggi del tutto mancanti. Per tale ragione le parti centrali dei due nuclei di Ciotta e Torre di Gaffe, più intensamente edificate, sono state classificate zone B0, ovvero zone sature di edilizia esistente.

Le parti dell'insediamento che non possono definirsi sature ma che, per la intensità dell'edificazione e dei frazionamenti fondiari eseguiti, non possono più neppure essere considerate agricole, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.04.1968, sono state classificate come zone C3, compatibilmente con le indicazioni di tutela derivanti dallo studio geologico.

Tutte le altre aree che, ancorché interessate da processi di urbanizzazione, conservano carattere agricolo ovvero, per la natura geologica dei terreni, non possono essere ulteriormente urbanizzate, sono state classificate invece zone E1, ovvero E2 se interessate da problematiche geologiche o paesaggistiche.

Al di fuori degli insediamenti sin qui descritti e di quelli consentiti nelle zone a suscettività turistica, dei quali si dirà appresso, nessun altro insediamento di edilizia stagionale è previsto e consentito lungo tutto lo sviluppo della costa palmese.

Va sottolineato come tale previsione non ottemperi compiutamente alle direttive consiliari; in esse infatti era indicata la necessità di prevedere, oltre ai due nuclei di Marina e Ciotta, un nucleo con caratteristiche private e ricettive turistico-alberghiere, con possibilità di intervento pubblico o privato misto, in c.da Malerba, e un grande intervento per la creazione di strutture turistico-ricettive da realizzare nell'intorno geografico dominato dalla presenza del Castello e da Montegrande.

Tali indicazioni non possono essere completamente recepite in quanto gli insediamenti proposti contrasterebbero con rilevanti interessi di tutela paesaggistica, naturalistica e idrogeologica del territorio; in particolare l'area di Malerba risulta inclusa nel Sito di Interesse comunitario del Litorale di Palma e tale inclusione esclude con ogni evidenza la possibilità di realizzare gli insediamenti indicati nelle direttive.

Per quanto concerne l'indicazione di prevedere la realizzazione di strutture turistico-ricettive *“nell'intorno geografico dominato dalla presenza del Castello e da Montegrande”*, escludendo per evidenti ragioni le aree più direttamente relazionate alle due presenze di interesse storico-archeologico, si è ritenuto che l'indicazione possa

considerarsi sostanzialmente recepita attraverso la previsione della zona C3, della quale si è detto, che si spinge sin quasi alle aree indicate nella delibera.

7.4.5 I parchi agricoli

Attorno all'area urbana, ridefinita come sin qui detto, il PRG prevede di localizzare una corona di parchi territoriali agricoli, la cui finalità è quella di mantenere inalterato il contesto fisico, naturalistico ed agricolo nel quale il centro urbano è inserito, ridefinendo, in termini di pariteticità e di reciproco rispetto, il rapporto di sopraffazione che la città moderna, travalicando i limiti storici, ha instaurato negli anni più recenti nei confronti della campagna.

All'interno dei parchi agricoli, attraverso specifici Piani Territoriali di Utilizzazione, dovranno individuarsi e distinguersi le parti che, per le loro caratteristiche di interesse ambientale, storico, paesaggistico o per la collocazione rispetto all'area urbana, dovranno essere destinate alla fruizione pubblica, da quelle nelle quali, nel rispetto degli attuali assetti proprietari, dovrà essere mantenuto o ripristinato, se perduto, l'uso agricolo tradizionale, con finalità ambientali e didattiche.

A tal fine, oltre ad interventi di restauro delle strutture edilizie (masserie, fabbricati rurali, caselli ferroviari, ...) e dei manufatti rurali (bevai, ovili, terrazzamenti in pietra, percorsi trazzerali, ...) si dovranno prevedere interventi di restauro ambientale.

In considerazione dell'elevato interesse pubblico connesso al ripristino od alla conservazione dei sistemi colturali tradizionali, occorrerà anche prevedere adeguate forme di sostegno economico per i proprietari o i loro consorzi che aderiranno all'iniziativa, anche avvalendosi delle specifiche provvidenze comunitarie (progetti Life e simili).

7.4.6 Il verde agricolo

La disciplina urbanistica proposta per le aree agricole è concepita nella consapevolezza che esse sono state sinora e devono continuare ad essere, sia pure in forme diverse dalle attuali, una fondamentale risorsa economica della popolazione di Palma. Nel PRG è proposta dunque una partizione del territorio agricolo in funzione della redditività; a tal fine si è fatto riferimento allo studio agricolo forestale di supporto del PRG, distinguendo il "verde agricolo produttivo", interessato da colture specialistiche, dalle "aree agricole marginali", costituite da terreni di ridotto interesse per l'agricoltura.

Nel primo dovranno essere attuati interventi di infrastrutturazione ed in genere tutti quelli orientati all'aumento della redditività, escludendo pertanto le attività che non siano direttamente o indirettamente connesse a quell'obiettivo.

Nelle aree agricole marginali, nel rispetto del sistema dei vincoli normativi agenti, saranno invece consentiti anche altri interventi, sia di edilizia residenziale che produttiva, nei limiti stabiliti per le zone agricole.

7.4.7 Le aree protette

Si è già rilevato nel paragrafo 4.3 come un recente Decreto ministeriale, riconoscendo le straordinarie qualità naturalistiche di un vasto tratto del litorale di Palma, lo abbia inserito in un elenco di siti la cui protezione assume rilevanza comunitaria (SIC).

Per questa e per le altre aree di grande interesse naturalistico, archeologico, ambientale, paesaggistico, che ricadono all'interno del territorio comunale, il PRG prevede una disciplina di rigorosa tutela e di conservazione nel presupposto, più volte espresso, che la presenza di tali ambiti costituisca la più concreta e significativa opportunità di ricchezza e sviluppo economico e sociale della comunità locale.

La strategia proposta dal PRG per raggiungere tali obiettivi si basa sulla istituzione di un regime normativo diversificato in relazione alle caratteristiche dei diversi ambiti.

E' stata dunque prevista, per le aree di maggiore sensibilità ambientale, l'istituzione di "Parchi territoriali"; uno, di protezione ambientale a fruizione prevalentemente pubblica, interessa l'area di Monte Grande e le aree limitrofe al castello Montechiaro; un altro parco territoriale interessa invece le aree di più grande interesse naturalistico comprese nel SIC.

All'interno dei perimetri dei due Parchi territoriali occorrerà, in sede di specifica pianificazione attuativa, identificare e distinguere le aree che per le loro caratteristiche di elevatissima sensibilità ambientale e per la importanza di una loro fruizione pubblica, dovranno essere assoggettate a procedure espropriative, e le altre che costituiscono un indispensabile complemento al parco, da assoggettare ad un regime di tutela e valorizzazione. Verranno dunque individuate, in analogia a quanto disposto per le Riserve naturali dalla legislazione regionale vigente, un'area di parco, di protezione assoluta, ed una di preparco, soggetta a semplici limitazioni.

Oltre ai due grandi Parchi sin qui descritti il PRG prevede un sistema di aree a parco di più ridotta dimensione, coincidenti con gli ambiti già assoggettati a vincolo archeologico diretto dalla Soprintendenza ai Beni culturale ed ambientali.

Sono poi precisamente enucleate nelle cartografie del PRG tutte le aree assoggettate a vincoli di legge (aree di interesse archeologico e paesaggistico, fascia costiera per una profondità di m. 150, aree boscate naturali ed artificiali ed aree contermini per una profondità di m. 200, ...), per le quali si prevedono esclusivamente le limitazioni alla utilizzazione fondiaria già stabilite dalla legislazione vigente.

Completano il quadro delle previsioni di tutela e valorizzazione ambientale sin qui tracciato i vincoli posti su una lunga serie di manufatti ed edifici rurali, elencati nel paragrafo 4.2, che costituiscono elementi focali del paesaggio rurale. Per essi il PRG prevede una regolamentazione edilizia che ne preservi l'interesse storico-architettonico, ambientale ovvero semplicemente etnoantropologico.

4.7.8 Le aree di sviluppo turistico

Il tema della valorizzazione a fini turistici del territorio costiero di Palma è stato oggetto di una particolare sottolineatura sia all'interno del documento di Direttive approvato dal Consiglio comunale sia in sede di esame dello studio di massima. Ad esso dunque è stata dedicata specifica attenzione nella elaborazione del PRG, nella consapevolezza che dalla efficacia delle previsioni urbanistiche relative al comparto turistico ricettivo dipenderà in

buona misura la possibilità di coniugare concretamente tutela e sviluppo e, in definitiva, di garantire all'economia di Palma un quarto sostegno che possa aggiungersi, con un importante effetto di stabilizzazione, agli altri tre che il PRG intende sviluppare, costituiti dall'agricoltura, l'artigianato ed il commercio.

Per supportare efficacemente iniziative nel settore turistico ricettivo il PRG identifica, invece che precisi ambiti territoriali aventi specifica destinazione turistica, vasti ambiti nei quali il sistema dei vincoli normativi e geologici non determina particolari limitazioni alla trasformabilità urbanistica, ed all'interno dei quali dunque può considerarsi ammissibile la realizzazione di complessi turistici, sulla base di una specifica regolamentazione urbanistica.

Sono stati dunque individuati nel PRG due vasti comparti aventi destinazione agricola, all'interno dei quali, per iniziativa di imprenditori privati, possono localizzarsi un numero predefinito (in funzione della estensione dell'area) di iniziative lottizzatorie con finalità turistico ricettive.

La suscettività d'uso, esclusivamente finalizzata alla realizzazione d'insediamenti con destinazione turistico-ricettiva a gestione unitaria, sarà resa operativa attraverso procedure concorsuali e negoziali di evidenza pubblica aperte ai proprietari delle aree ricadenti in un comprensorio.

Lo strumento proposto per la realizzazione di tali iniziative è quello dell'accordo di pianificazione, all'interno del quale dovranno essere tra l'altro fissate le opere che i privati dovranno realizzare e cedere al Comune, anche a fronte di bonus fiscali o volumetrici, per garantire la convenienza pubblica dell'iniziativa.

Il sistema normativo proposto, certamente non usuale ma ormai consolidato nella prassi urbanistica di molte regioni italiane, realizza notevoli ed evidenti vantaggi rispetto alla tradizionale prassi, consistente nella enucleazione, nella zonizzazione del PRG, di precisi ambiti aventi specifica destinazione turistica; tali vantaggi possono così riassumersi:

- non vengono determinate rendite di attesa nei proprietari delle aree classificate come turistiche, e di conseguenza non si determinano condizioni di monopolio nel mercato immobiliare;
- si evita che l'aspettativa di utilizzazione fondiaria determini l'abbandono delle attività colturali;
- si realizza una convenienza pubblica in conseguenza dell'impegno assunto dai lottizzanti di realizzare, senza oneri per il comune, opere destinate alla fruizione pubblica o interventi di restauro ambientale;
- non si crea nessuna disfunzione nel caso in cui, per una serie di ragioni interne ed esterne alla realtà locale, non dovesse concretizzarsi un interesse alla realizzazione delle iniziative edificatorie;
- si evitano pesanti ed ingiustificate imposizioni fiscali sui proprietari che non hanno interesse a variare la destinazione agricola del terreno di loro proprietà;
- è possibile operare un assoluto controllo, da parte della pubblica Amministrazione, sugli esiti architettonici dell'iniziativa e sulla sua sostenibilità ambientale, nonché sulla reciproca compatibilità.

4.7.9 *Le zone per le attività produttive*

Tra le proposte urbanistiche contenute nel PRG, le più innovative rispetto alle previsioni del precedente strumento urbanistico sono certamente quelle che riguardano i comparti produttivi.

Per i diversi settori produttivi del secondario e del terziario il Prg prevede infatti, in conformità ai risultati dell'analisi di fabbisogno, aree di dimensione assai consistente, all'interno delle quali, può realizzarsi una articolata gamma di soluzioni spaziali ed organizzative tali da soddisfare le esigenze di spazi per la produzione industriale ed artigianale, per la media e grande distribuzione commerciale e per i parchi commerciali, per le attività di servizio e direzionali, per i grandi impianti tecnologici urbani.

Tutte queste attività dovranno trovare adeguata localizzazione nell'area di circa cento ettari localizzata immediatamente a valle della attuale tracciato della SS. 115 nelle contrade Senia, Albanazzi, Rignolo, Celona, e comprese tra questa ed il nuovo previsto tracciato della Variante alla SS 115.

La scelta di tale area è determinata non solamente dai requisiti di facile accessibilità territoriale, di regolarità geomorfologia e di assenza di condizioni ostative provenienti dal sistema dei vincoli normativi, che l'area possiede, ma anche dal fatto che nell'area sono già sorti spontaneamente numerosi insediamenti di tipo commerciale e produttivo.

Va poi rilevato che al margine occidentale di tale area è già localizzato il Piano di insediamenti produttivi vigente ed in corso di realizzazione, oltre ad attrezzature sportive ed impianti.

7.4.10 *La programmazione della rete distributiva commerciale*

L'analisi del settore e del contesto locale, precedentemente affrontata e la legge di settore, dettano precise condizioni che si ritengono necessarie e indispensabili per la buona riuscita della pianificazione del settore commerciale:

1) *Diretrici per lo sviluppo del settore.* Lo sviluppo della Grande Distribuzione deve proseguire, e in ogni caso proseguirà nei fatti, dato che le leggi di mercato risultano sempre vincenti sulle utopie programmatiche. Questo sviluppo deve essere però correttamente inquadrato in una pianificazione urbanistica, che non recuperi surrettiziamente con semplici cambi di etichetta, le illusioni pseudo-scientifiche della determinazione di astratti equilibri tra domanda e offerta. Parimenti va però garantito lo sviluppo delle piccole imprese, attraverso interventi propulsivi che creino quelle condizioni esterne di competitività che il sistema della grande distribuzione genera al proprio interno in tema di acquisti, logistica, gestione industriale delle merci, del personale, dell'azienda.

A tal fine bisogna promuovere e favorire:

- a) *l'Associazionismo.*
- b) *Il Franchising*, formula in cui il nostro Paese è all'avanguardia, ma che ancora viene spesso considerata come una manovra surrettizia per privare le piccole imprese della loro autonomia, anziché come una stretta integrazione tra due diverse e autonome capacità imprenditoriali.
- c) *I Servizi Collettivi* operanti nello stesso ambito territoriale e in particolare nell'asse di attraversamento principale del centro storico, che rappresenta il centro commerciale

dell'insediamento, sia di tipo tradizionale sia innovativi, quali i servizi informatici e l'interconnessione telematica a monte (con i fornitori) e a valle (con altre imprese). Questi servizi potranno essere sostenuti dal comune e dalla Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, ma anche dalla stessa imprenditoria privata, magari guidata dall'Amministrazione locale o dalla stessa partecipata, dove gli operatori economici si liberano dalle attese assistenzialiste e diventano protagonisti intervenendo su di un'area delimitata, comprendente tutti i consorziati, prevedendo di realizzare opere di carattere privato per la riqualificazione dell'area, accedendo a finanziamenti CEE, nonché realizzando in collaborazione con il Comune *parcheggi*, migliorie della *viabilità* e opere di arredo urbano, anche questi finanziati (pavimentazioni, aiuole, aree verdi, miglioramento dell'illuminazione ecc.) e destinando a zona pedonale apposite aree urbane. Il tutto per dare all'area un migliore aspetto, una migliore fruibilità per i residenti e coloro che la visitano sia per motivi di lavoro che per motivi vari (acquisti, fruizione di servizi ecc.). Promuovere l'area anche attraverso manifestazioni culturali e di svago, creando i presupposti per una rinascita delle tradizioni, una riscoperta del rapporto umano e una migliore convivenza tra le persone della quale tutti potranno beneficiare).

2) ***Interventi di riqualificazione urbana.*** Nell'asse di attraversamento principale del *centro storico*, che rappresenta il centro commerciale dell'insediamento, bisogna puntare a conseguire la sicurezza per i pedoni attraverso interventi per il controllo e la moderazione del traffico veicolare con conseguente aumento di spazi dedicati ai pedoni, offrire comfort e migliorare la percezione ambientale, rendendo gli spazi pedonali più fruibili, qualitativamente migliori e percettivamente più godibili: allargamento e realizzazione di marciapiedi con nuove pavimentazioni e potenziamento dell'arredo urbano, curando l'illuminazione. Nelle zone di più recente formazione gli spazi pubblici destinati ai pedoni non riescono ad innescare nei fruitori un processo di identificazione e, quindi, vengono quasi sempre abbandonati, non utilizzati e manomessi. Queste aree infatti risultano composte da spazi urbani indifferenziati, o meglio da "aree senza centro". E' indispensabile ricreare una molteplicità di avvenimenti e di elementi propri dei "centri urbani", che siano facilmente fruibili ed apprezzabili alla scala del pedone in quanto non sono sicuramente sufficienti né i provvedimenti per l'esclusione o per il controllo del traffico veicolare, né tanto meno sparpagliare in un'area pochi elementi di arredo urbano. Occorre prevedere percorsi totalmente o parzialmente riservati, che si collegano ad un centro di naturale interesse: il centro storico e la sua maggiore quantità di servizi, la villetta, il centro commerciale, l'impianto sportivo. Il tutto da realizzare non trascurando: allargamento e realizzazione di marciapiedi con nuove pavimentazioni e potenziamento dell'arredo urbano, curando l'illuminazione. E' chiaro che le interferenze sul sistema della mobilità, perché possano rivelarsi efficaci, devono essere inserite in un contesto più complesso e articolato che garantisca la continuità urbana della Città, che "*va pensata nella sua complessità ed organizzata in settori contigui, strutturati per permettere diversi tipi di mobilità o meglio la convivenza di diversi tipi di mobilità, con sfumature diverse di commistione tra traffico veicolare e pedonale, prefigurando una sequenza di aree pedonali (a volte anche piccole), frammiste e supportate da una viabilità veicolare controllata e moderata*" (dal PGTU).

3) **La Formazione e l'Assistenza Tecnica** necessarie per individuare e conservare spazi di mercato nei quali le piccole e medie imprese commerciali possono avere un vantaggio competitivo, dovuto alla diffusione sul territorio, alla professionalità del servizio, alla flessibilità nel seguire le necessità dei clienti.

4) **I Centri Commerciali**: essi rappresentano uno degli strumenti di promozione attiva delle piccole e medie imprese commerciali. L'agevolazione della loro collocazione nei centri commerciali, per la loro capacità di integrare la capacità di richiamo di grandi masse di consumatori, tipica degli esercizi despecializzati di grandi dimensioni, e la capacità di soddisfare tutte le esigenze di acquisto dei singoli clienti, tipica delle PMI specializzate. Una tale soluzione potrebbe essere prospettata a salvaguardi e conservazione degli esercizi di vicinato dislocati lungo le arterie di accesso alla città che, in gran parte medie strutture, tentano di proporsi ad un mercato più ampio che quello di prossimità a cui finiscono per rivolgersi, a causa dei disagi intrinseci dovuti alla loro dislocazione in corrispondenza di ambiti con forti flussi di traffico, in aree prive di marciapiedi e prive di parcheggi. Questi centri commerciali, perché possano conservare il rapporto con la clientela che la comunità propone -bassa presenza del terziario e abitudine alla spesa giornalieri- va prevista all'interno delle periferie e in prossimità delle arterie principali di collegamento ai centri urbani limitrofi, al fine di aspirare a captare l'interesse del mercato esterno che le condizioni intrinseche del centro legittima -insieme di esercizi specializzati in area dotata di conforti quali servizi istituzionali, parcheggi aree giochi-, e non commettendo l'errore di allontanarsi dalle aree residenziali, esperimento già fallito localmente da attività di medie dimensioni.

5) **Dotazioni di parcheggi pertinenziali**. Questo vincolo dovrà essere utilizzato quale strumento di tutela per gli esercizi esistenti e valorizzazione per gli ambiti commerciali del centro storico, ma anche strumento da utilizzare per qualificare il commercio sorgente, esercitando forte severità e controllo e non mollando ai piagnistei che tentano di sfuggire alla regola, in quanto la mancanza di attuazione del vincolo, è dimostrato, contribuisce al fallimento dell'iniziativa e al degrado urbano, da cui bisogna uscire, così come prevede lo spirito delle legge.

6) **Il Tavolo Progettuale del Commercio (TPC)** deve divenire struttura permanente di consultazione e di confronto tanto da avere l'occasione di consolidare e ampliare l'esperienza di rete al servizio della città, riconoscendo ad esso un ruolo di struttura di ascolto e di monitoraggio del commercio nella città, un soggetto che propone e favorisce innovazione e sperimentazione rispondendo di volta in volta, attraverso il permanente collaudo alle tematiche oggetto dei confronti.

7) **Lotta all'abusivismo** nel settore del commercio.

La legge di settore, allo scopo di razionalizzare la rete commerciale, per assicurare una maggiore efficienza delle diverse tipologie delle strutture di vendita in termini dimensionali, di organizzazione imprenditoriale e di funzionalità del servizio distributivo nel territorio, pone in modo inequivocabile le amministrazioni locali di fronte agli obiettivi primari da raggiungere:

b) *favorire la realizzazione di una rete distributiva efficiente, adeguatamente collegata con le altre funzioni di servizio al consumatore;*

c) *assicurare, nell'individuare i limiti di presenza delle medie e grandi strutture di*

vendita, il rispetto della libera concorrenza, favorendo l'equilibrato sviluppo delle diverse forme distributive e la pluralità delle insegne;

d) rendere compatibile l'impatto dei grandi insediamenti commerciali sul territorio con particolare riguardo alle caratteristiche della mobilità e del traffico e al controllo dell'inquinamento;

e) valorizzare le potenzialità delle attività commerciali ai fini della riqualificazione del tessuto urbano, in particolare relativamente ad aree degradate;

f) preservare il centro storico, mantenendone le caratteristiche morfologiche e tutelandone il patrimonio artistico e ambientale;

g) favorire il recupero di piccole e medie imprese, anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali;

h) riconoscere priorità alle domande di aperture, ampliamento e trasferimento di medie e grandi strutture di vendita che prevedano la concentrazione di preesistenti esercizi commerciali con l'impegno di assumerne il personale.

A tale scopo è necessario che la pianificazione urbanistica individui:

a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, le aree in cui possono essere consentiti gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;

b) le aree da destinare a mercati su aree pubbliche di tipo giornaliero, periodico o fisso;

c) i limiti cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali, ambientali e dell'arredo urbano, nonché i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;

d) i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle medie e grandi strutture di vendita.

Relativamente al punto b) l'Amministrazione Comunale di Palma di Montechiaro ha già provveduto con delibere di CC. N. n.70 del 3 novembre 1999 e n.56 del 15 giugno 2000.

Per quanto concerne invece il punto a) sono state individuate nel PRG specifiche zone D3 destinate ad ospitare le strutture commerciali secondo il dimensionamento previsto.

7.4.11 La grande viabilità

Pur non essendo più da tempo attraversato da elevati volumi di traffico extraurbano, grazie alla realizzazione della Variante alla Strada Statale 115 Sud-occidentale sicula, il centro urbano di Palma, per la configurazione morfologica del tessuto urbano, soffre di una condizione di particolare congestione.

Ad aggravare tale condizione contribuisce certamente anche la mancanza di un collegamento con l'entroterra collinare che non comporti l'attraversamento del centro urbano.

Nel quadro degli interventi relativi alla grande viabilità assume dunque un rilievo fondamentale la realizzazione di un nuovo asse viario che colleghi direttamente la viabilità territoriale esistente, rappresentata dalla Statale n. 115, con la viabilità di collegamento con le aree interne della provincia. Un siffatto collegamento, data la natura geomorfologia dei

terreni ubicati ad ovest del centro urbano, non può che svolgersi a monte dell'abitato. La realizzazione di un collegamento diretto tra la SS n. 410 proveniente da Naro e la SS n. 115, ad ovest dell'abitato, comporterebbe infatti, come per altro messo in evidenza nel voto del CRU del 1995, un inaccettabile impatto ambientale in un territorio di grande suggestione ambientale e di difficilissime caratteristiche geomorfologiche.

L'ipotesi di una strada pedemontana, già avanzata con diverse soluzioni di tracciato in tutti i precedenti strumenti urbanistici, ma sin qui non attuata, è stata dunque inserita nel Piano tra le opere di fondamentale importanza; con la realizzazione di tale arteria infatti non solamente si avvierebbe a soluzione il problema dell'attraversamento dell'abitato da parte dei flussi extraurbani, ma si alleggerirebbe anche la viabilità urbana del traffico locale di collegamento interquartieri, dal momento che la pedemontana assolverebbe anche a funzioni di arroccamento e smistamento del traffico locale.

La soluzione proposta nel PRG fa riferimento ad un tracciato che, dipartendosi dalla Statale 115 in località Molinella ad est dell'abitato, segue per il primo tratto il tracciato della dismessa linea ferroviaria per poi allontanarsene nel tratto centrale, e lo riprende nel tratto terminale di raccordo con la SS n. 410. Va messo in evidenza che, per esigenze connesse all'andamento altimetrico dei terreni, l'innesto sulla SS 410 deve necessariamente avvenire al di fuori del territorio comunale di Palma di Montechiaro, per la qual cosa sarà necessario formalizzare una specifica richiesta di variante urbanistica al comune di Naro ed alla provincia regionale di Agrigento.

All'interno del sistema della grande viabilità territoriale proposta dallo schema di PRG rientra pure la nuova sistemazione della SS.115 già programmata dall'Anas; tale sistemazione si integra con il progetto della pedemontana sin qui descritto consentendo di realizzare un semianello che racchiude, servendole dall'esterno, la città esistente e le nuove organizzazioni produttive.

Il tracciato proposto per la nuova sistemazione della SS 115 si differenzia leggermente rispetto al tracciato di massima proposto sin qui dall'Enas, risultando traslato più a sud, per tener conto delle nuove previsioni urbanistiche relative alle aree per attività produttive, che rimangono comprese all'interno della Variante.

Sul sistema viario sin qui descritto, tramite nodi opportunamente studiati che utilizzano il sistema della rotonda, si innesta la viabilità locale urbana ed extraurbana. Per quest'ultima dovranno privilegiarsi, come prescritto dal CRU, operazioni di recupero funzionale e di adeguamento della viabilità già esistente; non sono state per tanto previste nuove strade di penetrazione agricola ma semplicemente l'adeguamento dei tracciati esistenti.