

COMUNE DI REALMONTE
(PROVINCIA DI AGRIGENTO)

PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE GENERALE

IL PROGETTISTA

Dott. Arch. Salvatore BRUNO GALLO

L'Amministrazione Comunale di Realmonte nell'intento di dotarsi di uno strumento urbanistico completo e organico, più aderente all'attuale normativa e alle reali necessità del territorio, con regolare delibera ha incaricato il sottoscritto di redigere il Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio.

L'esigenza di uno studio globale del territorio tale da comportare la tutela della uniformità e l'armonia dello sviluppo del nucleo urbano, comprese tutte quelle migliorie nella qualità del vivere degli abitanti presenti e da insediare, ha portato il sottoscritto ad elaborare, nel rispetto della vigente normativa, lo studio voluto dall'Amministrazione e tale da dare inizio alla sua fase di formazione.

Il Programma di Fabbricazione di cui il Comune è dotato e risalente al lontano 1974, in questi ultimi anni ha mostrato tutta la sua limitatezza imponendo un vero e proprio freno all'avvio di attività economiche nei campi più disparati.

Oggi più che mai cogliendo l'opportunità offerta dalla Legge Regionale 27/12/1978 n.71 è possibile mettere in moto la programmazione necessaria all'ordinato sviluppo del territorio tale da rendere migliore la qualità della vita degli abitanti esistenti e quelli da insediare ed è nel rispetto di detta legge che si è cercato di conoscere le caratteristiche del territorio, quelle sociali dell'insediamento umano per programmare un organico e ordinato sviluppo delle future attività.

A tal fine il sottoscritto si è prodigato di reperire suggerimenti provenienti dall'Amministrazione tutta, dall'Ufficio Tecnico, da colleghi operanti nel territorio, nonché dal voto trasmesso dal C.R.U. sul precedente studio effettuato, tali da permettere un'ampia e completa visione di quanto oggetto di studio.

Reperita la cartografia (in scala 1:10.000 per tutto il territorio e in scala 1:2.000 per porzione del suo intorno), effettuati gli opportuni sopralluoghi onde prendere coscienza più da vicino dello stato di fatto, sono state svolte indagini preliminari alla ricerca di tutte le informazioni di partenza (gli indispensabili aggiornamenti cartografici effettuati con ripetuti sopralluoghi e conseguenti rilevamenti, dati sul censimento del 1991 aggiornati alla data attuale, approfondimento delle cognizioni di carattere storico e socioeconomiche) da considerare nella fase di studio definitivo.

Il territorio del comune di Realmonte si estende per una superficie di 20,42 Km² e confina con i comuni di Siculiana a nord-ovest, di Agrigento a nord e Porto Empedocle ad est.

L'abitato dista 16 km da Agrigento, 7 km da Porto Empedocle e 6 km da Siculiana con dimensione del nucleo abitato di molto inferiore a quello dei comuni confinanti.

Appartiene alla fascia costiera dell'Agrigentino che si sviluppa a fronte del Mediterraneo, secondo il tracciato della S.S. 115 che nel senso da est ad ovest corre in territorio di Realmonte lambendo l'abitato a nord di esso.

Il territorio è interessato dalla linea ferrata in disarmo Porto

Empedocle – Castelvetroano la cui sede e tracciato sono in fase di esecuzione per la trasformazione in strada a servizio locale.

L'arco costiero ha una morfologia variata che comprende tratti di spiaggia profonda (baia di Capo Rossello, Punta Grande, Gelonardo) e tratti caratterizzati da salti piuttosto rilevanti in corrispondenza della linea di costa.

La presenza delle spiagge, il particolare andamento altimetrico per la varietà morfologica delle spalliere rocciose e la presenza della "Scala dei Turchi" rendono l'ambiente di eccezionale valore paesaggistico e turistico.

Lungo la fascia costiera si ritrovano la Torre di Monterosso (XVI sec.) in ottimo stato di conservazione e la Torre di Monterossello (1589) che attualmente è allo stato di rudere.

Entrambe facevano parte di quel sistema di difesa costiero che si ebbe sotto la dominazione spagnola.

Il territorio non è particolarmente ricco di corsi d'acqua fatta eccezione del Torrente Cottone (nella parte est) e del Vallon Forte (verso la parte centrale della costa che va da Punta Grande a Gelonardo).

Il centro abitato è situato a circa 140 m s.l.m. circondato da pendici che si proiettano un po' verso tutte le direzioni, solcate dalla presenza dei torrenti anzidetti.

Cenni storici

Il paese di “Montereale” sorge per volontà di Don Domenico Monreale e Montaperto, Duca di Castrofilippo.

Negli anni che vanno dalla fondazione fino ai primi dell’ottocento, a Realmonte non si registrano forti segni di insediamenti rurali.

La colonizzazione delle campagne comincia quando il Barone Nicolò Agnello acquista il feudo di Siculiana nel quale era compreso gran parte del territorio di Realmonte.

I primi edifici che sorsero furono il palazzo baronale, la Chiesa di Sant’Antonio, nella piana di “Carricacina” e un gruppo di circa 80 case ubicate fra gli edifici anzidetti.

Successivamente il paese continua a svilupparsi verso settentrione poiché il terreno si presenta lì meno accidentato e quindi più adatto alla realizzazione di nuove edificazioni.

Le direttrici d’espansione rimasero sempre a nord fino agli anni ’70 dove poi sono state indirizzate verso tutte le direzioni e gravitanti attorno al nucleo centrale costituito dalla Chiesa di S. Domenico e dalla Piazza Umberto I°.

In seguito lo sviluppo si è convogliato verso la costa a sud e verso la variante esterna della S.S. 115.

L’economia

Le attuali attività a sostegno dell’economia del Comune sono individuabili in una larga cerchia di impiegati e professionisti operan-

ti sul posto e in Provincia, pensionati (oltre il 20% della popolazione), in una moltitudine di emigrati sparsi un po' in tutto il mondo che inviano il frutto della loro operatività ai familiari residenti nel Comune, nonché in una serie di operatori agricoli impegnati nelle attività connesse alla produzione e alla commercializzazione dei prodotti della campagna.

A queste attività da qualche decennio si è aggiunto quello che ormai sembra rivelarsi il carro trainante di tutta l'economia Realmontina: l'interesse per lo sfruttamento delle bellezze paesaggistiche della costa con particolare tendenza rivolta agli insediamenti stagionali estivi.

Tale attività richiama un imponente flusso di provenienze dai luoghi più disparati con prevalenza dai paesi limitrofi e di quelli delle provincie di Caltanissetta ed Enna tale da stravolgere gli interessi economici e culturali di tutta la cittadinanza.

Lo strumento urbanistico di cui il Comune è dotato, sin dalla sua redazione ha previsto la destinazione di limitate zone per soddisfare tale tendenza permettendo la realizzazione di un discreto patrimonio edilizio esclusivamente privato e utilizzato da un turismo stagionale interno.

Gli abitanti

Al 31/12/998 gli abitanti di Realmonte sono 4.599 divisi in

2.297 maschi e 2.301 femmine.

I dati del movimento demografico sono riassunti nel seguente schema:

- anno 1951	Popolazione residente	4.256 ab.
- anno 1961	“	4.217 ab.
- anno 1971	“	3.325 ab.
- anno 1981	“	4.132 ab.
- anno 1991	“	4.499 ab.
- anno 1992	“	4.393 ab.
- anno 1993	“	4.575 ab.
- anno 1994	“	4.594 ab.
- anno 1995	“	4.629 ab.
- anno 1996	“	4.629 ab.
- anno 1997	“	4.632 ab.
- anno 1998	“	4.599 ab.

ripartito tra maschi e femmine in misura pressoché costante del 50%.

Le percentuali per fasce di età sono riportate di seguito:

-da 0 a 10 anni	13%
-da 10 a 14 anni	8%
-da 15 a 24 anni	17%
da 25 a 34 anni	14%
da 35 a 44 anni	12%

da 45 a 54 anni	10%
da 55 a 64 anni	10%
da 65 a 74 anni	9%
oltre 75 anni	7%

da cui si rilevano che i tre grossi gruppi, giovani, adulti e anziani, rappresentano rispettivamente il 38%, il 46% ed il 16%.

Le attività economiche risultano così ripartite:

-popolazione occupata	24%
-popolazione disoccupata e inattiva	70%
-popolazione in cerca di prima occupazione	6%

La popolazione attiva a sua volta è distribuita in diversi settori occupazionali:

- l'industria che assorbe il 31%
- l'agricoltura che assorbe il 28%
- i servizi che assorbono il 20%
- il commercio che assorbe il 15%
- i trasporti che assorbono il 6%.

La composizione media della famiglia risulta statisticamente di 2+4 persone su un totale di 1559 nuclei familiari.

Circa i dati relativi alla popolazione fluttuante si può affermare che essa è esclusivamente di tipo stagionale estivo costituita dagli emigrati in ferie e dai villeggianti dei paesi più o meno vicini che uti-

lizzano le residenze estive disseminate su gran parte dell'arco costiero e soprattutto a Punta Grande, Scavuzzo, Lido Rossello, Pergole e Gelonardo.

Per essi non è possibile valutarne il numero in mancanza di dati statistici certi ma non è esagerato stimare in oltre 15.000 tali presenze nel periodo di luglio e agosto.

Patrimonio edilizio e servizi

Nell'abitato del comune è riconoscibile ogni singola parte che si differenzia dalle altre per le caratteristiche urbanistiche ed edilizie riferite al periodo storico del paese.

Sono riconoscibili gli edifici sorti nel periodo della sua fondazione e la fine dell'ottocento localizzati nei pressi della chiesa di S. Domenico.

Sono edifici di modestissimo valore architettonico e funzionale costituiti da fabbricati in linea di tipo unifamiliare con cortili interni chiusi.

Attorno a tale nucleo si è sviluppato fino agli anni cinquanta una seconda parte con strutture urbanistiche a reticolo pressoché ortogonale, costituito da fabbricati più funzionali ma esteticamente privi di qualsiasi significato architettonico.

La viabilità è sempre costituita da strade di modesta larghezza.

Dai dati del censimento 1991 si ricavano i seguenti dati:

- numero totale dei vani 6.361
 - di cui ben 4151 costruiti fra il 1961 e il 1981
- abitazioni dotate di cucina 1.353
- abitazioni dotate di servizi igienici 1.171
- indice di affollamento 0.7 ab./vano
- grado di conservazione degli immobili dal punto di vista statico:
 - non buono nel 38%
 - con lesioni nel 46% di cui giudicate gravi nel 10% dei casi
- stato d'uso in generale con finiture interne ed esterne:
 - insufficiente: 72% dei casi
 - sufficiente nel 14% dei casi
 - buono nel 14% dei casi
- abitazioni fornite di acqua potabile da acquedotto all'interno:
1453.

Nell'abitato esiste una rete di distribuzione idrica in parte ricostruita e per la restante parte in corso di realizzazione.

Sono presenti altresì un serbatoio di accumulo e tre serbatoi piezometrici.

Per quanto attiene la rete fognante, l'abitato è provvisto di depuratore localizzato in prossimità dell'ex stazione ferroviaria, nel Vallon Forte.

La rete stradale è in buono stato di manutenzione grazie ai vari nuovi tronchi e alle ristrutturazioni delle vecchie arterie.

Problemi urbanistici e fabbisogni

L'analisi dello stato di fatto mette in evidenza le carenze di fondo dell'assetto urbanistico e consente di individuare gli elementi in base ai quali programmare in modo concreto lo sviluppo del Comune nell'arco del prossimo ventennio.

L'attività edificatoria negli ultimi anni è avvenuta nel rispetto del P.d.F. che ha mostrato tutti i limiti caratteristici di tali strumenti urbanistici.

Le realizzazioni in assenza di autorizzazioni, in massima parte, sono state limitate a lievi difformità rispetto ai progetti regolarmente autorizzati.

E' necessario pertanto che la modesta economia esistente subisca una vitalizzazione con proposte indirizzate ad attività produttive tali da apportare un netto miglioramento all'odierno tenore di vita e in modo da richiamare i tanti emigrati, tra l'altro così ancora fortemente legati al paese come risulta dalle grandi rimesse di denaro destinate ad investimenti immobiliari.

E' opportuno favorire al massimo gli insediamenti turistici in tutti i sensi con preferenza verso quelle strutture turistico-alberghiere con tutte le iniziative ad esse connesse, in modo da determinare il decollo della fascia costiera che utilizzi l'enorme bellezza paesaggistica della costa e del mare incontaminato.

Il P.d.F. prevedeva come obiettivi lo sfruttamento di tale bellezza, soddisfacendo in parte tali richieste permettendo la realizzazio-

ne di un diffuso patrimonio edilizio di tipo prettamente privato e quindi rivolto ad un turismo stagionale interno.

Nella redazione del P.R.G. è stato incoraggiato quanto più possibile questo tipo di sviluppo preferendo interventi di tipo organizzato tali da permettere un reale e massiccio sfruttamento delle bellezze paesaggistiche del luogo, la godibilità della limpidezza delle acque del mare tali da apportare agli abitanti quella ricchezza produttiva necessaria per il miglioramento delle condizioni socio-economiche.

L'impostazione data allo studio dell'assetto del territorio dunque si muove verso questa principale direttrice, riconoscendo agli abitanti una vera e propria propensione all'attività turistica nelle sue molteplici sfaccettature, con la destinazione turistico-alberghiera di buona parte della fascia costiera, di parte della zona a monte della S.S. 115 e in prossimità della trazzera Serra Polizzi.

Chiaramente sono prese in considerazione tutte quelle limitazioni imposte dalle norme di salvaguardia paesaggistica e di inedificabilità regolamentate dalla vigente legislazione con particolare riferimento al recente Piano Territoriale Paesistico.

Altra attività che negli ultimi anni ha dato ottimi risultati per l'occupazione è quella relativa alla nascita di una serie di iniziative di tipo artigianale a ridosso della S.S. 115 e non con piccole aziende industriali manifatturiere connesse all'agricoltura e alla zootecnia, labo-

ratori artigianali per la lavorazione di marmi, carrozzerie, autofficine.

Tale tendenza, oggi in continua espansione, fa ben sperare nel futuro di generazioni intenzionate ad esplicare attività capaci di inglobare forza lavoro tra l'altro piuttosto consistente.

Si è così ritenuto opportuno prevedere ampie fasce con destinazione artigianale ubicate nella parte ovest del territorio, con le opportune protezioni, riconoscendo la presenza e la operatività di quelle esistenti anche col proposito di poter fare usufruire delle agevolazioni economiche e legislative a favore dello sviluppo dell'artigianato.

E' chiaro che sarà indispensabile elaborare contemporaneamente quei piani esecutivi necessari alla corretta programmazione e alla realizzazione sia dei singoli interventi privati che all'esecuzione delle opere di urbanizzazione preparatorie.

Lo sfollamento dal tessuto urbano, la necessità abitativa di utilizzare distribuzioni costruttive e funzionali al passo con i tempi, permette di individuare un'ulteriore tendenza urbanistica della cittadinanza prevedendo così una sua espansione articolata.

Individuato il perimetro del patrimonio edilizio storico da recuperare e completate le limitate zone del nucleo abitato di recente formazione, si è programmata un'espansione verso la parte sud del territorio fino a confinare con la zona turistico-residenziale prima descritta.

Tali zone, in buona parte già individuate dal P.d.F., sono già

state oggetto di interesse da parte della popolazione, permettendo la realizzazione di un patrimonio che merita di essere ampliato e caratterizzato anche in previsione dell'auspicabile rientro dei tanti emigrati.

Restano così individuati gli indirizzi preliminari dello studio dello strumento urbanistico:

- esigenza di un immediato sviluppo turistico esteso a gran parte del territorio;
- esigenza di uno sviluppo artigianale e piccolo industriale;
- esigenza abitativa dei residenti sia in termine di ampliamento dell'attuale tessuto urbano che di qualità dello stesso.

Completano le previsioni del piano l'individuazione delle fasce di rispetto imposte dalle attuali legislazioni, la conferma della zona industriale in prossimità della miniera di salgemma, gli spazi destinati a verde pubblico attrezzato e quelli a verde privato/tampone.

Progetto di Piano Regolatore

Sulla base di quanto analizzato e degli obiettivi preposti, è stato formulato il Piano Regolatore Generale tale da consentire l'uso del territorio in maniera concreta e mirato ad una corretta pianificazione senza comprimere eccessivamente la libertà di iniziativa, sempre

nell'ambito della salvaguardia del territorio.

Il piano intende in tutti i casi sollecitare prevalentemente tutti gli interventi produttivi che abbiano come scopo la soluzione dei problemi socio-economici del territorio.

Varie sono le direttrici d'espansione e nel dettaglio la zonizzazione è definita come segue:

Zona A1 (Storico/archeologica)

E' individuata in località Punta Grande in prossimità dei ritrovamenti della Villa Romana.

La zona è soggetta al vincolo imposto dalla Soprintendenza Archeologica di Agrigento per il quale può essere attuata esclusivamente attività relativa a scavi e ricerche.

Sono consentite le sole opere atte a proteggere i rinvenimenti in atto, strettamente necessari a garantire la protezione dei ritrovamenti e la loro conservazione in previsione di un appropriato godimento turistico e culturale degli stessi.

Zona A2 (Centro storico)

E' il perimetro del centro storico da tutelare come patrimonio tipologico e ambientale attraverso la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione sia dei singoli edifici che degli insiemi edilizi interessanti per tipologia e ambiente.

In tale zona sarà perseguito il rispetto della topografia dei luoghi ed il reticolo viario, il potenziamento dei servizi e delle attrezzatu-

re anche attraverso l'acquisizione all'uso pubblico di specifici piani di recupero o particolareggiati redatti ai sensi della Circolare n.4 del 1979 che analizzeranno lo stato di fatto e che definiranno le possibilità edificatorie.

Zona B (Centro abitato)

Comprende le aree prevalentemente già edificate e dotate delle relative infrastrutture.

La zona B è divisa in due sottozone:

1) - Sottozona B1 (centro abitato)

Comprende il vecchio centro abitato con le espansioni previste dal P.d.F. e fino ad oggi attuate.

E' totalmente edificata con fabbricati generalmente privi di caratteri estetici, elementi di decoro stilistico e funzionali con la sola esclusione di limitati interventi di recente esecuzione.

La sottozona comprende anche una vasta presenza di fabbricati carenti sia dal punto di vista funzionale che da quello statico.

Sono presenti modestissime aree libere intercluse.

Nella sottozona B1 sono previsti interventi di restauro, ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni nonché nuove costruzioni, mirati alla conservazione del valore dell'impianto edilizio ed urbanistico, nel rispetto delle testimo-

nianze ancora esistenti sia esse tipologiche che architettoniche con particolare riguardo per gli spazi pubblici più rappresentativi obbligando anche l'uso di materiali edilizi appropriati.

2) - Sottozona B2 (completamento nuclei stagionali esistenti)

Comprende le zone di "Lido Rossello" e di "Punta Grande" sorte negli ultimi trent'anni in maniera più o meno regolare con caratteristica di nuclei balneari stagionali.

Presentano vistose carenze di servizi caratterizzanti le zone balneari.

Zona C (Espansione edilizia)

Comprende le zone di espansione dell'abitato e dei nuclei stagionali.

E' suddivisa in sette zone:

1) - Sottozona C1 (Espansione residenziale semintensiva)

Comprende la zona limitrofa alla zona B1 delimitata dall'area cimiteriale ad ovest, dall'ex strada ferrata a sud e dalla nuova strada di circonvallazione est.

E' la porzione di territorio destinata a residenze permanenti con iniziative di edilizia privata e pubblica e attrezzature sociali in misura non inferiore a quella prevista nel D.M. 2/04/1968 n.1444.

Sono previsti interventi edilizi correnti di edifici per civile

abitazione plurifamiliari, negozi, autorimesse e quant'altro connesso.

2) - Sottozona C2 (espansione residenziale semiestensiva)

Comprende la zona a ridosso della Serra Polizzi (nella parte nord e sud) e la zona compresa fra la ex linea ferrata e la panoramica Porto Empedocle-Capo Rossello destinata a residenza permanente con interventi di edilizia residenziale con tipologia a palazzine plurifamiliari, attrezzature sociali in misura non inferiore a quella prevista dal D.M. 2/4/1968 n.1444.

3) - Sottozona C3 (Edilizia residenziale pubblica, convenz. e agevolata)

Comprende una modestissima zona nella parte ovest del centro abitato da destinare all'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18/4/1962 n.167 e/o a finanziamenti per conto dello Stato.

4) - Sottozona C4 (Espansione estensiva nuclei stagionali)

E' la zona individuata nella parte est del territorio compresa fra "Serra Polizzi e la futura strada di collegamento fra la circonvallazione est e la stessa Serra Polizzi da destinare a residenze stagionali.

Le tipologie previste sono di tipo a villette mono o bifamiliari,

attrezzature sociali in misura non inferiore a quelle previste nel D.M. 2/04/1968 n.1444.

5) - Sottozone C5/ C6/ C7 (Espansione estensiva nuclei stagionali)

Sono le zone individuate in buona parte nell'ambito del Piano Paesistico, nella zona est del territorio (contrada Scavuzzo) e nella parte ovest costeggiante la S.S. 115 da destinare ad interventi per la realizzazione di nuclei con carattere prettamente stagionale e turistico alberghiero sui quali si fondano le speranze di sviluppo del territorio.

In passato parte di tali zone è stata utilizzata, in maniera del tutto sporadica, per la costruzione di singole villette stagionali per conto, in minima parte, degli abitanti di Realmonte e in massima parte di abitanti dei paesi confinanti (Siculiana, Porto Empedocle) e perfino da altre località limitrofe.

Tale interessamento, determina annualmente una presenza stagionale di circa 7.000/8.000 persone non residenti.

Ciò giustifica ampiamente, se sommato alle numerose richieste per insediamenti turistici stagionali di talassoterapia, di elioterapia e termali, il dimensionamento di tale zona.

L'utilizzazione avverrà chiaramente attraverso la redazione di piani attuativi di iniziativa privata.

Resta chiaro che l'interesse dell'Amministrazione resta quello di utilizzare al massimo e al meglio tali zone e in particolar modo quelle comprese fra la Torre di Monterosso e Capo Rossello, dove la particolare orografia dei luoghi e le caratteristiche geomorfologiche

impongono particolari studi sia in fase di progettazione degli interventi da prevedere anche a seguito di specifiche analisi geologiche atte a garantirne la corretta stabilità.

La differenziazione tipologica è dovuta infatti alle diverse caratteristiche geologiche rilevate a seguito delle indagini specifiche di recente eseguite ad integrazione dello studio geologico di massima.

Zona D (Artigianale/industriale)

E' la zona individuata dal P.R.G. a destinazione industriale ed artigianale.

La zona è suddivisa in due sottozone:

1) - Sottozona D1 (produttiva industriale)

E' l'area in corrispondenza dell'insediamento minerario di salgemma situato ad est del centro abitato.

A seguito della nascita di industrie di una certa levatura, la zona, ubicata in posizione oramai consolidata per giacitura e collegamenti viari ben si presta allo scopo.

2) - Sottozona D2 (produttiva artigianale)

E' l'area individuata a ridosso della S.S.115 in località Centosalme che per la sua conformazione a striscia di sufficiente larghezza, favorevole giacitura e servita da un'ottima viabilità che non intacca il

ruolo che la S.S. 115 svolge nel territorio, ben si presta alla realizzazione di insediamenti artigianali.

In previsione dell'ipotizzabile sviluppo di attività artigianali incentivate dalla possibilità di realizzo del laboratorio e dell'abitazione per la propria famiglia, tali zone costituiscono concrete possibilità di sviluppo.

Le abitazioni per l'artigiano saranno localizzate in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività e comunque disciplinate dal piano particolareggiato o dal piano di lotizzazione convenzionato con il Comune.

Zona E (agricola)

Tale zona comprende tutto il territorio comunale con destinazione agricola, territorio cui s'intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto della campagna realmontina.

E' consentita l'edificazione a mezzo di singole concessioni per costruzioni da destinare all'uso agricolo dei terreni, alla produzione, conservazione e trasformazione dei prodotti, alla residenza rurale o agrituristica.

Constatata l'enorme frammentazione della proprietà contadina e considerate le non indifferenti capacità produttive degli operatori locali del settore che da limitate superfici di terreni riescono a trarre sostentamento per le proprie famiglie, è consentita la realizzazione di abitazioni rurali anche su limitate superfici di terreno (4.500 mq).

Zona F (verde pubblico, privato e rispetto costiero)

La zona è suddivisa in tre sottozone:

1) - Sottozona F1 (verde pubblico e attrezzature sportive)

Sono state individuate due aree per verde pubblico attrezzato l'una in contrada Scavuzzo nei pressi dell'attuale campo sportivo, l'altra di gran lunga meno estesa, in prossimità del Villaggio Rina.

Nelle due zone sono previsti interventi per insediamenti di verde pubblico attrezzato, impianti sportivi, per il gioco e per il tempo libero.

2) - Sottozona F2 (verde privato attrezzato)

Sono le aree a verde naturale privato con funzione per lo più di fascia tampone e di rispetto nei riguardi della zona industriale e cimiteriale.

In esse sono consentite sistemazioni ed attrezzature per il tempo libero (maneggi, campi da golf, footing ecc.), di iniziativa privata con servizi di assistenza, ristoro ed eventuale alloggio per il custode.

Zona G (Attrezzature pubbliche e private)

La zona G è divisa in due sottozone:

1) - G1 (attrezzature pubbliche)

Il PRG individua alcune aree da adibire ad attrezzature per le

quali esistono in massima parte i progetti sottoposti ad approvazione da parte degli organi competenti:

- in località Baiate dove è prevista la realizzazione della discarica d'inerti;
- in prossimità dell'attuale poliambulatorio dove è in avanzata fase di approvazione il progetto di un parco attrezzato;
- in via della Regione Siciliana dove è previsto da realizzazione del mercato rionale;
- lungo la panoramica Porto Empedocle-Capo Rossello dove è prevista la realizzazione di un complesso per anziani.

Sono altresì individuate altre aree in prossimità dell'ex linea ferrata, in prossimità del campo sportivo in località Scavuzzo, in località Grangiara, in adiacenza al teatro Costa Bianca e in località Punta Grande all'interno del limite per il Piano Territoriale Paesistico.

2) - Sottozona G2 (Rifugio nautico per imbarcazioni)

E' la zona individuata tra il Faro Rossello e la ex Caserma di Finanza - nel Piano Territoriale Paesistico - ove vige il vincolo di inedificabilità con le eccezioni previste dall'art.15 lettera a) della L.R. n.78/76 riguardanti le opere e gli impianti aventi un rapporto di strumentalità tra essi e gli usi propri del mare nonché le opere ricettive complementari.

In tale sottozona è auspicabile una sistemazione tale da favorire la sosta e il belvedere constatato l'indubbio valore offerto dal pano-

rama circostante.

Zona M (Commerciale)

E' una modesta zona in prossimità della vecchia S.S.115 ai limiti con la zona di rispetto cimiteriale.

E' prevista la realizzazione di edifici da destinare al commercio (supermercati, esposizione e rivendita auto, attrezzi agricoli, barche ecc.) comprendenti anche l'abitazione per il titolare e per la sua famiglia.

L'utilizzazione di detta area è subordinata alla redazione di un piano attuativo particolareggiato di iniziativa privata o comunale, interessante una superficie idonea ad elaborare un valido studio d'insieme.

Zona R (Rispetto)

Il PRG individua le aree di rispetto sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta quali:

- l'area cimiteriale tale da assicurare una fascia minima di 50 m;
- l'area attorno al depuratore della fognatura urbana con una fascia di larghezza minima di m 100;
- la fascia di rispetto di 150 m dalla battigia con gli allargamenti previsti di Torre di Monterosso e di Faro Rossello;
- la fascia di 300 m per i corsi d'acqua di Vallone Forte e Torrente Cottone nel rispetto del decreto Galasso;

E' stata altresì indicata un'opportuna viabilità di progetto, tra l'altro già in avanzata fase di approvazione da parte degli enti preposti, atta ad integrare quella esistente col fine di migliorare l'accessibilità alle varie zone e alleggerire il traffico transitante per il centro.

Popolazione futura e fabbisogni

Considerato il modesto incremento demografico pressoché stabilizzato negli ultimi sette anni e tenendo conto degli auspicabili fenomeni di rientro graduale del flusso migratorio, sicuramente incoraggiato dai nuovi sbocchi economici e dalle nuove attività produttive, si è ipotizzato che nell'arco dei prossimi vent'anni la popolazione residente possa raggiungere e superare il tetto di 10.000 abitanti.

Piano Particolareggiato di Attuazione

L'art.2 della legge regionale 27/12/1978 n.71 prevede che assieme alla redazione del P.R.G. vengano redatte le previsioni attuative del Piano Regolatore rapportato al periodo dei prossimi cinque anni. A tal fine, l'individuazione delle aree da assoggettare a studio Particolareggiato ha definito la prossima attività edilizia privata che va ad investire sicuramente l'attuale centro abitato e la zona d'espansione nella parte immediatamente contigua al centro edificato verso sud.

Ciò perché l'esistenza delle reti cittadine di servizio (strade, acquedotto, fognature, rete elettrica) rende immediatamente sfruttabili le aree in questione con costi sicuramente inferiori.

Il progettista

Arch. Salvatore BRUNO GALLO