



CITTA' DI SIRACUSA
13° SETTORE - PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO SPECIALE P.R.G.



PIANO REGOLATORE GENERALE
R E L A Z I O N E

Marzo 2003

Sindaco avv. Giambattista BUFARDECI
Assessore all'Urbanistica avv. Ezechia Paolo REALE

Dirigente 13° Settore
Responsabile del Procedimento ing. Mauro CALAFIORE
Consulente prof. arch. Bruno GABRIELLI
Coordinatore arch. Pietro COZZANI

UFFICIO SPECIALE P.R.G.

Responsabile arch. Nunzio NAVARRA
arch. Concetta CARTA
arch. Daniela OCCHIPINTI
geom. Telesforo INNOCENTI
Collaboratori arch. Marco BUONCONSIGLIO
arch. Massimiliano FAILLA
arch. Lucia GIBILISCO
arch. Laura LO MANTO
arch. Alessandro MOZZICATO
arch. Rosanna POLTO
ing. Giulio TARASCIO
arch. Massimiliano URCIULLO
arch. Giancarlo ZURZOLO
Collaboratori d'Ufficio geom. Corrado ITALIA
geom. Dario PELLIGRA
Collaboratori esterni ing. Vito MARTELLIANO
arch. Cinzia PANNERI
arch. Anna ZUCCARINI

STUDI DI SETTORE

Studio geologico dr. Gaetano BORDONE
dr.ssa Mariella GIOMPAPA
dr. Luciano SCARFI'
Studio agricolo forestale dr. Francesco CASSIA
dr. Francesco LEONE
dr. Nicolò SERVITO
Studi archeologici dr.ssa Flavia ZISA
Studi economici CRESME s.r.l
Urb. Daniele RALLO
Studi centro storico Società Siracusana Storia Patria
Lavinia GAZZÈ
Salvatore SANTUCCIO
Rosa SAVARINO
Sistema del verde arch. Salvino MALTESE
Sistema Informativo Territoriale SIGMA PROGETTI soc. coop. a.r.l.

Indice

PARTE I ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Premessa Analisi.....	1
1 Il territorio siracusano	2
2 Le vicende urbanistiche	3
3 Le tavole di analisi storica della morfologia urbana	
3.1 Analisi morfologica: ambito territoriale	
Tipologie di paesaggio (1897-1927).....	16
3.2 Analisi morfologica: ambito territoriale	
Tipologie di paesaggio (1967-1987).....	18
3.3 Analisi storica: ambito urbano	
Le fasi dell'accrescimento urbano	20
3.4 Sistema morfologico	22
3.5 Analisi morfologica: ambito urbano	
I caratteri morfotipologici dei tessuti	24
4 L'analisi sui servizi esistenti	26

PARTE II PROGETTO

Premessa Progetto.....	29
1 La pianificazione sovraordinata	
1.1 Il rispetto degli indirizzi normativi delle linee guida del piano	
Territoriale Paesistico Regionale.....	32
1.1.1 Le risorse naturali del territorio.....	32
1.1.2 Il paesaggio.....	34
1.1.3 Il rispetto delle Linee Guida	35
1.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.....	36
1.3 Il PRU di contrada Mazzarona e S. Panagia Palazzo.....	36
1.4 Il sistema dei vincoli sovraordinati.....	42
2 Le scelte urbanistiche fondamentali e gli indirizzi che sono stati assunti per la redazione del piano	
2.1 Le linee guida del PRG.....	44
2.2 Le risposte date agli emendamenti allo Schema di Massima del PRG del C.C., nel definitivo del PRG.....	48
3 Città e sistema degli insediamenti	
3.1 Recupero e riqualificazione dei centri storici.....	87
3.1.1 Tessuto storico di pregio: Ortigia	87

3.1.2 Tessuti di impianto ottocentesco: zona Umbertina, borgo Sant'Antonio, Borgata Santa Lucia e zona Stazione.....	88
3.1.3 Nucleo di impianto ottocentesco: Cassibile.....	97
3.2 Completamenti e ricuciture.....	99
3.2.1 I tessuti del territorio urbanizzato.....	99
3.2.2 La fascia costiera.....	101
3.2.3 Pantanelli.....	113
4 Il sistema del verde	
4.1 Le aree agricole, le aree boscate, le masserie.....	115
4.2 Il parco anulare delle Mura Dionigiane.....	120
4.2.1 Il contesto storico – urbanistico.....	120
4.2.2 Il progetto del Parco Anulare delle Mura Dionigiane.....	122
4.2.3 Obiettivi e contenuti.....	126
5 La viabilità principale e quella minore	
5.1 La viabilità principale.....	132
5.2 La viabilità minore.....	134
5.3 La cintura di ferro.....	134
6 Determinazione dei fabbisogni e offerta di piano	
Introduzione.....	137
6.1 Residenti e famiglie.....	137
6.2 Scenari al 2013 e al 2022.....	140
6.2.1 L'indice di incremento medio annuo.....	140
6.2.2 Scenari demografici.....	142
6.2.3 Scenari di fabbisogno abitativo.....	147
6.2.4 Scenari per la produzione edilizia.....	149
6.2.5 Un ulteriore approfondimento al 2022.....	153
6.3 L'edilizia residenziale di tipo pubblico.....	156
6.3.1 ERP Sicilia: un meccanismo "da governare".....	156
6.3.2 Scenari di fabbisogno ERP.....	158
6.4 L'offerta del Piano.....	159
6.5 Edilizia non residenziale: Settore produttivo (artigianale, industriale), Settore commerciale, Settore turistico, Settore direzionale.....	161
6.6 Conclusioni.....	167
7 Le principali infrastrutture	
7.1 Nuovo cimitero.....	169
7.2 Nuovo stadio.....	172
7.3 Nuovo mercato orto-frutticolo.....	173

8 La città e i suoi servizi	
8.1 Il sistema delle aree per i servizi	175
8.2 Il bilancio degli standard urbanistici.....	176
9 La normativa del PRG	
9.1 L'impianto normativo	187
9.2 La proposta della perequazione urbanistica.....	188
9.2.1 Considerazioni introduttive sulla perequazione urbanistica.....	188
9.2.2 La proposta della perequazione urbanistica nel PRG del Comune di Siracusa.....	189
9.2.3 L'attuazione delle aree di intervento.....	192
9.3 La normativa urbanistica del commercio.....	193

P A R T E I

Analisi dello stato di fatto

P A R T E I I

Progetto

Premessa Analisi



La prima fase indispensabile alla redazione del piano regolatore generale è quella che sostiene e configura le scelte volte alla pianificazione del territorio, in sintesi un attento lavoro di studio e ricerca nel quale la città è vista come luogo da studiare.

La conoscenza della città consente di porre la giusta premessa per la fase progettuale.

Nell'enunciazione del legame tra le analisi e la progettazione, è forse opportuno evidenziare almeno due punti essenziali:

- *il primo si configura attraverso la necessità di studiare la città antica;*
- *il secondo è quello sul rapporto tra questa città e la forma dell'architettura idonea ai vari siti.*

Nello sviluppo delle attività legate alla fase di analisi urbana, si è cercato di rilevare quegli elementi utili ad identificare una struttura reale, verificata che, in alcuni casi, riguarda il costruito, in altri, la permanenza topografica, elementi questi che costituiscono sicuramente il mix attorno al quale cresce il progetto.

Cartografie, uso reale del suolo, esame delle giacenze progettuali, mappatura delle problematiche emergenti desunte dalla costruzione di un dossier che raccoglie le istanze dei cittadini, delle categorie sociali, dei professionisti, delle istituzioni, degli Enti, indagini dirette sul territorio e rilievi del degrado e dei valori esistenti, forniscono quella serie di elementi che consentono attraverso la conoscenza appropriata del territorio, di elaborare una ipotesi di lettura della città.

Partendo da una descrizione generale del territorio siracusano e delle sue principali vicende urbanistiche, questa relazione raccoglie la sintesi dei momenti salienti della nostra analisi storica sulla morfologia urbana concludendo con un richiamo sulla analisi quantitativa dei suoi attuali servizi.

Neapolis era un quartiere interno posto sul lato occidentale della via per Catania tra l'attuale stazione ferroviaria ed il colle Temenite; si formò tra il V ed il IV secolo a. C. e fu organizzato da Ierone II con funzione monumentale.

Epipoli, estremo triangolo nord-occidentale dell'altipiano roccioso, culmina nel castello Eurialo.

1 Il territorio siracusano

Il territorio di Siracusa ha avuto nei secoli un interessante sviluppo morfologico ed una altrettanto interessante recessione.

In epoca antica la città raggiunse una dimensione notevole articolandosi in cinque quartieri.

Ortigia fu il primo nucleo urbano. E' un'isola



lunga circa 1600 metri e larga la metà; era abitata da indigeni quando vi si stanziarono i primi coloni greci e, nel corso del I secolo, si saturò di abitanti che si trasferirono sulla terraferma. Per i secoli successivi, l'isola fu interdetta alla popolazione civile e riservata ad edifici pubblici e di culto.

Sulla terraferma i quartieri che si andarono formando furono cronologicamente:

Akradina (attualmente è scisso in tre quartieri: *Akradina* ad ovest, *Grottasanta* ad est e *Santa Lucia* a sud) dalla penisola tra i due porti si estendeva a nord-est verso il mare levante; formatosi a partire dal VII secolo a. C., si allargò fino a raggiungere la baia di Santa Panagia ed era circondato da mura più volte ampliate.

Tyche fu prevalentemente un insediamento residenziale posto sull'altipiano a nord-ovest di *Akradina*; nato tra la fine del VI e gli inizi del V secolo a. C., ebbe una cerchia di mura proprie.

2 Le vicende urbanistiche

L'attuale abitato venne formandosi nel Medioevo dopo che l'antica estesissima città andò perdendo il suo ruolo nel Mediterraneo.

Si ridusse quasi solamente all'isola di Ortigia durante la conquista araba del VII secolo. Nel

1085 passò ai Normanni e solamente dal XIII sec., con Federico II, divenne una roccaforte imprendibile: risale a quell'epoca la costruzione del castello Maniace-.

Carlo V la munì ulteriormente di poderose opere difensive: una cinta di mura a strapiombo la difese sul mare, mentre il raccordo alla terraferma avveniva con un complesso sistema di fortezze e canali.

Nei secoli successivi, malgoverno, pestilenze e terremoti la immiserirono fino a farle perdere il ruolo di capoluogo di provincia, che passò a Noto.

1865 – La città ritorna ad essere capoluogo di provincia. Siracusa, dopo alterne vicende politiche, con l'unificazione dell'Italia, ritornò ad essere capoluogo di provincia e riacquista quel ruolo culturale ed economico che per, breve tempo, le era stato tolto.

Le ragioni della sua storia classica, la gloria dei suoi martiri cristiani, lo splendore dei suoi monumenti, la presenza del porto naturale, ecc. contribuirono a ridarle quella dignità che numerosi intellettuali avevano a lungo acclamato. Gli uffici provinciali, trasferiti da Noto, ritornarono nella città aretusea e i funzionari piemontesi, in gran numero, cercarono alloggi decorosi all'interno delle mura.

La città era ancora raccolta dentro il perimetro della piccola isola di Ortigia.

Nella terraferma sorgevano i complessi architettonici dei conventi di Santa Lucia, di San Giovanni alle Catacombe, di Santa Maria del Gesù e dei Cappuccini.

Lungo le trazzere che, dalle porte delle fortificazioni conducevano verso l'altipiano dell'Epipoli, verso la Tonnara di Santa Panagia e verso le vie di collegamento con i centri della Piana di Catania, sorgevano alcune ville di fine Settecento e degli inizi dell'Ottocento, residenze estive della nobiltà e dell'alta borghesia.

Anche al Plemmirio, spesso sulle fondamenta di edifici molto più antichi, non mancavano ville e fattorie fortificate di notevole pregio architettonico.

La balza rocciosa di Acradina, sui cui fronti di tufo più tenero nell'età paleocristiana erano state scavate tre ramificazioni catacombali, non costituiva alcun impedimento alle mulattiere. Solo qualche piccolo tornante caratterizzava i percorsi; per il resto, superata la balza, le strade si facevano dritte.

Quei percorsi, di sicura origine classica, sono le arterie cittadine di oggi: il Viale Teocrito (cerniera tra la parte alta e quella bassa della città), il Viale Santa Panagia, il Viale Scala Greca, la Riviera Dionisio il Grande e persino le attuali Via Avola, traversa la Pizzuta e Via Augusta.

Il destino post-unitario di Siracusa non poteva essere quello di rimanere nei limiti delle mura spagnole. Nuove esigenze dei cittadini, nuovi programmi politici, nuove aspirazioni della comunità tutta, reclamavano l'espansione del perimetro urbano.

Purtroppo, nonostante fosse nota tutta la topografia della città classica, a nessuno venne in mente di lasciare intatto il centro storico in isola e di progettare una città satellite lontana dai monumenti antichi, verso Cassibile o verso

Floridia, dove non mancavano i territori salubri, idonei all'edificazione.

1870-1880 Primi interventi post-unitari

Studi e ricerche di carattere igienico sanitario, compiuti in questi anni, sono concordi nell'affermare l'insalubrità di Ortigia, nell'individuare nei suoi pozzi, nei suoi vicoli, nelle case umide e malsane addossate alle mura, l'origine delle epidemie e delle malattie infettive.

Le demolizioni lungo le mura spagnole e negli spazi urbani più degradati appiono come l'unico e sicuro antidoto al colera, alla tisi, alla tubercolosi.

In quegli anni, sorsero il Teatro Comunale, la Prefettura, l'Ospedale Civile e il Museo Archeologico, insediandosi sul perimetro di vecchi conventi e di chiese prossime al crollo per la carenza manutentiva. Così caddero sotto i colpi del piccone la Chiesa e il Convento dell'Annunziata, il Monastero di Santa Maria delle Monache, la Chiesa di San Rocco, ecc..

Anche fuori le mura si diede corso al rinnovamento dell'immagine urbana: l'edificazione della Dogana è di questi anni.

1871 S' inaugura la Ferrovia.

Un tracciato in gran parte in trincea, scavato nel vivo masso di Acradina, collegò Siracusa a Catania e quindi al resto della nazione. La cintura ferroviaria, con la sua grande ansa parallela alla linea della costa, fu un errore senza pari e ha creato, per oltre *un secolo*, una frattura urbanistica che resta insanabile.

La posizione della Stazione Ferroviaria indicò la direzione di quel rettifilo che, con l'abbattimento della Piazza D'Armi, qualche decennio dopo, sembrò apparire come la vera nota di modernità europea attuata a Siracusa.

1874 Si approva il Regolamento di Ornato Pubblico.

L'Amministrazione Comunale si dota di un Regolamento di Ornato Pubblico che con la funzione di stabilire i criteri del Piano Generale di ingrandimento e sistemazione dell'abitato, di vigilare sull'allargamento o modificazione delle piazze, vie, viali e



passaggiate, e altresì stabilire i criteri relativi alle concessioni per fabbricare.

Il Regolamento stabiliva altezze e caratteristiche compositive dei fabbricati, sindacava sulle scialbature e sui colori degli intonaci. Dettava condizioni persino per gli infissi, per i ferri battuti delle ringhiere e per i lastricati.

Lo spirito principale del Regolamento fu quello di favorire le demolizioni e l'art. 35 lo conferma chiaramente: *tuttavolta che dal Consiglio Comunale sarà decretata l'ampliamento o rettificazione di pubbliche piazze, vie o passeggiate o la formazione di altre nuove ai termini d'un piano rivestito delle volute approvazioni, i proprietari saranno tenuti a cedere l'area dei fabbricati cadenti in demolizione e gli immobili che vi si trovano, mediante indennità a tenore della legge di espropriazione.*

1865-1885 Abbattimento delle fortificazioni e interrimento dei fossati.

L'inaugurazione degli abbattimenti, finalizzati al rinnovamento dell'immagine urbana destinata così a perdere i suoi connotati medievali e rinascimentali, avviene nel 1865 ad opera del Sindaco del tempo Gaetano Adorno il quale fece demolire il Bastione del Collegio per la creazione del Passeggio sulla Marina.

Si proseguì, intorno al 1870, demolendo il Forte San Giacomo in fondo a Via delle Maestranze.

Nell'Agosto del 1877 fu presentato un rapporto al governo piemontese che chiedeva lo svincolo della città dalle servitù militari. Non passò molto tempo perché la richiesta venisse accolta; infatti nel 1885 si iniziò senza alcuna remora, l'opera di distruzione della Piazza D'Armi, delle porte monumentali, dei bastioni e di ogni altra opera militare.

Con i materiali di risulta si colmarono i fossati, si riempirono le paludi Pantanelli.

Si salvò solo il Fossato della Mezzaluna, l'attuale Darsena. Per il resto nemmeno l'antica Porta di Ligne fu risparmiata; infatti, restò in piedi fino ai primi anni di questo secolo.

1883 Viene pubblicata la Topografia Archeologica di Siracusa.

Saverio Cavallari pubblica la Topografia Archeologica di Siracusa e con l'ausilio dell'Ing. Cristoforo Cavallari segna sulle mappe riferite alla terraferma nel comprensorio aretuseo ogni minima traccia della classicità: templi, sepolcreti, acquedotti, fortificazioni, strade, ecc..

Se i futuri progettisti dell'espansione urbana di Siracusa avessero guardato e rispettato le indicazioni rigorose contenute in quel rilievo, oggi i resti della classicità non si troverebbero mortificati dall'asfalto o distrutti dalla gigantesca griglia in ferro-cemento della città selvaggia, caotica, irrazionale che dall'Acradina all'Epipoli, da Tiche alla Neapolis calpesta e cancella il nostro passato.

La topografia del Cavallari traccia quelle strade di campagna che oggi sono diventate arterie cittadine e segna anche antiche ville e umili casolari oggi in gran parte distrutti e in pochi casi incastrati nella morsa del cemento.

Si vedano in tal senso il Palazzo dei Gargallo verso Santa Panagia, la Villa dei Danieli lungo l'attuale Scala Greca.

1885 Piano Regolatore per l'ampliamento di Siracusa nella zona dei fortificati.

Approvato il 4 Dicembre del 1885, il Piano Regolatore per l'ampliamento di Siracusa nella zona dei fortificati viene elaborato dall'Ing. Gioacchino Majelli, dall'Ing. Luigi Scrofani, dall'Ing. Gaetano Cristina e dall'Ing. Luciano Storaci.

Il piano programma la nascita del rettilineo, l'eliminazione dei fossati, la nascita di un impianto urbanistico a scacchiera sul perimetro dell'antica Piazza D'Armi. Il progetto prevedeva altresì la nascita del quartiere a isolati quadrangolari tra la Piazza Mazzini e la Riva Nazario Sauro.

Per Ortigia era previsto, ma non attuato, lo sventramento della Graziella e della Spiriduta con la realizzazione di due assi trasversali: uno concepito come prolungamento del rettilineo, l'altro finalizzato alla creazione di un collegamento diretto tra la Via delle Maestranze e la Via Vittorio Veneto.

Nella contrada Pozzo Ingegnere il piano prevedeva la nascita di una piazza circolare utile a convogliare le arterie provenienti da diverse direzioni: dalla Stazione Ferroviaria e da Floridia, da Noto, da Catania.

Ancora oggi la piazza, dedicata a Marconi, è nel suo antico disegno e assolve alle stesse funzioni per cui fu progettata.

Nella relazione di accompagnamento si pregava il Consiglio Comunale di non crearsi ulteriori problemi, poiché, quando fosse urbanizzato

tutto lo spazio che si sarebbe ricavato dalla demolizione delle fortificazioni, si sarebbero potuti benissimo occupare la Piazza D'Armi e anche gli orti. Tra i consiglieri del tempo, in molti sostenevano che nel redigere un piano regolatore, si dovessero considerare i bisogni di un prossimo futuro.

1888 Viene attivata la corrente elettrica.

Siracusa come altre città d'Europa, conosce l'energia elettrica. Scompaiono quindi gli antichi sistemi di illuminazione pubblica e, finalmente, in Ortigia e nelle poche strade immediatamente fuori le mura arriva il segno della modernità: la luce elettrica.

La centrale, con tutti i suoi ingombranti macchinari, nasce nell'attuale zona umbertina.

Si tratta di uno stabilimento che oggi ha tutta la dignità per essere considerato monumento dell'archeologia industriale.

1889 Viene costruito il mercato coperto.

Il progetto del mercato e la direzione dei lavori vengono affidati all'Ing. Capo del Comune Edoardo Troja. I lavori proseguono fino al 1900. La costruzione, accanto all'Apollonion, sorge secondo i criteri di una moderna tipologia con il corretto soleggiamento e la necessaria ventilazione.

1891 Luigi Mauceri pubblica la sua proposta di risanamento della città di Siracusa.

Lo studio del Mauceri serve ad analizzare le condizioni igieniche della città, le risorse di acqua potabile del territorio e la situazione delle fogne e degli scarichi.

Con grande rigore formula le sue proposte di risanamento edilizio per i quartieri medievali di Ortigia e delinea le nuove linee di sviluppo della città extra-moenia: sul piano Montedoro e nella Borgata Santa Lucia.

Non manca di analizzare le condizioni geologiche e stratigrafiche della città e dei dintorni, al fine di suggerire agli amministratori come smaltire le acque domestiche e meteoriche. I suoi studi furono confrontati con ricerche di famosi scienziati stranieri, ciò al fine di adeguare le proposte dirette ad ammodernare la città di Siracusa ad altre realtà urbane d'Europa.

1900 Demolizione della Porta di Ligne.

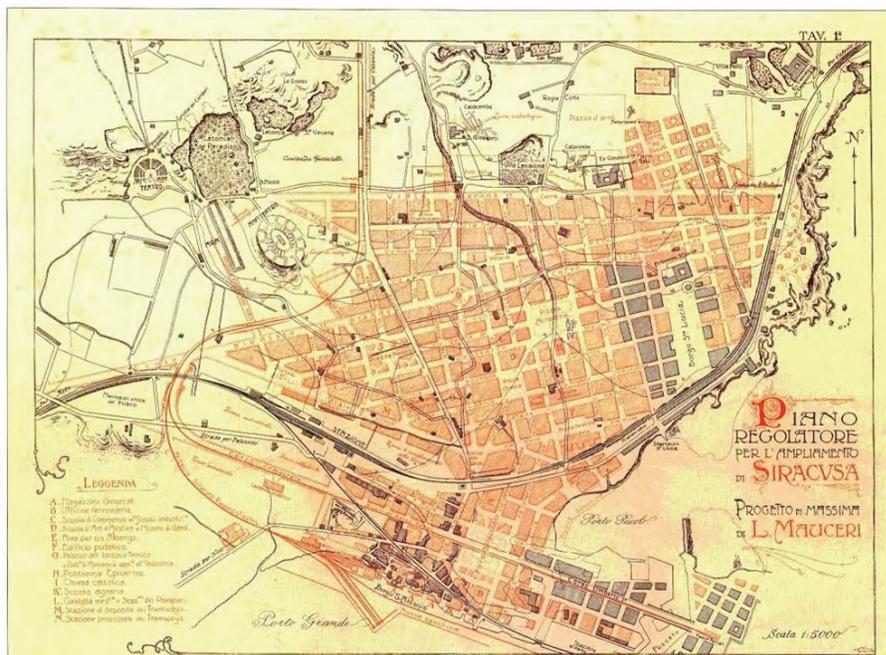
Il nuovo secolo si inaugura con la demolizione dell'ultimo segno della città rinascimentale, dell'ultima barriera tra Ortigia e la terraferma. Giornali, riviste e libri del tempo si dividono in due partiti: quello degli oppositori e quello degli accaniti sostenitori della cancellazione di ogni segno che potesse ricordare il passato.

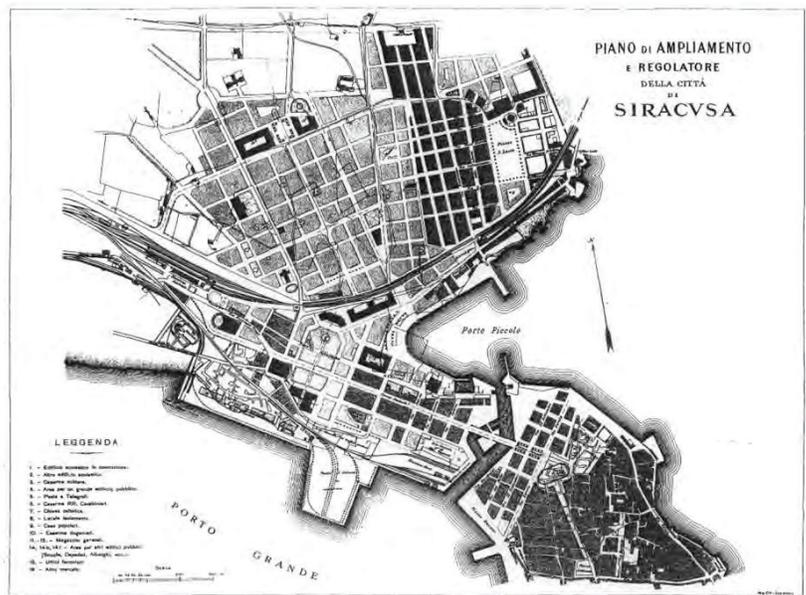
I lavori proseguono per qualche tempo e in una relazione scritta un decennio dopo dal Dottor Sebastiano Alagona, Ufficiale Sanitario di Siracusa, vengono celebrati come gli unici provvedimenti utili a salvare la salute dei cittadini.

1902 Si discute della linea ferrata Siracusa-Vizzini.

Inizia nel 1902, con la prima riunione di un comitato promotore, la triste avventura della linea ferrata Siracusa-Vizzini. Passano decenni perché venisse ealizzata e, poco dopo il suo utile servizio, fu soppressa.

Con essa Siracusa, attraverso le gole dell'Anapo,





OPERE PUBBLICHE 1911-14 SIRACUSA
1914

raggiungeva il massiccio ibleo e si collegava ai centri dell'entroterra.

1910 Pubblicazione di una proposta di ampliamento della città.

L'Ing. Luigi Mauceri, nel 1910, dà alle stampe il suo volume "Siracusa nel suo avvenire, proposte intorno allo studio di un Piano Regolatore per l'ampliamento della città".

Nelle proposte del Mauceri era scritto il destino della nuova Siracusa, egli infatti individuava, nella terrazza di Teracati e nel Borgo Santa Lucia, le condizioni favorevoli per lo sviluppo della città. Dalla Piazza d'Armi ai Cappuccini, dalla Stazione alle balze della Neapolis e di Acradina, le sue squadrette disegnavano strade diritte e imponenti, isolati regolari e piazze circolari. Stabiliva così verso quale direzione la nuova città doveva espandersi.

Trascurava le ragioni della storia e i segni dell'archeologia, pur avendo tanto studiato l'altipiano dell'Epipoli per ricostruire nel suo pensiero il Castello Eurialo.

La sua proposta era un chiara contraddizione: l'ingegnere e l'appassionato di archeologia non trovavano quella sintesi che oggi avrebbe potuto offrirci un patrimonio di storia e di arte, unico nel Mediterraneo.

Disegnava l'attuale cerniera di Viale Teocrito, stabiliva un tridente nei pressi dell'attuale passaggio a livello ferroviario di Corso Gelone. Delineava i contorni di magazzini e officine, di scuole e di teatri, di stazioni e di alberghi: un tappeto di blocchi edilizi che, in buona parte, veniva attuato.

Curava anche un regolamento edilizio e non trascurava (unico aspetto positivo) di studiare e di tenere in alta considerazione le condizioni sismiche del territorio. "Le nuove costruzioni quindi dovranno avere le condizioni essenziali per resistere a qualsiasi sismo che possa da centri lontani irradiarsi sino a Siracusa: ed è su ciò che io voglio richiamare l'attenzione dei pubblici poteri", così si esprimeva.

1917 Piano di ampliamento dell'Ing. G. Cristina.

Il Consiglio Comunale di Siracusa, nell'adunanza del 24 ottobre 1917, ascoltava la relazione dell'Ing. Gaetano Cristina, relativa al Piano di ampliamento e regolatore della città.

Il piano aveva dei punti fermi che possono essere così elencati: ingrandimento della stazione delle Ferrovie dello Stato, definizione della Ferrovia secondaria Siracusa-Ragusa-Vizzini, sistemazione della piazza della Borgata Santa Lucia, creazione del pontile Sant'Antonio e sistemazione dei territori inclusi tra la Borgata e la Stazione.

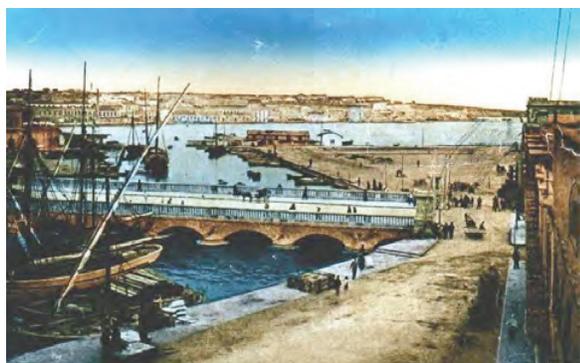
In seguito alle disposizioni del piano, puntualmente adottato, vengono attuati i seguenti lavori:

- delimitazione dell'area archeologica;
- collegamento dell'antica città con le borgate Santa Lucia, Buonriposo e Sant'Agnese;
- allargamento del Corso Umberto nella zona degli attuali Villini e oltre, verso il Pozzo Ingegnere;
- sistemazione dei ruderi del Foro Siracusano;
- sistemazione dell'area compresa tra il Pozzo ingegnere e la Stazione;
- creazione di case popolari nella Borgata Santa Lucia;

– sistemazione del pontile Sant'Antonio.
Altre proposte del piano, comprendenti le demolizioni da praticare in Ortigia e la creazione di una grande chiesa all'inizio del Corso Gelone, non trovano attuazione.

1920-30 La città e il suo porto.

In questi anni Siracusa ha intensi rapporti commerciali con le colonie italiane d'Africa. Bengasi è la rotta maggiormente frequentata. Per rispondere alle esigenze commerciali sulle vie marittime vengono migliorate le strutture doganali e quelle della stazione marittima; si sistema una nuova area per i traffici portuali accanto al borgo Sant'Antonio, si completa il



grande pontile Sant'Antonio.
Le banchine della Piazza Mazzini, della Marina e della Stazione Marittima sono l'anima di un nuovo volto economico destinato purtroppo a non durare a lungo.

1923-36 Gli anni del Fascismo.

Anche a Siracusa viene avviata la politica della realizzazione di grandi edifici pubblici. In Ortigia, come nella terraferma in questi anni è tutto un pullulare di cantieri: il Palazzo della Camera di Commercio, il Palazzo delle Poste, i palazzi del Corso Matteotti, il Palazzo degli Studi sono solo alcuni degli esempi d'una architettura imponente, destinata a caratterizzare il volto della città nuova.

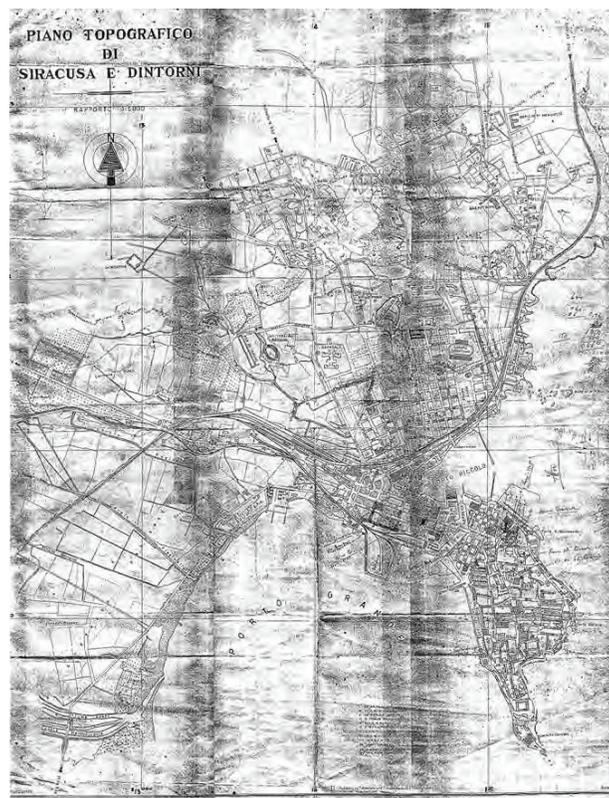
Il ricordo della classicità, fortemente voluto da architetti come Francesco Fichera e Paolo Lanzerotti, e quello dell'età barocca non mancano di esprimersi.

Sempre in questi anni ed in quelli immediatamente successivi sorgono ospedali e case di cura, orfanotrofi e case popolari nella zona alta, sfruttando spesso la salubrità dei siti.

Anche per l'industria e per il commercio non mancano le iniziative: i giornali dell'epoca danno ampio spazio alle industrie per la lavorazione del grano, delle sanse, ecc..

1927 Si studia un nuovo P.R.G.

L'Amministrazione Comunale dà incarico all'Ing. Dario Barbieri di studiare un nuovo piano di ampliamento della città di Siracusa. L'anno successivo, nel 1928, l'Ing. Barbieri redige la prima relazione ufficiale del Piano Regolatore Generale.



1929 Approvazione del P.R.G. Barbieri.

Il Podestà di Siracusa, il 1° maggio del 1929 con propria determinazione, approva il Piano Regolatore Generale ed il Piano di Ampliamento dell'Ing. Dario Barbieri.

Nello stesso anno anche la Soprintendenza alle Antichità della Sicilia Orientale esprime parere favorevole.

Nel 1933, dopo varie vicende, viene redatta una seconda relazione del P.R.G. con le osservazioni e gli aggiornamenti del Consiglio Superiore di Antichità e Belle Arti.

1933-1939 Si sventra il cuore della città.

Con una lettera del 10 giugno 1933 il Soprintendente Paolo Orsi comunica al Podestà di Siracusa di essere d'accordo sull'apertura del tracciato della nuova Via del Littorio.

Si trattò di uno sventramento nel cuore del tessuto urbano di Ortigia.

Nello stesso anno furono effettuati gli espropri delle aree fabbricabili che dovevano ospitare gli edifici di facciata della nuova via.

Il 14 maggio del 1934, nel clima della rinascita urbana, vengono approvate tutte le modifiche apportate al Piano Regolatore Generale e di Ampliamento.

Con una nota del 16 giugno 1939 il Ministro dell'Educazione Nazionale chiede al Comune di Siracusa un Piano Particolareggiato di sistemazione della zona circostante il Tempio di Apollo, con la massima urgenza. E' dello stesso anno la proposta di sventrare il quartiere della Graziella, costituito da un insieme di casupole collegate da angusti cortili.

1942-1957 La seconda elaborazione del P.R.G. Barbieri.

Il 29 agosto del 1942 il Podestà di Siracusa Gaspare Conigliaro, con una propria delibera, approva tutte le modifiche apportate alla seconda elaborazione del P.R.G. dell'Ing. Dario Barbieri.

In questi anni Siracusa era proiettata verso uno sviluppo industriale, in alternativa alle sue antiche tradizioni marinare. Nel 1950, lungo la statale per Catania, nasce la RASIOM destinata alla lavorazione del greggio. Intorno a Targia si sviluppavano attività industriali, legate alla lavorazione della calce e dei cementi.

Nel 1957 nasce la SINCAT che accoglie numerosi operai provenienti dai paesi dell'entroterra siracusano e ragusano. Solo negli anni settanta viene sostituita dall'ISAB.

Ferla, Cassaro, Buccheri, Buscemi, Palazzolo Acreide, Monterosso Almo, si svuotano, poiché le famiglie preferiscono trasferirsi nella zona costiera siracusana, tra Augusta e Siracusa dove si fa sempre più crescente il bisogno di case.

La risposta non si fa attendere e a Siracusa è tutto un fiorire di quartieri periferici dove le case dei palazzinari d'avventura sorgono in aperta campagna, sul ciglio delle antiche latomie, sui resti della città classica, su templi e sepolcri, nonché sui tracciati degli antichi acquedotti.

Nessuna azione viene mossa per frenare o per controllare il disastro: il cemento colò come lava incandescente per invadere a poco a poco, oltre la balza di Acradina, tutto il resto della città antica, fino a Belvedere e a Targia.

1954-1970 L'elaborazione del P.R.G. curata dal Prof. Cabianca.

In seguito ad un concorso nazionale nel febbraio del 1954, viene esposto alla città il progetto vincitore che purtroppo non ha grande fortuna.

Lo stesso autore, il Prof. Cabianca, lo definiva troppo ossequente nei confronti della storia. Nonostante ciò il Consiglio Comunale, nel dicembre del 1956, lo adotta.

Da quella data non mancavano i contrasti tra i cittadini ed il governo della città ed il piano, un po' alla volta, viene tradito nella sostanza.

Nel 1966 il primo P.R.G. Cabianca si abbandona e, l'anno successivo, allo stesso progettista, con la collaborazione dell'Arch. Liistro e dell'Arch. Santuccio, viene dato incarico di redigere un nuovo elaborato.

Neanche questo Piano ha fortuna perché le sue indicazioni di sviluppo della città verso l'area sud del territorio comunale risultano prontamente tradite.

1970 L'anti-piano Cabianca.

Il Consiglio Comunale, capovolgendo tutte le indicazioni del P.R.G. del Prof. Cabianca, partorisce un anti-piano che spinge lo sviluppo della città verso nord, cioè verso la direzione opposta indicata dai professionisti.

Le vicende dell'anti-piano sono lunghe ed articolate; infatti dopo la pubblicazione e l'adozione dell'ottobre del 1970 scaturisce il tormentato iter delle osservazioni che generano un P.R.G. nel 1972, un altro P.R.G. nel 1974, e quindi la bocciatura del 1975.

Del 1976 sono la revisione del piano e la tanto attesa legge speciale per Ortigia.

1967 Viene dato incarico di redigere il nuovo PRG al gruppo "Cabianca-Liistro-Santuccio"

Il Piano ha come obiettivo la riqualificazione della città, con la sistemazione del porto grande e del suo entroterra, e con la previsione di realizzare un'ampia zona turistica e per il tempo libero nei pressi dei Pantanelli.

Il Piano viene adottato nel 1970.

1976 Piano Particolareggiato per Ortigia

Con la legge speciale per Ortigia L.R. 70/76 la Regione Siciliana decreta il Piano Particolareggiato del centro storico di Ortigia (07-05-1976).

1976 Approvazione del Piano "Cabianca-Liistro-Santuccio" (167/76 Decreto "Tepedino")

Viene approvato il Piano "Cabianca-Liistro-Santuccio", limitatamente al settore est, mentre il resto del territorio viene stralciato perché sia studiata la rielaborazione (09-06-1976).

1978 Autonomia di Priolo Gargallo

Con la costituzione della frazione di Priolo Gargallo in Comune Autonomo ed i successivi programmi di sviluppo A.S.I., strettamente collegati ed incidenti con l'economia del territorio comunale di Siracusa, l'Amm.ne comunale di Siracusa, perde la possibilità di pianificare su una parte del territorio che incide fortemente sulla sua economia e sullo sviluppo.

1979 Variante al PRG approvato (nota n° 8093 dell'Assessorato Regionale allo Sviluppo Economico 24-9-1979)

La variante riguarda modifiche in ordine a: nuovo tracciato ferroviario; nuovi accessi alla città in dipendenza dell'autostrada Siracusa-Gela e dell'asse attrezzato Siracusa-Catania; reperimento di nuove aree per servizi relativi alla parte approvata.

1988-1989 Adozione della rielaborazione della zona stralciata dal PRG D.A. 167/76 (DD.AA. n.1611/88 e n. 723/89).

Si pianifica la zona ad ovest della città, stralciata dal Decreto Tepedino.

Prevede il completamento della città nella zona nord-ovest (Epipoli, Pizzuta) e lo sviluppo turistico attrezzato lungo la fascia costiera (zona C12). In atto è vigente.

1990 Adozione del Piano Particolareggiato di Ortigia.

Con D.A. 286/90 l'A.R.T.A. approva il P.P.O.. L'approvazione, oltre a regolamentare gli interventi nel centro storico, dà la possibilità di accedere ai finanziamenti regionali ed europei.

1992-1993

Variante al PRG vigente denominata "Rielaborazione zone stralciate dal D.A. 723/89 (Delibera Consiliare n. 48/92 e 190/93).

La variante riguarda più specificatamente: nuove destinazioni di zona; modifiche alla viabilità; nuovi progetti di Enti pubblici e privati.

1999 Approvazione del P.R.G. "Rielaborazione zone stralciate dal D.A. 723/89" con D.A. 265/99

Si conclude l'iter amministrativo di approvazione dello strumento urbanistico che pianifica la zona Ovest della città.

2000 Variante viabilità zona Est

Con D.A. 122/DRU del 9/6/2000 viene approvata dall'A.R.T.A. la variante per la viabilità zona Est, precedentemente adottata con dal C.c. con Del. n. 146 del 20/3/90.

2001 Schema di massima per il nuovo Piano Regolatore Generale

Con Delibera n. 7 del 29/01/2001 il Consiglio Comunale approva lo Schema di Massima per il nuovo Piano Regolatore.

3 Le tavole di analisi storica della morfologia urbana**3.1 Analisi morfologica: ambito territoriale**

Tipologie di paesaggio (1897 - 1927) Fonte: I.G.M. Scala 1:25.000, 1927

La carta relativa all'analisi morfologica dell'ambito territoriale di Siracusa propone una lettura interpretativa delle modificazioni del territorio in funzione delle varie tipologie di paesaggio nel periodo compreso tra il 1897 e il 1927.

L'indagine a scala territoriale è orientata ad evidenziare gli elementi naturali ed i caratteri geomorfologici che, disegnando e condizionando l'assetto del territorio, rappresentano delle sculture naturali nel paesaggio. I rilievi collinari, le spiagge, i corsi d'acqua e le cave che ricamano il territorio con profondi solchi caratterizzano l'altipiano ibleo e assumono rilevanza nelle scelte progettuali di tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche.

In particolare, la carta evidenzia:

il sistema naturale e la sua struttura morfologica;

il rapporto tra il reticolo idrografico e l'area costiera;
 le aree di interesse naturalistico-ambientale come ecosistemi di riequilibrio rispetto alle aree fortemente urbanizzate.

La tavola consente, inoltre, una lettura critica dell'evoluzione dell'insediamento urbano ed extraurbano, le relazioni tra le zone urbanizzate ed il contesto paesistico-ambientale, gli elementi puntuali di rapporto tra architetture e sistemi vegetali (ville, masserie, torri, ecc.).

In particolare vengono illustrati:

- il sistema geografico e l'insediamento;
- i nuclei originari e le espansioni;
- il rapporto tra Siracusa e i centri minori.

Nella lettura del reticolo agrario emergono: la trama dei muri a secco, antico elemento che ha esercitato e continua ad esercitare, in qualità di elemento ordinatore, l'ossatura del paesaggio agrario; le aree alberate in prevalenza olivi e carrubi, fitoassociazione dell'oleo-ceratonion che come grossi ombrelli regolano il microclima del territorio.

Il disegno del reticolo idrografico mette in rilievo le saye di araba memoria e le saline che compongono un ulteriore reticolo da sovrapporsi ai precedenti nella lettura dell'unico mosaico territoriale in mutamento.

In sintesi, la tavola evidenzia:

- il sistema agrario nella sua maglia reticolare di colture;
- il rapporto tra le aree alberate e non;
- la relazione tra i canali d'irrigazione e le aree di interesse agricolo.

La carta individua anche il sistema delle infrastrutture territoriali: dalla rete della viabilità principale, sia a livello comunale che intercomunale, alla infrastruttura ferroviaria esistente e dismessa nel 1927 (la tratta Siracusa-Vizzini).

La tavola evidenzia l'evoluzione storica del territorio, le conformazioni insediative del centro urbano e dei nuclei disposti all'esterno assumendo come confini territoriali i limiti geografici naturali, costituiti a nord dalla penisola di Magnisi (Thapsos), ad est dal Golfo di Siracusa, ad ovest dalla Valle dell'Anapo e a sud della riserva naturale di Cava Grande del Cassibile.

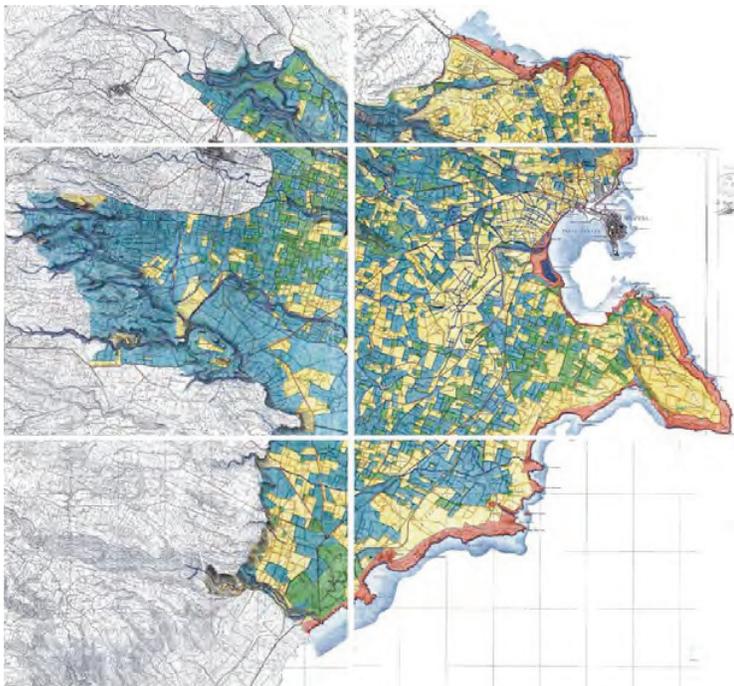
Dall'analisi dei segni naturali e antropici nel periodo suddetto è stato evidenziato, infine, l'equilibrio non più esistente nel dialogo tra la città e il suo sistema naturale, equilibrio dinamico che le permetteva di ergersi a giardino urbano in perfetta simbiosi con le vocazioni del suo territorio, inteso come un unico grande parco.

3.2 Analisi morfologica: ambito territoriale

Tipologie di paesaggio (1967 - 1987) Fonte: I.G.M. Scala 1:25.000, 1967

La tavola relativa all'analisi morfologica del territorio di Siracusa ne analizza le trasformazioni in funzione delle tipologie di paesaggio nell'arco di tempo che va dal 1967 al 1987.

La carta è un prosieguo della prima, quella riferita all'indagine dal 1897 al 1927; entrambe mettono in relazione lo spazio ed il tempo esprimendo la velocità di trasformazione del



territorio.

La tavola propone una lettura interpretativa e sintetica del paesaggio come espressione del mutamento.

Del paesaggio naturale evidenzia in particolare la presenza di un tessuto paesistico, ricco di segni caratterizzanti il territorio siracusano:

i rilievi collinari, l'Epipoli, il Belvedere, le Serre; le spiagge e gli arenili, la penisola della Maddalena, Capo Santa Panagia; i corsi d'acqua, l'Anapo, il Ciane, il Cassibile; le cave e le coste vallive, Cavagrande, il vallone Cavadonna.

Del paesaggio antropico per le aree edificate evidenzia:

- i centri urbani al 1967;
- le aree urbane realizzate dal 1967 al 1987;
- le ville, le masserie, le torri, ecc.;
- le case sparse al 1967;
- i siti archeologici di rilievo paesaggistico (templi, teatri, latomie);
- i cimiteri al 1967.

Del paesaggio antropico per le aree verdi:

- le aree alberate;
- le aree agricole;
- i vigneti;
- i canali di irrigazione e le saline.

Del sistema infrastrutturale descrive il reticolo viario principale e secondario, l'autostrada al

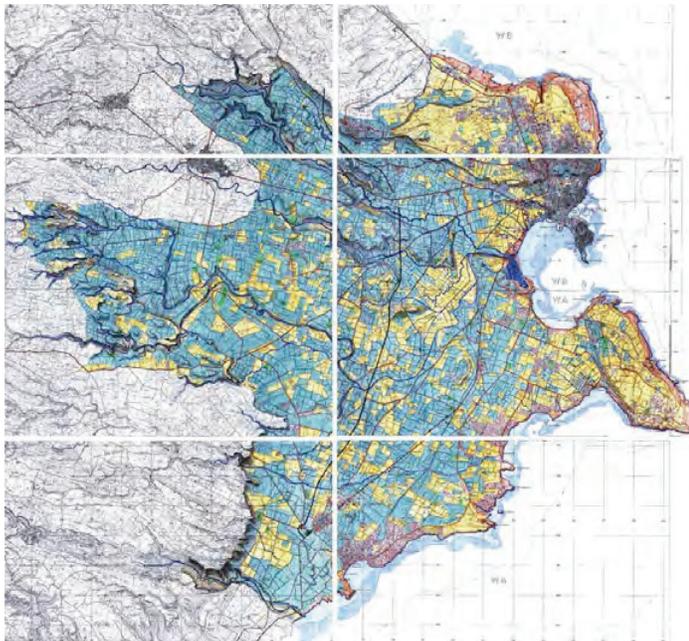
Questi sono sinteticamente i punti analizzati dalla tavola, mentre dal confronto delle due carte si evidenziano il percorso storico sin qui descritto, il modificarsi della relazione tra spazio e tempo, l'uso della città e del suo territorio: la compressione degli spazi agricoli e la dilazione degli insediamenti urbani.

In particolare si evidenzia:

- la riduzione di spiagge ed arenili a favore di un'edilizia spontanea diffusa soprattutto nelle aree della penisola della Maddalena e di Fontane Bianche;
- la contrazione delle aree alberate con riduzione della fitoassociazione dell'oleo-ceratonion, a causa della massiccia esportazione per abbellire i giardini europei;
- la scomparsa dei numerosi vigneti presenti al 1927;
- la realizzazione di un'arteria autostradale che taglia l'intero territorio comunale da nord a sud.

La lettura critica di questo confronto fa emergere il rapporto tra la campagna, la città e la fascia costiera e rappresenta un "dato di fatto" molto eloquente nel suo mostrare lo stato del territorio siracusano che vive il suo disfacimento a causa della negazione di un'antica e sapiente logica della manutenzione continua messa a punto nello scorrere dei secoli.

È solo superando la ricerca ossessiva della



1987 e la ferrovia al 1967.

“separazione” (aree produttive, residenziali, ricreative) e della “distinzione” pensando alla

città e al territorio come un unico prodotto, un sistema ricco di relazioni, un unico grande parco, che si possono cominciare a dare regole, a partire dalle quali prefigurare un futuro sostenibile.

3.3 Analisi storica: ambito urbano

Le fasi dell'accrescimento urbano

Fonte: Aerofotogrammetria, Scala 1:10.000, 1993, agg. 1997

La tavola relativa all'ambito urbano ne analizza le principali fasi di accrescimento, indotte dall'attività antropica nell'arco di tempo compreso tra il 1885 e il 1997. Analizza, altresì, il sistema idrografico e la crescita del sistema infrastrutturale fra il 1927 ed il 1997.

Dalla carta emerge il processo di urbanizzazione che ha interessato il suolo agricolo, processo dal quale sono derivate le forme di trasformazione del territorio lungo direttrici di sviluppo sostanzialmente corrispondenti col reticolo viario principale.

Al momento dell'Unità d'Italia Siracusa era una cittadella fortificata di circa duemila abitanti, cresciuta su se stessa all'interno dell'isolotto di Ortigia racchiuso entro le mura fatte edificare da Carlo V.

L'abbattimento delle suddette mura rappresenta l'evento urbanistico che segnerà la storia di Siracusa e darà l'avvio alle prime significative speculazioni sui suoli.

La tavola permette la lettura dell'evoluzione dell'insediamento urbano ed extraurbano e le relazioni tra le diverse fasi storiche.

Da tale lettura emerge chiaramente il miracolo urbanistico della convivenza dei diversi impianti urbani, quello greco-ellenistico, arabo, post-terremoto, etc. che ne fanno un esempio unico di "città stratificata", inoltre si evince come la città, a partire dagli anni '50, sia cresciuta senza direttive precise e senza un criterio di coordinamento tra antico e moderno, negando ogni regola e frantumandosi nel territorio, passando così da città ad agglomerato urbano.

Obiettivi del lavoro

L'obiettivo della ricerca è quello di mettere in evidenza i seguenti fenomeni:

l'antropizzazione del territorio nella sua evoluzione storica;

la progressiva edificazione del territorio agricolo in ambito urbano ed extraurbano;

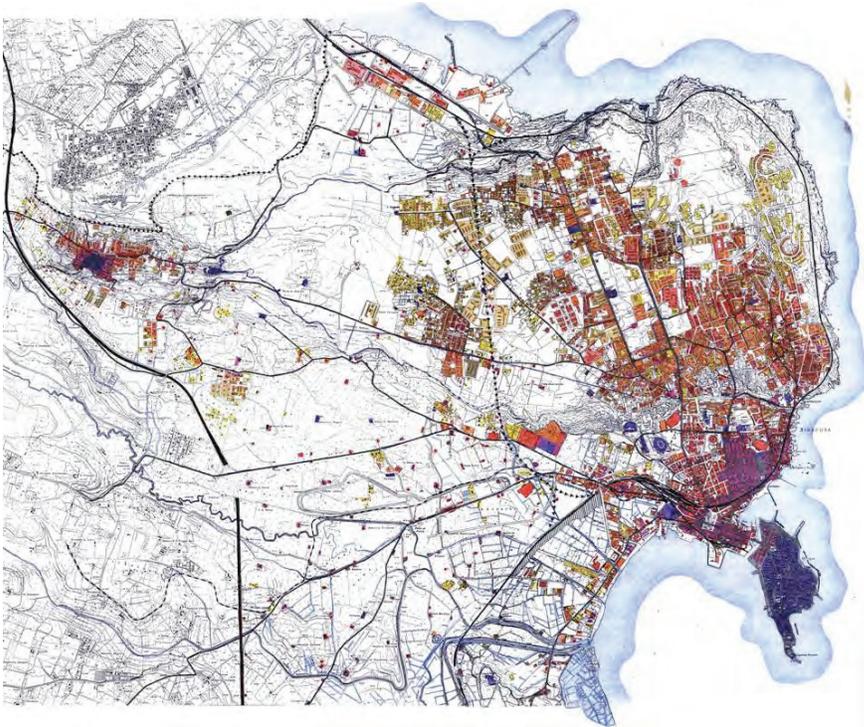
la relazione tra aree urbane e la loro distribuzione territoriale;

l'analisi delle linee di sviluppo dei tessuti urbani della città di Siracusa e delle sue frazioni;

l'evoluzione storica delle principali reti viarie e ferroviarie.

Metodologia

Attraverso una scala cromatica, dal colore più scuro per le fasi più antiche al più chiaro per quelle più recenti, sono state diversificate le categorie di appartenenza delle fasi di accrescimento urbano; allo stesso modo, per il reticolo viario di primo e di secondo impianto, per la rete ferroviaria e l'autostrada, si è utilizzata una simbologia specifica.
Sintesi dei risultati



La ricerca ha messo in luce la progressiva antropizzazione del territorio ed in particolare la fase di espansione travolgente dell'edilizia locale nel ventennio 50-70.

Il tessuto urbano si espande a nord senza ordine, oltre i limiti dell'antica pentapoli assediando la zona archeologica senza rispetto per i valori paesaggistici e culturali.

Tale processo di crescita indiscriminata, teso ad intasare e densificare in assenza di una logica razionale e di un disegno complessivo, ha prodotto un modello di città diffusa ad aree monofunzionali che necessita, pertanto, di un approccio sistemico e integrato, ricco di relazioni.

La tavola evidenzia le fasi evolutive del sistema infrastrutturale per la mobilità mettendo in luce: il sedimento della tratta ferroviaria esistente fino al 1927, la Siracusa-Vizzini; la tratta ferroviaria esistente fino al 1997, la Catania-Siracusa-

Ragusa, che, con la sua presenza, ha determinato una frattura tra città e mare; infine il tunnel ferroviario Targia-Pantanelli, in fase di completamento al 1997, che offre un'occasione di riqualificazione urbana della fascia costiera.

Dalla lettura della rete viaria si evince l'inadeguatezza della stessa e la sua insufficienza rispetto al patrimonio edilizio esistente, segno di un mancato rapporto di proporzionalità tra aree

edificate e sistema viario.

In ultima analisi l'affermarsi di questa "città diffusa" ha negato il rispetto dei canali di impluvio e displuvio delle acque determinando la crescente impermeabilizzazione dei suoli, un mancato regime di controllo delle acque ed un aumento della temperatura all'interno del tessuto urbano.

È evidente che l'ecosistema urbano, insediato su un ambito geonaturale, non si limita alla città, ma si dirama su tutto il territorio.

La città non può esistere senza il suo territorio, come già ben sapevano gli antichi: il concetto di "civitas" per i latini includeva l'"urbs" ed il "territorium".

3.4 Sistema morfologico urbano

La tavola mette in evidenza la struttura del sistema insediativo della città e il suo rapporto con la morfologia naturale del territorio,

costituita dalla costa per tre lati e dal piano alla quota degli ottanta metri, che ne occupa la parte centrale.

L'ossatura portante del sistema è costituito dagli spazi aperti, prevalentemente strade e piazze, individuate, non tanto rispetto alla loro valenza funzionale, ma, soprattutto, rispetto alla loro sopravvivenza che è testimonianza di sistemi di relazioni consolidate fra luoghi significativi.

Si distingue la città compatta, costituita dal centro storico di Ortigia e dalla prima espansione extra moenia, sostenuta dal piano ottocentesco - completato negli anni '60 - che è delimitata dalla costa ad est e dall'area archeologica ad ovest e si spinge a nord fino all'asse delle grandi attrezzature di viale Teocrito, quasi sotto i margini della balza, segno forte della morfologia naturale.

Oltre il salto di quota la struttura urbana è meno definita e regolare, i riferimenti dell'espansione diventano più deboli e i tessuti, progressivamente più slabbrati, si articolano in macro isolati prevalentemente definiti dalla originaria struttura a maglie larghe dei tracciati agricoli preesistenti e dalle vie di comunicazione con Catania e con l'entroterra.

Le partiture dei lotti individuano caratteri insediativi diversi e diversi livelli di compiutezza delle parti.

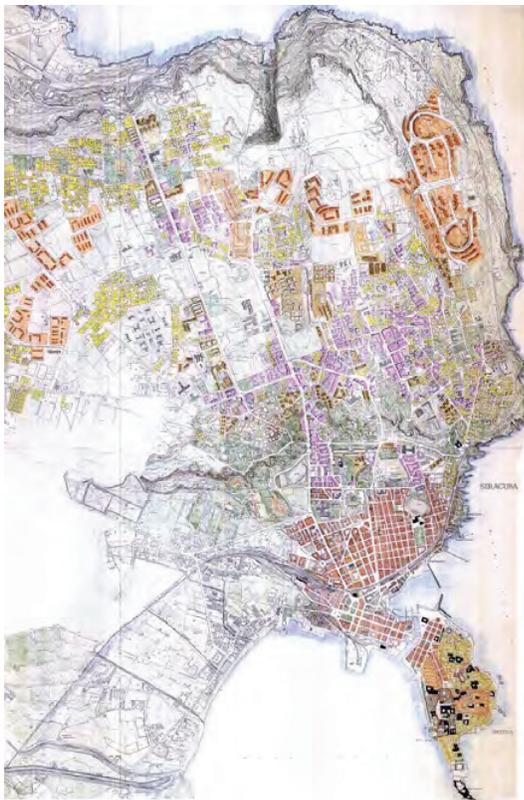
A nord e ad occidente i tessuti più recenti presentano margini indefiniti, mentre è molto forte il limite naturale, definito dalla balza che chiude verso Belvedere e coincide con il sistema delle Mura Dionigiane - Castello Eurialo. A questo aspetto e alla ridefinizione e qualificazione del margine, come limite urbano, il progetto di piano intende porre particolare attenzione.

3.5 Analisi morfologica: ambito urbano

I caratteri morfotipologici dei tessuti

La tavola dei caratteri tipo-morfologici urbani rappresenta il tentativo di descrivere le diverse forme del costruito a partire dall'individuazione dei diversi elementi che la costituiscono.

Si tratta, per ciascuna parte della città, di mettere a fuoco le modalità con le quali i diversi edifici o nuclei edificati si dispongono negli spazi di loro pertinenza; di individuare, quindi, i lotti - e i rapporti che essi - edifici, nuclei e lotti - costruiscono con gli elementi ordinatori della struttura urbana, quali gli assi stradali, gli spazi



aperti collettivi ed altri elementi costituenti il tracciato.

L'indagine dei caratteri fisici della città, messo a punto nell'ambito della esperienza maturata sui centri storici, ha un ruolo specifico nei piani che, come questo, assumono, come obiettivo di fondo, quello della riqualificazione della città esistente. In questa prospettiva la conoscenza e la descrizione dei tessuti sono orientate ad individuare gli spazi e le modalità di riqualificazione e trasformazione in funzione della forma e del carattere più o meno consolidato dei tessuti stessi e non soltanto alla definizione di regole per la loro conservazione.

Si tratta, in questa prima fase, di metterne in evidenza le tipologie insediative, le logiche cioè che, nel tempo, hanno regolato il rapporto fra spazi costruiti e spazi aperti, fra spazi aperti privati e spazi aperti pubblici, e gli elementi che, di volta in volta, ne hanno orientato la forma.

Tutto ciò dipende da molti fattori: quali i modi di vita, le relazioni sociali ed economiche, il carattere di unitarietà e programmazione piuttosto che di lenta e "spontanea" costituzione del tessuto, la tipologia degli attori coinvolti ed il loro ruolo, le idee di città sottese; fattori che si possono leggere, in trasparenza, dall'analisi della forma urbana.

Gli elementi presi in esame per la costruzione della tavola sono:

- la forma, la dimensione, l'aggregazione dei lotti e la loro capacità di definire isolati;
- il ruolo e la definizione degli spazi aperti privati e collettivi di pertinenza; gli elementi ordinatori delle giaciture e degli allineamenti

(il tracciato o elementi naturali);

- la "forza ordinatrice" degli elementi primari, come gli edifici pubblici o privati a carattere monumentale, ma anche dei grandi recinti delle attrezzature pubbliche moderne;
- la capacità delle aggregazioni di definire elementi con carattere urbano (assi commerciali, piazze) o il loro isolamento (gli insediamenti recintati più recenti);
- il carattere di unitarietà e compiutezza degli interventi;
- il "peso" in termini fisici degli edifici (rappresentati con l'ombreggiatura se superano i quattro livelli).

Dalla tavola emergono le linee di discontinuità fra le diverse logiche insediative. Si individuano parti di città definite da una struttura unitaria e parti costituite da un palinsesto di strutture diverse.

Alcune di queste sono state colte in itinere, come le aree a ridosso di viale Tunisi e via Servi di Maria (ed altre dello stesso tipo di recente costituzione), dove la sostituzione del tipo edilizio preesistente, il villino mono o bifamiliare isolato su piccoli lotti, con edifici multipiano modifica sostanzialmente la struttura che, da residenziale a bassa connotazione urbana, tende, in maniera confusa e non controllata morfologicamente, ad assumere caratteri e densità del tutto diversi.

Lo studio fa emergere anche alcune contraddizioni sulle quali il piano dovrà lavorare. Una di queste è rappresentata dall'asse di viale Teocrito dove, ad una forte concentrazione di attrezzature pubbliche moderne di grande



qualificazione dell'identità cittadina (il museo archeologico, il Santuario) non corrisponde alcun carattere di riconoscibilità; esse risultano "invisibili", come isolate come nei loro recinti. Risultano inoltre evidenti le aree di labilità dei tessuti, soprattutto nella parte a nord-ovest, dove al carattere di incompiutezza dei tessuti si aggiunge il carattere di "chiusura" degli insediamenti residenziali.

4 L'analisi sui servizi esistenti

Il dato emerso dall'analisi dei servizi esistenti di una dotazione di mq. 3,63 per abitante contro il minimo di 9 o 18 mq/ab previsto da D.M. 1444 del 02-04-1968 (vedi l'allegata tabella), fa del Piano dei servizi uno dei grandi temi che si è affrontato per migliorare la qualità della vita degli abitanti di Siracusa.

Da un esame delle aree previste dal vigente PRG e del loro stato di attuazione si evidenzia come quest'ultimo sia gravemente deficitario. Le aree a servizi, classificate dallo strumento urbanistico vigente e non realizzate, rappresentano il problema principale che si è affrontato e risolto nel nuovo PRG.

La mancata realizzazione dei servizi previsti è spesso causata dalle difficoltà, da parte dell'Amministrazione Comunale, di reperire i fondi necessari per l'espropriazione delle stesse aree e la realizzazione delle opere.

Di contro, i privati in qualità di proprietari rivendicano un riutilizzo delle loro aree che ne consenta un uso privato e non pubblico.

E' possibile contemperare i due tipi di interessi?
E' possibile trovare una soluzione che superi le difficoltà dell'Amministrazione Comunale e nel contempo dia ai proprietari una possibilità di utilizzo delle proprie aree, magari con contropartite interessanti?

La risposta data nel nuovo Piano Regolatore Generale è quella di concedere ai privati, in cambio della loro cessione gratuita di parte dell'area di proprietà e della conseguente realizzazione di un

servizio per la zona residenziale pubblico o ad uso pubblico, un "bonus" edificatorio da

utilizzare su parte della restante area di proprietà del privato.

Obiettivo del nuovo PRG è di raggiungere, così, un'ampia dotazione di aree che assicuri al centro urbano ed alle sue frazioni e porzioni di territorio urbanizzato una congrua riserva di aree per i servizi e di individuare le modalità operative per la concreta realizzazione delle opere previste dal piano.

QUARTIERE	ABITANTI al 31-12-1997	ATTREZZATURE SCOLASTICHE DELL'OBBLIGO	ATTREZZATURE COLLETTIVE INTERESSE COMUNE	PARCHEGGI PUBBLICI	VERDE ATTREZZATO
		SUPERFICIE AREA A SERVIZI ESISTENTE (MQ)			
ACRADINA	25.378	57.791	7.600	4.400	20.000
EPIPOLI	6.179	1.361	1.350	-----	6.200
GROTTASANTA	23.779	24.279	21.700	2.900	11.950
NEAPOLIS	10.206	8.000	19.200	41.800	9.500
ORTIGIA	5.739	3.800	11.800	15.600	7.350
SANTA LUCIA	13.092	23.775	6.840	16.560	33.070
TICHE	25.945	54.100	8.500	9.700	3.550
BELVEDERE	5.246	7.750	950	5.600	2.600
CASSIBILE	5.249	6.180	2.800	-----	2.200
CASE SPARSE	6.071	-----	-----	-----	-----
Totale	126.884	187.036	80.740	96.560	96.420

Abitanti al 31-12-1997: 126.884

Superficie esistente aree destinate a servizi ai sensi del D.I. 1444/68: mq 460.756

Standard urbanistico esistente: mq 460.756/ab.126.884 = 3,63 mq per abitante



La vicenda del PRG del comune di Siracusa, dallo schema di massima al progetto definitivo del PRG

Dopo poco più di un anno di lavoro da parte del gruppo dell'Ufficio di Piano e dell'Amministrazione del Comune di Siracusa, nel quale sono stati approfonditi i temi indicati nello Schema di Massima, con particolare riguardo ai contenuti degli Emendamenti del C.C., il PRG torna in Consiglio Comunale nella sua versione definitiva; una versione che i suoi redattori si augurano migliorata, ma che sicuramente è stata arricchita dagli esiti del confronto tra i progettisti, l'Amministrazione Comunale, gli Enti interessati che hanno dato un contributo prezioso alla definizione dello strumento di pianificazione più importante per lo sviluppo della città di Siracusa nei prossimi dieci anni. In primo luogo si è proceduto alla classificazione degli Emendamenti allo Schema di Massima del C.C. attività culminata con la realizzazione di un CD presentato al pubblico nel settembre 2001.

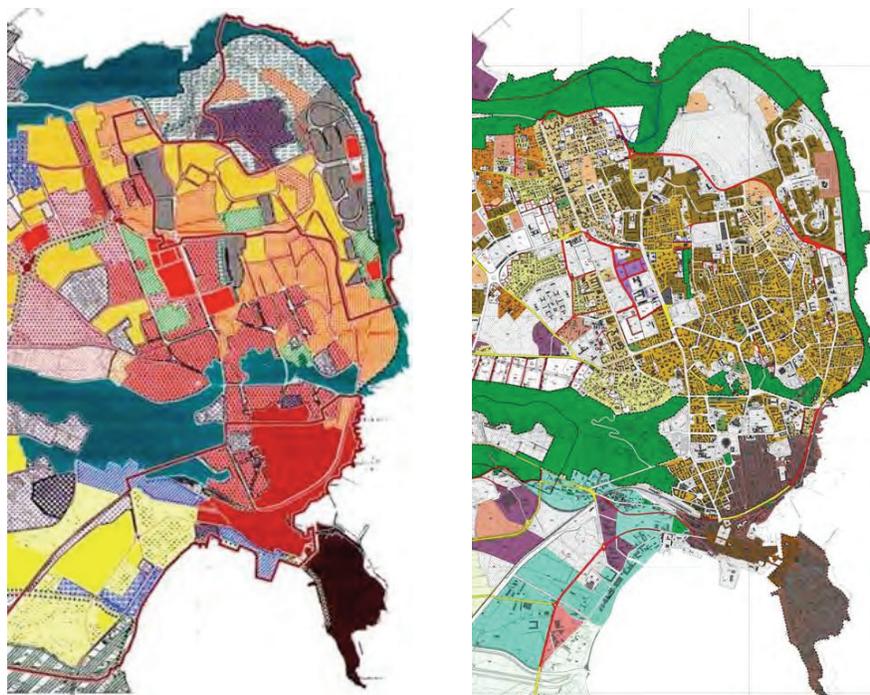
Nel contempo, nell'estate del 2001, si svolgeva il concorso per la costituzione del gruppo di lavoro con componenti esterni agli uffici del comune di Siracusa da affiancare ai tecnici interni dell'Ufficio di Piano. L'esito del concorso ha consentito di aggregare al gruppo di lavoro sette giovani professionisti; lo stesso gruppo di lavoro è stato incrementato con altri due giovani architetti nell'aprile del 2002.

Il primo impegnativo quanto fondamentale lavoro affrontato è stato quello del ridisegno totale della zonizzazione dello Schema di Massima sulla nuova cartografia digitale nelle scale 1:10.000, 1:5.000, 1:2000, utilizzando procedure e tecniche GIS. Non essendo, la nuova cartografia, esattamente sovrapponibile a quella utilizzata per la redazione dello Schema di Massima, non era possibile una mera trasposizione del disegno della bozza del piano sulle nuove mappe. Si è dovuto ridisegnare interamente quanto già contenuto nella tavola normativa dello Schema di Massima, allungando così notevolmente i tempi della redazione dello strumento urbanistico generale.

Si è proceduto, quindi, alla definizione di specifiche relazioni (attraverso operazioni di georeferenziazione) tra gli elementi grafici (superfici, linee, punti) ed il complesso di informazioni (banche dati alfanumeriche, testi, tabelle, immagini) che normalmente costituiscono le unità essenziali di uno strumento urbanistico, con l'utilizzo incrociato di software di disegno automatizzato (CAD), archiviazione elettronica (database) e GIS.

La costruzione del piano, attraverso l'uso di tali tecniche, ha consentito di pervenire direttamente alla realizzazione di un piano interamente informatizzato, senza dover procedere a difficoltose e problematiche procedure di traduzione ed informatizzazione a posteriori di elaborati concepiti in forma tradizionale.

L'utilizzo di tecniche GIS è stato esteso anche alla produzione degli elaborati di progetto (tavole prescrittive e normative) consentendo di definire procedure automatizzate di consultazione del piano e di produzione di cartografie specifiche (estratti di piano, certificati urbanistici ed altro), il tutto inserito in un progetto più ampio e complesso di costruzione del sistema informativo territoriale comunale.



Dopo aver ricostituito il quadro di riferimento certo e dettagliato con la redazione della nuova tavola normativa, si è proceduto all'individuazione dei tessuti edilizi omogenei suddividendo le aree già perimetrare nella planimetria di progetto dello Schema di Massima con un criterio tipo-morfologico, provvedendo poi a normarne le modalità di intervento e di attuazione delle diverse zone.

Altra fase di lavoro che ha impegnato l'Ufficio di Piano, è stata quella riferita all'attività conseguente all'adeguamento dello Schema di Massima agli Emendamenti prescritti dal C.C. Si è proceduto, quindi, ad una ulteriore verifica al fine di controllare che le scelte progettuali del nuovo PRG non fossero in contrasto con il sistema dei vincoli sovraordinati.

Un affinamento delle scelte progettuali del piano è stato raggiunto con la definizione dei comparti di attuazione, oggetto della perequazione urbanistica, mediante la progettazione puntuale di 203 aree di intervento.

Alle attività soprascritte si è aggiunta quella relativa alla redazione della normativa generale del PRG e del RE (Regolamento Edilizio) che definisce i parametri urbanistici ed edilizi delle varie zone urbanistiche, in cui è stato diviso il territorio urbanizzato.

Durante il lavoro di progettazione del definitivo del PRG si sono svolte periodiche riunioni, sia con gli uffici interni al comune, sia con i rappresentanti degli Enti interessati alla pianificazione comunale che, nella maggior parte dei casi, dovranno esprimere un loro parere sul nuovo PRG: tale prassi concertativa, del tutto nuova per la città di Siracusa per la fase di definizione dello strumento urbanistico generale, ha consentito ai progettisti del PRG di recepire utili consigli ed osservazioni nel corso della redazione del PRG definitivo.

1 La pianificazione sovraordinata

1.1 Il rispetto degli indirizzi normativi delle linee guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale

Si precede di seguito ad un esame delle tematiche trattate nelle linee guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale verificando come le stesse Linee Guida siano state recepite dal nuovo PRG del Comune di Siracusa, verificando quindi la rispondenza di quest'ultimo agli indirizzi e alle prescrizioni della pianificazione sovraordinata.

Così come prescritto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale nei suoi indirizzi normativi all'articolo 5, il nuovo PRG del Comune di Siracusa recepisce le Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale per tutti i territori dichiarati di interesse pubblico ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1 della legge 29 giugno 1939, n° 1497 e dell'articolo 1 della legge 8 agosto 1985, n°431, nonché per le aree sottoposte alle misure di salvaguardia previste dall'articolo 5 della legge Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali.

Nei territori non soggetti a tutela ai sensi delle leggi sopraccitate, le Linee Guida sono state utilizzate dai redattori del nuovo PRG, quale

strumento propositivo di orientamento e di conoscenza per la pianificazione urbanistica comunale.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale persegue i seguenti obiettivi generali:

- stabilizzazione ecologica del contesto ambientale regionale, difesa del suolo e della biodiversità, con particolare attenzione alle situazioni di rischio e di criticità;
- valorizzazione dell'identità e della peculiarità del paesaggio regionale, sia nel suo insieme unitario che nelle sue specifiche configurazioni;
- miglioramento della fruibilità sociale del patrimonio ambientale regionale, sia per le attuali, sia per le future generazioni.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale articola i propri indirizzi nei seguenti sistemi, sotto sistemi e relative componenti:

sistema naturale

sottosistema abiotico

sottosistema biotico

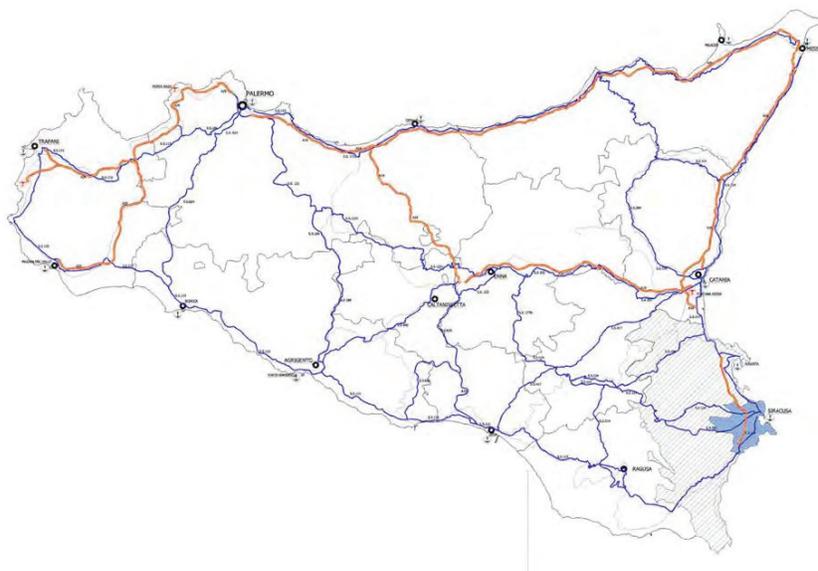
sistema antropico

sottosistema agricolo-forestale

sottosistema insediativo

1.1.1 Le risorse naturali del territorio

Nel nuovo PRG, per poter adempiere alla scelta strategica dello sviluppo sostenibile, si è



ritenuti necessari raccogliere e sviluppare i dati relativi ai seguenti temi ambientali: aria, acqua, suolo, ecosistemi della flora e della fauna, per analizzare le condizioni del sistema ecologico e ambientale individuando i limiti e le fragilità dei diversi ambiti territoriali, nonché delle diverse possibilità di utilizzo. Per effettuare tale valutazione è stato necessario:

- analizzare il ciclo dei fattori naturali per caratterizzarli;
- constatare la condizione attuale e determinare la tendenza in atto e il suo grado di allontanamento dallo stato naturale;
- stabilire regole nei documenti prescrittivi del PRG per compensare lo squilibrio

esistente e le modalità di gestione delle risorse.

In questo modo si sono potuti analizzare gli elementi necessari a compiere le valutazioni degli effetti ambientali delle scelte di trasformazione e di trasferibilità, verificando il potenziale di rigenerazione e la capacità di compensazione ambientale.

Si è trattato di produrre una interpretazione significativa dei dati disponibili attraverso i seguenti passaggi:

- raccolta dei dati disponibili;
- elaborazioni e derivazioni di stime per i dati mancanti;
- elaborazioni di indici sistematici;

- elab`razi`ne di mappe sintetiche che hann` mess` in evidenza i fatt`ri di sensibilit` e vulnerabilit`.

L'interpretazi`ne dei dati racc`lti hann` permess` di determinare gli indicat`ri ambientali e la caratterizzazi`ne dei diversi elementi di press`one antr`pica.

1.1.2 Il paesaggio

Per paesaggio s'intende il risultat` st`ric` culturale del rapp`rt` sinergic` tra u`m` e ambiente e quindi, nella sua interezza e c`mplessit`, c`me ris`rsa da tutelare attravers` una reinterpretazi`ne inn`vativa delle reg`le di f`rmazi`ne che l` hann` strutturat`.

Il tagli` diacr`nic`, c`n cui si s`n` indagate le varie c`mp`nenti naturali ed antr`piche nel l`r` intrecciarsi, punta a ricercare le reg`le di f`rmazi`ne, ev`luzi`ne ed anche inv`luzi`ne per inserirsi c`nsapev`lmente nel pr`cess` di c`struzi`ne del paesaggio. L'interesse in questa direzi`ne ` funzionale anche al ric`n`sciment` delle dinamiche in att`, n`nch` alla prefigurazi`ne dei p`ssibili scenari futuri ed alla valutazi`ne degli effetti ambientali. La ricerca ha avut` c`me `biettiv` l` studi` e l'interpretazi`ne dei pr`cessi di f`rmazi`ne del

territ`ri` attravers` l'ad`zi`ne di una met`d`l`gia impr`ntata alla c`n`scenza delle tip`l`gie di paesaggio e della struttura territ`riale.

La lettura strutturale del paesaggio passa attravers` l'individuazi`ne degli elementi f`ndativi del territ`ri` e delle l`r` recip`che relazi`ni. Per lettura strutturale intendiam` l'individuazi`ne di quelle c`mp`nenti che c`nc`rr`n` a definire l'identit` e il carattere dei lu`ghi: `ltre agli elementi che c`stituis`n` le "ris`rse" del territ`ri` c`me le grandi strutture ambientali e st`ric` territ`riali, s`n` prese in c`nsiderazi`ne anche quelle c`nfigurazi`ni paesistiche che n`n c`stituis`n` elementi di val`re, ma s`n` essenziali nella c`mprens`ne del paesaggio c`ntemp`rane`.

In `ltre, l'individuazi`ne delle relazi`ni tra i diversi elementi strutturanti il paesaggio ci permette di c`struire l'immagine del territ`ri` nella c`mplessit` delle sue dinamiche. Tali relazi`ni sia di tip` materiale che di tip` immateriale, s`n` naturali, antr`piche e percettive.

Si tratta di ric`n`scere gli elementi di persistenza e resistenza del territ`ri` e definire la gamma delle trasf`rmazi`ni p`ssibili in relazi`ne a m`dalit` di utilizz` che n`n alterin` il carattere dei lu`ghi

pur n`n escludend` elementi di inn`vazi`ne.

Tutt` quest` e` finalizat` al ric`n`sciment` delle *invarianti* del territ`ri, intese c`me l`insieme degli elementi strutturanti il paesaggi` che c`stituisc`n` l`ssatura p`rtante del territ`ri. In quest` sens` l` stat` dei lu`ghi stessi diventa l`insieme della definizi`ne delle m`dalita` di c`nservazi`ne/trasf`rmazi`ne di questi elementi in funzi`ne del manteniment` delle l`r` specificita` funzi`nali, ec`l`giche e culturali attravers` la definizi`ne di reg`le.

1.1.3 Il rispetto delle Linee guida

La circ`lare D.R.U. 2/2000, al tit`l` "*L'individuazione dei caratteri invarianti del Territorio*", ric`rda che, in sede di aggi`rnament` degli strumenti urbanistici, `cc`rre effettuare la ric`gnizi`ne delle ris`rse culturali, territ`riali e ambientali esistenti e pr`vvedere alla definizi`ne degli indirizzi di tutela e val`rizzazi`ne delle stesse. Il nu`v` PRG del c`mune di Siracusa ha una base analitica assai ricca in partic`lare s`n` stati c`mpiuti studi specifici `ltre a quelli gi` previsti dalla legislazi`ne e nelle disp`sizi`ni regi`nali (studi` ge`l`gic`, studi` agric`l`f`restale), che s`n` risultati f`ndamentali per la c`struzi`ne

del pr`gett` di pian`, sulle seguenti tematiche:

- l'accresciment` urban`;
- analisi m`rf`l`gica;
- analisi del degrad` e dei val`ri;
- siti arche`l`gici;
- masserie ed edifici di interesse st`ric`-architett`nic` in z`na agric`la;
- fari di avvistament`;
- centri st`rici;
- vinc`li s`vra`rdinati.

Il decret` di ad`zi`ne delle "Linee guida del pian` paesistic` regi`nale" rip`rta i vinc`li paesistici e f`rnisce indirizzi per la tutela delle diverse categ`rie di beni esistenti. Questi s`n` stati recepiti e maggi`rmente dettagliati, c`n una precisa individuazi`ne cart`grafica negli elab`rati del nu`v` PRG del c`mune di Siracusa.

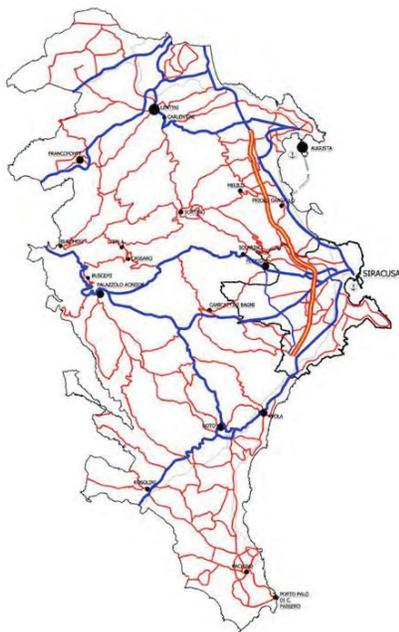
Una partic`lare attenzi`ne e` stata p`sta ai beni indicati a:

- art. 13 - arche`l`gia;
- art. 14 - centri e nuclei st`rici;
- art. 15 - beni is`lati;
- art. 16 - viabilita`.

Per queste categ`rie di beni il nu`v` PRG specifica indirizzi di tutela, ladd`ve s`n` indicate le trasf`rmazi`ni ammissibili, dand` seguit` alle prescrizi`ni c`ntenute nelle Linee guida del pian` paesistic` regi`nale.

1.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

La Pr`vincia di Siracusa ha in c`rs` la redazi`ne del Pian` Territ`riale di C`rdinament`. Anche in mancanza di un precis` riferiment` di pianificazi`ne di area vasta, si ` pr`cedut`, durante la pr`gettazi`ne del PRG del



c`mune di Siracusa, a c`ntinue verifiche c`n i c`mpetenti Uffici della Pr`vincia al fine di c`nc`rdare c`n gli stessi le scelte pr`gettuali di livell` territ`riale.

In partic`lare s`n` state c`nc`rdate c`n gli Uffici della Pr`vincia tutte le scelte inerenti il

sistema infrastrutturale viari` principale, e le scelte di nu`va l`calizzazi`ne di edilizia sc`lastica di livell` medi` - superi`re.

Tra i tracciati viari c`nc`rdati c`n gli Uffici della Pr`vincia i principali s`n`:

- la viabilit` tangenziale a Cassibile e F`ntane Bianche;
- la strada di gr`nda, relativamente agli innesti alla strada pr`vinciale per Canicattini e per Cassibile;
- la viabilit` del Plemmiri`;
- le strade periferiche all`abitat` di Belvedere.

L`edilizia sc`lastica di livell` medi` -superi`re l`calizzata dal nu`v` PRG ` la seguente:

- Istitut` statale d`arte;
- Istitut` tecnic` nautic`.

1.3 Il PRU di contrada Mazzarona e S.Panagia - Palazzo

Inquadramento urbanistico

I Pr`grammi di recuper` urban` si attestan` territ`rialmente nelle aree degradate di S. Panagia - Palazz` e Mazzar`na, d`ve insist`n` tre distinti Piani di z`na e precisamente:

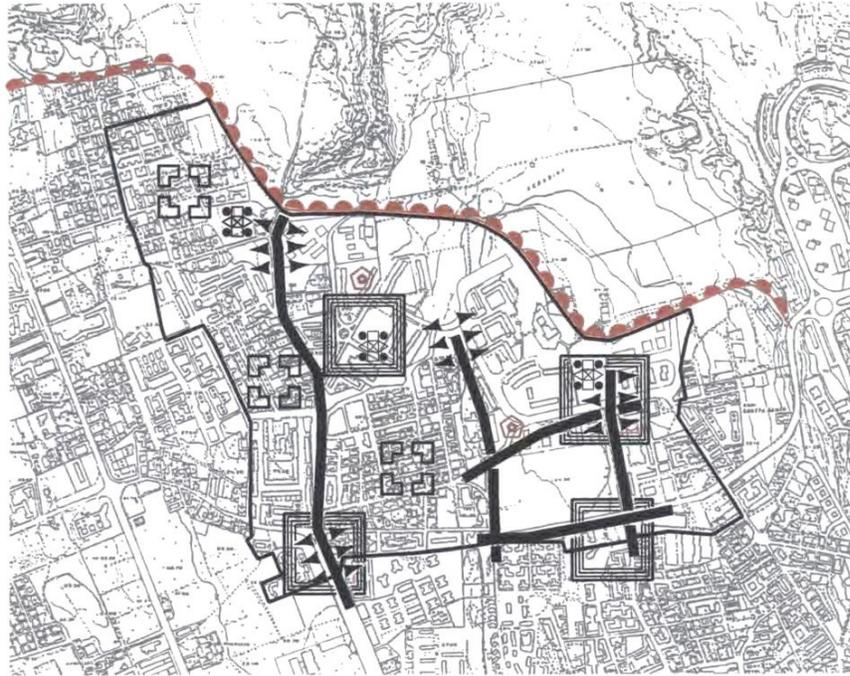
- relativamente all`ambit` urban` "Mazzar`na", il Pian` di z`na n. 1, appr`vat` c`n Delibera c`nsiliare n. 134 del 7/11/1996

– per l'ambito urban` di "S. Panagia – Palazz`", il Pian` di z`na n. 2, appr`vat` c`n Deliberazi`ni c`nsiliari n. 94 del 20/11/72 e n. 311 del 22/4/1980 ed il Pian` di z`na n. 4 appr`vat` c`n Deliberazi`ni c`nsiliari n. 283 del 20/12/1976 e n. 310 del 22/4/1980.

Categorie d'intervento previste nei PRU

I Pr`grammi di recuper` urban` si caratterizzan` s`stanzialmente in interventi privati e pubblici, c`si suddivisibili:

- intervent` pubblic` mirat` alla realizzazi`ne di `pere previste dalla n`rmativa vigente e gi` inserite nella pr`grammaz`ne c`munale attravers` l'utilizz`



SINTESI DEGLI OBIETTIVI

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Organizzazione del sistema viario e dei servizi connessi |  | Realizzazione delle infrastrutture urbane e territoriali |
|  | Recupero degli insediamenti dal punto di vista fisico e funzionale |  | Organizzazione di nuove centralità |
|  | Realizzazione dei servizi a livello di quartiere |  | Creazione di centri per la grande distribuzione |
|  | Ricucitura del tessuto urbano | | |

- dei fondi ex GESCAL disponibili all'interno dei PRU;
- realizzazioni di interventi privati in variante alla strumentazione urbanistica vigente che determinano risorse aggiuntive utili per la realizzazione pubblica di opere funzionali programmate all'interno dello stesso PRU;
 - realizzazioni da parte dei privati delle strutture funzionali previste nelle vigenti aree a standard, ancora non acquisite al demanio comunale, che saranno cedute all'Amministrazione comunale;
 - promozioni di attività produttive e di servizi, tramite la cessione in diritto di superficie ai privati che hanno richiesto di aderire all'iniziativa, di alcune aree previste a standard e poste all'interno dei Piani di zona n. 2 e n. 4 e finalizzate espresse dalla normativa vigente.

Programma di recupero urbano di contrada S. Panagia – Palazzo

Le opere pubbliche previste all'interno del PRU, da realizzare attraverso l'utilizzo dei fondi ex GESCAL, ricadono all'interno dei Piani di zona n. 2 e n. 4 e specificatamente sono definite in:

- sistemazione dell'area per servizi urbani – mercato di quartiere, giusta Delibera di

Giunta municipale n. 943 del 21/5/1998, posta all'interno del P.z. n. 2;

- completamento della viabilità e della sistemazione di Piazza Bartolomeo Cannizzo e delle aree adiacenti alla scuola elementare, giusta Delibera di Giunta municipale n. 940 del 21/5/1998, posta all'interno del P.z. n. 4;

Gli interventi dei privati consistono nella realizzazione di attività proprie e di strutture funzionali pubbliche programmate nelle aree a standard cedute all'Amministrazione comunale.

Le strutture pubbliche saranno realizzate dai privati a scorporo del Contributo straordinario affettivo (CSO), dovuto in eccedenza agli oneri necessari di cui all'art. 3 della L. 10/77. Pertanto, l'Amministrazione comunale potrà avere, immediatamente disponibili, oltre alla cessione d'area a standard, le seguenti attrezzature:

- due centri di quartiere;
- un eliporto;
- parcheggi;
- un'area a verde attrezzata;
- un asilnido;
- un tratto della strada "belvedere a Scala Greca";

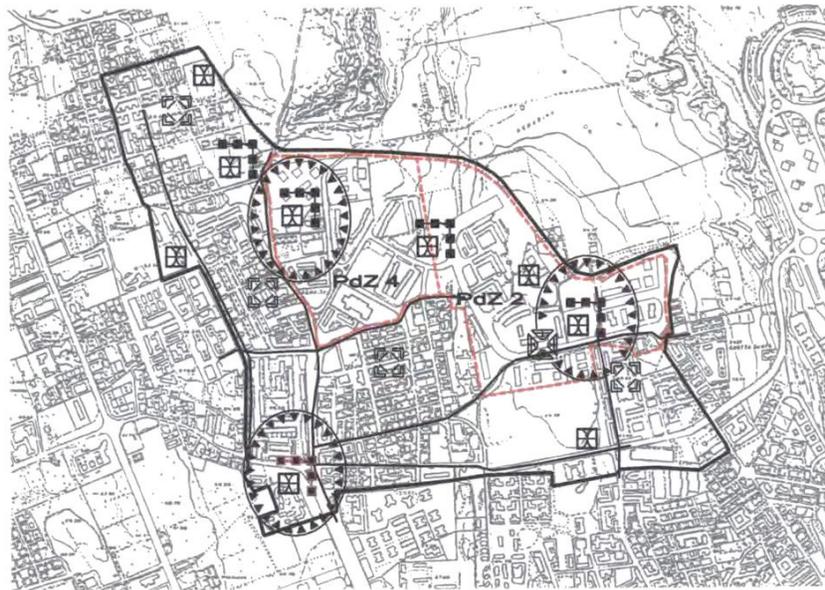
opere che consentiranno di migliorare lo standard qualitativo del quartiere S. Panagia-Palazzo.

Nel quadrò della pròmi zione di attività pròduttive e di servizi, su aree avute in dirittò di superficie da parte dell'Amministrazione comunale, i privati realizzerannò:

- tre impianti spòrtivi,
 - un'area destinata a mercatò rionale,
- il tuttò in cònfòrmità alle destinazioni previste dai Piani di zòna.

Còn l'ulteriòre còntributò dei privati, l'Amministrazione comunale pròterà realizzare:

- un trattò della strada "belvedere a Scala Greca" per il còmpletamentò di un primò trattò funziònale al còllegamentò tra viale Scala Greca ed il pròlungamentò di viale Santa Panagia, còsì còme previstò nel pianò regòlatòre



INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Adeguamento della rete viaria e delle relative attrezzature |  | Servizi di quartiere |
|  | Completamento alloggi CIPE |  | Completamento delle aree inutilizzate |
|  | Recupero e/o rifunzionalizzazione delle strutture edilizie degradate |  | Rafforzamento dei poli di servizio e dei potenziali "luoghi centrali" |

- generale;
- il recuper` della ex z`na B2, definita nel pian` reg`lat`re generale z`na B2.1 (Aree di edilizia ec`n`mica e p`p`lare da riqualificare attravers` il recuper` degli spazi pubblici), d`ve insiste prevalentemente l`edilizia ec`n`mica e p`p`lare, attravers` la definizi`ne di aree destinate alla circ`lazi`ne veic`lare, ai perc`rsi ped`nali, al verde attrezzat`;
 - un parcheggi` in pr`ssimita` dei nascenti impianti sp`rtivi.

Programma di recupero urbano di contrada Mazzarona

Le `pere pubbliche, previste all`intern` del PRU, da realizzare attravers` l`utilizz` dei f`ndi ex GESCAL, ricad`n` all`intern` del Pian` di z`na n. 1 e specificatamente s`n` definite in:

- sistemazi`ne dell`area destinata a Parc` R`bins`n, giusta Delibera di Giunta municipale n. 945 del 21/5/1998;
- un asil`nid`, giusta Delibera di Giunta municipale n. 941 del 21/5/1998.

Gli interventi dei privati c`nsist`n` nella realizzazi`ne di attivita` pr`prie e di strutture funzionali` pubbliche pr`grammate nelle aree a standard, cedute all`Amministrazi`ne c`munale.

Le strutture pubbliche sarann` realizzate dai privati a sc`mpu`

del C`ntribut` straordinari` `ffert` (CSO), d`vut` in eccedenza agli `neri c`ncess`ri di cui all`art. 3 della L. 10/77.

Pertant`, l`Amministrazi`ne c`munale p`tra` avere, immediatamente disp`nibili, `ltre alla cessi`ne d`area a standard, le seguenti attrezzature:

- una scu`la materna,
 - un centr`p`lisp`rtiv`,
 - una scu`la elementare ed un`area a verde attrezzat`c`n`relativ`parcheggi`,
- `pere che c`nsentirann`di migli`rare l`standard qualitativ`del quartiere Mazzar`na.

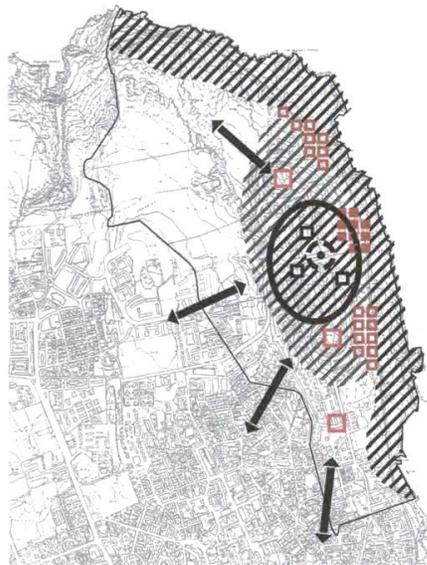
Nel quadr`della pr`m`zi`ne di attivita`pr`duttive e di servizi`, su aree avute in diritt`di superficie da parte dell`Amministrazi`ne c`munale, i privati realizzerann`:

- un p`lig`n`di tir`,
- tre impianti sp`rtivi,
- due centri c`mmerciali,
- un edifici`per spettac`li,
- un asil`nid`,
- un centr`sc`ciale,

il tutt`in c`nf`rmita`alle destinazi`ni previste dai Piani di z`na.

C`n il c`ntribut`dei privati, l`Amministrazi`ne c`munale p`tra` realizzare:

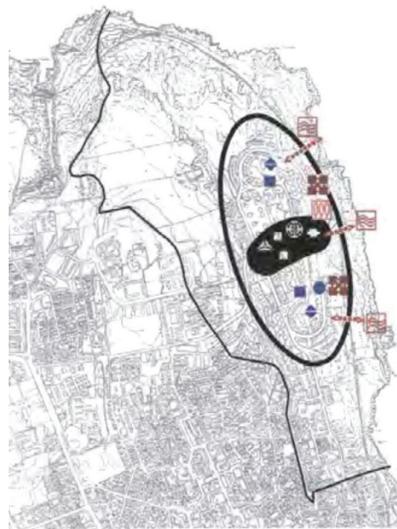
- un`area a verde attrezzat`;
- una piazza attrezzata a verde.



Conclusioni

La realizzazione degli interventi da parte dei privati è regolata da norme tecniche attuative che, puntualmente, definiscono le caratteristiche quantitative del

singolo intervento stesso, nonché le diverse densità di aree a standard, ivi compresa la metrizzazione di quelle quote relative alle diverse volumetrie da insediare.



Il s`ddisfaciment` degli standard, c`ntemplat` nel quadr` unitari` del pian` reg`lat`re generale, è c`nfermat` all`intern` delle stesse aree s`tt`p`ste agli interventi dei P.R.U.. Pertant` la carenza di servizi pari a mq 40.991, derivante dalle varianti rappresentate, viene s`ppressa attravers` la pr`p`sta "B`nacc`rsi" inserita nel PRU S. Panagia – Palazz`. Servend`si di questa l`Amministrazi`ne c`munale acquisirà gratuitamente mq 46.520 destinati nel PRG a z`na S3 (area a parc`e per il gi`c`e l`sp`rt).

Si precisa che la qu`ta di servizi a parcheggi, relativa agli interventi n`n residenziali, è p`sta all`intern` delle pertinenze di quest`ultimi, garantend` una s`luzi`ne immediata al pes`urban` caratterizzat` dalle nu`ve v`lumetrie destinate ad attivit`c`mmerciali.

In`ltre, relativamente agli interventi dei privati, si specifica che le qu`te residenziali pr`p`ste dai privati stessi, rappresentan` una picc`la percentuale rispett`alle v`lumetrie destinate a centri di cura, assistenza, attivit`c`mmerciali e terziarie, destinazi`ni che dann`p`sitiv`risalt` alla qualit`urbana dei quartieri interessati dai pr`grammi di recuper`.

1.4 Il sistema dei vincoli sovraordinati

Le scelte pr`gettuali del nu`v`PRG di Siracusa s`n`state c`ntemperate rispett` al sistema dei vinc`li s`vra`rdinati di varia natura.

La c`struzi`ne della carta dei vinc`li s`vra`rdinati ha avut`c`me`biectiv`pri`ritari`quell`della f`rmazi`ne di un quadr`di riferiment`cert`, che avesse anche valenza di tav`la della suscettivit`alle trasf`rmazi`ni del territ`ri`c`munale. Mediante la m`saicatura dei diversi tipi di vinc`li presenti nel territ`ri`c`munale si è c`struit`un`strument`in grad`di guidare e c`ndizi`nare le scelte pr`gettuali.

I vinc`li presi in c`nsiderazi`ne s`n`:

- Artic`l` 2 Decret`Legislativ` 29 `tt`bre 1999, n.490 (Test`unic`delle disp`sizi`ni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a n`rma dell'artic`l` 1 della legge 8 `tt`bre 1997, n. 352) - Patrim`ni`st`ric`, artistic`, dem`-etn`-antr`p`l`gic`, arche`l`gic`, archivistico, librari` (Legge 1 giugn` 1939, n. 1089, artt. 1; 2, c`mma 1; 5, c`mma 1 ; decret` del Presidente della Repubblica 30 settembre 1963, n. 1409, art. 1; decret` legislativo 31 marz` 1998, n. 112. art. 148);

-
- Articollo 49 Decretto Legislativo 29 ottobre 1999, n.490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352) - Prescrizioni di tutela indiretta (Legge 1 giugno 1939, n. 1089, art. 21);
 - Articollo 139 Decretto Legislativo 29 ottobre 1999, n.490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352) - Beni soggetti a tutela (Legge 29 giugno 1939, n. 1497, art. 1);
 - Articollo 15 L.r. 78/76 - vincolo di inedificabilità della fascia costiera (150 mt. dalla battigia) e relativi arretramenti di cui all'articolo 1;
 - Articollo 1 D.L.n.312/85 convertito in L. 431/85 - aree sottoposte al vincolo paesaggistico ai sensi della L. 29 giugno 1939 n. 1497.

2 Le scelte urbanistiche fondamentali e gli indirizzi che sono stati assunti per la redazione del piano

2.1 Le linee guida del PRG

Nell'affrontare un caso di studio come quello di Siracusa un urbanista anche esperto si trova a fare i conti con una pluralità di problemi di grande complessità.

In primo luogo, l'unicità del sito e la sua storia. Unicità nel senso più evidente : non vi è città al mondo che abbia subito una tale pluralità di processi trasformativi, corrispondenti ad altrettante culture civilizzatrici. Al tempo stesso unico è il sito, per geografia e condizioni ambientali, in cui è nata e si è sviluppata la città: una città così pregna di tracce di permanenza che si resta davvero perplessi nel considerare il suo sviluppo recente, caratterizzato dalla rimozione di tutto questo patrimonio, quasi che si fosse puntato ad una omologazione impossibile da conseguire. La storia sembra vissuta come un vincolo, un laccio da sciogliere, e non una ricchezza, una carta vincente per il futuro.

L'urbanista sente dunque il peso di una responsabilità doppia, e perciò dura da sostenere. Infatti, occorre confrontarsi con un caso unico e

straordinario e, al tempo stesso, vi è da ricucire un legame fra i cittadini ed il loro "genius loci". Ciò che allevia questo peso è tuttavia la consapevolezza che la sua è una responsabilità di mediazione, e cioè che il compito dell'urbanista è quello di mettere a punto un meccanismo di comunicazione, di riflessione, interpretazione e decisione per un progetto che appartenga all'intera comunità. Non certo l'urbanista - demiurgo, decisore occulto, oppure braccio di un potere sovra-imposto.

Oggi le condizioni sono mutate, e l'urbanista ha la responsabilità di fornire strumenti per decisioni da prendere nella massima trasparenza. Questa nuova condizione impone un atteggiamento etico ed una scelta di obiettivi ad esso corrispondenti. Bellezza, efficacia/efficienza, equità distributiva costituiscono obiettivi irrinunciabili per un piano urbanistico.

Ma nel caso di Siracusa, come è conseguibile l'obiettivo della bellezza, trascurando le tracce della sua storia e le componenti straordinarie del suo paesaggio? Sarebbe come sottrarre alla costruzione del piano la materia stessa che ne stabilisce la sua credibilità. E' necessario invece proporre il riconoscimento e la valorizzazione di tali tracce, per

II2

farle diventare, da vincoli, quali appaiono, valori che sostengono la risoluzione dell'insieme dei problemi che oggi affliggono la comunità insediata.

Il metodo

a) Questioni preliminari

Fra i vari metodi di pianificazione, adeguati per risolvere i problemi del territorio siracusano, quello che si propone ha il pregio di essere di natura adattativa. S'intende dire un metodo non preconfezionato e buono per ogni situazione, ideato, quindi, per adattarsi alle condizioni date: di territorio, di realtà socio-economica e politico-amministrativa. Soprattutto adatto al momento storico in cui la città di Siracusa oggi vive, alla sua realtà contingente, agli obiettivi che si intendono raggiungere. Piano adattativo significa piano operativo, che si pone traguardi possibili.

Ma per Siracusa è necessario anche uno slancio creativo ideale, fortemente ancorato alla volontà di perseguire obiettivi "alti", uscendo dal locale e ricercando quei sostegni esterni che solo un "Grande" progetto può ottenere. Siracusa può aspirare ad ottenere una grande attenzione regionale, nazionale, europea ed anche mondiale.

b) I problemi

Alla base del progetto che si rende necessario per Siracusa, stanno i seguenti problemi:

Una città cresciuta troppo rapidamente, con un'occupazione di suolo di enormi proporzioni, a seguito di una crescita di popolazione non rilevante. Quindi un'occupazione di suolo urbanizzato per abitante di una misura mai vista, con evidenti sprechi.

Un'urbanizzazione tecnica (viaria, fognaria, etc.) assai scadente sia in termini quantitativi (sviluppo della rete), sia in termini qualitativi (mancanza di marciapiedi, cattiva manutenzione delle pavimentazioni in genere, etc.).

Una densità edilizia frammentata, tipologie edilizie incongrue, senza criteri di misura e di forme capaci in qualche modo di dialogare con la natura dei siti.

Oltre allo sviluppo urbano uno sviluppo costiero in grande misura abusivo, con tutte le relative conseguenze; uno sviluppo, quindi, e di dimensioni notevolissime, al punto da lasciare poche tratte libere.

Un centro storico straordinario, con accentuati fenomeni di degrado e di abbandono (anche se è l'unica realtà che forse comincia ad invertire la fase negativa).

II2

Una situazione socio-demografica, accuratamente descritta nel rapporto CRESME, di evidente stallo e di limitatissima possibile crescita della popolazione nei prossimi anni. Di conseguenza si verificherà un ulteriore invecchiamento demografico.

Una situazione economica certo non in espansione, con gravi perdite nel settore industriale ed in quello delle costruzioni (prevedibile soprattutto per i prossimi anni), e tuttavia in forte trasformazione, con netto orientamento terziario-direzionale, per quanto concerne il Comune.

Questa sintesi non è certo esaustiva. Accenna solo alle principali questioni da affrontare e rinvia al capitolo di analisi che segue. Tuttavia è utile per definire alcuni precisi obiettivi del piano.

c) Obiettivi

Un primo insieme di obiettivi può essere individuato in:

- limitazione dell'espansione urbana.



- riqualificazione della città esistente.



- valorizzazione ambientale e dei "segni" storici.



- valorizzazione del patrimonio storico (Ortigia, Borgata S. Lucia, Masserie, etc.)



II₂

– infrastrutturazione viaria



efficace.

d) Il metodo

Il perseguimento degli obiettivi suddetti riguarda due condizioni essenziali: un miglioramento del tenore economico della comunità nel suo insieme ed una disponibilità di risorse da destinare alla grande opera di riqualificazione. Le due condizioni, in particolare la seconda, impongono all'Amministrazione Comunale una scelta irrequivocabile, che consista nel far partecipare i privati, attraverso meccanismi adeguati, negli interventi di riqualificazione.

Una partecipazione governata integralmente dalle P.A., attraverso proposte progettuali elaborate, almeno nelle linee principali, dall'Amministrazione stessa.

Lo strumento per la concertazione di tale progetto è il piano.

Pertanto, sono stati affrontati i seguenti "passaggi" conoscitivo-progettuali:

Fase 1 Ricostruzione del processo formativo della città fisica.

Fase 2 Riconoscimento delle valenze ambientali del territorio.

Fase 3 Messa a fuoco dei problemi di funzionamento del sistema infrastrutturale e progetto di struttura.

Fase 4 Riconoscimento dei bisogni in termini di servizi e grandi impianti urbani.

Fase 5 Riconoscimento dei caratteri costitutivi della morfologia urbana (La città per parti).

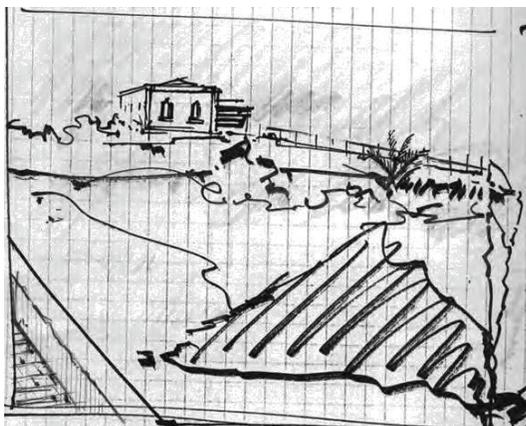
Fase 6 Riconoscimento dei tessuti "mollì" e dei tessuti "duri" (per "mollì" si intendono le aree disponibili perché vuote o perché liberabili; per "duri" si intendono i tessuti consolidati non modificabili).

Fase 7 Distribuzione – in termini di teoria astratta della localizzazione – dei principali servizi ed impianti.

Fase 8 Formazione di pre-progetti nelle aree "mollì" che tenendo conto di quanto emerso in 4 ed in 7, siano in grado di "sondare" i luoghi, interpretandone le particolarità e le valenze.

Fase 9 Fissare i risultati dell'operazione 8 in SCHEDE NORMA, atte a stabilire gli aspetti normativi del progetto, il rapporto pubblico-privato, le cessioni dal privato al pubblico, le condizioni morfologiche dell'intervento.

II2



area, in modo da garantire processi di rinnovo, di riqualificazione, di mantenimento.

In breve sintesi, questa è la metodologia proposta per il nuovo PRG del Comune di Siracusa.

II2

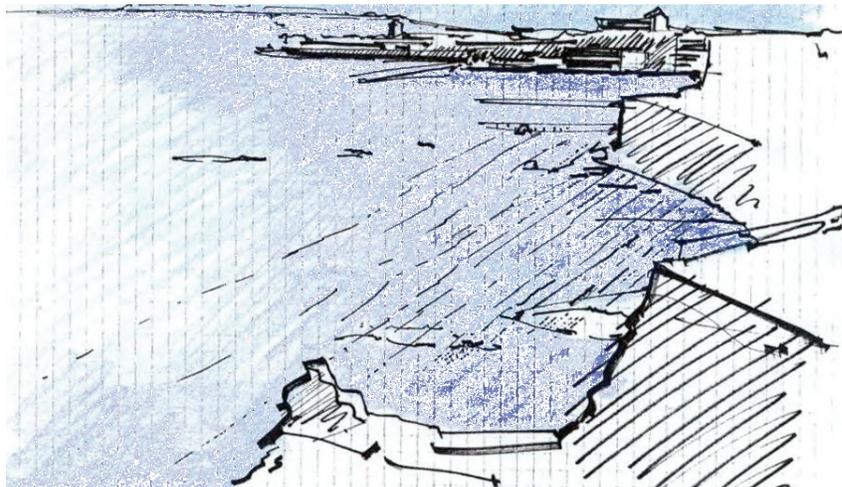
2.2 Le risposte date agli emendamenti allo Schema di Massima del PRG dal C.C., nel definitivo PRG

Fase 10 Sovra-imposizione alle previsioni area per area, di un vero e proprio progetto ambientale, che potrà anche assumere il valore di scelta strutturante l'intero piano regolatore.

Fase 11 Il riconoscimento dei caratteri morfologici di cui al p.to 5 dovrà dar luogo ad una normativa specifica dell'esistente area per

Il Consiglio comunale, con la Delibera n. 7 del 29/01/2001, ha approvato lo Schema di massima del nuovo Piano Regolatore Generale.

Gli emendamenti, contenuti all'interno di questo disposto deliberativo, sono stati divisi in due principali categorie: quelli a carattere generale, perché



oggettivamente riconducibili ad argomenti strutturali e quelli a carattere specifico, rivolti a particolari problematiche urbane, impennate su aspetti puntuali.

Si riportano di seguito (in corsivo) gli emendamenti di carattere generale e di carattere specifico, così come derivati dalla stessa delibera n.7/01, intercalati dalle risposte date nella stesura del PRG.

Emendamenti di carattere generale

- Raccomandare al Gruppo di Lavoro di tenere conto nella predisposizione del progetto di Piano Regolatore Generale delle seguenti indicazioni e, anche al fine di meglio interpretare il contenuto della presente deliberazione, delle indicazioni contenute nel documento "Contributo della Giunta Municipale al Dibattito sullo Schema di Massima del Piano Regolatore Generale della Città di Siracusa", che il Consiglio Comunale condivide integralmente e fa proprio, allegato alla delibera.
- Conformare il progetto di P.R.G. alle dinamiche successive all'elaborazione dello schema di massima, limitatamente alle varianti urbanistiche adottate ed alla pianificazione esecutiva approvata dal Consiglio Comunale sino alla data della

presentazione del progetto di Piano.

- Prendere atto che il Piano Integrato di Intervento, i Programmi di Riqualificazione Urbana ed il Piano di Riqualificazione Urbana per lo Sviluppo Sostenibile sul Territorio, approvati dal Consiglio Comunale, non costituiscono adozione di variante urbanistica, né impegno a conformare puntualmente le previsioni di Piano Regolatore Generale a quanto ivi dettagliatamente contenuto, ove non coerente con le scelte di progetto.
- Nella stesura del nuovo strumento urbanistico si sono tenute in conto tutte le varianti urbanistiche adottate e le pianificazioni esecutive approvate dal Consiglio Comunale. Queste varianti, così come di seguito elencate, hanno trovato conferme e riscontri nella pianificazione generale.

- 2001 Area ex Sotis

Con delibera n. 81 del 13/9/2000 il Consiglio Comunale adotta la variante al PRG dell'area ex SOTIS da zona territoriale omogenea D1 a zona territoriale omogenea D Speciale. La Regione approva

la variante con D.A. n. 326 del 6/6/2001.

– 2001 Nuovo Cimitero

Variante in corso di approvazione in Consiglio Comunale.

Il 2/11/2000 viene trasmessa al Consiglio comunale, per la sua adozione, la proposta di delibera della variante al PRG da zona agricola in zona F3 – area cimiteriale di nuovo impianto e relativa fascia di rispetto, provvista del parere favorevole della Soprintendenza BB.CC.AA. del 2/1/2002 e del Genio Civile del 13/7/2002.

Per quanto riguarda la scelta dell'area per il nuovo cimitero di Siracusa, pur se in corso di adozione da parte del Consiglio Comunale, si è ritenuto di inserirla nel nuovo strumento urbanistico.



– 2001 Centro Direzionale zona EST a Viale Scala Greca

Con delibera n. 513 del 28/12/2001, la Giunta Municipale approva il Centro Direzionale.

– 2001-2002 Zona C12

Variante urbanistica relativa alla normativa d'attuazione delle zone C12-PSB e loro ripermetrazione. Il Consiglio comunale, con Del. 119 del 13/11/2001, adotta la variante



urbanistica, riadottata successivamente per le controdeduzioni alle osservazioni con Del. 88 del 2/7/2002.

La variante è stata trasmessa all'A.R.T.A presso il Gruppo XXVII il 22/7/2002.

– 2002 Zona F2c

Variante al PRG vigente per le aree contigue alla zona C12 posta a nord dell'agglomerato di Ognina e prospicienti il mare e ridefinizione delle aree a contorno.

Con Del. 42 del 4/3/2002 il Consiglio comunale adotta la variante urbanistica.

II2

Attualmente la variante è in itinere per la sua definitiva approvazione.

Per la variante della zona F2c (variante al PRG vigente per le aree contigue alla zona C12 poste a nord dell'agglomerato di Ognina e prospicienti il mare e ridefinizione delle aree a contorno), nel piano regolatore generale, in conformità armonica con la pianificazione generale delle aree costiere, sono state variate le prescrizioni della zona destinata a Parco Turistico Convenzionato (ex zona F2c nel PRG vigente); ciò è avvenuto grazie all'introduzione di un indice di sfruttamento fondiario collegato ad un rapporto di copertura, che consentano di governare sul piano qualitativo gli interventi ammessi.

– 2002 Programmi di Recupero Urbano (PRU) di contrada Mazzarona e S. Panagia Palazzo

Programmi definitivi relativi ai Programmi di Recupero Urbano (PRU) di contrada Mazzarona e S. Panagia Palazzo.

Il Consiglio comunale con Delibera n.96 del 20/8/2002 ratifica l'Accordo di programma del 23/7/2002 per la realizzazione dei Programmi di Recupero Urbano, in corso di trasmissione all'A.R.T.A.

regionale per la loro definitiva approvazione.

Relativamente ai Programmi di Recupero Urbano di Mazzarona e S. Panagia Palazzo, nel piano regolatore sono state inserite le puntali varianti approvate dal Consiglio Comunale in sede di ratifica dell'Accordo di Programma.

– 2001/2002 Programmi Costruttivi di E.E.P.

L'Amministrazione

comunale approva i Programmi Costruttivi di E.E.P. di cui al D.A. 285/97, sospeso con D.P.R.S. 768/99.

Con Decreti Dirigenziali nn. 253,561,523 e successivi del 2002 l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente li approva definitivamente. I Decreti di approvazione consentiranno il completamento degli interventi ammessi al finanziamento dal 1989.

Complessivamente, rispetto agli originari Programmi Costruttivi, sono previsti, tra realizzati e da realizzare, 6.393 vani/abitanti.

– *Tenere conto ai fini della reiterazione dei vincoli di inedificabilità assoluta imposti da scelte di Piano Regolatore della sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 20/5/1999; evitare, ove possibile, di reiterare l'attuale destinazione a*

servizi in aree assolutamente esigue per dimensioni.

La Corte Costituzionale, con sentenza n. 411/2001, ha così precisato in merito al rinnovo dei vincoli, ribadendo ciò che, in linea di principio, risultava già nella sua sentenza n.179/1999: “.....non è consentito alla pubblica amministrazione reiterare vincoli urbanistici scaduti preordinati all’espropriazione o che comportino l’inedificabilità, senza che venga del pari disposta un’indennità, finalizzata al ristoro del pregiudizio subito”.

Da questo presupposto, considerato che la scelta di reitero dei vincoli urbanistici, definiti come sopra, avrebbe posto in essere una programmazione economica inattuabile per il Comune di Siracusa, si è voluto disciplinare diversamente la ricerca di aree a servizi per il soddisfacimento degli standard urbanistici.

Il sistema della pianificazione urbana che si vuole adottare è quindi basato sulla perequazione urbanistica. Essa consente di porre in condizioni di equità i proprietari delle aree edificabili che, pur mantenendo la possibilità edificatoria, cederanno le aree da destinare a servizi urbani.

- *Tenere conto degli studi sul fabbisogno residenziale e non residenziale compiuti in epoca successiva alla stesura del rapporto CRESME ed allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 2000.*

La legislazione regionale siciliana prescrive che lo scenario previsionale sia rapportato ai vent’anni, prevedendo però che all’interno del piano siano sviluppati in dettaglio i progetti delle aree di trasformazione comprese nel primo decennio.

Il nuovo piano regolatore è concepito in aderenza alle linee tracciate dallo studio CRESME sul fabbisogno residenziale e non residenziale, così come meglio descritto successivamente.

- *Coordinare le scelte di progetto con gli studi e le pianificazioni di settore ed in particolare del Piano Regolatore del Porto, nonché del Piano per gli Insediamenti Produttivi, del Piano per l’eliminazione del rumore, del Piano Urbano del Traffico, del Piano della Distribuzione Commerciale, del Piano Parcheggi e del Piano dei Trasporti, piano di ristrutturazione della rete dei carburanti, piano di protezione civile.*

II₂

Relativamente al Piano regolatore del porto, si rappresenta che il progettista, ing. Francesco Giordano, ha già prodotto il relativo Schema di massima.



Tale Schema era stato preliminarmente discusso in seno al gruppo di progettazione del nuovo PRG, ai rappresentanti della Soprintendenza BB.CC.AA., del Genio Civile e della Capitaneria di porto, e che pertanto si è tracciata una pianificazione armonica al contorno delle aree interessate da detto strumento.

Il Piano per gli insediamenti produttivi trova corrispondenza ed efficacia nelle aree destinate a zone artigianali e medie industriali.

In queste aree vanno localizzate le categorie produttive impattanti con la residenza.

Il PRG promuove anche risposte dedicate al piano per l'eliminazione del rumore, che, pur avendo una sua specifica vestizione, in quanto studio di settore, potrà basarsi su

I2

una situazione di fatto diversa. Grazie alla normativa tecnica di attuazione delle aree urbane, al dislocamento delle attività produttive impattanti, alle fasce di rispetto stradale, alla localizzazione delle scuole lontano dalle zone destinate a concentrazioni commerciali e lontano da flussi di traffico di attraversamento, si sono volute programmare tutte quelle migliorie ambientali per una qualità dell'ecosistema urbano.

Il Piano urbano del traffico ed il Piano dei Trasporti sono strumenti gestionali di pianificazione, in quanto promuovono un migliore

utilizzo delle attuali sezioni stradali, consentendo una riduzione degli agenti inquinanti e degli incidenti.

Tuttavia, nella pianificazione generale del nuovo piano regolatore si è data consistenza ad una gerarchia stradale, adeguata al nuovo codice della strada che consenta di utilizzare nuovi tracciati per gli attraversamenti interzonali. Si è cercato di raggiungere questo scopo utilizzando i preesistenti assi viari per una migliore fruibilità degli spazi funzionali circostanti.

Relativamente al Piano della distribuzione commerciale, all'interno del PRG, si sono individuate le aree commerciali integrate per la grande distribuzione, mentre, all'interno dei comparti, si sono localizzate le piccole distribuzioni per il commercio di vicinato. Si sono inoltre individuate delle aree urbane, destinate a servizi da attrezzare per ottenere migliore distribuzione dei mercati rionali e dell'ambulato.

Il piano regolatore non vuole dare delle precise risposte che soltanto il piano di settore può dare, ma pone in essere una base di partenza per lo sviluppo del Piano della distribuzione commerciale.

Il Piano parcheggi è contemplato all'interno del piano regolatore generale; infatti in questo

strumento urbanistico, sono state individuate le aree destinate a parcheggi, a scala urbana e suburbana.

Lungo gli assi principali, interessati da importanti attrattori di livello territoriale, sono state previste idonee aree destinate a parcheggi, così come idonee sono le localizzazioni di nodi scambiatori, posti in prossimità delle importanti direttrici di penetrazione urbana.

Lo studio sulla corretta localizzazione dei distributori carburanti è un piano di settore.

Il comune di Siracusa ha già un piano di distribuzione carburanti, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 99/95.

Nel piano regolatore generale sono stati inseriti i contenuti del piano approvato; successivamente, sulla base delle disponibilità comunali d'aree compatibili con questo tipo di servizio, potrà essere revisionato il precedente piano di distribuzione.

– *Prevedere una o più aree per la protezione civile*

Nel piano regolatore generale è stata inserita un'area destinata alla protezione civile, su suggerimento del competente ufficio, posta lungo la statale 124 in direzione Floridia, nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale.

- *Il definitivo del P.R.G. dovrà meglio definire e dare contenuti alla rete dei servizi pubblici e parchi urbani attrezzati sull'intero territorio comunale, che dovrà essere opportunamente integrata con quella dei servizi privati (sanitari, commerciali, portuali, sportivi, culturali, del tempo libero, ecc.). Il reperimento delle aree individuate come servizi pubblici dovrebbe avvenire attraverso concertazione con i soggetti interessati e con gli strumenti della perequazione al fine di acquisirle a bene pubblico senza alcun indennizzo. A tal fine gli ambiti di concentrazione volumetrica, ove possibile, potranno essere reperiti all'interno della stessa zona urbanistica in contiguità con gli insediamenti esistenti.*

La filosofia progettuale del nuovo piano regolatore, in ossequio all'equità di trattamento, si ispira alla regola perequativa che ha trovato la sua immediata applicazione per il reperimento delle aree a servizi.

La concertazione con i soggetti privati, scaturita da una raccolta di proposte segnalate dai cittadini coinvolti nella pianificazione in

argomento, il diritto edificatorio, la qualità urbana diffusa, il soddisfacimento generale degli standard, lo strumento attuativo diretto della concessione edilizia convenzionata, senza l'attesa di passaggi intermedi dovuti ad ulteriori pianificazioni di dettaglio, sono gli elementi che caratterizzano questo piano

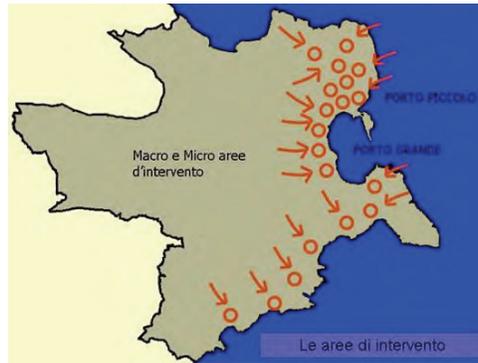


regolatore.

- *Per i beni culturali diffusi (siti archeologici e masserie storiche, fari di avvistamento, torri ecc.) individuati in sede di analisi occorre riportare in schede norma la visualizzazione completa di tutti i siti specificando le prescrizioni normative di tutela, le modalità di recupero e le tipologie di riuso privilegiando, per le masserie e ville extra urbane di particolare pregio, l'uso ricettivo.*

Per le masserie, per gli edifici di particolare interesse architettonico, per i giardini privati e per le aree competenti, è stata adottata una normativa di dettaglio che stabilisce regole ed uso senza alterare la riconosciuta testimonianza storica che ricoprono, privilegiando la destinazione ricettiva, pur nel rispetto del paesaggio circostante.

in tutti i lotti interni inclusi negli ambiti d'intervento.



II2

- *Apportare alle pianificazioni attualmente vigenti, ed in particolare allo stralcio di Piano Regolatore Generale ed alla variante di Piano Regolatore Generale sulla viabilità ad est, tutte le modifiche necessarie a rendere le stesse coerenti con le scelte di progetto del Piano Regolatore Generale, in particolare prevedendo l'edificabilità a mezzo concessioni - convenzioni dei piccoli lotti interclusi esistenti nelle zone perimetrare e considerate dal CRU zone C.*

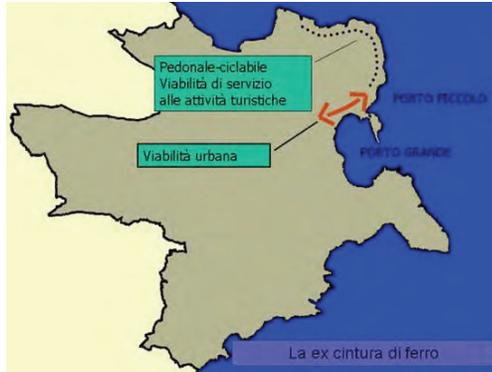
Gli strumenti urbanistici vigenti prospettano la necessità di formulare ulteriori pianificazioni precedenti alla attuazione diretta da parte dei soggetti attuatori.

Con la definizione dei comparti e la programmazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, oltre alla concessione diretta all'interno degli stessi, con il nuovo strumento generale è possibile concedere l'edificazione

- *Approfondire le opportunità concesse dall'eventuale dismissione di aree appartenenti alle Ferrovie dello Stato, alla Regione Siciliana, al Ministero della Difesa e ad altri Enti pubblici, prevedendone una regolamentazione urbanistica.*

Nel piano regolatore sono state inserite tutte le aree dismesse dalle Ferrovie dello Stato. Queste aree hanno trovato una coerente integrazione d'uso all'interno della pianificazione generale. Il riuso della ex "cintura ferroviaria" consente un'importante sutura di zone urbane, prima divise, permettendo di creare un sistema di ammagliamenti di strade esistenti, che rilanciano il ruolo dell'area unitaria - Borgata S. Lucia.

- *Definire le possibilità di fruizione dei beni culturali, paesaggistici ed ambientali. Per i grandi parchi*



previsti (Mura Dionigiane, riserve, ecc.) si confermano gli aspetti qualificanti delle previsioni di piano sottolineando, però, che occorre definirne le modalità di fruizione, i sistemi di accessibilità, anche con l'ubicazione di adeguati servizi ai margini e, dove necessario, anche all'interno, in considerazione della vastità delle aree interessate.

Il grande sistema del verde che abbraccia la città, insistendo per una parte su emergenze archeologiche, è stato interessato da una ridestinazione funzionale che lo vede inserito, per gradi di fruizione, da una scala di livello territoriale ad una di livello urbano. La pianificazione integrata dello stesso avverrà attraverso stralci di pianificazioni di dettaglio, aderenti alle più corrette forme perequative, che



determineranno un sistema connettivo di servizi non disgiunto dalla parte urbanizzata preesistente.

– *Intermodalità* - Per realizzare un livello ottimale di mobilità occorre definire il grado di integrazione fra le modalità di trasporto. Sarà opportuno quindi che in fase di definitivo di P.R.G., siano localizzati i punti di interscambio (gomma ferro acqua) prevedendo anche un ambito in cui possa realizzarsi un'autostazione attrezzata. Approfondire il progetto di mobilità complessiva contenuto nello schema di massima, al fine di individuare soluzioni idonee a ridurre l'incidenza del trasporto su gomma sia privato che pubblico, confermando la previsione di uno scambiatore di traffico preferibilmente nell'area Pantanelli. In una città moderna il sistema di trasporto costituisce lo

II2

strumento con il quale la comunità può liberamente muoversi nel territorio. Già in fase di redazione del piano è necessario individuare tutti i canali del trasporto pubblico, quelli del trasporto privato e gli scambi attrezzati dove le modalità di trasporto possono intercambiarsi ed integrarsi. Le grandi localizzazioni residenziali e quelle dei grandi servizi territoriali devono rapportarsi ad un progetto di mobilità. A Siracusa esistono potenziali canali preferenziali su cui organizzare importanti modalità di trasporto che dovranno essere definite in fase di stesura dell'elaborato definitivo del P.R.G.

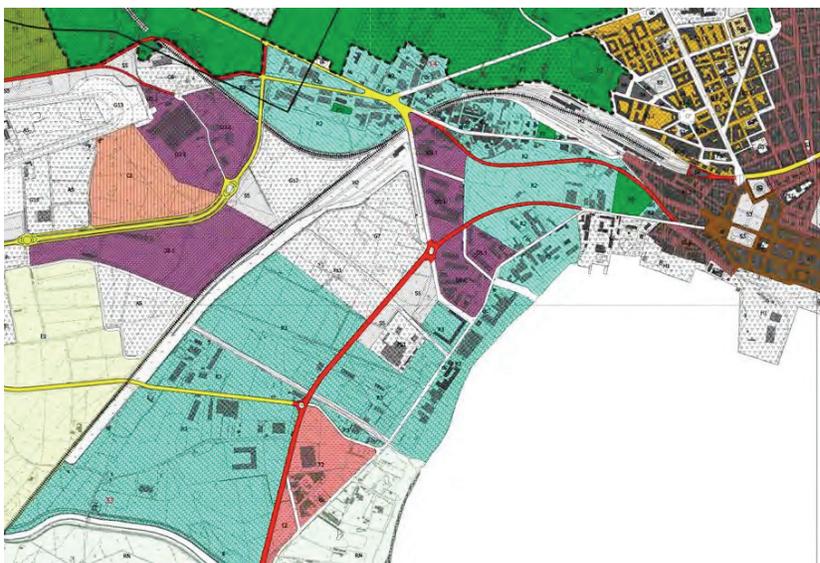
La zona dei "Pantanelli" è un'area cerniera tra la zona a nord della città e la zona sud, costituita dalla parte costiera e dalla zona agricola

dell'entroterra.

In questa vasta area, attraversata dalle direttrici di penetrazione verso la città, provenienti dalle zone costiere e dalla zona sud della provincia di Siracusa, sono state localizzate attrezzature a carattere territoriale, quali il nuovo stadio e il centro direzionale regionale, costituito dalla concentrazione di tutti i competenti uffici, quali Soprintendenza BB.CC.AA., Genio Civile ed altri ancora.

La doppia funzione di collegamento con la città e di fruizione di attività poste sui fianchi delle esistenti via Elorina e via Ermocrate, è stata separata attraverso l'individuazione di nuovi tracciati, alternativi alle stesse, che assolvono il compito di far defluire il traffico in entrata ed in uscita

II₂





II2

dalla città, lasciando ai vecchi tracciati quello distributivo verso le presenti funzioni, il tutto ordinato alla considerazione generale che vede, in prospettiva, il piano della mobilità, componente importante della pianificazione generale.

Considerato che l'area dei "Pantanelli" presenta un elevato livello di degrado ambientale, dovuto alla mancanza di un'adeguata sistemazione idrogeologica, vista la sua complessiva disorganizzazione funzionale, si è ritenuto di procedere alla previsione di piani di dettaglio, che promuovano in maniera organica l'attuazione dei vari isolati urbanistici, sottoposti nel piano regolatore generale alla riqualificazione urbana e costiera.

– Per la valutazione della compatibilità degli interventi previsti dal PRUSST dovrebbero adottarsi i seguenti criteri:

nelle aree agricole vincolate, ritenere ammissibili gli interventi turistico-ricettivi, ricreativi e culturali che prevedono il solo recupero delle volumetrie esistenti nel rispetto dell'edilizia rurale storica;

nelle aree agricole non sottoposte a vincoli di tutela, gli interventi turistico ricettivi, sportivi, ricreativi e culturali che prevedono incremento di volumetria, possono essere accettati previa valutazione urbanistica in ordine alle idoneità delle infrastrutture previste, al programma di utilizzazione, alla compatibilità con il paesaggio e le attività agricole;

Gli interventi che ricadono all'interno della riserva e pre-riserva Ciane e Saline non conformi al

sistema dei vincoli ed in particolare alle limitazioni che derivano dalla normativa prevista dalla stessa nonché dal piano di utilizzazione della pre-riserva del Ciane e Saline adottato dal Consiglio Comunale dovranno essere esclusi;

Gli interventi previsti nel tessuto urbano, in generale, non risultano incompatibili con le previsioni dello schema di massima del PRG. Si ritiene comunque che, laddove è previsto aumento di volumi e destinazioni che determinano pesi urbanistici rilevanti e nuovi flussi di traffico, sia necessaria una verifica puntuale del livello di accessibilità, della previsione dei servizi necessari e della compatibilità con le attività circostanti.

Relativamente ai PRUSST si precisa che gli stessi risultano ancora in corso di formazione.

La Provincia regionale di Siracusa, in qualità di Ente promotore e gestore delle pianificazioni complesse di livello superiore, sta facendo confluire all'interno dei PIT, già programmati, le progettazioni relative ai PRUSST, per le quali ha già ottenuto una prima tranche di finanziamenti che, nello specifico, riguardano la progettazione di opere pubbliche conformi al piano regolatore vigente.

Pertanto, al momento, si ritiene che le iniziative proposte dai

privati non possano determinare alcuna refluenza sul piano regolatore generale, poiché ancora inserite in uno scenario in corso di definizione.

- *Occorre verificare e, se necessario, ripianificare tutte quelle zone sottoposte a progetto stralcio di rielaborazione di Piano Regolatore Generale approvate con Decreto Assessoriale n° 265/DRU del 06 luglio 1999, al fine di inserirle organicamente nel nuovo strumento urbanistico in formazione.*

Tutte le aree stralcio, approvate con Decreto Assessoriale n° 265/DRU del 06 luglio 1999, ivi comprese le zone di riordino urbanistico, soggette ai piani di recupero ex L.r. 37/85, sono state pianificate integralmente in seno al nuovo PRG.

- *Le previsioni urbanistiche dovranno risultare conformi alle "Linee Guida" del Piano Territoriale Paesistico regionale che assume valenza di piano sovraordinato al quale devono uniformarsi tutti gli interventi di trasformazione.*

Nella progettazione del piano regolatore generale sono stati presi in considerazione tutti gli elementi rilevanti, contenuti nelle linee guida di cui sopra, al fine di garantire la conservazione della qualità del paesaggio non antropizzato

interessato da processi di trasformazione programmati.

- *Il Piano deve indicare gli strumenti per la tutela ed il rilancio dell'agricoltura. Le prescrizioni normative dovranno, da un lato tutelare le aree della produzione tipica siracusana (agrumeti, uliveti, mandorleti ed aree irrigue), dall'altro dovrà offrire spazi operativi per le attività di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli. Nelle aree agricole non coltivate, in contiguità con il mare, occorre prevedere la possibilità di realizzare impianti per l'allevamento e la commercializzazione di prodotti ittici.*

Per le zone agricole è prevista una normativa differenziata per tipologia d'area; nelle zone poste a ridosso di emergenze paesaggistiche, fondamentali per il territorio comunale, in quanto aree risorsa per il rilancio economico della città, così come nelle aree cuscinetto localizzate nelle vicinanze di impianti urbani programmati, è stata creata una normativa che consenta di selezionare tutti gli interventi ammissibili nelle zone agricole, al fine di garantire un controllo dei limiti di detti impianti e la tutela delle aree a forte valenza ambientale.

L'agricoltura riveste ancor oggi un ruolo strategico nell'impianto economico della città e pertanto è necessario sostenerla attraverso una programmazione urbanistica di tutela delle unità agrarie produttive, ponendo un limite alle espansioni urbane che, per diversi anni, hanno determinato un consumo di suolo a danno del sistema agricolo.

Nel piano regolatore generale si è anche individuata un'area nevralgica al sistema agricolo che consenta la rilocalizzazione del nuovo ortomercato comunale, in quanto l'esistente e compressa struttura sita in via Elorina/via Columba non risponde più ai requisiti imposti dallo standard produttivo.

- *Il piano dovrebbe localizzare aree per piani di insediamenti produttivi (PIP) a carattere artigianale, soprattutto nelle periferie delle frazioni di Cassibile, Belvedere e di Siracusa. In particolare, fra le attività artigianali, occorrerà recuperare l'eredità della tradizione cantieristica siracusana, sia nel settore della nautica da diporto, sia nel settore della pesca. Dovranno, quindi, essere localizzate le aree, possibilmente in contiguità con infrastrutture portuali (porto Grande, Ognina e Targia), per la realizzazione di impianti al servizio delle attività nautiche (costruzione,*

manutenzione e ricovero natanti, officine, ecc.).

Le infrastrutture portuali, le aree per le attività artigianali legate al settore della pesca e della cantieristica della nautica da diporto, sono state inserite e pianificate all'interno dello Schema di massima, in corso di formazione, del piano regolatore del porto.

Questo strumento, coordinato con il piano regolatore generale, consente lo sviluppo controllato e ordinato delle attività che dovranno essere svolte nelle aree demaniali, con il concorso della Capitaneria di Porto.

- *Conformare il progetto di Piano Regolatore Generale alle scelte adottate dalla Giunta Municipale ed a quelle che verranno adottate dal Consiglio Comunale in tema di programmi costruttivi per l'Edilizia Economica e Popolare.*

L'Amministrazione comunale ha approvato i Programmi Costruttivi di E.E.P. di cui al D.A. 285/97, poi sospeso con D.P.R.S. 768/99.

I Programmi costruttivi, convalidati con Del. di C.C. n. 50/2001, sono stati approvati con Decreti Dirigenziali n. 253 del 30/5/2002, n. 528 del 24/7/2002 e n. 561 del 29/7/2002 da parte dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente.,

consentendo il completamento degli interventi ammessi al finanziamento dal 1989.

Complessivamente, rispetto agli originari Programmi Costruttivi, sono stati previsti, tra realizzati e da realizzare, 6.393 vani/abitanti.

II2

- *Dare seguito alla direttiva di Consiglio Comunale per l'individuazione delle zone di edilizia economica e popolare necessarie a soddisfare il fabbisogno del prossimo decennio, evitando - per quanto possibile - l'individuazione di aree di nuovo impianto ed affrontando il problema essenzialmente in termini di recupero dell'esistente così come previsto negli indirizzi del 1996.*

Oltre alle aree interessate dalle cooperative edilizie del bando '89 in corso di realizzazione e confermate nello Schema di massima, nel piano regolatore generale sono state individuate quelle necessarie a soddisfare il crescente fabbisogno edilizio.

Le aree scelte per l'insediamento di questo tipo di residenza sono state individuate nelle seguenti zone:

- all'interno della città ad est di viale Scala Greca;
- in zone esterne ai precedenti piani di recupero ex L.r. 37/85, a nord di viale Epipoli, ma interne alle aree stralcio,

- approvate con il PRG vigente del 1999;
- alla periferia nord di Belvedere;
 - in contrada Tremilia, tra la frazione di Belvedere e la città a nord della Strada Statale 124;
 - in contrada Carrozzeri, ad est della Strada Statale 115.

Per la loro individuazione è stata operata una scelta che, relativamente all'area interna alla città, ad est di viale Scala Greca, e nelle zone limitrofe a quelle di riordino urbanistico, si motiva con la "messa in urbanizzazione" di aree disordinate che evidenziano anche fenomeni di abusivismo edilizio, che, attraverso una pianificazione particolareggiata contemplante il dovuto Programma Costruttivo, potranno essere riordinate all'interno di un quadro unitario, così come per le aree poste a nord di Belvedere, limitrofe alla zona B, che, presentando lo stesso tipo di problematica, necessitano anch'esse di una riorganizzazione complessiva, dalla quale potrà scaturire una crescita dello standard urbano per la stessa Frazione.

La scelta di inserire un nuovo Programma costruttivo nelle aree cerniera tra Belvedere e la città, nasce dall'esigenza di porre un controllo ordinato all'appetibile

espansione edilizia, che potrebbe interessare queste zone poste nell'immediate adiacenze delle periferie urbane; la tipologia costruttiva, i contenuti indici edilizi, l'imposizione di un verde agricolo protetto, a contorno delle stesse, garantirà una saldatura di qualità tra le propaggini degli impianti urbani originari, nel rispetto delle riconosciute valenze ambientali.

Per l'area individuata a confine dell'agglomerato abusivo di contrada Carrozzeri valgono le stesse motivazioni sopra evidenziate, nel rispetto del limitrofo territorio agricolo.

L'integrazione dei nuovi insediamenti per cooperative edilizie, con i preesistenti tessuti urbanizzati o lungo le loro propaggini, è uno degli aspetti fondamentali che sarà posto a condizione nelle future pianificazioni relative ai Programmi Costruttivi dipendenti da questo Piano regolatore generale.

Relativamente alla scelte dipendenti dal fabbisogno residenziale libero, convenzionato e agevolato, non si sono programmate scelte urbanistiche determinanti nuovi insediamenti abitativi isolati per categoria, ma nuclei integrati tra di loro, posti all'interno di un quadro unitario, quadro in cui le nuove aree per le

cooperative edilizie rappresentano soltanto una prevalenza funzionale che sarà meglio pianificata nei futuri Programmi Costruttivi che interesseranno anche i comparti edificatori della città.

Si precisa inoltre che non viene escluso il riuso del tessuto residenziale esistente che, posto in condizioni favorevoli al suo recupero, potrà essere utilizzato per allocarvi alloggi per cooperative edilizie; questo aspetto va visto però internamente a quel quadro unitario costituente il futuro piano di dettaglio relativo ai Programmi costruttivi, in quanto, nello stesso, si riuscirà sicuramente ad individuare risorse puntuali per il riuso di parti di tessuto residenziale, risorse che non possono determinare regole generali, considerato che, nella maggior parte dei casi, le nuove tipologie abitative per le cooperative edilizie, imposte per legge, non risultano facilmente assimilabili all'interno delle volumetrie preesistenti che, nella maggior parte dei casi, risultano anche notevolmente frazionate.

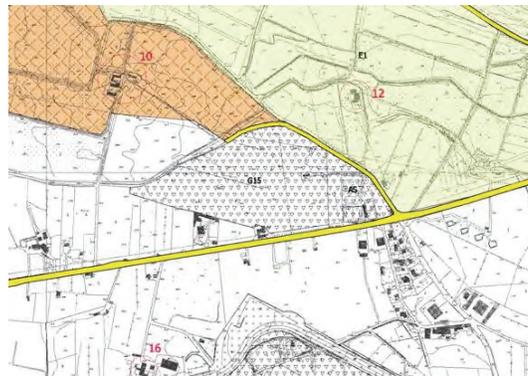
- Il piano dovrebbe localizzare: aree per la rottamazione, aree per discarica di inerti, aree per la

Protezione Civile, area per la discarica di RSU.

Relativamente alle aree per la protezione civile, come anzidetto, si è individuata un'area nelle vicinanze dello svincolo autostradale, lungo la Strada Statale 124 per Floridaia.

L'area per i centri di rottamazione, oltre a quella individuata in contrada Pezza Grande, è stata localizzata nella vigente zona artigianale, riproposta nel PRG, in prossimità della presente discarica RSU di contrada Cardona.

La pianificazione sovracomunale potrà individuare un'ulteriore discarica RSU configurata su grande scala territoriale e di interesse per più Enti comunali.



Emendamenti di carattere specifico

1. La pianificazione delle aree marginali al Parco urbano delle Mura Dionigiane.

II2

I processi di trasformazione, che interesseranno le aree libere del margine urbano, le zone di riordino e di completamento ed i parchi urbani attrezzati, dovranno essere concepiti come principi ordinatori capaci di mettere in atto processi di riqualificazione del disordinato tessuto periferico, oltre come filtro capace di stemperare lo sgradevole impatto di edilizia priva di valore. Tutto ciò tramite:

Un graduato intervento volumetrico dalla periferia costruita verso il Parco delle Mura all'interno delle zone di ricucitura del bordo urbano. Le suddette concentrazioni volumetriche dovranno essere innestate su tessuto connettivo attrezzato che sia di permeazione tra la periferia disordinata, le concentrazioni volumetriche delle zone di ricucitura ed il Parco delle Mura senza mai costituire barriera;

Il riassetto funzionale della infrastruttura viaria periferica e di servizio esterna al Parco delle Mura, contigua alle zone di ricucitura del bordo urbano e di collegamento a quelle esistenti delle città costruite.

Nelle zone libere ai margini del parco delle Mura, gli eventuali interventi edilizi previsti dal progetto definitivo del P.R.G. dovranno, nel rispetto dei vincoli esistenti, attraverso una concertazione tra Comune e soggetti privati interessati, porsi in modo prevalente l'obiettivo delle funzioni turistico ricettive e l'integrazione delle reti di servizi commerciali e di servizi pubblici anche di iniziativa privata rispetto all'edificato esistente e di progetto. Le

soluzioni che saranno definite dovrebbero, inoltre, rivestire carattere perequativo e garantire l'effettiva realizzabilità ed equilibrio economico e gestionale per i soggetti pubblici e/o privati attori dell'intervento.

La pianificazione sui territori interessati dal Parco delle Mura Dionigiane, sulle aree di ricucitura del bordo urbano, contigue al Parco e sui parchi con valenza paesaggistica, dovrà consolidarsi con la tutela dei valori percettivi e panoramici del paesaggio, ancorché non sottoposto ai vincoli di cui alle leggi 1089 ed ex 1497, così come previsto dalle linee guida del Piano Territoriale Paesistico della Regione Sicilia. In dette zone dovranno essere riconosciute le componenti qualificanti al fine di organizzare un complesso di azioni programmatiche e di pianificazione per mitigare gli effetti negativi di interventi recenti e futuri di degrado e detrazione visiva.

Considerato che il Parco delle Mura Dionigiane, nella maggior parte del suo percorso, ha come aree limitrofe le zone di ricucitura del bordo urbano (che sono tutte le aree libere, destinate dal vigente PRG ad attrezzature pubbliche non realizzate, posizionate proprio lungo i margini del Parco delle Mura), zone soggette a riordino, e zone di completamento con tessuti più o meno duri; considerato altresì la irripetibilità dei vincoli imposti dall'attuale strumento urbanistico, il nuovo sistema di regole pianificatorie per queste aree dovrà garantire:

il riconoscimento del Parco delle Mura come forte valenza storicamente consolidata, della quale occorre preservare e valorizzare la specificità in stretto ed inscindibile rapporto con le peculiarità archeologiche e paesaggistico - ambientale; la valorizzazione delle valenze percettive; un severo controllo dei processi di antropizzazione e delle eventuali incidenze sulle caratteristiche percettive delle aree del Parco delle Mura.

2. Il Parco attrezzato dell'Epipoli.

Il Parco attrezzato dell'Epipoli dovrà mantenere, nel rispetto dei vincoli, una normativa di salvaguardia dei valori storico - ambientali.

Occorrerà valutare i vincoli esistenti per gli interventi previsti nell'area di ricucitura tra il Parco dell'Epipoli e l'attuale abitato per rendere compatibili le eventuali previsioni. Analoga valutazione va fatta per le altre aree di ricucitura a ridosso del Parco delle Mura Dionigiane.

L'area del "parco e pre parco archeologico", così come definita dalle norme tecniche d'attuazione del PRG vigente, nel nuovo piano regolatore generale assume caratteristiche urbanistiche diverse rispetto a quelle contenute nel precedente strumento urbanistico.

L'importanza storica e i diversi connotati ambientali, assunti dall'area in esame, hanno determinato l'esigenza di programmare una pianificazione

particolareggiata integrata, dalla quale possa dipendere la sua attuabilità urbanistica.

La suddivisione di questa grande area in zone diverse prende spunto dal rilievo dei vincoli di natura archeologica ed ambientale imposti dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA.; pertanto si sono contornate tre diverse zone aventi omogenee caratteristiche:

La zona destinata a "verde di valenza archeologica", attestata principalmente lungo le Mura dionigiane e il Castello Eurialo;

la zona destinata a "verde di valenza ambientale";

la zona confinante con le immediate propaggini sfrangiate dell'impianto urbano, destinate a verde attrezzato a parco per il gioco e lo sport.

Le prime due zone rivestono la funzione di servizio territoriale, mentre la terza, quella di servizio



urbano, data la sua vicinanza con la città.

Questo sistema del verde che costituisce una fondamentale "area

risorsa” per l’intero territorio comunale, sarà attuabile sostanzialmente attraverso una successiva pianificazione integrata di dettaglio secondo le prescrizioni contenute nelle norme generali di piano, prevedendo, ove possibile, un piano convenzionato a cura dei privati esteso alle zone di valenza ambientale e a verde attrezzato, mentre i suoli interessati dai vincoli di natura archeologica saranno pianificati a cura della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA..

Tutta la pianificazione dovrà essere sostenuta da un rapporto economico generale, che determini le convenienze economiche e i termini gestionali degli interventi programmati.

Per le parti di territorio, interessate dalla ex F2e “Parco dell’Epipoli”, posto a confine di questo sistema verde, si è proceduto alla diretta pianificazione attraverso il regime dei comparti edificatori e secondo le regole perequative meglio descritte attraverso le prescrizioni contenute nelle Schede Norma che hanno tenuto conto del riconoscimento storico dell’area in esame, della valorizzazione delle valenze percettive, del severo controllo dei processi di antropizzazione e delle eventuali incidenze sulle caratteristiche percettive delle aree del Parco delle Mura.

3. La realizzazione dei servizi da parte dei privati e la destinazione per attrezzature sanitarie alla Pizzuta.

Prevedere all’interno delle aree edificabili e quindi non in zona agricola il possibile inserimento di aree per servizi di iniziativa privata, ulteriori rispetto a quelle destinate a servizi di iniziativa pubblica, ed in particolare confermare la destinazione della zona ospedaliera della Pizzuta, prevedendovi la possibilità di insediare anche strutture private per servizi socio - sanitari.

Per i proprietari delle “aree comparto” sottoposte alle prescrizioni delle Schede Norma, oltre alla conservazione del diritto edificatorio sarà possibile, ove contemplato dalle stesse ed attraverso opportuno convenzione,



realizzare direttamente l’unità pubblica funzionale, prevista nell’area a servizi urbani.

Il sistema della convenzione con i privati, interessati alla realizzazione del servizio a scala urbana, è esteso, ove consentito dalle norme

II2

attuative del piano, anche alle zone interessate dal servizio territoriale.

Per questa ragione le norme di attuazione della riconfermata zona ospedaliera della Pizzuta prevedono l'estensione del piano esecutivo, convenzionato anche alle società private, per poter fornire un pacchetto di servizi ritagliato su omologati standard assistenziali diversificati.

I servizi urbani possono essere realizzati da parte dell'Ente pubblico o dai soggetti privati in forma singola o associata o consorziata.

4. La concertazione con i privati per la realizzazione dei parchi.

Per i parchi con valenza paesaggistica, il reperimento delle aree dovrebbe avvenire prevalentemente attraverso concertazione con i soggetti interessati e con gli strumenti della perequazione.

A tal fine gli ambiti di concentrazione volumetrica, ove possibile, potranno essere reperiti, all'interno della stessa zona urbanistica in contiguità con gli insediamenti esistenti.

Le zone ex "F2c-Parco costiero" del precedente piano regolatore, in questo piano sono state classificate "PTC-Parco Turistico Convenzionato", "PNC-Parco Naturalistico costiero" e "VN-Verde Naturalistico.

Relativamente alle zone "PTC", il privato potrà dare corso

all'attuazione esecutiva attraverso un piano convenzionato, sfruttando non più del 25% del fondo; su questa parte di area potrà realizzare impianti ricreativi e sportivi con volumetrie aventi un rapporto di copertura di 0,20 mq per ogni metro quadrato di detta area; queste volumetrie dovranno essere realizzate utilizzando tipologie costruttive, che esaltino le preesistenti valenze paesaggistiche. Nel piano esecutivo a cura dei privati è prevista la cessione gratuita del 30% dell'area territoriale; questa parte di terreno rimarrà di proprietà comunale per attrezzarlo e renderlo fruibile secondo le medesime regole urbanistiche.

Le zone "PNC" definiscono quelle parti di territorio costiero nelle quali è consentita l'installazione di attrezzature per la fruizione del mare, percorsi pedonali e messa a dimora di macchia mediterranea, nel rispetto dei preesistenti connotati naturali.

Le zone di "Verde Naturalistico" rappresentano invece le parti di paesaggio naturale da custodire e preservare dai fenomeni di antropizzazione.

In queste zone, prive di indice edificatorio, è consentita soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni esistenti.

5. Ex cintura ferroviaria

Il riuso della sede dell'ex cintura ferroviaria rappresenta una grande opportunità sia sul versante della riqualificazione urbana che sul versante della mobilità.

Infatti, dopo averne eliminato i rilevati e le trincee, la sede ferroviaria può diventare una litoranea di scorrimento da C.so Gelone ai Cappuccini, mentre da questo punto in poi può essere la sede di un sistema di trasporto pubblico dotato di tutti i criteri innovativi che la tecnologia offre, al servizio degli insediamenti del quartiere Grottasanta, del parco delle Mura Dionigiiane, di S. Panagia fino alla stazione Targia dove esistono le condizioni per il reperimento di vaste aree per parcheggi. Occorre, al riguardo, tener presente che nel tratto dai Cappuccini in poi, il sistema dei vincoli dell'area, le caratteristiche della sede, molto stretta in parecchi punti in trincea, non consentono trasformazioni significative tali da consentire anche in questo tratto la realizzazione di una litoranea di scorrimento, per cui sono ipotizzabili solo sistemi di trasporto a guida vincolata a senso unico alternato sul sedime esistente.

Ristudiare la prosecuzione della viabilità di scorrimento da via Puglia a Mazzarona, valutando la possibilità di una continuazione perimetrale ad est dell'abitato, pur nel rispetto del Parco delle Mura.

Da anni le Ferrovie dello Stato stanno cercando di rilanciare il

sistema del trasporto pubblico e commerciale, ottimizzando le tratte frequentemente utilizzate e dismettendo i cosiddetti “rami secchi”, rappresentati dalle linee abbandonate o scarsamente fruite.

Il tratto ferroviario, che dalla Stazione di Siracusa conduce fino a quella di Targia, e le altre aree non più utilizzate dalle Ferrovie di Stato sono già state concesse in uso all'Ente comunale dietro il pagamento di un canone. Il riuso della cintura ferroviaria, congiuntamente alle aree dismesse, quali il tratto di linea ferrata Stazione centrale-Stazione Marittima, è uno tra gli argomenti cardini del sistema generale della mobilità.



Nel piano regolatore generale la ex linea ferrata sarà trasformata in sede viaria per la mobilità pubblica e privata, consentendo il collegamento tra corso Gelone e via Puglia; per il secondo tratto, in prosecuzione fino alla stazione Targia, il riuso della sede ferroviaria consentirà soltanto il trasporto pubblico attraverso le popolose zone della Mazzarona.

Questa scelta d'indirizzo, relativa al differenziato utilizzo delle due parti di linea ferrata, nasce dall'esigenza di intervenire con ridotte manipolazioni del suolo; infatti, nella prima parte della linea ferrata, fino alla zona dei "Cappuccini", si è ritenuto necessario intervenire con azioni di rimodellazione dell'attuale sedimento ferroviario per consentire l'ammagliamento di questa nuova direttrice viaria all'esistente viabilità della "Borgata", mentre nella seconda parte del tracciato, per la presenza di una strozzatura nella stessa zona dei "Cappuccini" e per la rilevante valenza paesaggistica assunta dalle aree al contorno dello stesso tracciato, poste lungo il versante costiero, si è ritenuto valido proseguire con una sede viaria consona all'allocazione di una corsia preferenziale per il trasporto pubblico ed un percorso ciclopedonale, utilizzando, ove possibile, le esistenti trincee. Da questo quadro urbanistico nasce l'esigenza di realizzare la prosecuzione della viabilità di scorrimento per garantire la mobilità privata da via Puglia a Mazzarona.

6. Lo stadio De Simone
Mantenere lo Stadio De Simone per la sua utilizzazione, una volta realizzata

la nuova struttura, come impianto di quartiere.

Congiuntamente alle norme di dettaglio, estese al tessuto di valore architettonico ed ambientale della Borgata S. Lucia, si è predisposto lo sviluppo progettuale relativo al ridisegno funzionale dello stadio De Simone.

Grazie alla nuova localizzazione dello stadio quest'area è stata trasformata nella sua funzione urbana originaria, passando da servizio di scala territoriale a servizio urbano.

All'impianto originario si sono aggiunte al contorno altre funzioni urbane ritenute importanti per il rilancio sociale del quartiere; infatti, all'interno della vasta area sono state opportunamente ritagliate le zone destinate ad attrezzature collettive e ricreative, all'auditorium, al verde attrezzato per lo sport.

7. La penetrazione veicolare nel quartiere S. Lucia.

Assicurare la penetrazione veicolare al quartiere S. Lucia, con l'abbattimento del rilevato ferroviario.

Così come specificato, nella definizione progettuale di questo importante asse viario da realizzarsi sul sedimento del vecchio tracciato ferroviario, sono stati inseriti i possibili innesti alla viabilità esistente, a garanzia di un ottimale livello relazionale tra le

parti di tessuto urbano della Borgata S. Lucia.

8. La problematica del Piano Regolatore del Porto e gli interventi sul Molo S. Antonio.

Verificare la compatibilità del Centro Congressi sul Molo Zanagora con l'utilizzo di aree necessarie alla portualità. Tenere conto delle funzioni del Porto Grande e del Porto Marmoreo, prevedendone le relative aree di servizio.

L'ambito portuale assume nello schema di piano proposto un ruolo di centralità. Questa scelta appare condivisibile, ma le indicazioni progettuali dovranno essere coerenti con il Piano Regolatore del Porto in corso di redazione.

Appare privo di contenuti l'assetto della parte meridionale del Porto, da Punta Caderini a Massoliveri. In questo ambito sono solo riportati i piani di recupero.

La localizzazione del porto turistico di iniziativa privata a Molo S. Antonio è di indubbio interesse specie se connessa con il recupero urbanistico ed edilizio del Borgo S. Antonio. La soluzione va, però, verificata con le indicazioni del Piano Regolatore del Porto e con le esigenze di stazionamento della flotta pescherecci di Siracusa.

L'area per il Centro Congressi è stata individuata nella parte costiera dei "Pantanelli". Le zone interessate da questo polo terziario sono le aree dismesse della

"SPERO" e dell'AST, nella logica di un riuso funzionale dell'ingente complesso volumetrico preesistente, in aderenza alla scelta d'indirizzo che, in questo piano, si sostanzia in un generale controllo del consumo di suolo.

Questa scelta nasce anche dall'esigenza di non inficiare negativamente lo sviluppo funzionale integrato delle aree del molo S. Antonio, interessate dalla pianificazione del complesso portuale, oggetto del piano regolatore del porto in corso di redazione.

9. I collegamenti marittimi da e per Ortigia.

Collegamenti sull'acqua.

Il recupero della linea d'acqua Borgata S. Lucia – Ortigia

Questo collegamento non va considerato con atteggiamento romantico. La necessità di una progressiva pedonalizzazione di Ortigia, in coerenza con quanto avviene nei Centri Storici di tutto il mondo, comporta l'organizzazione di sistemi di trasporto e di penetrazione alternativi.

Il collegamento via mare (in uso nel dopoguerra con la barca a remi), se realizzato con impianti adeguati (piccole strutture coperte, galleggianti e comodi battelli), specie se in connessione con il sistema di trasporto organizzato sulla ex Ferrovia (fermata di via Piave), potrebbe contribuire efficacemente a garantire l'accessibilità in Ortigia, riducendo il

livello di congestione e l'inquinamento. Questo collegamento, poi, diventerebbe strategico nei fine settimana e in estate quando la frequentazione di Ortigia assume livelli ragguardevoli. In queste occasioni il servizio potrebbe essere prolungato fino alla Capitaneria di Porto. Questa linea, inoltre, nei tempi lunghi, potrebbe essere ulteriormente integrata con il recupero e idonea sistemazione del percorso sotterraneo che collega la marina con P. zza Duomo (i ricoveri di Ortigia), com'è stato fatto a Perugia attraverso la Rocca Paolina.

Dovrà essere, altresì, studiata, compatibilmente con il P. R.G. del Porto, la possibilità di un collegamento marittimo fra la zona della Penisola Maddalena ed Ortigia, prevedendo adeguate aree di parcheggio al terminale della Penisola Maddalena, conformemente ai vincoli di tutela esistenti.

Il problema della mobilità generale va studiato soprattutto nei punti di connessione zonale.

Tra l'Isola di Ortigia e il resto della città esiste una problematica aperta che coinvolge tutta la cittadinanza: la pedonalizzazione del Centro Storico.

Per ottimizzare una soluzione complessiva alla problematica in trattazione sono state previste idonee aree a parcheggio, poste lungo le parti terminali delle grandi direttrici di penetrazione territoriale; alcune di queste saranno determinate in sede di

formazione dei piani esecutivi, relativi alle zone di riqualificazione urbana e costiera poste nell'arco costiero dei "Pantanelli", in prossimità dell'Isola di Ortigia.

L'utilizzo della via del mare da e verso Ortigia, oltre a costituire la riconquista storica di un "modus vivendi", costituisce una ulteriore soluzione del trasporto pubblico da aggiungere all'individuazione dei "nodi scambiatori", fermo restando la necessità di stabilire una geografia dei rapporti funzionali tra queste due grandi aree.

Per questo motivo, lungo l'arco costiero del Porto Grande, sono stati individuati comparti che, in maniera perequativa, determinano aree a servizio utilizzabili per la realizzazione di stazioni che servono il collegamento marittimo tra Ortigia e la zona costiera, nell'ottica di una azione integrante tra il futuro piano regolatore del porto e questo piano regolatore generale..

10. Il collegamento ferroviario fino alla Stazione Marittima.

Ripristino, con sovrappasso, del tratto di linea fino alla Stazione Marittima in collegamento con il nuovo ponte in Ortigia in corso di progettazione.

Il piano regolatore del porto è lo strumento di pianificazione delle aree demaniali e portuali,

compreso il tratto di linea ferrata che giunge alla Stazione Marittima. Nel Piano regolatore generale si è avuta cura di evitare l'introduzione di elementi di contrasto per favorire un opportuno riutilizzo di questa linea.

11. Il Centro Storico di Ortigia.

Individuare e perimetrare, in esecuzione di quanto disposto con circolare D.R.U. n. 3/00, le zone "A", ivi compresi i beni culturali ed ambientali diffusi, elaborando per le stesse - ivi compreso il centro storico di Ortigia - la normativa esecutiva da predisporre unitamente al progetto di Piano Regolatore Generale, con l'osservanza dei limiti e delle finalità individuati nella citata circolare, nelle leggi di settore - ed in particolare nella Legge Regionale sul Centro Storico di Ortigia - e nelle Linee Guide del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Nel PRG sono state definite le prescrizioni per le parti di tessuto dei centri storici di valore monumentale (Ortigia, Zona Umbertina e il complesso di valore architettonico ed ambientale di Cassibile).

La pianificazione di dettaglio di queste aree è demandata alla formazione di piani particolareggiati esecutivi; questi piani saranno redatti secondo la normativa interna alla struttura del piano regolatore generale, al fine di garantire un'organica pianificazione contestuale

all'organizzazione complessiva della città.

12. L'area dei Pantanelli.

Approfondire, in relazione a quanto evidenziato nello studio idrogeologico ed all'importanza di eventuali rinvenimenti archeologici in sito, l'idoneità delle aree destinate all'impianto delle attrezzature di livello territoriale prevedendo - ove occorra - una diversa destinazione di una o più di tali zone o di parti di esse ed individuando e perimetrando di conseguenza eventuali altre aree destinate all'impianto delle attrezzature territoriali, conformando in tal caso alle nuove esigenze la viabilità di progetto.

Il sistema dei servizi territoriali risulta supportato dalla strada di gronda ed è stato localizzato prevalentemente nell'area dei Pantanelli e nella zona compresa fra il cimitero e l'autodromo.

Le aree destinate ad attrezzature territoriali, così come rappresentate nello Schema di Massima, sono state ridefinite, tenendo conto dello studio idrogeologico e dei vincoli archeologici imposti dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA..

Per questo motivo il cimitero ha trovato una sua nuova localizzazione in prossimità della contrada Serramendola, lungo la direttrice "Maremonti", mentre si confermato la zona destinata al nuovo Stadio della città.

II2

La sistemazione dell'area dei "Pantanelli" è soggetta alla pianificazione di secondo livello.

I Piani Particolareggiati Esecutivi dovranno prescrivere specifiche norme che, desunte dal preliminare progetto di sistemazione idraulica e idrogeologica dell'area "Pantanelli", forniranno precise indicazioni di tipo morfologico ed ambientale per la disposizione degli edifici, il trattamento e la permeabilità dei suoli finalizzate al ripristino e salvaguardia del delicato sistema idrogeologico.

Questi piani dovranno anche individuare gli edifici di particolare interesse storico ambientale da conservare ed indicare gli edifici da conservare e quelli da demolire, le attività compatibili da mantenere e quelle da delocalizzare, nonché le aree da assoggettare ad esproprio.

All'interno di queste pianificazioni di dettaglio si definiranno le quote relative alle destinazioni d'uso caratterizzanti e secondarie.

13. La strada di gronda.

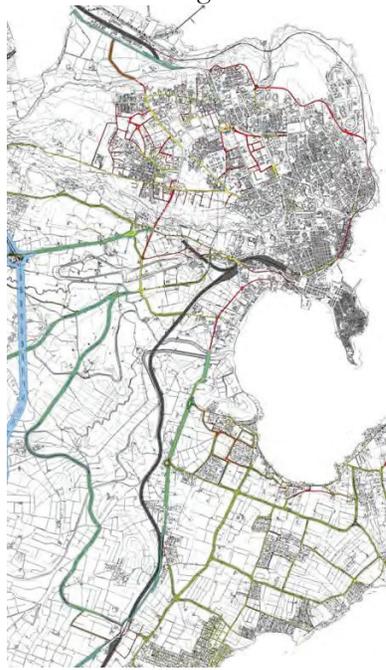
Approfondire l'opportunità di consentire un diverso tracciato finale della strada di gronda al fine di non prevedere che la stessa abbia come punto (unico) di foce la parte iniziale della S.S. 115.

La strada di gronda prevista nello schema di P.R.G. rappresenta una nuova dorsale che connette le parti più significative della città con le direttrici di traffico nord-sud.

Il tracciato di questa arteria appare condivisibile ad esclusione del tratto compreso fra l'autodromo e la S.S.115. L'ipotesi progettuale disegnata per questo ultimo tratto, si presenta disarticolata e contorta.

La viabilità proposta si attesta sulla S.S.115 in una zona già oltre il limite di saturazione nel periodo estivo. Sembra, quindi, opportuno prevedere un innesto più a monte in corrispondenza del bivio verso la Strada Provinciale per l'Isola. Il P.R.G. dovrà individuare, comunque, la soluzione col minore impatto ambientale possibile in accordo con la locale Soprintendenza.

La strada di gronda è stata



prolungata lungo le aree periurbane

della città, estendendosi fino alla zona della Stazione di S. Teresa Longarini, interessando l'area circostante, destinata al nuovo Ortomercato di Siracusa, per consentire un deflusso maggiore della circolazione da e verso le zone costiere; la sua direzione è stata concordata con la Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Per la zona dei Pantanelli è stata lasciata l'originaria derivazione viaria, così come rappresentata nello Schema di massima, vista la diversa connotazione funzionale assunta da questa area cerniera tra la città e la stessa zona costiera.

14. Il Programma Integrato d'Intervento "Pantanelli".

Rivedere le previsioni di edificazione a Pantanelli Nord e Sud con una attenta valutazione dei rischi idrogeologici per possibili esondazioni ed in conseguenza di eventi sismici che potrebbero interessare anche la diga a monte sull'Anapo, per valutare l'opportunità di una modifica al Piano Integrato di Intervento.

Per il Programma integrato di intervento dei Pantanelli - Borgata S. Lucia si apprezza l'obiettivo di riqualificare l'area restituendo il mare alla città attraverso lo spostamento dei manufatti dalla riva verso l'interno. Questa operazione, però, dovrebbe essere preceduta dalle opere di bonifica idraulica, come da contenuto della

relazione geologica allegata allo schema di massima del P.R.G.

Il piano integrato, inoltre, deve risultare conforme al sistema dei vincoli ed in particolare alle limitazioni che derivano dalla normativa prevista dalla riserva nonché dal piano di utilizzazione della pre-riserva del Ciane e Saline. Tutte le proposte in contrasto dovranno essere escluse.

Si ritiene che possano essere condivisibili le destinazioni urbanistiche per impianti sportivi, commerciali, artigianali, culturali e tempo libero, terziario e alberghiero, mentre non appaiono condivisibili, per i rischi connessi a possibile esondazione dell'area, le destinazioni urbanistiche per interventi che prevedano attività ricettive, con soggiorno all'aria aperta (campeggi e simili).

Approfondire sotto l'aspetto idrogeologico e sismico le compatibilità dei luoghi con le previsioni urbanistiche e con le previsioni del piano integrato per la zona dei Pantanelli.

15. La pianificazione dell'area di contrada Fusco.

La zona di c.da Fusco, limitrofa all'area ex Sotis, dovrà essere ristudiata in relazione alle dinamiche in atto esistenti nella zona rendendo urbanisticamente omogeneo l'ambito considerato.

Il Programma integrato d'intervento per l'area dei

Pantanelli è, come i programmi complessi, una pianificazione integrata tra pubblico e privato.

L'esercizio pianificatorio si basa infatti su una messa in relazione, all'interno di un quadro integrato d'interventi, delle proposte private che, in maniera puntuale, propongono varianti al piano vigente.

L'area soggetta a questo programma presenta un sistema di funzioni spontaneo, incastonato in modo casuale attorno a vecchi sistemi viari, che mal sopportano una evoluzione quantitativa e qualitativa dello stesso.

Pertanto è necessario porre in essere una pianificazione urbanistica generale delle aree in questione, compresa la zona "Fusco", che, andando al di là delle integrate soluzioni prospettate nel programma d'intervento, possa definire le scelte di indirizzo generale.

Questo ragionamento procura una difficoltà di metabolizzazione di un piano di dettaglio all'interno di un piano regolatore generale, in quanto si sceglie di percorrere una strada a ritroso, che presenta sicuramente svantaggi organizzativi nel resto delle aree a contorno, non interessate dallo stesso programma.

I piani esecutivi potranno anche rilanciare le stesse opportunità del programma complesso per migliorare definitivamente un'area che ha continuato a soffrire della mancanza di unitarietà urbanistica, considerato che la stessa risultava inserita nel piano "Cabianca" del 1976, ma a confine di un altro piano generale del 1989.

16. La viabilità alternativa al viale Paolo Orsi.

Ristudiare la viabilità alternativa al viale Paolo Orsi, che appare difficilmente realizzabile, per cui sembrerebbe necessario il mantenimento dell'attuale sistema viario.

Nel PRG è stato riconfermato il viale Paolo Orsi che, comunque, consente la pianificazione unificata delle aree poste al suo margine.

17. Estensione del Centro Storico al quartiere "Umbertino".

Estendere la denominazione di Centro Storico anche al quartiere Umbertino e alla borgata S. Lucia, modulando opportunamente le prescrizioni normative per vari interventi ed i vari tessuti. L'esemplificazione riportata negli elaborati dello schema appare di grande interesse ma la metodologia va estesa a tutto il tessuto storico.



Così come evidenziato precedentemente, nel piano regolatore generale si sono riconosciuti i centri storici di valore monumentale che, insieme con tessuti storici della città ottocentesca, costituiscono le testimonianze del passato.

18. La normativa della zona ex “C11b”.

Per le previsioni del vigente P.R.G. non attuate in funzione di una normativa eccessivamente complessa (C11b) si propone il ristudio con norme che tengano in maggior considerazione la situazione di fatto esistente, consentendo sia la realizzazione del già previsto parco urbano sia l'insediamento di edilizia residenziale pregiata, ed in particolare unifamiliare con giardino.

La destinazione della zona ex “C11b” del piano vigente è stata riconfermata, sottoponendo la sua immediata attuazione attraverso il regime dei subcomparti modellati sulle particelle proprietarie, al fine di consentire una facile consorziabilità tra i diversi soggetti

attuatori, nel rispetto di una pianificazione urbanistica unitaria.

19. La viabilità perimetrale di Belvedere.

Studiare la realizzazione di una viabilità tangente l'abitato di Belvedere e di Cassibile, nonché la possibilità di riordino urbanistico della zona “Villaggio S. Lucia”.

Occorre verificare la fattibilità di un collegamento fra la bretella autostradale nei pressi di Belvedere con il Viale Epipoli, in modo da potenziare l'accesso alla zona fieristica esistente. Su tale collegamento, utilizzabile anche come via di fuga in funzione di protezione civile, potrebbero trovare sbocco tutte le vie cieche oggi esistenti a Belvedere.

Considerato che il territorio agricolo è stato invaso da macchie di lottizzazioni abusive che hanno dato luogo ad isolati e minuti nuclei suburbani, difficilmente conurbabili tra di loro, non si è ritenuto valido procedere al riordino urbanistico del “Villaggio S. Lucia” in quanto tale procedimento si sarebbe dovuto estendere propriamente a tutti i nuclei presenti nel territorio comunale, dando luogo ad un segnale di debolezza nei confronti delle attività edilizie non controllate.

Nel PRG sono state previste le nuove bretelle viarie, periferiche al nucleo di Belvedere, che, consentendo di innestarvi le

preesistenti strade senza uscita, permettono un immediato deflusso della circolazione, nel rispetto delle valenze paesaggistiche detenute dai costoni rocciosi.

20. Individuazione di una nuova area fieristica.

Individuare un'area fieristica, oltre quella dell'Epipoli, così come previsto negli indirizzi del 1996, a sud in prossimità della grande viabilità extraurbana.

Nella zona sud della città, in prossimità dello scalo merci "Pantanelli" e lungo la direttrice della strada Fusco-Canicattini, è stata individuata un'area destinata ad attrezzature per spettacoli all'aperto, compresi quelli viaggianti, nonché per l'insediamento di un centro fieristico, oltre a quello preesistente di viale Epipoli.

21. La pianificazione dei margini degli agglomerati abusivi.

I piani di recupero relativi ai nuclei spontanei coprono gran parte del territorio. Sono stati elaborati da molto tempo ed al loro interno ed ai margini esterni la situazione è cambiata.

Occorre una verifica critica degli strumenti urbanistici attuativi e, se necessario, formulare nuove proposte progettuali di attualizzazione, ponendo l'attenzione a non privilegiare i cittadini che hanno commesso abusi edilizi a scapito di coloro che hanno scelto di rispettare la legge. Necessita, quindi,

verificare il sistema dei servizi previsto dai P.R. e, se necessario, integrare le previsioni. I tessuti edilizi dei piani di recupero dovranno essere ricuciti tra loro in modo da creare per quanto possibile ambiti urbani definiti ed autonomi. In tale ottica va studiata la possibilità di insediare E.E.P. che serva a soddisfare le esigenze delle numerose cooperative edilizie finanziate per le quali, ad oggi, non vi è disponibilità di aree.

.....aree già assoggettate ai piani particolareggiati per il recupero delle aree residenziali abusive ai sensi della L.R.37/85, mediante una migliore perimetrazione che tenga conto delle necessità del reperimento all'esterno dell'attuale perimetrazione delle aree a servizi e della scelta di non penalizzare - ove non necessario - i proprietari delle aree comprese nell'attuale perimetrazione nelle quali non siano state realizzate edificazioni abusive e con la necessaria ricucitura in modo da definire un disegno urbano compiuto con esclusione di ulteriori previsioni di edilizia privata all'esterno delle attuali perimetrazione.

Gli agglomerati residenziali spontanei, per lo più localizzati lungo la fascia costiera meridionale ed, in minor misura, sulle propaggini sud orientali di Belvedere, a nord ovest del viale Scala Greca e nell'entroterra, in contrada Tivoli-Cefalino, sono ad oggi normati secondo le regole di pianificazione imposte per il recupero dell'abusivismo edilizio esistente (L.r. 37/85).

In dette aree il concetto primitivo del recupero dell'abusivismo si innesta su quello del riordino urbanistico nel quale è anche previsto un incremento del peso insediativo stagionale, opportunamente e perequativamente strutturato attorno alle programmate infrastrutturazioni secondarie ancorate al telaio delle urbanizzazioni primarie, ormai del tutto presenti nelle zone in argomento.

Queste aree vengono normate dal Prg in Zone di Riordino urbanistico.

Le originarie delimitazioni dei Piani di recupero (L.r. 37/85), sono state ridefinite inglobandovi le parti di territorio assoggettate a zona "C" dal Piano Regolatore vigente e le aree libere, edificate o parzialmente edificate interessate dalla precedente localizzazione dei servizi previsti negli stessi Piani di Recupero, ma poste in aderenza alle esistenti infrastrutturazioni primarie, escludendo dalla zona di Riordino quelle parti d'aree non edificate, interessate come sopra dalla localizzazione dei servizi, ma poste verso le zone agricole non ancora coinvolte dall'antropizzazione dovuta a fenomeni di abusivismo edilizio.

Questa regola ha determinato un minor consumo di suolo agricolo, creando una compattazione dei

nuovi sistemi urbani programmati proprio per elevare la qualità abitativa dei nuclei residenziali contenendo i costi per la loro attuazione.

Le aree al contorno dei nuclei originari interessati dai Piani di Recupero e classificate zone "C" dal piano vigente, sono state utilizzate, oltre al reperimento dei servizi urbani, attraverso il regime dei comparti edificatori, anche all'insediamento delle cooperative edilizie del bando '91 da localizzarsi dopo la formazione del Programma Costruttivo.

Queste aree sono state localizzate all'esterno delle zone di riordino urbanistico della "Pizzuta" in adiacenza a quelle già impegnate dalle cooperative del bando '89.

I lotti liberi interni, non ricadenti nei comparti edificatori, potranno essere edificati con concessione diretta e convenzionata o sottoposti al regime della pianificazione di secondo livello, nonché piani di lottizzazione, per poter consentire un frazionamento delle aree di nuovo impianto.

22. Il Parco del Mare di Murro di Porco.

Definire i contenuti del parco costiero, "Parco del mare" di "Murro di Porco", integrando opportunamente le funzioni fra le aree di proprietà comunale e le aree di proprietà privata, privilegiando le attività turistiche nella salvaguardia dei

caratteri naturalistici e paesaggistici dell'ambiente.

Questa area ricade tra quelle indicate nello Schema di massima "Parchi con valenza paesaggistica" e pertanto si rimanda a quanto espresso per il precedente punto 4.

23. I Parchi costieri.

Per la parte costiera lungo la battigia occorre recuperare la balneabilità con interventi che ne rispettino i caratteri naturali ed ambientali.

Il Parco non deve essere considerato solo oggetto di mero interesse specialistico, ma anche un servizio per la popolazione residente. Nelle aree di parco costiero occorre prevedere spazi di parcheggio ai margini e viabilità pedonale e/o ciclabile all'interno per l'accesso alla battigia.

La pianificazione urbanistica delle aree destinate al sistema dei parchi costieri si è basata su una risultante ideologica, determinata dalla compatibile integrazione dei seguenti fattori:

- lo sviluppo turistico;
- l'integrazione delle zone abusivamente pianificate;
- la fruizione del mare;
- lo sfruttamento delle risorse disponibili nel rispetto dei valori paesaggistici.

Il contenimento del consumo di suolo e le integrazioni funzionali costituiscono gli indicatori urbanistici, che pongono in risalto

la tipologia degli interventi pianificatori programmati per queste aree.

24. La nuova normativa delle zone "C12".

Normare le zone C12 eliminando l'obbligo di inserire in ogni piano di lottizzazione una parte proporzionale della zona costiera che va ristrutturata come PSB.

Relativamente alle zone "C12" il Consiglio comunale, con Del. 119 del 13/11/2001, ha adottato la variante urbanistica della loro normativa d'attuazione.

Con questa variante, all'interno delle precedenti aree, sono state introdotte, per la parte prospiciente il mare, le zone PSB1 che hanno determinato una riconfigurazione complessiva delle zone rispetto a quelle originariamente approvate dal PRG vigente.

In seguito alle controdeduzioni alle sopraggiunte osservazioni il Consiglio Comunale ha riadottato la variante con Del. 88 del 2/7/2002.

La variante è stata trasmessa all'A.R.T.A presso il Gruppo XXVII il 22/7/2002

Nel piano regolatore generale è stato mantenuto il corpo normativo delle C12, oggi denominate "T1", mentre è stata variata la normativa delle "PSB1", oggi "AFM" (Area per la Fruizione del Mare), per acquisire al

II2

Demanio comunale, attraverso un piano esecutivo convenzionato, parti d'area destinate alla libera fruizione del mare.

25. Una nuova viabilità per l'agglomerato dell'Arenella.

Una strada di collegamento fra la Stazione di S. Teresa Longarini e l'Arenella;

un ampio parcheggio di scambio alla stazione di S. Teresa Longarini.

La zona di S. Teresa Longarini è stata interessata dalla nuova dorsale del traffico, proveniente dalla città. Questa strada si innesta nella strada statale 115 attraverso una rotatoria sopraelevata alla linea ferrata che consente l'eliminazione del pericoloso passaggio a livello e un migliore collegamento con l'agglomerato abusivo "Arenella".

26. Il canale artificiale di Ognina.

Studiare soluzioni per valorizzare il canale artificiale di Ognina esaltandone la valenza di testimonianza storica e conservandone la funzione ai fini della navigazione.

Lungo il porticciolo di Ognina, sul versante nord, è stata prevista una zona lineare per la riorganizzazione delle attrezzature portuali esistenti, al fine di evitare una



incontrollata anche sul versante sud, che, in questo piano, ha mantenuto il ruolo assunto dal preesistente Verde Naturalistico.

27. Nuove aree per attrezzature sportive lungo la S.S. 115.

Verificare la possibilità di prevedere nuove aree per complessi sportivi o altri servizi, anche di iniziativa privata, nella zona sud della città lungo la S.S. 115 in zone che possono essere facilmente servite dal futuro servizio ferroviario suburbano Siracusa-Cassibile. In queste aree potranno essere ammesse strutture turistico-ricettive di servizio agli stessi impianti.

Nel PRG non sono state previste zone di questo tipo, poiché si è voluto mantenere inalterato il ruolo agricolo del territorio posto in direzione sud, lungo la S.S. 115.

28. La fascia di inedificabilità costiera.

Approfondire il tema di un recupero del patrimonio edilizio lungo la costa sud, prevedendo i necessari servizi; riportare la fascia di inedificabilità ai 150 metri per le aree lungo le coste intensamente edificate ed inserite nei piani di recupero, sempre nel rispetto dei vincoli esistenti.

I precedenti piani di recupero sono stati rivisitati integrandoli al sistema della pianificazione generale.

Ciò ha portato a ridefinire la fluttuante ex “Zona di Salvaguardia Ambientale” alla linea dei “150 metri” per tutta la costa, interessando nel contempo gli agglomerati abusivi.

L’eliminazione di questa zona che consentiva la realizzazione di attrezzature e servizi all’aperto al di fuori della fascia di inedificabilità, consente una maggiore salvaguardia delle valenze paesaggistiche, presenti lungo la costa.

29. Il nucleo storico di Fontane Bianche.

Il nucleo storico di Fontane Bianche non risulta normato.

Occorre definirne il sistema dei servizi, dei parcheggi e della viabilità. Anche per questo nucleo è necessaria la redazione di schede progettuali mirate alla riconfigurazione di Viale dei Lidi e del nuovo edificio plurifunzionale da poco realizzato (parcheggi, uffici, spazio aperto attrezzato) ed i percorsi pedonali lungo la costa.

Il nucleo di Fontane Bianche è stato classificato “B5c” (Tessuto edificato a bassa densità). La viabilità di Cassibile e Fontane Bianche è stata ridefinita grazie ad un sistema di circonvallazioni utili al decongestionamento del traffico

presente in via Nazionale (Cassibile) e in viale dei Lidi (Fontane Bianche).

30. Il riuso del vecchio tracciato ferroviario Siracusa Vizzini.

Recuperare per un riuso turistico il vecchio tracciato della ex ferrovia Siracusa Vizzini con tutti i suoi manufatti ed edifici ferroviari (stazioni e caselli). L’impianto ferroviario, per le sue caratteristiche, per la sua storia e per la sua memoria merita di essere tutelato recuperato ed inserito nei circuiti dei beni culturali riutilizzabili.

Il nuovo testo unico sui beni culturali ed ambientali (D. L.vo 29 ottobre 1999 n°490) dichiara beni culturali da tutelare:

.....Le cose immobili.....che presentano interesse.....storico (Art. 2 comma 1);

b)..... Le opere.....di.....oltre cinquanta anni (Art. 2 comma 6);

c).....i beni e gli strumenti di interesse per la storia della scienza e della tecnica aventi più di cinquanta anni (Art. 3.f).

La ferrovia Siracusa Vizzini per il tempo in cui fu costruita rappresenta un bene per la storia della tecnica. Gran parte di questo impianto è ancora esistente anche se in più punti manomesso da interventi di notevole impatto.

All’interno del territorio di Siracusa è ancora individuabile sia la sede ferroviaria che alcuni manufatti di indubbio valore tipologico quali la Stazione Cifali e la Stazione Giustiniani.

II2

Invitando anche gli altri comuni a fare altrettanto si propone di inserire questo impianto fra i beni culturali da tutelare e riusare con finalità turistiche in conformità con le prescrizioni dell'art. 5 (comma 1/6) del citato Decreto Legislativo.

Questi tracciati ferroviari interessano più territori comunali, per cui la problematica relativa ad un loro riuso o potenziamento dovrà essere affrontata a livello di Piano Territoriale Provinciale.

31. Una Stazione ferroviaria per Fontane Bianche.

Una fermata a Fontane Bianche dotata di ampio parcheggio e delle necessarie attrezzature.

Il piano regolatore non ha competenze specifiche sull'organizzazione delle "fermate ferroviarie", ma può programmare un'adeguata area a servizio pertinente alla futura stazione ferroviaria di Fontane Bianche.

32. Il riuso del Borgo antico di Cassibile.

Definire i contenuti ed il tipo di riuso del Borgo antico di Cassibile.

Il nucleo storico di Cassibile è stato urbanisticamente classificato zona "A2" (complesso di valore architettonico e ambientale). La pianificazione particolareggiata del Borgo consentirà un recupero funzionale del complesso edilizio.

33. La circonvallazione di Fontane Bianche.

La circonvallazione di Fontane Bianche è un'opera che la comunità locale aspetta da tempo. Lo schema propone una soluzione, che consente il by-pass dell'insediamento edilizio esistente di Fontane Bianche. Occorre, però, impedire che la realizzazione di questa importante arteria inneschi processi di nuova espansione edilizia che portino alla saldatura fra Cassibile e Fontane Bianche.

Lo spazio libero fra i due insediamenti dovrà mantenere il carattere agricolo nelle aree attualmente coltivate, assumendo il significato di parco campagna, a difesa degli agrumeti e mandorleti esistenti, in quanto risorsa economica ma anche ingredienti irrinunciabili del paesaggio.

Le zone non coltivate libere possono essere utilizzate per le attrezzature per il tempo libero (impianti sportivi e ricreativi connessi sia con l'abitato di Cassibile, sia con l'insediamento stagionale di Fontane Bianche).

La cosiddetta circonvallazione di Fontane Bianche consente di agevolare il traffico in attraversamento di questo nucleo urbano e del centro abitato di Cassibile.

L'inserimento di questa strada provinciale, che potrebbe rappresentare un segno di divisione del territorio, ma, viceversa, pone una guida geografica allo sviluppo della zona posta tra Cassibile e Fontane Bianche, ha determinato

una pianificazione urbanistica complessiva dell'aree circostanti. Considerato che questo piano regolatore ha come obiettivo principale il controllo delle espansioni edilizie con un contenimento generale del consumo di suolo, si è dato risalto alla conservazione controllata del contesto agricolo periferico a questi due nuclei.

34. L'aeroporto.

Aree per attrezzature territorialiivi comprese, previa individuazione ed eventuale perimetrazione, le aree per il nuovo mercato comunale, da individuare in zona Sud in prossimità di idonee infrastrutture ferroviarie e/o autostradali, le aree per il nuovo aeroporto di terzo livello da individuare sulla base degli studi di fattibilità eseguiti in adempimento del pertinente Ordine del Giorno del Consiglio Comunale e le aree per il nuovo cimitero da individuare anche tenendo conto dell'esito del bando pubblico espletato per l'individuazione della relativa area.

Integrato con le strutture della stazione di S. Teresa, potrebbe essere localizzato, sulla base di studi di fattibilità già

effettuati e da verificare, un Aeroporto turistico complementare con l'aeroporto di Catania.

35. L'area per i nuovi mercati generali.

Prevedere la nuova localizzazione dei mercati generali, in funzione degli impianti ferroviari della Stazione di S. Teresa Longarini, al fine di utilizzare al meglio l'offerta di trasporto su ferro e la possibilità di reperire aree per i servizi di interscambio. Il decentramento dei mercati generali a S. Teresa Longarini costituisce un importante contributo alla mobilità nell'area dei Pantanelli, oltre a favorire la realizzazione nel tempo, di una piattaforma logistica di grande importanza per l'economia della città.

Il mercato comunale è stato localizzato in prossimità della zona di S. Teresa Longarini, in un'area che s'identifica con il contesto centrale del sistema agricolo produttivo di Siracusa e che si trova in posizione di massima fruibilità senza inficiare gli altri flussi di traffico non pertinenti a questo servizio.

Per la localizzazione del Cimitero si è tenuto conto dell'esito del bando pubblico espletato per l'individuazione della relativa area.

Questa struttura è stata localizzata nella immediata periferia della città, lungo la Strada "Maremonti"; il dimensionamento dell'area consente di dare una risposta a questo tipo di domanda per un

II2



periodo superiore ad un cinquantennio.

Relativamente all'aeroporto, la scelta iniziale di allocare questa nuova struttura nell'area a ridosso della zona di Santa Teresa Longarini risultava incompatibile con le altre scelte di piano, in quanto si sarebbe inficiata la realizzazione della Dorsale del traffico che congiunge la parte costiera meridionale del territorio con la città.

Pertanto, riconoscendo l'importanza di questa struttura per il rilancio economico complessivo del territorio siracusano, l'Amministrazione comunale ha commissionato uno studio di fattibilità, nella consapevolezza che questa scelta rappresenta anche una soluzione della mobilità su vasta scala che potrebbe promuovere l'interesse di altre comunità.

36. Il potenziamento delle tratte ferroviarie secondarie.

La Ferrovia secondaria Sud Orientale nel tratto Avola Siracusa attraversa vari insediamenti abitativi e di servizi che non possono essere più ignorati: Avola, Fontane Bianche, Cassibile, Arenella, Stazione S. Teresa Longarini, Autodromo, Servizi commerciali a Pantanelli, Scalo Merci, Stazione Centrale, Ortigia (Stazione Marittima). Questo tratto ferroviario può supportare localizzazioni strategiche e garantire la

massima penetrazione in città; pertanto sarebbe opportuno prevedere:

una fermata a Fontane Bianche dotata di ampio parcheggio e delle necessarie attrezzature;

una strada di collegamento fra la Stazione di S. Teresa Longarini e l'Arenella;

un ampio parcheggio di scambio alla stazione di S. Teresa Longarini;

ripristino, con sovrappasso, del tratto di linea fino alla Stazione Marittima in

collegamento con il nuovo ponte in Ortigia in corso di progettazione;

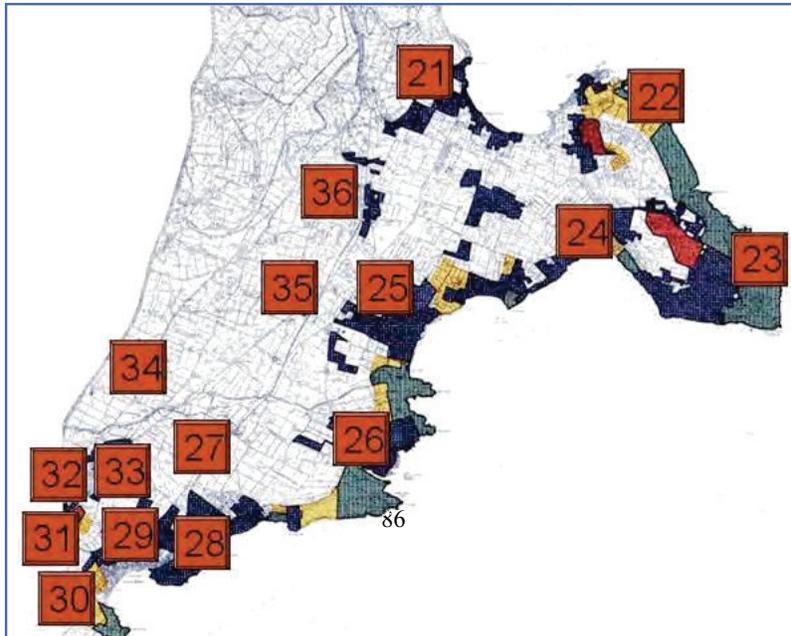
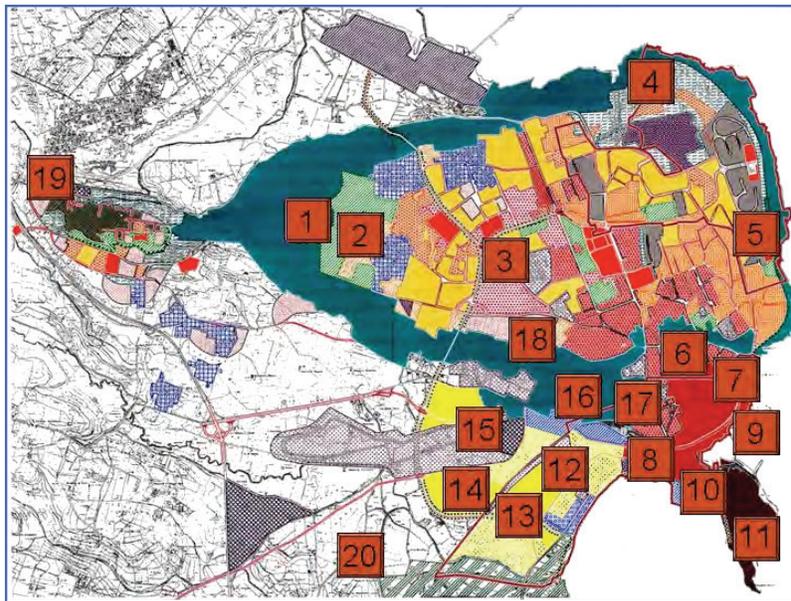
riacquisizione, per le necessità del servizio ferroviario suburbano, della

stazione marittima con funzione di terminale d'interscambio ferro-gomma.

Nella stesura di questo piano si è prestata molta attenzione alla ricerca di aree a servizi idonee e compatibili alla promozione di una valorizzazione generale del trasporto pubblico ferroviario.

II2

II₂



3 *Città e sistema degli insediamenti*

3.1 **Recupero e riqualificazione dei centri storici**

3.1.1 *Tessuto storico di pregio: Ortigia*

L'isola di Ortigia è il vero cuore della città di Siracusa. Una città nella città. La scelta dell'Amministrazione Comunale è stata quella di non separare l'attività di progettazione della revisione del PPO di Ortigia dalla complessiva valutazione delle funzioni e destinazioni d'uso del nuovo PRG che interessano l'intero territorio comunale. Questo, pur nel rispetto delle procedure di legge che prevedono la redazione di un piano attuativo per l'intera isola.

Per un approfondimento degli obiettivi da perseguire nella rielaborazione del piano particolareggiato si rimanda al documento allegato dal titolo "Relazione intermedia del nuovo Piano Particolareggiato Operativo di Ortigia" (allegato B).

Tale relazione dà conto del lavoro sinora svolto dal Gruppo di lavoro ed in particolare del come si intende dare risposta agli indirizzi della delibera di Giunta Comunale per la formazione del nuovo PPO.

In sintesi le Linee guida indicano la necessità di approfondire i seguenti temi:

- lo sviluppo turistico ed alberghiero in considerazione della necessità di controllarne lo sviluppo ma, al contempo, di diffonderne la disponibilità e le diverse tipologie di attività ricettive in Ortigia;
- l'attenzione nei confronti di una maggiore qualificazione degli spazi pubblici e del loro arredo urbano nonché la necessità di giungere ad un piano del colore e di un Codice di pratica sulle tecniche di realizzazione e conservazione degli intonaci;
- la riqualificazione della linea della marina rivolta alla fruizione del mare e alla realizzazione di punti di approdo nautico;
- la valutazione della vulnerabilità sismica dei tessuti storici;
- la predisposizione di soluzioni che consentano l'insediamento di attività artigianali compatibili con i tessuti storici;
- la ricerca di modalità e criteri di recupero degli immobili maggiormente flessibili nei confronti di esigenze di migliore funzionamento

dell'organismo edilizio e di più moderni canoni abitativi.

Come è chiaro, emergono, in collegamento a questi, alcuni altri temi sui quali il nuovo piano particolareggiato viene chiamato a rispondere ancor più efficacemente di quello vigente e sono ad esempio: quello della mobilità e dell'accessibilità all'isola che può trovare soluzione solo nell'ambito del sistema della mobilità dell'intera città. **II3** quello legato alla necessità che vengano rese possibili tutte le opportunità di iniziativa in concertazione con i soggetti privati potenziali attuatori delle previsioni contenute nel nuovo piano.



3.1.2 *Tessuti di impianto ottocentesco: zona Umbertina, borgo Sant'Antonio, Borgata Santa Lucia e zona Stazione*

La vasta area urbana della Borgata, fatta oggetto dal nuovo PRG di uno studio attento e particolare, risulta definita dell'articolazione e dello sviluppo di tessuti delineatisi cronologicamente nel periodo a cavallo del XIX e XX secolo.

In particolare, lo studio ha riguardato:

- La zona Umbertina - quartiere residenziale sviluppatosi a seguito dell'abbattimento delle fortificazioni, con la creazione di un ampio asse stradale - Corso Umberto - di collegamento tra il centro storico e la stazione ferroviaria. L'area include il perimetro del primo piano regolatore e di ampliamento della città (1890) e occupa tutto lo spazio delle abbattute fortificazioni, da Via Savoia, all'interno di Ortigia, alla ex Piazza d'armi, gli attuali villini.
- Il Borgo Sant'Antonio - antica area extra urbana, affacciata sul Porto Grande,

caratterizzata da un tessuto costituito da case rurali e strutture produttive. L'area svolgeva un ruolo di cerniera tra Ortigia e la zona delle paludi Lisimelie ed era al centro degli snodi di comunicazione con Catania e Noto.

- La borgata Santa Lucia - area agricola extra urbana di raccordo tra il Porto Piccolo e la zona di Acradina, sottoposta dal 1885 al 1925 ad una intensa attività edificatoria compiuta mediante lottizzazione e costruzione da parte di privati. La struttura del tessuto ordinato in lotti, sarà ingabbiata nel piano regolatore Cristina del 1917.
- Esiste infine una quarta area, assimilabile alla zona della Borgata Santa Lucia e pertanto classificabile come zona omogenea a quest'ultima, che funge da raccordo e ricucitura delle tre. L'area si estende dalla stazione ferroviaria all'ex Piazza d'armi, raccordandosi da questo lato con la zona umbertina. A sud è tangente alla Borgata Sant'Antonio e a nord tocca le propaggini della Borgata Santa Lucia. Rispetto alle tre aree ha uno sviluppo cronologico successivo.

Lo studio della documentazione relativa a ciascuna area - reperita mediante un'accurata

espansione all'interno del perimetro generale urbano.

Lo sviluppo di un tessuto urbano, a partire dall'antico nucleo di Ortigia, prende le mosse dall'abbattimento delle mura e del dispositivo di difesa militare (1885-1890) che aveva per secoli imposto ferree norme all'espansione della città. A seguito della progressiva liquidazione del sistema difensivo venne stipulato tra il Comune di Siracusa e l'autorità militare un accordo che imponeva di redigere un piano regolatore e di ampliamento, obbligo che il Comune aveva già accettato sin dal 1881.

Nel 1885, venne redatto il primo piano regolatore. Presentato ed approvato in Consiglio Comunale, il 4 dicembre dello stesso anno, divenne esecutivo cinque anni dopo grazie al Regio Decreto di attuazione. A partire da questi anni, si attua una "erosione" progressiva delle aree del territorio extraurbano destinate in precedenza ad altre funzioni, mediante una vasta ed importante attività edilizia. Benché nel borgo Sant'Antonio siano rilevabili limitati e sporadici segnali di attività edificatoria già prima di questa fase, si può datare l'inizio di un sistematico processo di superamento dei limiti della città



selezione che ha portato ad incrociare dati provenienti da diverse fonti archivistiche - ha mirato, per ciascuna area, alla individuazione e datazione del primo nucleo di espansione, alla definizione delle fasi cronologiche di sviluppo, e alla individuazione dei relativi perimetri di

ottocentesca con la prima lottizzazione della Borgata Santa Lucia voluta da Leone Cuella nel 1886. In breve tempo l'attività edificatoria si allargherà creando le tre zone urbane precedentemente definite.

Lo sviluppo di queste tre aree, sebbene presenti delle differenze sia nelle funzioni insediative che nelle tipologie edilizie e nella struttura storica morfologica degli isolati, nasce tuttavia come risposta alle medesime esigenze socio-economiche della città che, ormai inserita nei circuiti commerciali e produttivi nazionali e internazionali, vive una fase di crescita economica e demografica che la porterà a quasi raddoppiare la popolazione tra il 1871 e il 1911 passando da circa ventimila a circa 40.000 abitanti.

Ci troviamo dunque di fronte ad un processo di espansione urbana che ha matrici sociali economiche e culturali omogenee ed unitarie che si articola sul territorio in forme diverse, ridefinendo la morfologia sociale ed urbana della città.

Esistono infatti delle differenze ben precise in ciascuna delle aree studiate che si riflettono per esempio nella qualità e tipologia degli edifici. L'area umbertina, infatti, nasce come naturale prolungamento di Ortigia e si caratterizza non solo per l'asse viario di raccordo tra il centro urbano e la stazione, ma anche come area destinata ad edilizia residenziale, seppure interessata da alcune aree commerciali e produttive legate all'attività del porto. Si chiude con un'area a verde, gli attuali villini ex piazza d'armi, progettati come luogo di decoro e svago per i residenti. Il suo sviluppo è fin dalle origini



fortemente condizionato dagli strumenti normativi e dal disegno del piano di ampliamento, che ne accentua il carattere di omogeneità.

Diversa è la caratterizzazione della zona del Borgo Sant'Antonio e della Borgata Santa Lucia, entrambe esterne alla cinta daziaria, che rispondono ad esigenze differenti espresse dalla città.

L'area di Sant'Antonio, già a metà dell'Ottocento aveva mostrato un'attitudine a insediare attività commerciali e produttive anche inquinanti e insalubri, quali il macello, insieme ad un'edilizia popolare minore e precaria. Quando l'espansione tocca questa area, si attua un processo speculativo che, pur mantenendo intatto il ruolo degli antichi assi viari che continuano a rappresentare l'unico elemento d'ordine del tessuto, porta al frazionamento delle proprietà e al disordinato moltiplicarsi degli insediamenti sia produttivi che abitativi. Alla fine dell'Ottocento l'area è attraversata dal binario di collegamento tra il porto e la stazione che, nonostante lo sviluppo di una significativa attività di edilizia popolare e residenziale, definisce la sua funzionalità produttiva, tanto da essere individuata nel piano regolatore del 1917 come "zona industriale".

La Borgata Santa Lucia, viceversa, si caratterizza come una zona dove l'iniziativa privata funge da elemento dinamico e formativo dell'area. Essa sorge su terreni vergini e agricoli nel giro di un quarantennio grazie ad un efficace sistema di lottizzazione a scacchiera applicato da ricchi

proprietari su ampie sezioni di terreno. In questo settore della città l'elemento economico e speculativo che spinge alla costruzione di interi isolati è ben chiaro, ma è anche agevole constatare che la creazione della borgata risponde

esigenze insediative ben precise soprattutto legate all'edilizia popolare.

Infine l'area di raccordo e ricucitura che è frutto di processi di lottizzazione tardivi (secondo e terzo decennio del secolo), assume caratteri tipologici, morfologici e insediativi spesso assimilati dalle aree confinanti.

Queste differenze, definiscono dunque le tipologie degli edifici e le funzioni insediative che compongono ciascuna area, espressione immediata dei bisogni e delle attività principali e che finiscono per caratterizzare in modo omogeneo ciascuna delle aree individuate.

Tuttavia altri elementi indicano lo sviluppo di queste aree come espressione, seppure con sfumature diverse, di una medesima fase di espansione urbana che non è solamente cronologica, ma che è il risultato di esigenze articolate e complesse connesse allo sviluppo, a volte problematico, della città.

Infatti, tra la fine dell'Ottocento ed i primi decenni del Novecento, è mediante il medesimo strumento giuridico formale, l'enfiteusi, che vengono attuate le concessioni dei suoli divenuti edificabili, così come gli edifici, seppure declinati nelle diverse zone con maggiore o minore qualità, risultano costruiti da un gruppo ben preciso di capomastri che aprono i loro cantieri sia nella zona di Santa Lucia che nell'area umbertina concorrendo a diffondere un certo tipo di edificio che caratterizzerà la città, prima dell'arrivo del nuovo linguaggio architettonico fascista.

La zona Umbertina ed il Borgo Sant'Antonio saranno oggetto, nel prossimo futuro, di piano particolareggiato, mentre per la Borgata Santa Lucia e Zona Stazione, classificata come zona B1.2, è stato condotto uno studio particolareggiato, volto ad individuare su una cartografia di base, nata dalla fusione fra il catasto urbano e l'ultima aerofotogrammetria, indicazioni puntuali sugli interventi ammessi per le singole unità edilizie.

I tessuti di cui è costituita la Borgata Santa Lucia, sono il prodotto di una sedimentazione progressiva di unità edilizie entro una maglia strutturale permanente molto forte e secondo relazioni tipo-morfologiche vincolanti che,

soltanto negli ultimi cinquant'anni, sono state bruscamente interrotte dall'inserimento "libero" di tipologie a "torre" o dalla sostituzione edilizia e da completamenti con tipologie edilizie "moderne", - quali edifici pluripiano.

Quest'ultimi rimangono, oggi, "incastonati" nel tessuto urbano in quanto testimonianza di un processo storico, legittimo, seppure "di rottura" e di discontinuità rispetto alla struttura storica della Borgata.

Il legame fra la Borgata e la città, ci pone in accordo con quanti propendono a considerare questa zona quale rinnovata centralità urbana, centralità capace di esprimere qualità da tempo sommerse da epidemici abbandoni, una centralità che, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente ed il completamento, sostituzione e cambio di destinazione d'uso, ove possibile e compatibile, consenta di offrire nuove residenze e servizi anche a scala d'oltre quartiere.

L'area in oggetto va tutelata per il "tessuto urbano" che, nella sua semplicità, contiene notevoli elementi di pregio, caratterizzanti l'epoca della sua realizzazione.

Per cui l'obiettivo generale che si è prefisso il gruppo PRG è quello di migliorare la qualità abitativa e urbana negli agglomerati di interesse storico-ambientale, in maniera congruente con le regole morfologiche di costituzione e mantenendone i pesi insediativi.

In particolare gli obiettivi sono:

1) obiettivo tecnico-urbanistico:

- fornire uno strumento urbanistico snello ed immediatamente operativo, capace di non rimandare ad ulteriori piani attuativi;

2) obiettivo alla scala urbana:

- localizzare attrezzature collettive all'interno del tessuto consolidato in modo da migliorare la dotazione degli standards urbanistici in una logica di conservazione delle aree libere rimaste e innescando un progressivo ripristino delle stesse nelle parti più densificate;

- inserire quote controllate di attività diverse da quella residenziale al fine di aumentare il grado di vivibilità delle parti dal punto di vista funzionale e valorizzarle con la presenza di attività e servizi tali da far assumere ad esse un ruolo a scala urbana;

3) obiettivo alla scala abitativa:

- avviare un processo di cambio di destinazione d'uso per i piani terra con la progressiva sostituzione della residenza ai piani terra;

- migliorare il comfort abitativo in senso stretto attraverso la dotazione di servizi propri dell'abitazione (ad esempio i garage ove possibile);

4) obiettivo sociale economico:

- ripopolare la Borgata garantendo una migliore qualità di vita ai residenti attuali e futuri, tramite la realizzazione di servizi alla scala di quartiere e di interesse comune per la città, attraverso la riqualificazione dei fronti prospettanti la ex linea ferrata, il criterio della "sopraelevazione integrata". Attraverso lo studio progettuale per la riqualificazione dello stadio De Simone e il riutilizzo della cintura ferroviaria dimessa.

Si crea pertanto una grossa connessione fra quelli che sono i grandi temi del P.R.G. e la vasta area della Borgata, facendo sì che quest'ultima non sia

"ragionata" fra il catastrale urbano e l'ultima aerofotogrammetria.

- Approfondimento volto all'individuazione dei vincoli che attualmente ricadono sull'area in oggetto (vincolo archeologico imposto ai sensi dell'art. 21 della Legge 1089/39, vincoli ex art. 1 commi 3 e 4 della legge 1497/39, vincoli ex art. 1 comma 1 della legge 1497/39 che interessa l'area del Porto Grande, **vincolo** ex art. 55 legge regionale 71/78, **II3** **pe** in **retro** esistente ed ampliamento proposto);

- Approfondimento volto all'individuazione di sub zone omogenee (viene condotto col supporto dell'analisi storica dei tessuti e col confronto fra le cartografie storiche del Cavallari del 1881, le piante catastali del 1913/14-30, del 1932 e del 1963, le cartografie dei primi P.R.G. della città e le carte storiche delle lottizzazioni).

- Progettazione di una scheda per unità edilizia,

BORGATA - S. Lucia		CITTA' DI SIRACUSA UFFICIO TECNICO DI INGENGERIA UFFICIO URBANISTICO P.A.S.	
UNITA' EDILIZIA DATI CARATTERISTICI Numero dei piani: 2 Ampiezza sez. stradale: Numero dei fronti: 4 Pertinenze Cortili: Si Chiosstruc: No Verde privato: Si Caratteristiche morfologiche Caratteristiche tipologiche Ed. con superfici: No Tipologia Strutturale: C.A. Ed. con fronti omogenei: No Tipologia copertura: Piana Ed. Programmato: No Ed. di sostituzione: No		ISOLATO RAPPORTO UNITA'/ISOLATO Tipologia isolato: Aperto Alterazione tipologica: Qualità arch. isolato: Poco notevole	
DATI D'USO Destinazione d'uso PT: Residenziale 100,00% Destinazione d'uso Altri Lib.: Residenziale 100,00% Articolazione dest. d'uso PT: Pubblica 100,00% Articolazione dest. d'uso Altri Lib.: Pubblica 100,00% Condiz. d'occupazione PT: Non Occupato 100,00% Condiz. d'occupazione Altri Lib.: Non Occupato 100,00% Cause di Alterazione dello stato di equilibrio originario: Stato di Conservazione: Buono Stato di Manutenzione: Buono		QUALITA' URBANA Tipologia e strutturazione spazi: Spazi verdi strutturati: Stadio De Simone Opere urbanizzazione primaria: Condutture s/o cavi aerei: Tombini: Elementi d'arredo: Attrezzature Stadio	
Caratteristiche qualitative: Edificio di qualità comune		ADATTABILITA' A NUOVE FUNZIONI CARAT. ISOLATORISTR. URBAN.	
NOTE sistema stadio non c'è il numero di particella	CATEGORIE DI INTERVENTO Edificio compreso in ambito di ristrutturazione urba	NOTE Rinnovo area dello Stadio	
		DESCRIZIONE Residenze a servizio dello stadio	

avulsa dalle dinamiche in atto del P.R.G., ma che al contrario si sviluppi ed articoli intorno ad essi.

Il metodo generale per condurre l'analisi particolareggiata, al fine di produrre una normativa, è stato articolato in più fasi operative, di seguito riportate.

- Realizzazione di un supporto cartaceo valido in funzione dell'obiettivo e cioè, l'analisi puntuale sulle singole unità edilizie. E' stata realizzata, pertanto, una cartografia di base nata dalla fusione

con indicazione delle caratteristiche morfotipologiche, delle pertinenze, delle destinazioni d'uso, dell'articolazione delle proprietà, delle condizioni di occupazione, delle cause di alterazione dello stato d'equilibrio; è indicato, altresì, dello stato di conservazione e di manutenzione e le caratteristiche qualitative delle unità edilizie.

- Progettazione di una scheda per isolato, con indicazione della tipologia di appartenenza, dell'alterazione tipologica, della qualità architettonica e della qualità urbana, in termini di

tipologia, strutturazione degli spazi e di opere di urbanizzazione primaria ed elementi d'arredo. E' stata inoltre valutata l'adattabilità dell'isolato urbano ad assolvere nuove funzioni.

- Compilazione, con rilievi sul campo, delle schede per unità edilizia ed isolato e catalogazione di immagini fotografiche delle singole unità edilizie.

- Realizzazione delle carte tematiche gestite tramite un sistema informatico, costituito da una banca dati che contiene tutte le informazioni relative alle unità edilizie raccolte sulle apposite schede, correlata alla cartografia "ragionata" digitalizzata.

- Realizzazione della tavola normativa riguardante gli interventi ammessi per le singole unità edilizie.

- Definizione delle aree d'intervento soggette a ristrutturazione urbanistica e successiva progettazione di tre comparti.

- Realizzazione di un sistema informatico flessibile, tale da consentire all'Amministrazione comunale, una rapida ed efficace gestione delle informazioni sulle unità edilizie e di verificare per ognuna gli interventi ammessi. Il sistema informatico è, inoltre, espandibile, per consentire di aggiornare le trasformazioni del patrimonio edilizio abitativo ed annotare eventuali nuove autorizzazioni o aggiornare variazioni cartografiche.

La regolamentazione della Borgata Santa Lucia e della zona dellastazione, attraverso la stesura di una normativa particolareggiata, costituisce il primo passo dell'Amministrazione comunale per avviare la riqualificazione delle aree di interesse storico ambientale.

L'obiettivo della regolamentazione è quello di fornire parametri normativi che fungano da guida ai metodi della riqualificazione, arginando il processo di modificazione in atto che, attraverso incongrui e spontanei interventi sulle singole unità

edilizie, ha apportato profondissime trasformazioni ed impoverito - frequentemente snaturato - non solo i caratteri architettonici, ma anche quel particolare rapporto fra gli edifici e gli spazi di pertinenza.

La regolamentazione dunque, oltre a definire il tipo di intervento ammissibile per le unità edilizie, fornisce anche indicazioni sui modi nei quali condurre i singoli interventi.

II3

Il suo campo di applicazione è dunque sostanzialmente quello della conservazione e della riqualificazione dei singoli edifici, facendo particolare attenzione agli interventi di sopraelevazione integrata e/o allineamento dei fronti e riconfigurazione dei fronti esistenti che prospettano sulla ex linea ferrata.

La portata degli obiettivi delle Norme attuative per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale investe sia la singola unità edilizia che l'isolato d'appartenenza.

Le Norme assumono le regole e le prescrizioni per gli interventi sulle singole unità edilizie e si avvalgono, in tre aree soggette a ristrutturazione urbanistica, di uno specifico strumento attuativo, la "Scheda Norma", per la definizione delle prescrizioni - morfologiche, quantitative e funzionali - secondo le quali, all'interno di una determinata unità minima di intervento, il Comparto operativo, sono possibili interventi condotti in maniera unitaria.

Sulla base delle regole scaturite dall'analisi dei processi di costruzione e della qualità del tessuto, sulla base della valutazione delle condizioni e delle cause del degrado ivi esistente, all'interno del comparto si individuano, avendo chiari gli obiettivi dell'intervento:

- eventuali vincoli sovra ordinati;
- le funzioni caratterizzanti e le funzioni secondarie in termini di destinazione d'uso;

- i parametri dell'edificazione in termini di superficie lorda ammissibile;
- l'altezza massima;

zona di tipo "A" essendo la borgata rurale di Cassibile di particolare pregio e quindi, meritevole di tutela e valorizzazione.



II3

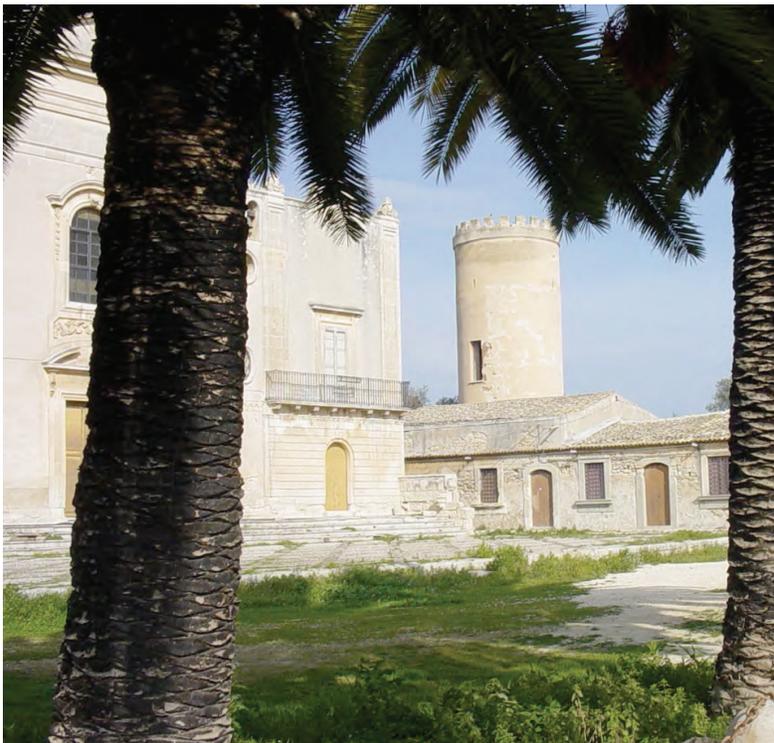
- il rapporto di copertura;
- il rapporto di permeabilità;
- le superfici delle aree soggette a cessione gratuita;
- le regole morfologiche (allineamenti, giaciture, rapporti con gli spazi di relazione, assi di permeabilità visiva).

3.1.3 Nucleo di impianto ottocentesco: Cassibile

Si tratta di una importante testimonianza storico-culturale, primo nucleo abitato di Cassibile. Il nuovo PRG classifica l'intero complesso come

Le nuove infrastrutture viarie, l'autostrada ed in particolare il casello di Cassibile hanno, purtroppo, isolato il borgo dal suo contesto lambendo gli edifici sul fronte nord. Il nuovo PRG si è dato carico di ridimensionare l'impatto sul costruito storico determinato dagli effetti derivanti della viabilità di livello provinciale in progetto che, nel suo disegno originale, separava il borgo dai terreni di sua pertinenza.

Tale situazione è stata oggetto di opposizione da parte della proprietà del borgo, opposizione



accolta dal tribunale competente; si è dovuto, quindi studiare un tracciato meno invasivo che consentirà comunque, la circonvallazione del centro di Cassibile, liberandolo di parte del traffico di attraversamento.

Il tracciato viario di interesse provinciale è stato completamente ridisegnato e portato a lambire l'edificato esistente a sud dell'abitato di Cassibile; ciò consente di risparmiare gran parte del Feudo di pertinenza del borgo.

Gli interventi da realizzarsi nel centro storico dovranno prevedere il restauro degli edifici esistenti che potranno mantenere le destinazioni esistenti, residenza rurale, edificio per il culto, magazzini ecc., integrandole anche con destinazioni turistiche ricettive, di servizio, pubblici esercizi, al fine di una valorizzazione e piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, pur nella salvaguardia delle caratteristiche originali della borgata rurale ancora chiaramente leggibili.

Particolare cura dovrà essere posta nell'intervento di restauro, al recupero degli aspetti e dei particolari che costituiscono testimonianza della cultura materiale, ricorrendo il meno possibile agli interventi di sostituzione edilizia, integrando le parti più fatiscenti con interventi mirati e poco invasivi.

3.2 Completamenti e ricuciture

3.2.1 I tessuti del territorio urbanizzato

Le aree tessuto sono quelle parti della città costruita, più o meno consolidate, per le quali l'intervento proposto dal nuovo PRG è sostanzialmente di conservazione, sia per la qualità riconosciuta dei tessuti (per esempio i centri storici) sia per la "durezza" che per motivi diversi, si oppone ad azioni di radicale trasformazione.

Il PRG definitivo ha ulteriormente suddiviso l'edificato riconoscendo e normando le specifiche caratteristiche delle zone edificate. Per ogni zona si indica inoltre, il tipo di zona omogenea come da DM 1444/'68.

- Centri storici, zone di tipo "A"

Vengono compresi in detta zona il centro storico monumentale dell'isola di Ortigia, per il quale è

disposta la rielaborazione del PPO, che dovrà individuare in un'ottica di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico, interventi specifici e puntuali per ciascuna delle unità immobiliari, il tessuto storico di pregio della zona Umbertina che trova una evidente continuazione nell'isola di Ortigia al di là del ponte Umbertino. In questa classificazione è compreso anche il complesso di valore storico-ambientale della borgata rurale di Cassibile.

- Il tessuto storico di impianto ottocentesco

E' costituito dal quartiere della borgata e dall'espansione extra-moenia strutturata intorno all'asse del C.so Umberto fino alla stazione ferroviaria. Tale tessuto segue, con qualche deroga ed alcune sostituzioni moderne, le regole stabilite dal piano unitario di espansione dei primi del novecento. Anche se spesso la qualità dei singoli edifici non sia rilevante, la parte urbana che coincide con la Borgata S. Lucia e la zona della stazione, possiede evidenti valori di identità urbana che vanno salvaguardati. Questa parte di città è stata oggetto di un approfondito studio che ha consentito una attenta perimetrazione del nucleo consolidato di valore ambientale Borgo S. Antonio (zona B1.1) e della Borgata S. Lucia (zona B1.2).

- Parti unitarie della città consolidata

Sono prevalentemente le zone di tipo "B" del vigente PRG. Tale classificazione comprende, parti di città con caratteristiche tipomorfologiche, funzionali, e qualitative diversificate; sono state messe a punto norme specifiche per ogni tipo di tessuto. Si tratta di ambiti urbani ormai consolidati e di difficile trasformabilità. Il piano individua le aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici (zona B2.1), le aree sature di edilizia residenziale pubblica (zona B2.2), le aree sature di edilizia convenzionata (zona B2.3).

- Tessuti consolidati della città contemporanea, tessuti in trasformazione della città contemporanea, nuclei compatti di Cassibile e Belvedere

Si tratta di quei tessuti saturi, esclusivamente residenziali, in genere a media- bassa densità, la cui tipologia prevalente è quella della casetta o villino mono, bi-familiare aggregato a schiera. Per tali aree si è messa a punto una normativa che stabilisce regole per il controllo qualitativo delle trasformazioni in atto dal punto di vista della forma urbana, per la creazione di nuovi spazi aperti e per la riqualificazione di quelli esistenti.

I tessuti identificati dal piano sono: tessuto edificato ad alta densità (zona B3.1), tessuto edificato denso (zona B3.2), tessuti edificati di



media densità (zona B4a, B4b, B4c).

- Tessuti di recente edificazione da ricucire

Sono quelle parti urbane interessate dall'espansione più recente, nelle quali è sostanzialmente esaurita la potenzialità edificatoria ma non mancano vuoti urbani di piccole e medie dimensioni. Tali spazi sono stati in genere perimetrati come aree di intervento utili per la ricucitura delle parti urbane attraverso l'inserimento di piccole quote di residenza e di servizi per il soddisfacimento degli standard urbanistici. Le relative Schede Norma pongono particolare attenzione, anche con approfondimenti progettuali, alla restituzione di quella qualità urbana minima (presenza di marciapiedi praticabili, piccolo commercio di servizio alla residenza, spazi aperti pubblici) così importante nella vita quotidiana dei cittadini.

Tre sono le tipologie dei tessuti riconosciuti dal PRG :

tessuto a bassa densità di tipo a (zona B5a),
tessuto a bassa densità di tipo b (zona B5b),
tessuto a bassa densità di tipo c (zona B5c).

3.2.2 La fascia costiera

Introduzione

Il presente studio si pone l'obiettivo della riqualificazione urbana dell'intero comprensorio sud della città. Limitata a nord dalla riserva Ciane-Saline, a ovest dal confine comunale e a sud dalla riserva del fiume Cassibile, l'area si estende per una superficie di mq. 34.148.624 ed è caratterizzata, ad est, da uno stretto rapporto col mare e ad ovest dall'entroterra agricolo-rurale. In particolare l'attenzione è stata posta sulla parte di territorio più a stretto contatto con il mare, definendo un'area, la fascia costiera, che si estenda ad est della Strada Statale n. 114 Siracusa-Noto.

La metodologia usata per la definizione del modello d'intervento si basa sulla lettura del territorio al fine di definire dei codici interpretativi, a cui far seguire il progetto di riqualificazione.

Il presente studio, si avvale delle analisi e degli studi propedeutici svolti nella fase di redazione dello schema di massima e, individua i seguenti momenti di lavoro:

- l'analisi dei sistemi antropici e naturali presenti nell'area e le loro interazioni;
- la definizione di sistemi strutturanti il territorio;
- l'individuazione e la simulazione progettuale delle aree risorsa;
- la definizione delle regole normative che sottendono alla trasformazione.

Siracusa e la sua costa

La fascia costiera del territorio del comune di Siracusa si può suddividere in tre grandi parti: la zona nord, oggi di ridotte dimensioni; la zona urbana che comprende l'intera città; la zona sud che rappresenta la parte più consistente.

A seguito dell'unità d'Italia la città di Siracusa conobbe un forte sviluppo urbano che la portò nel giro di qualche decennio alla sostanziale modificazione dei rapporti con il mare. Le coste dell'isola di Ortigia e l'area dei tre canali, da fortificate si trasformarono in viali, passeggiate, piazze, terreni da edificare. Gli investimenti economici, che interessarono l'area del porto grande all'inizio del secolo, fecero di Siracusa un porto d'interesse nazionale per il trasporto di passeggeri e merci. L'apice fu raggiunto durante il periodo fascista quando divenne la testa di ponte italiana delle colonie in Africa.

Questo periodo è coinciso con profondi cambiamenti urbani che hanno trasformato il rapporto della città di Siracusa con il mare da insulare a costiero. A questo periodo sono riconducibili il totale interrimento dei canali della zona umbertina, la realizzazione della stazione marittima, la costruzione del molo Sant'Antonio, le sistemazioni delle banchine e gli interrimenti per la realizzazione di giardini e passeggiate.

La fine della seconda guerra mondiale e, con essa, l'inizio dell'età repubblicana determina, per il porto di Siracusa, un brusco ridimensionamento; infatti, altri porti, quali Catania, si erano attrezzati meglio alle nuove esigenze commerciali ciò porterà, il porto di Siracusa, ad un lento ed inarrestabile declino.

Nei primi anni cinquanta in pieno periodo di sviluppo economico, il territorio comunale è stato interessato da un forte investimento di capitali su due aree: da una parte, per la creazione di un polo industriale chimico e petrolifero tra i più importanti del Mediterraneo nell'area immediatamente a nord del centro abitato e, dall'altra parte la creazione di insediamenti produttivi ed artigianali a ridosso dell'area portuale del porto grande nell'area bonificata dei Pantanelli. Questo processo di utilizzazione delle aree costiere per scopi economici legati ai processi produttivi, ha inciso profondamente sul paesaggio costiero, dimostrandosi, a lungo andare, non sostenibile dal territorio nel suo complesso. Infatti, il progressivo e completo inquinamento delle risorse ambientali ha azzerato il rapporto tra città e mare.

L'abbandono delle aree costiere limitrofe alla città (a nord la spiaggia di Marina di Melilli e in ambito urbano la spiaggia dei Pantanelli e i lidi di Ortigia) ad usi non legati al tempo libero ha progressivamente aumentato la voglia di mare nella cittadinanza, che ha trovato nell'ampia ed incontaminata fascia costiera a sud di Siracusa il luogo dove soddisfare questa sua necessità. Ed è a partire dalla metà degli anni Sessanta che si assiste ad un fenomeno d'antropizzazione diffusa del litorale, accentuato a metà degli anni Settanta dal fenomeno dell'abusivismo edilizio. Il territorio a sud del centro abitato, caratterizzato da un paesaggio rurale e agricolo, comincia a mutare a vantaggio di una presenza sempre più massiccia di

nuove edificazioni che più nulla hanno dell'antico paesaggio rurale, ma che, comunque, non riescono a diventare pezzi di città. La mancanza di strumenti urbanistici e la scarsa sorveglianza del territorio rendono così possibile la costituzione di un patrimonio edilizio dalla dubbia qualità urbana e architettonica, che trasforma il paesaggio ambientale, definendo un nuovo modello di paesaggio costiero.

II3

Gli Emendamenti del C.C. per la costa sud

Il Consiglio Comunale negli Emendamenti allo Schema di Massima del nuovo Piano Regolatore Generale ha chiesto ai progettisti di procedere sul seguente percorso progettuale:

- far diventare l'edificazione lungo la costa una porzione di città;
- cambiare il modello di sviluppo da industriale a turistico.

Questi ambiti edificati lungo la fascia costiera hanno caratteristiche, che li rendono da una parte profondamente distanti dal concetto di città nel senso storico del termine, vale a dire un territorio densamente edificato, e, dall'altra, estremamente vicini ai territori urbani contemporanei caratterizzati da edilizia diffusa e da grandi quantità di spazi verdi.

Questo lavoro tende ad affrontare la ridefinizione degli ambiti urbani costieri in questa logica, ponendosi come obiettivo la formazione di tessuti di città contemporanea - una città nuova che si basi su criteri sostenibili che ponga il suo rapporto con l'elemento naturale non in termini di contrapposizione ma di integrazione -.

La città non si costruisce a discapito della natura ma nella natura.

L'elemento naturale è la struttura della città, senza di esso non esiste città.

Il rapporto città-natura si trasforma da elemento naturale delimitato (giardino) a elemento antropizzato delimitato nella natura.

In quest'ottica, la fascia costiera rappresenta per il territorio di Siracusa un territorio urbano non solo legato agli utilizzi balneari e turistici, ma una porzione importante della città. Per rendere tale obiettivo possibile bisogna intervenire rapidamente attraverso le seguenti azioni:

- realizzazione della rete ecologica strutturante il territorio;

- definizioni di criteri sostenibili di edificazione;
- realizzazioni di centralità nella città diffusa.

Questo processo di ridefinizione del concetto di città sarà anche il momento più opportuno per ridefinire il suo modello di sviluppo, come a più riprese richiesto dalla comunità, da industriale a turistico. La città deve diversificare le proposte per competere nel mercato ma, allo stesso tempo, deve elevare la qualità ambientale attraverso processi d'antropizzazione sostenibili. Il territorio, la costa, il mare, il paesaggio sono valori economici per l'industria turistica e, pertanto, non secondari in nessuna scelta di pianificazione.

Un modello di sviluppo, qualsiasi esso sia, deve tener conto dei modelli storicamente presenti nel territorio e farli propri senza annullarli. In questo senso il sistema agricolo ed il sistema ambientale costiero rappresentano il punto di partenza di qualsiasi modello economico futuro. Per tal motivo si ritiene indispensabile:

- mantenere il sistema agricolo produttivo;
- definire una rete ecologica vasta strutturante il territorio.

Maggiore sarà l'attenzione su questi due temi maggiori saranno le probabilità di riuscita duratura del modello economico turistico. Il sistema economico turistico farà parte integrante della rete ecologica territoriale rappresentando, in questa maglia, un particolare sottosistema di nodi, al pari delle strutture agricole rurali. In tale logica di non contrapposizione ma di integrazione dei sistemi è indiscutibile il vantaggio per il sistema turistico che ha come valore aggiunto un sistema sviluppato di percorsi ecologici. Per contro tale logica richiede una maggior permeabilità del sistema turistico (insediamento turistico) al sistema ecologico-ambientale e al sistema delle percorrenze costiere.

Il sistema antropico

La fascia costiera sud è limitata da due riserve naturali, a nord la riserva Ciane-Saline e a sud la riserva del Fiume Cassibile. All'interno di questa fascia costiera, che si estende per circa 36 km, si sviluppa un sistema costiero solo in apparenza omogeneo, infatti, se da un lato l'edificazione si è sviluppata a tappeto lungo la costa, dall'altro alcuni siti di valore ambientale hanno determinato dei

cunei verdi che dal mare s'insinuano verso l'entroterra. Attraverso un'analisi comparata tra elementi antropizzati ed elementi naturali si sono individuati cinque sotto sistemi paesaggistici (unità di paesaggio antropico-naturale), divisi lungo la direttrice mare-entroterra da sistemi ecologici-ambientali che rappresentano le unità ambientali da preservare e valorizzare nella riqualificazione dell'intero litorale. L'individuazione di tali elementi nel territorio tende, da una parte, a creare dei *links* tra il litorale marino e il territorio interno, dall'altra a preservare porzioni di territorio di alto valore ambientale in una logica complessiva di sviluppo sostenibile. L'analisi del territorio, attraverso queste unità, ha permesso di affrontare i temi connessi alla riqualificazione per ambiti limitati e omogenei adattandosi bene al livello urbano e creando un sovra sistema strategico di livello territoriale.

Il sistema antropico presente lungo la fascia costiera è costituito da:

- sistema residenziale stagionale;
- sistema agricolo ad alto impatto (sericoltura);
- sistema di opere costiere per l'utilizzo in vario modo della risorsa mare (porticcioli, rimessaggi, itticultore, lidi balneari, strutture di sostegno costiero).

Ed ha le seguenti caratteristiche:

- realizzato in gran parte all'indomani della legge Galasso (1976) e nella sua parte più consistente nel periodo 1976-1990;
- realizzato in gran parte abusivamente senza alcun rispetto degli strumenti legislativi ed urbanistici;
- realizzato in mancanza di opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- costituito in gran parte da seconde case;
- assenza di servizi pubblici e carenza di edifici commerciali;
- stagionalità dell'utilizzo.

Il sistema residenziale stagionale si è sviluppato a partire da alcuni nuclei identificabili in primo luogo con costruzioni rurali storicamente presenti sul territorio ed in secondo luogo con aree soggette a lottizzazioni agricole. L'insieme volumetrico attualmente presente costituisce un cortina edilizia lungo la costa che ha scarsa permeabilità lungo la direttrice mare-entroterra. Gli unici grandi sistemi

di permeabilità di questo territorio urbano si hanno in corrispondenza di riserve, parchi o aree a valenza paesaggistica vincolate.

Questi insediamenti sono costituiti da una trama viaria spesso non conclusa che determina una serie di isolati più o meno regolari. Ciascun isolato è a sua volta suddiviso in piccoli lotti che ospitano villette singole o bi-familiari.

Il metodo

La riqualificazione del sistema costiero fa' propria la consapevolezza che l'intero territorio a sud della città è stato interessato nei decenni scorsi da fenomeni di *antropizzazione diffusa* che hanno modificando fortemente la natura del paesaggio costiero.

Si individuano queste tre cause:

- le realizzazioni senza regole di nuclei edilizi stagionali lungo la costa che hanno interessato una vasta area definendo un "territorio urbano" di scarsa qualità e carente di spazi pubblici;
- le trasformazioni agricole dei fondi che, per aumentare la produttività, hanno introdotto, su superfici sempre più vaste, le coltivazioni in serra;
- la realizzazione di alcune strutture turistico ricettive.

I nuclei edilizi stagionali esistenti sulla costa presentano problemi sia d'ordine paesaggistico che economico. Infatti, se le trasformazioni agricole ed i pochi insediamenti ricettivi hanno permesso al sistema produttivo di acquisire quote di mercato, gli insediamenti residenziali si sono mostrati incapaci di inserirsi nel paesaggio in termini *sostenibili* e di produrre benefici economici e sociali per la collettività.

Il modello, partendo da queste considerazioni, propone di:

- proteggere e valorizzare il sistema agricolo produttivo;
- definire una *rete ecologico-ambientale* che garantisca la valorizzazione del paesaggio costiero;
- limitare al minimo le nuove antropizzazioni;
- definire delle *nuove centralità* sul territorio;
- trasformare gli insediamenti residenziali stagionali in volumetrie produttive;

- trasformare gli insediamenti residenziali costieri da stagionali in annuali;
- definire un *gradiente delle velocità* di percorrenza sul territorio;

Se *riqualificare* questo sistema degradato è l'obiettivo, *intervenire* attraverso uno sviluppo sostenibile del sistema territorio è il metodo per ottenere ciò. Si individuano due livelli d'intervento: il *livello territoriale*, che ha come obiettivo la definizione di una pianificazione strategica economico-ambientale di riqualificazione della fascia costiera ed il *livello "urbano"* che ha come obiettivo la definizione dei criteri d'intervento per la riqualificazione dei sistemi antropici diffusi.

Il livello strategico territoriale

Il livello strategico territoriale definisce il *disegno delle compatibilità* tra i vari elementi del paesaggio antropico e naturale, esistenti e pianificati, attraverso la *condivisione di uno scenario territoriale* che faccia propri i seguenti concetti:

- conservazione, preservazione e valorizzazione del sistema ecologico-ambientale costiero come bene economico-sociale;
- conservazione e valorizzazione del sistema agricolo produttivo;
- razionalizzazione del sistema turistico produttivo;
- progettazione del sistema costiero delle percorrenze.

Il sistema ecologico-ambientale

L'analisi del sistema antropico e naturale ha permesso di individuare *cinque unità di paesaggio costiero*.

Tali aree sono scandite da *cinque emergenze naturali*, in parte già tutelate ed in parte da valorizzare che si sviluppano dalla costa verso l'immediato entroterra.

Si propone di creare un sistema ecologico-ambientale composto da un'insieme di spazi verdi pubblici uniti tra loro attraverso una maglia di connessione ecologica.

Tale maglia è formata da:

- il **Parco lineare costiero** che connette le tre grandi aree verdi presenti lungo la costa - la *Riserva Ciane-Saline*, il *Parco del Mare* e la *Riserva del fiume Cassibile* -;
- i **corridoi ecologici** che connettono la fascia costiera con l'immediato entroterra

attraverso la *permeabilizzazione del sistema antropizzato costiero*.

Il sistema agricolo produttivo

Lo studio agricolo-forestale e l'analisi di alcuni indicatori economici mettono in evidenza la presenza di un sistema agricolo attivo di notevole interesse economico, capace di produrre buone fonti di reddito. Questo sistema produttivo si fonda sui seguenti presupposti:

- presenza di terreni pianeggianti molto fertili;
- presenza di ottime condizioni climatiche;
- presenza di una preparata forza lavoro;
- investimenti per la trasformazione di alcune colture;
- investimenti per la realizzazione di colture in serra.

La presenza di questi fattori positivi fa sì che l'economia agricola rappresenti, in questo momento, una risorsa a cui il sistema economico locale non può rinunciare.

Si propone di preservare e potenziare questo sistema produttivo attraverso una strategia, che preveda:

- il mantenimento dell'uso agricolo delle aree vocate a questo scopo, al fine di preservare delle unità di paesaggio;
- l'incentivazione all'uso agricolo dei suoli con potenzialità produttive;
- l'individuazione di ambiti agricoli di tutela ambientale;
- l'individuazione di una rete di viabilità dedicata a tale sistema.

Il sistema turistico produttivo

L'area costiera, caratterizzata da una notevole volumetria edificata, non presenta per contro un'adeguata struttura turistica. Tre sono i dati che permettono di evidenziare tale situazione:

- poca presenza di strutture per la ricettività turistico-alberghiera, costituita esclusivamente da tre esercizi localizzati a Fontane Bianche (albergo sul mare), alla Fanusa (albergo ricavato all'interno di un complesso rurale) e alla penisola Maddalena (area dell'ex campeggio, attualmente non attivo);

- minima presenza, lungo la fascia costiera, di strutture destinate a servizi turistici, quali ristoranti, bar, esercizi commerciali, locali pubblici, lidi balneari e attrezzature sportive;
- grande presenza di volumetrie esistenti destinate a residenza stagionale (circa mc 3.000.000).

Un sistema edilizio **II3** strutturato non può supportare un modello economico turistico efficace. Bisogna, quindi, intervenire riequilibrando questa situazione nell'ambito delle volumetrie esistenti e pianificate dagli strumenti urbanistici vigenti, evitando nuovi insediamenti e trasformando le esistenti.

Si propone di:

- *riutilizzare* le volumetrie edificate destinate a residenze stagionali ai fini turistici;
- *definire* le nuove volumetrie previste dal Piano Regolatore vigente attraverso un disegno di compatibilità che le integri al il contesto;
- *realizzare* delle nuove centralità turistiche;
- *integrare* le strutture turistiche all'interno del sistema ecologico-ambientale;
- *individuare* una rete di percorrenze destinata a tale sistema.

Le azioni proposte tendono, non aumentando la pressione antropica, a trasformare la congerie edilizia esistente in volumetria turistica capace di produrre reddito.

Il sistema costiero delle percorrenze

Per la corretta programmazione del territorio si ritiene utile definire un sistema delle percorrenze che superi il semplice concetto di rete viaria veicolare. Si definirà una rete articolata e complessiva delle percorrenze pedonali, ciclabili, turistiche, agricole, capace di strutturare e servire l'intero territorio.

La progettazione del sistema è definita da:

- un **sistema a pettine**, che a partire dalla SS. n. 114, distribuisca il traffico veicolare lungo la fascia costiera attraverso una serie di assi perpendicolari d'avvicinamento al mare;
- il **gradiente della velocità** sul territorio, che stabilisca velocità di percorrenza

decrementi man mano che ci si avvicini al litorale;

- definizione di un **sistema viario agricolo**, indipendente dal **sistema delle percorrenze turistiche**.

Si prevede di trasformare il sistema viario costiero previsto, da lineare passante (strada litoranea che attraversa i vari agglomerati) a pettine (strada interna non passante da cui si diramano, in ortogonale, segmenti stradali che raggiungono i vari agglomerati).

Questo sistema:

- evita di creare un'ulteriore barriera tra il mare e l'entroterra;
- libera gli assi viari, esistenti lungo la costa, da flussi passanti indesiderati;
- agevola, attraverso un ridisegno delle sezioni stradali litoranee, le percorrenze pedonali;
- prevede una nuova centralità urbana al termine di ciascun asse.

Il livello urbano

Il livello strategico urbano fa proprio il *disegno delle compatibilità* tra i vari elementi del paesaggio antropico e naturale, attraverso la *condivisione di uno scenario territoriale*. In ambito locale le strategie di attuazione definiscono due differenti sistemi normativi che disciplinano, da una parte, il sistema esistente consolidato e dall'altra gli ambiti di nuova trasformazione.



Si definiscono i seguenti sistemi:

1) il sistema urbano diffuso

L'intero sistema urbano diffuso, analogamente al sistema ecologico-ambientale, è stato suddiviso in cinque sottosistemi costieri:

- Carrozzeri-Sacramento-Minareto;

- Maddalena-Plemmirio;
- Milocca-Fanusa-Arenella;
- Ognina;
- Fontane Bianche;

ed in tre sottosistemi rurali:

- Carrozzeri-Pezza Grande-Cozzo villa;
- Fanusa;
- Maeggio.

Ogni sottosistema individua ambiti edificati con caratteristiche omogenee per i quali si sono determinate delle adeguate linee di sviluppo che vanno dalla turistico-balneare alla residenza turistico-stagionale e dalla residenza agricolo-rurale a quella annuale.

Il PRG individua nei sottosistemi elencati le unità antropiche funzionali e autosufficienti per gli interventi di riqualificazione volti a dotare il territorio urbano costiero di idonee attrezzature di servizio.

2) il sistema delle centralità urbane

Propone un sistema di centralità urbane capace di definire:

- una gerarchia degli *spazi aperti*;
- un sistema locale di spazi pubblici;
- aree a *più elevate densità* di volumi, funzioni e servizi (aree di concentrazione volumetrica);
- una gerarchia della *infrastruttura viaria*;
- il concetto di *periferia o ambito periferico* all'interno del territorio urbano diffuso.

3) il sistema delle aree risorsa

L'intero territorio della fascia costiera presenta aree che hanno perso, o non hanno mai avuto, una funzione, ma per ragioni oggettive, o legate alle scelte di piano, rivestono un notevole valore strategico.

Il piano nell'individuare queste aree, definisce degli ambiti di intervento perequativo e, al loro interno, i comparti d'attuazione.

In ciascuno si individuano:

- aree di concentrazione volumetrica;
- aree a verde privato;
- aree per la realizzazione di servizi;
- aree per la viabilità.

I comparti sono obbligati alla cessione di aree per la realizzazione di servizi e viabilità e prevedono una serie di prescrizioni più o meno vincolanti in funzione dell'importanza strategica del sito

(allineamenti, altezze, tipologie, percorsi pedonali, ecc.).

Il piano calibra il soddisfacimento delle esigenze dell'intero fabbisogno a standard per il territorio urbano costiero negli ambiti di nuovo intervento e non sui singoli lotti interclusi, poiché di dimensioni ridotte e non funzionali alla realizzazione di una struttura atta a servizi.

Le aree di concentrazione volumetrica hanno una destinazione prevalente (si definisce una percentuale min.) e destinazioni ad essa compatibili (si definisce una percentuale max.).

In casi particolari, si è proceduto ad individuare, in maniera univoca per talune aree, vincoli di destinazione urbanistica. Si fa riferimento ad esempio all'individuazione di aree all'interno di questi comparti, per la realizzazione di cooperative con tipologia estensiva o semi-estensiva, che, possono rappresentare, da una parte, la risposta ad un'esigenza (richiesta di aree per le cooperative) dall'altra, definire dei nuclei di residenza non stagionale che possono fungere da *input* per la riqualificazione urbana di determinati ambiti costieri. Tale scelta permetterà a particolari destinazioni d'uso, mi riferisco a quelle commerciali (negozi, supermercati, bar ecc.), di attecchire e svilupparsi.

Per questi comparti si è definito un doppio indice, da una parte una densità territoriale massima dello 0,30 mc/mq e, dall'altra, una densità di concentrazione volumetrica dello 0,60 mc/mq.

Lo strumento di attuazione di queste aree risorsa avviene per comparti perequativi a cui si dà attuazione a seguito della cessione della rispettiva area a servizio. Tale cessione vincola l'intera area ad una destinazione a servizi. Se i proprietari non attuano il comparto il Comune può sostituirsi ad essi nella sua attuazione.

Lo strumento di attuazione sarà il piano di lottizzazione convenzionato, esteso all'intero comparto, nel rispetto dell'obbligo di cessione gratuita delle aree a servizi e della viabilità vincolate da piano ed interne comparto perequativo.

4) il sistema delle aree-tessuto interne alle zone di riordino urbanistico

Sono quelle aree del territorio costiero già fortemente edificate che, presentano al loro interno dei lotti di dimensioni ridotte non edificati.

Si prevede, per tali aree, la definizione di destinazioni d'uso legate alla residenza sia essa

stagionale, che annuale, dando anche la possibilità di destinazioni d'uso compatibili a questi stessi lotti di dimensioni ridotte quali: commerciale, ricreativa e di piccola ricettività turistica.

Lo strumento di attuazione è la *concessione singola convenzionata* in cui il cittadino ha l'obbligo di cedere fino ad un massimo del 20 % dell'area per servizi.

5) il sistema delle aree a servizi

La localizzazione delle singole aree a servizi, pur nel soddisfacimento locale di un fabbisogno, costituisce un sistema risorsa a livello territoriale, strettamente connesso con il sistema di accesso alla fascia costiera (assi di penetrazione), il sistema di centralità urbane, il sistema di fruizione della costa e il sistema edificato costiero.

Per tale motivo si è proceduto alla sua definizione nel rispetto di due concetti:

- localizzazione territoriale;
- dimensionamento locale.

Si è stabilito un fabbisogno di aree a servizi di mq 24 per mc 100 per i cinque sottosistemi costieri mentre per i tre rurali di mq 18 per mc 100.

Questi criteri dimensionali si applicano per tutto il territorio urbano costiero ad eccezione delle aree risorsa per le quali le schede norma stabiliscono la quantità di area da cedere per la realizzazione di servizi e viabilità.

3.2.3 Pantanelli

L'area denominata Pantanelli si trova a sud-ovest della città; è delimitata dal mare (Porto Grande), dal fiume Anapo e dallo scalo merci ferroviario e si caratterizza per il suo territorio solo in parte urbanizzato.

Per l'area di Pantanelli lo Schema di Massima del PRG recepisce le previsioni del relativo Programma Integrato

(ex art. 16, L. 179/92): Il Consiglio Comunale formulerà un piano di



o gli Emendamenti alla bozza del nuovo PRG ha chiesto per questa zona di :

“rivedere le previsioni di edificazione a Pantanelli nord e sud con una attenta valutazione dei rischi idrogeologici per possibili esondazioni ed in conseguenza di eventi sismici che potrebbero interessare anche la diga a monte sull’Anapo, per valutare l’opportunità di una modifica al Piano Integrato di Intervento.

Per il Programma Integrato di Intervento dei Pantanelli – Borgata S. Lucia se ne apprezza l’obiettivo di riqualificare l’area restituendo il mare alla città attraverso lo spostamento dei manufatti dalla riva verso l’interno. Questa operazione, però, dovrebbe essere preceduta dalle opere di bonifica idraulica, come da contenuto della relazione geologica allegata allo Schema di Massima del PRG.

Il piano integrato, deve risultare conforme al sistema dei vincoli ed in particolare alle limitazioni che derivano dalla normativa prevista dalla riserva nonché, dal piano di utilizzazione della preiserva del Ciane e Saline. Tutte le proposte in contrasto dovranno essere escluse.

Si ritiene che possano essere condivisibili le destinazioni urbanistiche per impianti sportivi, commerciali, artigianali, culturali e tempo libero, terziario e alberghiero, mentre non appaiono condivisibili, per i rischi connessi a possibile inondazione dell’area, le destinazioni urbanistiche che prevedano attività ricettive con soggiorno all’aria aperta (campeggi e simili)”.

Nel PRG definitivo l’ambito di intervento Pantanelli trova una definizione progettuale che conferma solo in parte le previsioni del Programma Integrato, puntando in particolare sui seguenti obiettivi:

- messa in sicurezza dal rischio idrogeologico di tutta l’area Pantanelli;
- realizzazione di una nuova strada di gronda al fine di declassare la via Elorina, da utilizzare solo per il traffico interno all’area Pantanelli sud;
- riqualificazione della fascia costiera lungo il Porto Grande, mediante la delocalizzazione delle attività esistenti sulle aree ubicate a nord del tracciato stradale della via Elorina e recupero urbano del fronte mare con lo sviluppo delle attività turistiche legate al mare (sport, svago, tempo libero). La realizzazione del nuovo scalo merci ferroviario deve servire come spunto per la localizzazione di attività produttive e commerciali nelle sue vicinanze; tutto ciò per tentare di creare condizioni favorevoli

allo smantellamento di edifici e capannoni dalla fascia costiera e alla sua bonifica ai fini di un utilizzo di tipo balneare e turistico anche mediante la realizzazione della passeggiata a mare sino al fiume Ciane;

- realizzazione del nuovo polo degli Uffici di interesse regionale, su di un’area di proprietà del demanio della Regione Sicilia ubicata a nord-est dell’area Pantanelli, tra lo scalo ferroviario e l’attuale mercato orto-frutticolo della città di Siracusa;
- riuso dell’area in oggi occupata dal mercato orto-frutticolo, struttura che il nuovo PRG sposta in un’area attigua allo scalo ferroviario di Cassibile;
- riuso e valorizzazione degli edifici industriali con attività dismesse, vicine alla costa da utilizzare anche per la realizzazione del nuovo Centro Congressi.
- la realizzazione di servizi e la riorganizzazione della viabilità di attraversamento costituiscono il fulcro delle previsioni per l’area Pantanelli.

4 *Il sistema del verde*

4.1 Le aree agricole, le aree boscate, le masserie.

Il territorio comunale di Siracusa confina a Nord con il territorio dei Comuni di Priolo e Melilli e con il Mare Ionio, ad Est e a Sud con il Mare Ionio, ad Ovest con il territorio dei Comuni di Avola, Noto, Canicattini Bagni, Palazzolo Acreide, Floridia e Solarino. Si estende in una zona in prevalenza pianeggiante, ma compresa tra metri zero e trecentocinquanta s.l.m. di contrada Bibbia tra il vallone Passetti e la Cava Lencino, al confine Ovest con il territorio di Canicattini Bagni, Noto e Palazzolo Acreide. La morfologia dell'area è caratterizzata da una fascia costiera con andamento pianeggiante, che aumenta di quota progressivamente procedendo da Sud a Nord, formata da insenature sabbiose o da coste calcaree.

L'immediato entroterra della fascia costiera è costituito da depositi alluvionali recenti limitati a Nord, ad Ovest ed in parte a Sud da una successione sedimentaria pleistocenica che degrada verso il mare.

In questa area possiamo distinguere due bacini idrografici: il primo, costituito da tutti i corpi idrici che, come il Fiume Anapo e

il Ciane, scaricano le acque nel Porto Grande di Siracusa; il secondo, più a Sud, è costituito dai fiumi Mortellaro e Cassibile che interessa solo marginalmente il territorio siracusano in quanto rappresenta il confine sud del territorio comunale di Siracusa. Tutti i corpi idrici sopraddetti traggono origine dalle alture poste al di fuori del territorio comunale e si immettono nel territorio siracusano con andamento torrentizio. Sono caratterizzati infatti, da elevate e, spesso intermittenti, portate nel periodo autunno-vernino, causando, a volte, gravi danni al territorio ed alla attività agricola, mentre riducono la portata a valori irrisori o addirittura nulli nel periodo estivo.

Procedendo da Nord a Sud troviamo il Fiume Anapo (a-napos cioè senza corso) caratterizzato dal fatto che, anche d'inverno, in alcuni tratti il suo letto resta asciutto a causa dell'incanalarsi delle acque nel sottosuolo.

Il fiume trova origine dal Monte Lauro, il cui bacino si estende per una superficie di circa Km² 380 ed interessa i Comuni di Buccheri, Buscemi, Palazzolo Acreide, Cassaro, Ferla, Sortino, Solarino, Floridia e Siracusa e sbocca nel Porto Grande.

II4



II4

Il Torrente Cefalino scorre, per un primo tratto, nel Vallone Cefalino e successivamente nel Vallone Fontanelle e quindi nel Canale Scandurra dal quale le acque si versano nel fiume Anapo in contrada Pantano. Il fiume Ciane è una emergenza idrica non collegata a locali intersezioni della superficie topografica con quella piezometrica, ma trae le sue origini dalle sorgenti Pisima e Pisimotta di contrada Pantano situate sul bordo di valle dell'affioramento calcareo di Cozzo Pantano; quest'ultimo, tamponato da alluvioni particolarmente argillose, sbocca direttamente nel Porto Grande.

Il suo alveo, della lunghezza di circa Km 7, è intercettato, in contrada Mezzabotte, dall'impianto di sollevamento che trasferisce una parte delle sue acque nella zona industriale Siracusa-Priolo. Le sue sorgenti sono alimentate dall'esteso bacino carbonatico di Lentini-Siracusa, che è all'origine anche della fonte Aretusa nell'isola di Ortigia. Negli ultimi trenta anni si è riscontrato un ridotto deflusso delle acque delle sorgenti nel periodo estivo collegato alla minore intensità delle precipitazioni autunno-vernine, insieme ad un incremento della salinità nelle acque del Ciane; questi fenomeni dipendono dal

maggiore emungimento della falda. Il minimo flusso vitale del fiume è stato calcolato in lt/sec. 90.

Come suddetto, assieme al ridotto deflusso, si è riscontrato un incremento nella salinità delle acque, sicuramente collegato con le intrusioni marine nel territorio che peggiorano la qualità dell'acqua, ma che concorrono ad assicurare la sopravvivenza del fiume; infatti potrebbe essere sufficiente una variazione piezometrica per il prosciugamento delle sorgenti se i quantitativi sottratti dagli emungimenti non venissero risarciti dalle intrusioni marine.

Il Torrente Cavadonna proviene dalle colline poste ad Ovest, al confine con i Comuni di Palazzolo, Noto e Canicattini Bagni. Riceve le sue acque dal Vallone Spinagallo e dalla Fontana Mortilla, si versa nel Canale Mammaiabica e quindi nel Porto Grande di Siracusa. Il Torrente Mortellaro attraversa i terreni posti a Nord di Cassibile, sbocca nello Ionio in contrada Arenella; inoltre, nel suo alveo vengono versati i reflui provenienti dal depuratore della Frazione di Cassibile. Il Fiume Cassibile interessa solo marginalmente il territorio siracusano in quanto rappresenta il



II4

confine sud del territorio comunale di Siracusa.

Da quanto sopra esposto si evince che il territorio comunale di Siracusa, esteso 20.408 ettari, gode della presenza di numerosi corpi idrici che lo attraversano impinguando le falde sotterranee in quantità tale da consentire uno sviluppo notevole dell'agricoltura. Questa è basata sulle produzioni agrumicole ed orticole sostenute dall'acqua di irrigazione prelevata direttamente a mezzo di pozzi trivellati da quelle falde che però, da alcuni anni, per il progressivo emungimento di acqua per uso industriale, fanno riscontrare notevoli variazioni delle condizioni quantitative e qualitative con conseguente abbassamento del livello piezometrico e fenomeni di insalinamento dovuti alla intrusione di acque marine.

L'approvvigionamento idrico dalle falde sotterranee, oltre che per l'uso industriale ed irriguo, serve ad alimentare anche l'acquedotto comunale di Siracusa a mezzo di pozzi siti nelle contrade S. Nicola, Dammusi e Case Bianche (Pozzi Reimann). L'acqua dei pozzi di quest'ultima contrada ha notevolmente peggiorato la composizione chimica delle acque potabili che presentano

percentuali saline tali da sconsigliarne l'uso per l'alimentazione degli abitanti di Siracusa.

L'attività agricola nel territorio siracusano ha sempre beneficiato dell'abbondanza di acqua di irrigazione.

Nell'ambito della revisione del P.R.G. è stato redatto lo Studio Agricolo Forestale previsto dalla L.R. 15/91 in cui tutti gli elementi sopra ricordati sono stati riportati su carte tematiche e sono stati utilizzati per la redazione della Carta delle Unità di Paesaggio sintetizzando gli ambiti territoriali omogenei per caratteristiche ambientali ed antropiche.

Vi si trovano evidenziate: le aree extra-agricole, cioè le superfici del territorio interessate dagli insediamenti urbani e periferici, ove l'attività agricola ha perso la sua importanza; le aree alluvionali e di pianura caratterizzate da terreni di ottima potenza e di naturale fertilità; le aree pianeggianti adatte alle colture arboree specializzate ed alle colture ortalizie; le aree poste oltre i 100 metri s.l.m. che insistono nella parte occidentale del territorio che sono caratterizzate da terreni poco profondi, in

II4

genere acclivi, ove si praticano colture estensive cerealicole e foraggere od arboree (mandorlo, ulivo e carrubo) e quindi interessate da una agricoltura poco remunerativa ma con immensi benefici per la collettività legati alla tutela del territorio.

Relativamente alle aree boschive, la legge regionale 19 agosto 1999 n.13, all'art.1 modificata dall'art.4 della legge regionale 6/4/1996 n. 16 specifica la loro definizione: "*si definisce bosco a tutti gli effetti di legge una superficie di terreno di estensione non inferiore a 10.000 mq in cui sono presenti piante forestali arboree o arbustive, destinate a formazione stabile, in qualsiasi stadio di sviluppo, che determinano una copertura del suolo non inferiore al 50 per cento.*

Si considerano altresì boschi, sempreché non inferiori a quelle di cui al comma 1, le formazioni rupestri e ripariali, la macchia mediterranea, nonché i castagneti anche da frutto e le fasce forestali di larghezza media non inferiori a 25 metri.

In queste aree sono vietate le nuove costruzioni anche nelle fasce di rispetto di 50 metri dal limite esterno dei medesimi.

Per i boschi di superficie superiore ai 10 ettari la fascia di rispetto di cui ai precedenti commi è determinata in misura proporzionale. Le zone di rispetto sono in ogni caso sottoposte al vincolo paesaggistico."

Lo studio agricolo-forestale ha posto in luce tre aree da sottoporre a particolare tutela e precisamente:

- la zona denominata Cava di Lencino, un'area che si può qualificare come bosco e che si trova in proseguimento del territorio di Palazzolo Acreide, ove ha origine con la denominazione di Bosco di Bibbia, e che prosegue per circa 1,5 km nel territorio di Siracusa (questa area ha una fascia di rispetto di m. 150);
- l'area della incisione torrentizia di Cavadonna al confine Ovest del territorio di Siracusa, ove sono stati riscontrati tutti gli elementi che caratterizzano l'habitat rupestre (anche questa area ha una fascia di rispetto di 150 metri);
- l'area retrostante il Capo Murro di Porco, nella Penisola della Maddalena, interessata da un progetto di riserva naturale, ove cresce spontanea la palma nana, associata ad altre specie caratteristiche della macchia mediterranea.

Relativamente alle masserie, presenti diffusamente in tutto il territorio comunale ed in buona parte vincolate dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA., si sono determinate delle regole generali che ne caratterizzano la grande testimonianza storico-architettonica.

Pertanto, sono ammessi gli adeguamenti per attività agrituristiche di cui all'art. 23 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto della configurazione volumetrica e dell'impianto tipologico originario nonché degli elementi d'interesse storico ed architettonico degli edifici e degli spazi interni, così come integrati nel sistema del riconoscibile impianto agricolo originario.

4.2 Il Parco anulare delle Mura Dionigiane

4.2.1 Il contesto storico-urbanistico

Siracusa non sfugge al rapporto conflittuale che le città nuove hanno instaurato con il loro tessuto antico: un rapporto caratterizzato da forti componenti di crisi che, nel processo di espansione urbanistica, si è evoluto in azioni di aggressione del moderno sull'antico. Le città nuove hanno infatti divorato nei secoli le preesistenze del passato, ritagliato i margini, coperto i visuali,

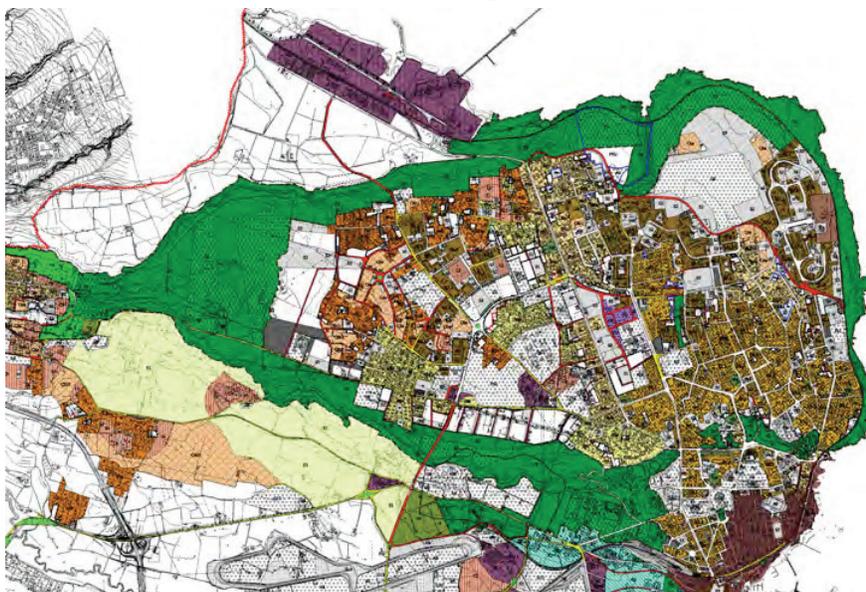
negato accessi, sovvertendo assi viari e modelli urbanistici; l'antico si intravede solo attraverso "tessere" o "polarizzazioni" (piazze, complessi architettonici, ecc.) miracolosamente salvate.

In un contesto talmente carico di intersezioni e difficili connessioni storiche, il Gruppo PRG ha accolto la sfida per un ripensamento delle problematiche territoriali delle zone limitrofe a quelle vincolate dall'attività legislativa della Soprintendenza ai BB.CC.AA., intervenendo nelle proprie aree di competenza con un approccio innovativo, di ulteriore salvaguardia del bene storico e rispettando il concetto moderno della fruizione pubblica. Nell'ambito della pianificazione urbanistica legata ai temi delle evidenze archeologiche diffuse a Siracusa, il progetto per il *Parco delle Mura Dionigiane* nasce dalla volontà di restituire alla città una vastissima area del territorio che risulta da sempre misconosciuta e sottostimata.

Il Progetto si configura come il momento cruciale di un itinerario di pensiero che si trasforma in occasione pratica e reale per superare le cesure tra tessuto antico e moderno, per unire le divisioni nette e attualmente scompaginate, per annullare tutti

quei disturbi del paesaggio dovuti alla frattura tra vita passata e vita attuale. Il nuovo disegno del *Parco* sarà, quindi, il mezzo per la riappropriazione da parte del cittadino di quei contenuti culturali e storici nascosti sotto i segni dell'aggressione del tempo e dell'espansionismo edilizio moderno. Il *Parco delle Mura*

inglobando, al suo interno, porzioni attualmente disgregate tra loro, unendole in un disegno di origine ed attendibilità storica, finalmente restituite alla vita contemporanea attraverso un ripensamento globale e particolare delle varie componenti di fragilità e potenzialità che tale generoso patrimonio nasconde.



II4

Dionigiane diventa quindi il progetto di un parco ideato sulla forma di una “*biblioteca aperta*”, un “*laboratorio di cultura*”, affiancato direttamente alle motivazioni di tutela e salvaguardia perseguite dalla Soprintendenza Archeologica di Siracusa.

La forma del Parco, anulare sui limiti esterni alla città, ripercorre il tracciato delle Mura Dionigiane,

L'abbandono dell'area è attualmente la componente più evidente lasciata in eredità dalle passate generazioni, cui, di contro, è maturata, negli anni, l'urgenza di ripensare organicamente alla destinazione di un patrimonio storico, artistico ed ambientale la cui vastità occupa circa un quinto dell'intero territorio urbano. La sua vicinanza, inoltre, con il

tessuto urbano e con la viabilità di tipo primario nei collegamenti verso i nuclei interni della città, è un'altra componente di urgenza che si aggiunge ai motivi che hanno maturato questa scelta.

Sull'area in questione ricadono oggi caratteristiche contrastanti e di difficile soluzione progettuale in termini di organicità e di fruizione pubblica: abusivismo, abbandoni, sovrapposizioni di destinazioni, impianti agricoli, edilizia privata e una ricchissima maglia di evidenze archeologiche ed ambientali di primissimo livello.

La situazione attualmente visibile è quella di una cesura netta tra area antica ed area moderna, e di intolleranza nelle dinamiche di dialogo tra le due realtà. L'immenso contenuto archeologico ed ambientale sembra oggi parassitario nel suo confinamento, difficile da raggiungere, non legato alle componenti attive della città e, piuttosto che qualificarsi nella sua valenza di unicità, esso risulta periferico e nascosto nel volume irregolarmente espanso del territorio urbano.

La complessità dei problemi concentrati in questo territorio ha così creato nel tempo una stratificazione di imbarazzi progettuali da parte delle passate

amministrazioni comunali che di fatto hanno lasciato oggi a noi un panorama giunto come sfida per chi ha il ruolo di rispondere in termini progettuali alle esigenze di una città in espansione, rinnovata nello spirito della partecipazione sociale ed economica alle potenzialità turistiche e culturali della città.

4.2.2 *Il Progetto del Parco anulare delle Mura Dionigiane*

Il "Parco delle Mura Dionigiane" è un progetto urbanistico a vocazione culturale, volto a promuovere la conoscenza, la valorizzazione e la fruizione delle aree contigue alle zone storico-archeologiche vincolate dalla legislazione in materia di Beni Culturali.



Il progetto del "Parco delle Mura Dionigiane", non intende offrire solo nuova evidenza alle testimonianze del passato con la mera invenzione di "percorsi culturali", intende piuttosto anche comprendere il ruolo decisivo che

tali testimonianze hanno avuto, e possono ancora avere, con la città.

Questo ripensamento si deve ad una maturata percezione del “bene”, non solo oggetto di salvaguardia, ma attore di un nuovo scenario nelle varie componenti dinamiche della vita



cittadina.

Infatti la vicinanza del *Parco* con aree urbanizzate, gravate esse stesse da forti fragilità estetiche e razionali, ha offerto a questo Gruppo, un’occasione rilevante ed



irrinunciabile per restituire nuova vita e comfort anche ai quartieri limitrofi. Il *Parco* si configura quindi come centro propulsore di nuovi canali di trasmissione e

sviluppo, nella sua rinnovata valenza di comunicazione e di rapporto con il tessuto urbano circostante.

Sotto questa lettura è possibile per tutti comprendere il valore di unicità e di innovazione del “*Parco delle Mura Dionigiane*” nel contesto dei grandi parchi urbani realizzati, in Italia e in Europa, all’interno di città caratterizzate da testimonianze passate: un progetto che diventa attuale solo laddove si leggono le proiezioni nel futuro, nella sua potenzialità di contenere oggi caratteristiche vivibili dalle prossime generazioni.

II4

Questi i principi intorno ai quali si è formata la progettazione del *Parco*:

- rispetto delle fasce regolate dalla legislazione BBCCAA;
- normativa delle aree comunali tesa alla valorizzazione e visibilità del bene storico limitrofo;
- restituzione del verde pubblico ad uso cittadino;
- vincolo della futura attività edilizia limitrofa a standard di basso impatto ambientale;
- recupero delle aree degradate presenti nel perimetro con una

- configurazione ambientale di rispetto e valorizzazione;
- realizzazione di percorsi turistici storico-culturali;
 - promozione di forme appropriate di fruizione, attraverso formule di gestione e di imprenditoria mista e privata.

In sintesi, sono stati recepiti strategicamente i principi espressi nel TITOLO I/Indirizzi Generali – Indirizzi Normativi, artt. 1-2 e TITOLO II, capo III, art.13.2 del Piano Territoriale Paesistico Regionale - Ass.to BBCCAA, Regione Sicilia (approv. con D.A. n. 6080, 21 maggio 1999).

Il Sistema del “Parco Anulare delle Mura Dionigiane” è suddiviso in tre zone:

- a) Parco delle Mura Dionigiane (F2)
- b) Parco Territoriale delle Mura Dionigiane (F3)
- c) Parco Urbano delle Mura Dionigiane (S3)

Gli ambiti zionali F2-F3-S3, costituenti omogeneamente il sistema del “Parco delle Mura Dionigiane”, saranno sottoposti a piani particolareggiati a cura della Soprintendenza ai BB.CC.AA. e del Comune, ciascuno per le rispettive competenze.

Questi piani di dettaglio, meglio disciplinati nelle norme tecniche di attuazione, dovranno attestarsi ad un unico obiettivo costituente la risultante di un confronto progettuale aperto tra i due enti competenti. L’obiettivo sarà fondato sulla riappropriazione culturale delle testimonianze storiche da parte della collettività siracusana, al fine di poter annoverare questa parte di territorio tra le “aree risorsa” per il rilancio di un segmento assai importante dell’economia siracusana, qual è il turismo culturale.

a) Parco delle Mura Dionigiane (F2)

Il progetto unitario del “Parco Territoriale” e del “Parco Urbano” è stato disegnato in previsione del futuro Parco delle Mura Dionigiane dalla Soprintendenza ai BB.AA.CC.

Nessun progetto sarebbe stato possibile senza il recepimento dei contenuti culturali interni alle aree vincolate e tutelate dalla Soprintendenza. Una coesione territoriale tra le due entità è la chiave per evitare in futuro possibili dissidi nell’uso razionale e corretto del territorio da parte del turista, del cittadino, dell’imprenditore privato, dello studioso e della formazione didattica.

Si sono volute, infatti, superare progettualmente le perplessità che da varie parti del territorio nazionale si sollevano circa le incongruenze e le occasioni di crisi in una progettazione territoriale mutilata del proprio "*partner di confine*", in aree complesse in cui il bene archeologico affiora insieme alla continuità di una frequentazione storica millenaria, e laddove, nelle aree contigue, interessi pubblici e privati risultano sovrapposti e tra loro conflittuali.

Inoltre il rinnovato interesse della ricerca scientifica archeologica per il complesso delle Mura Dionigiane e del Castello Eurialo, oggetto di studio da parte dell'Istituto Archeologico Germanico di Roma, condotto sotto la direzione della Soprintendenza Archeologica di Siracusa, ha sollecitato la necessità di bloccare ogni tentativo di incontrollato espansionismo della città ai margini delle evidenze archeologiche.

Il ruolo delle fasce F3+S3, a cuscinetto tra beni di Stato e aree urbane, permetterà infatti allo stesso "*Parco Archeologico*" di usufruire di spazio di rispetto aggiunto a quello perimetrato dallo Stato e una migliore visibilità e penetrazione turistica alle aree di interesse storico.

b + c) Il complesso F3+S3 risponde ai seguenti obiettivi:

F3. Mantenere una fascia di rispetto che si leghi direttamente ai temi della salvaguardia e tutela del patrimonio già gestito dallo Stato, di fatto aumentando e garantendo ulteriormente, con precise norme urbanistiche, la salvaguardia delle aree limitrofe alla zona archeologica, creando, quindi, maggior visibilità e tutela del bene archeologico stesso. L'area servirà a smaltire inoltre la sofferenza di una massiccia frequentazione turistica nella zona archeologica di Stato, assorbendone l'impatto d'uso, attraverso una rete di fruizione diversificata.

S3. Promuovere lo sviluppo di



un turismo culturale che si affacci e possa vivere organicamente con le aree vincolate su un lato e, sull'altro versante, costituisca occasione per il re-styling delle aree limitrofe urbane, abbassandone le attuali visibilità di degrado e rivalutandone il posizionamento strategico nella nuova realizzazione del parco. In questo ambito va osservata la

II4

proiezione economica che un regime a basso impatto ambientale potrà sviluppare in termini di turismo culturale.

Il confine tra le zone F2, F3 ed S3 non è un limite statico e non costituisce preciso confinamento progettuale: le future e possibili nuove acquisizioni della conoscenza archeologica giocheranno un ruolo dinamico nella modifica dell'aspetto fin qui rappresentato.

4.2.3 *Obiettivi e contenuti*

Il concetto di “*Bene Culturale*” è in continua trasformazione.

Dalle prime politiche di salvaguardia e di protezione tutelate dalla legislazione del 1939, il processo di maturazione intellettuale intorno al tema di “*Bene Culturale*” ha visto recentemente l'avvio di un nuovo percorso interpretativo tendente a svincolare il “*Bene*” dalla propria nicchia protezionistica e liberarlo verso quella più vasta della fruizione e del godimento pubblico.

Fino alla metà degli anni '80, infatti, la politica di gestione dei BB.CC.AA. è stata quasi sempre incentrata sui valori della conservazione e della

basando sostanzialmente il rapporto tra “*fruizione*” e “*bene*” su forze antitetiche: da una parte, la salvaguardia del “*bene*” tendente ad azioni protezionistiche contro l'invasione turistica; dall'altra, le esigenze non soddisfatte del turista che trovava inaccessibile la comprensione dei temi della cultura.

Negli ultimi anni, una nuova tendenza nella politica gestionale in materia di BB.CC. AA. ha dimostrato come sia possibile rendere utili i principi di gestione e fruizione, pur mantenendo salde le condizioni di salvaguardia e tutela. In associazione infatti al principio di “*fruizione pubblica*”, nelle più recenti discussioni e sperimentazioni in atto in Italia, si è inserito il valore aggiunto di “*turismo culturale*”, una definizione che implica - sullo sfondo

II4



tutela, dell'ottimale percezione del bene

culturale - nuove forze professionali impegnate nella valorizzazione del bene da una parte e, dall'altra, nella creazione di nuove possibilità di sviluppo sociale ed economico.

Su questo filone, dai programmi giubilari in poi, molti sono gli esempi pratici che hanno confermato in Italia la fortuna di una corretta progettazione sinergica basata sul valore produttivo di una gestione mirata ai fini della fruizione pubblica. In questo panorama eterogeneo di iniziative direttamente legate ai temi della fruizione (dalla mostra ai grandi restauri; dall'apertura notturna dei siti alla multimedialità applicata), la creazione di un Parco (urbano, archeologico, naturalistico, etc.) si presenta come l'esempio più complesso e problematico. Sostanzialmente, il nucleo di fragilità per tali realizzazioni è verificabile quando non si lega la creazione di un Parco al proprio contesto urbano e alle altre risorse - culturali ed economiche - eventualmente ad esso associabili. Le difficoltà, infatti, si registrano laddove è mancata sin dalle prime fasi progettuali una pianificazione di dialogo tra le varie componenti: morfologia del territorio, condizione e dislocazione dei beni, lunga durata dei programmi,

stanzialità del sistema fisso, forze economiche, rapporti col cittadino, etc. Un Parco, infatti, nato *sic et simpliciter* su una idea non contestualizzata e stratificata nel territorio storico, urbano, sociale ed economico della città, diventa spesso occasione per una ulteriore recinzione del bene, e quindi per il suo autocollasso. La nascita di Parchi Letterari, o Parchi Tematici, mancanti di una struttura vocazionale integrata nel territorio è uno degli esempi meno riusciti del genere.

II4

Il cosiddetto "*Sistema dei Parchi*", nuovo orientamento in formazione in Italia e in Sicilia anche in materia legislativa, si presenta oggi come lo strumento ideale per superare tali eredità negative, poichè persegue l'azione di una integrazione razionale delle varie componenti storico-archeologiche, artistiche ed ambientali del territorio, unitamente a quelle necessarie alla loro fruizione pubblica.

In tale contesto, Siracusa offre lo spunto per la realizzazione del miglior "*Sistema dei Parchi*" possibile. La città contiene risorse uniche al mondo, sia da un punto di vista archeologico che ambientale e la realizzazione del "*Sistema del Parco Anulare delle Mura Dionigiane*" (in cui i vari nuclei si

organizzano, nell'accordo sinergico tra diversi enti pubblici e privati, in funzione della loro principale risorsa) rappresenta occasione irrinunciabile per assicurare una prospettiva di sviluppo durevole e per avviare un processo di riqualificazione esteso all'intero territorio provinciale.

Il nuovo PRG fornisce già il quadro di riferimento e la sistemazione della perimetrazione del *Parco Anulare delle Mura Dionigiiane*, inglobando - in un disegno unitario e condiviso - la messa a sistema delle numerose valenze disperse sul territorio comunale.

Il progetto intende garantire un incremento qualitativo e quantitativo della fruizione del Parco da parte dei cittadini di Siracusa secondo un modello di "*parco urbano aperto*"; unitamente, il progetto intende promuovere ed assicurare nel tempo lo sviluppo di un flusso costante di turismo a vocazione culturale, diversificando le azioni di fruizione attraverso la valorizzazione delle diversità artistiche ed ambientali dei nuclei componenti il Sistema.

La pluralità degli obiettivi indicati richiede la realizzazione di una complessità di analisi tematiche, alcune delle quali già in fase di svolgimento:

- prevedere un corretto "*funzionamento*" urbanistico del Parco, in termini di destinazioni d'uso, sistema della mobilità, assetti proprietari, programmazione degli interventi;
- garantire la fattibilità finanziaria dell'intervento, anche attraverso un'azione diretta al *fund-raising*;
- mettere a punto un modello integrato di presidio, valorizzazione e gestione del Parco, orientato alla sostenibilità economica (a medio/lungo termine) delle attività insediate;
- valutare attentamente le ricadute ambientali e sociali delle opere necessarie alla realizzazione e fruizione del parco, nonché alla relativa manutenzione e gestione, con particolare attenzione agli aspetti occupazionali;
- definire un percorso meditato e condiviso di progettazione, attuazione e gestione, che assicuri una costante attività di comunicazione con le istituzioni, i soggetti tecnici, i cittadini e la comunità locale.

II4

A tal scopo, è necessario integrare – o meglio sviluppare in modo sintonico - una serie di elementi decisivi, cui corrispondono competenze specialistiche:

- disegno architettonico e paesaggistico;
- tutela e valorizzazione dei contenuti culturali, in sintonia con la Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa;
- promozione e gestione del Parco;
- programmazione e finanziamento delle opere e delle attività;
- impatto ambientale e sociale;
- informazione e comunicazione del progetto.

L'aspetto dell'informazione e della comunicazione è particolarmente rilevante, considerata la necessità di acquisire finanziamenti, di favorire la costruzione del consenso per la realizzazione delle opere (presso le istituzioni e la cittadinanza) e di richiamare l'attenzione internazionale sull'istituendo *Parco delle Mura Dionigiiane*.

Gli apporti disciplinari necessari per la realizzazione del Progetto saranno:

- **coordinamento generale del Progetto:** una consulenza responsabile del coordinamento scientifico che si occuperà del rapporto con l'Amministrazione e con gli Enti locali, dello sviluppo del progetto, dell'integrazione delle competenze specialistiche e del coordinamento del gruppo di lavoro;
- **progetto architettonico e programma degli interventi:** una consulenza responsabile della definizione di un progetto architettonico di massima che, sulla base delle esperienze urbanistiche e paesistiche, sia in grado di connettere effettivamente il Parco con la città e di assicurarne l'unitarietà anche ai fini della successiva gestione;
- **progetto di valorizzazione archeologica ed artistica:** una consulenza responsabile per la definizione di un progetto specifico di valorizzazione dei contenuti culturali, orientato al medio/lungo termine, che valorizzi le risorse storico-archeologiche dei nuclei facenti parte del Sistema del Parco, in stretta relazione sia con i temi perseguiti dalla Soprintendenza competente di territorio sia con Istituzioni scientifiche nazionali ed internazionali, insieme alla pianificazione di strategie diversificate di accesso e fruizione culturale al pubblico. Questa

attività si collega strettamente a quella degli altri progettisti per il supporto documentario e per la lettura esegetica dei documenti necessari alla costruzione di una motivazione corretta e pertinente sul piano scientifico, per le indicazioni delle evidenze ed emergenze contenutistiche sul quale verranno sviluppate le diverse linee di progettazione del Parco e per la guida al rispetto della legislazione in materia di BB.CC.AA.;

la contestualizzazione paesistica ed ambientale degli interventi connessi alla realizzazione del Parco, con l'obiettivo di coniugare le istanze storico-archeologiche, urbanistiche, architettoniche e di uso del suolo con i valori ecologici e naturalistici;

– **progetto di gestione, di promozione e comunicazione:** una consulenza responsabile dell'individuazione di un efficace modello gestionale, capace di produrre benefici effetti sull'intero

II4



– **progetto ambientale e paesistico:** una consulenza responsabile per la definizione di un progetto di massima per la valorizzazione, la riqualificazione e

territorio provinciale ma anche attraverso i cittadini di Siracusa. Questa attività si collega strettamente alla definizione delle modalità e degli strumenti di

promozione del Parco, a loro volta correlati con le iniziative di informazione e comunicazione del progetto, finalizzate alla formazione di un consenso consapevole e diffuso;

– **progetto di valutazione economica, sociale ed ambientale:** una consulenza finalizzata alla individuazione delle

implicazioni di carattere economico, sociale e ambientale, connesse alla realizzazione del Parco, sia in fase di realizzazione che in fase di gestione; l'attività si collega alla individuazione delle possibili fonti di finanziamento (regionali, nazionali ed europee) e dei possibili partners privati.

II4

5 La viabilità principale e quella minore

5.1 La viabilità principale

Le scelte operate nel nuovo PRG di Siracusa in merito al completamento del telaio infrastrutturale si caratterizzano per il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- mettere a regime il disegno di una rete stradale efficiente che consenta di risolvere i nodi e i punti di conflitto esistenti, ed in particolare che offra alternative al fine d’evitare le percorrenze obbligatorie all’interno del centro abitato, fonti dei maggiori disagi nell’attuale organizzazione del traffico veicolare;
- presentare la massima attenzione nell’individuazione dei nuovi tracciati viari, affinché siano minimizzati i danni all’ambiente naturale ed a quello costruito storico e/o contemporaneo;
- ricerca di soluzioni che consentano di recuperare e valorizzare le aree archeologiche attraversate da arterie stradali, in oggi assolutamente essenziali

per la circolazione dei veicoli nella città;

- tenere in giusta considerazione i criteri economici che consentano la realizzazione delle tratte viarie di progetti che si realizzeranno in più fasi e con la partecipazione di più soggetti sia pubblici sia privati.

Partendo da un attento esame di quanto previsto dal PRG vigente si è definito un telaio infrastrutturale che tende ad ottimizzare le soluzioni proposte non ancora realizzate, parliamo per esempio del caso dell’arteria “gronda” capace di drenare i traffici d’attraversamento della città e di ridistribuirli nei cinque popolosi quartieri centrali di Siracusa.

Nel piano regolatore generale si è quindi integrato quanto non realizzato con le nuove idee, cercando di mettere tutta la rete a sistema.

In sintesi si indicano di seguito alcuni interventi di maggior rilievo proposti in questo piano regolatore generale:

- 1) L’ingresso alla città
 - da nord, nuovo innesto viario dalla SS.114 (da Catania zona industriale ASI)

II5

- sulla strada della Pizzuta (oltre all'esistente ingresso su viale Scala Greca);
- da sud, il raddoppio della statale 115 (proveniente dalle zone costiere, Cassibile, Noto) al fine d'alleggerire l'intenso traffico che attualmente grava esclusivamente su via Elorina;
- da ovest (dalla S.S. 124 dallo svincolo dell'autostrada, SR-CT), il nuovo asse viario che prosegue parallelo a viale Emocrate (strada spesso intasata per la presenza di diverse attività artigianali);

2) La nuova dorsale (strada di gronda) il cui tracciato inizia dal quartiere Grottasanta (Mazzarona) e lambisce l'edificato sopra la balza per poi scendere in direzione sud fino alla stazione di S. Teresa Longarini attraverso un tratto in galleria, utile a non interrompere il sistema del parco delle Mura dionigiane; questo tracciato consente di mettere in diretta connessione le direttrici di traffico nord-ovest-sud, rendendo così fluido tutto il traffico cittadino.

3) Il nuovo asse di raccordo autostrada Siracusa Gela - strada del mare che costituisce una tangenziale degli abitanti di Cassibile e di Fontane Bianche.

4) Le nuove strade tangenziali all'abitato di Belvedere, poste a sud e a nord di questa parte di territorio quale completamento, ove possibile, degli assi stradali oggi interrotti, senza pesare eccessivamente sul paesaggio naturale.

5) La nuova viabilità costiera che, attraverso una rilettura delle gerarchie delle percorrenze presenti nel territorio e la creazione di tracciati viari a "pettine", quali appendici alle viabilità statali e provinciali esistenti, consentono di determinare facili penetrazioni verso le aree costiere stesse, nel rispetto dei coni naturali che dal mare protendono verso le parti agricole, senza la creazione di ulteriori barriere.

6) Riutilizzo dell'ex tracciato ferroviario come viabilità urbana per la mobilità pubblica e privata, dalla stazione fino alla latomia dei Cappuccini.

Relativamente al secondo tratto che dai Cappuccini conduce fino

II5

alla stazione ferroviaria di Targia, si è programmato il riuso del vecchio tracciato realizzando una sede stradale che consenta il trasporto pubblico e l'inserimento di corsie ciclabili e pedonali.

5.2 La viabilità minore

Per la viabilità minore sono stati previsti alcuni innesti secondari sugli assi principali di progetto ed adeguamenti delle strade esistenti nelle zone altamente edificate.

All'interno dei comparti edificatori, le aree utilizzate per i servizi pubblici hanno fatto scaturire la necessità di prevedere viabilità pubbliche utili alla fruizione di detti servizi.

Queste viabilità, ammagliate ai preesistenti assi viari, rientrano nella quota di cessione d'area prevista nei comparti d'intervento e devono essere realizzati direttamente dai soggetti attuatori degli stessi comparti, a scomputo degli oneri d'urbanizzazione.

5.3 La cintura di ferro

Il riuso del tracciato ferroviario dismesso costituisce una grande occasione per la riqualificazione urbana di Siracusa; la cintura ferroviaria costituisce, infatti, una frattura tra la città ed il mare, ma anche una straordinaria occasione per realizzare un "itinerario urbano" che al contempo sia sistema di trasporto pubblico -

privato e spazio pubblico di relazione (passeggiata pedonale, verde pubblico attrezzato).

Il PRG definitivo, confermando l'ipotesi progettuale già proposta nello Schema di massima, prevede la realizzazione di un anello viario per la viabilità pubblica e collettiva; tale anello utilizzerà in parte l'ex linea ferroviaria (Stazione centrale, Cappuccini), in parte la viabilità esistente da potenziare (viale Tunisi, via Algeri), per finire con la nuova viabilità di scorrimento al contorno del perimetro urbano (tratto Scala Greca, via Algeri), il tracciato della nuova dorsale del traffico.

Tale arteria con carattere di viabilità di scorrimento consentirà di realizzare un rapido collegamento tra il centro storico e le zone nord e sud della città e funzionerà, sia da via di fuga in caso di terremoti, sia da sedime per inserire un tracciato in sede propria per un mezzo pubblico ecologico che consenta di raggiungere Ortigia rapidamente; tale percorso, dopo i Cappuccini, potrà diventare un itinerario urbano attrezzato, con l'esclusione del traffico privato; sarà, quindi, la prosecuzione del tracciato in sede propria per un mezzo pubblico, piste ciclabili, percorsi pedonali costituenti un itinerario attrezzato di fruizione sia urbana

II5



(collegamento con i quartieri di Mazzarrona ...) sia turistica per il collegamento del sistema dei Parchi Archeologici ed urbani.

Si pone l'accento su alcuni punti fondamentali del progetto "cintura di ferro":

- *creazione di un sistema di mobilità veicolare privata;*
- *realizzazione di un'infrastruttura di trasporto collettivo;*
- *definizione di spazi pubblici di relazione;*
- *individuazione di un itinerario urbano di collegamento tra le diverse aree del Parco urbano delle mura Dionigiane;*
- *collegamento tra il centro storico ed i quartieri recenti ad alta densità abitativa.*

L'itinerario urbano

Pur essendo di fondamentale importanza la riutilizzazione

dell'intera linea ferroviaria, ormai dismessa, è indubbio che la parte in cui è più urgente un rilevante intervento di riqualificazione urbana risulta essere la zona tra la Stazione ferroviaria e il convento dei Cappuccini; qui il tracciato ferroviario,

più che in altre parti della città, rappresenta una vera e propria barriera che con il suo sviluppo, in parte in rilevato ed in parte in trincea, impedisce qualsiasi relazione tra la Borgata S. Lucia ed il mare.

Le ipotesi che nel corso degli anni sono state proposte per il riutilizzo del tracciato ferroviario prevedevano, nella maggior parte dei casi, solo la costruzione di una strada per il collegamento tra la zona nord della città ed il centro cittadino.

L'ipotesi perseguita dal nuovo PRG, non si limita solo alla previsione di una sola strada, ma risponde all'esigenza di realizzare una nuova viabilità.

Ferma restando, quindi, l'ipotesi progettuale che prevede il percorso veicolare utile anche come via di fuga in caso di calamità naturali è stato progettato

un sistema di collegamento con valenza di luogo urbano.



Sono numerose le condizioni al contorno che hanno influenzato la progettazione che è stata caratterizzata per il massimo rispetto per il tessuto urbano esistente; al fine di ricucire i tessuti edilizi esistenti ai margini del tracciato ferroviario, è stata posta come condizione irrinunciabile del progetto la eliminazione di ogni rilevato o trincea.

Il progetto di PRG prevede la realizzazione di un itinerario urbano che prevede:

- *una rapida via di accesso che si sviluppa dal Convento dei Cappuccini sino alla Stazione;*

- *una infrastruttura di trasporto pubblico al fine di servire la mobilità sia dei residenti che dei turisti;*
- *un Parco lineare che, partendo dalla Stazione ferroviaria, attraversa la città arriva al Porto Marmoreo per proseguire poi verso le Latomie dei Cappuccini. Un luogo del tutto autonomo che si relaziona con gli altri spazi pubblici, via via lambiti;*

L'itinerario si sviluppa dalla Stazione ferroviaria di Siracusa per circa 2,5 Km, in direzione nord fino a giungere al convento dei Cappuccini, interessando una fascia di terreno variabile da 24 a 31 metri di larghezza, ed, in direzione sud, fino a collegarsi con la Stazione ferroviaria ed il Parco archeologico della Neapolis.

L'infrastruttura è costituita da corsie per la mobilità pubblica e privata, da un percorso pedonale, da una pista ciclabile e da spazi adiacenti verdi destinati a varie funzioni, che assumono così valore di spazio urbano di relazione. Il percorso pedonale ha sia una funzione di marciapiede che di piacevole passeggiata; la presenza di panche e zone attrezzate per la sosta, impreziosisce la sua qualità spaziale.

II5

6 Determinazione dei fabbisogni e offerta di piano

Introduzione

Il “dimensionamento” ha smesso da diversi anni di essere considerato un elemento caratterizzante del piano regolatore comunale. Dopo la fase dei piani della prima generazione, sino agli anni ottanta, in cui i piani erano “sovradimensionati” per dare “libero sfogo all’edilizia”, è subentrata la fase “qualitativa”. Il soddisfacimento del fabbisogno residenziale, sette famiglie su dieci sono proprietarie della casa in cui vivono, ha fatto calare la tensione abitativa dando la possibilità di concentrarsi su altri aspetti, non meno importanti, del piano. Il dimensionamento residenziale avviene oggi su valori “fisiologici” forse troppo compressi, perché tendono a creare dei monopoli delle aree. Per una semplice legge di mercato più un bene è scarso più il valore dello stesso è elevato. Di conseguenza un dimensionamento più corretto dovrebbe comunque tener conto di questi fattori economici ed essere tale da non portare a situazioni di privilegio. Ciò non di meno il dimensionamento rappresenta ancora uno degli elementi base su cui il piano viene giudicato sia dalla collettività sia dagli organi preposti alla sua approvazione (i funzionari della regione). La legislazione regionale siciliana prescrive che lo scenario previsionale sia rapportato ai vent’anni. E’ questa una indicazione completamente diversa da quella

nazionale (decennale) ma che letta con l’ulteriore prescrizione “attuativa” presenta delle particolarità interessanti. La legge siciliana prevede infatti che all’interno del piano siano sviluppati in dettaglio i progetti delle aree di trasformazione comprese nel primo decennio. Si tratta delle aree sottoposte a “prescrizioni esecutive” che devono essere studiate e risolte ad una scala attuativa (1:1000 o 1:500). In sostanza il piano è dimensionato per un ventennio, ma vengono contemporaneamente individuate le aree in cui lo stesso deve essere attuato nel primo decennio. Nello stesso strumento urbanistico è concentrato un “piano strutturale” (o master plan) ventennale e un “piano operativo” decennale.

Di seguito nella presente parte della Relazione vengono presentati i dati di sintesi dello Studio sul fabbisogno residenziale nel comune di Siracusa, a cura del Cresme spa Roma.

II6

6.1 Residenti e famiglie

Lo scenario previsionale è aggiornato con il dato ufficiale della demografia (popolazione residente e numero famiglie) messo a disposizione dagli uffici demografici del Comune rapportato al 20 ottobre 2001 (data in cui in tutta Italia si è svolto l’ultimo censimento Istat). A tale data la popolazione residente siracusana risultava pari a 125.395 abitanti e a 47.171 famiglie anagrafiche. Tale

rilevazione viene effettuata dall'Ufficio comunale in occasione delle operazioni legate al censimento decennale della popolazione.

Il dato rilevato conferma la sostanziale stabilità della popolazione residente nell'ultimo decennio e il continuo e progressivo aumento del numero delle famiglie.

Nel 1991 i residenti risultavano essere 125.586, le famiglie 45.584. Mentre la popolazione è rimasta costante, le famiglie sono aumentate di circa 1600 unità, cioè del 3,5%.

L'andamento della popolazione nel decennio degli anni '90 è stato caratterizzato da due sub-trend:

- nella prima metà sino al 1995, la popolazione è aumentata arrivando a toccare il picco di 127.588 abitanti (01/01/1985);

- nella seconda metà è invece diminuita sino ad arrivare al valore di 125.000 del 2000.

Questo andamento è dato dalla somma algebrica dei due movimenti, naturale e migratorio, di cui è composto il saldo totale.

Il saldo naturale, rappresentato dalla differenza tra nascite e morti, si è sempre mantenuto su valori positivi anche se in costante decremento. Il saldo, che era attorno alle 400-500 unità nei primi anni '90, è di circa 150-200 unità nell'arco di tempo che va dal '97 al 2000.

II6

Comune di Siracusa serie storica movimento demografico 1991-2001										
	Movimento naturale			Movimento migratorio			Saldo totale	Popolazione residente	Famiglie residenti	Numero componenti Famiglia
	Nati	Morti	Saldo	Iscritti	Cancellati	Saldo				
<i>19.10.91</i>								<i>125.941</i>		
<i>Anagrafe</i>	<i>1.117</i>	<i>814</i>	<i>303</i>	<i>1.740</i>	<i>1.901</i>	<i>-161</i>	<i>142</i>	<i>125.586</i>	<i>45.584</i>	<i>2,76</i>
1991	1.376	968	408	1.819	2.054	-235	173	125.972		
1992	1.441	951	490	2.457	2.119	338	828	126.800	46.029	2,75
1993	1.365	859	506	2.189	1.999	190	696	127.496	46.312	2,75
1994	1.200	969	231	1.724	1.863	-139	92	127.588	46.601	2,74
1995	1.224	963	261	1.740	2.141	-401	-140	127.448	46.718	2,73
1996	1.216	970	246	1.429	1.899	-470	-224	127.224	46.771	2,72
1997	1.126	978	148	1.625	2.113	-488	-340	126.884	46.832	2,71
1998	1.210	1.014	196	1.822	2.181	-359	-163	126.721	46.779	2,71
1999	1.170	991	179	1.576	2.194	-618	-439	126.282	46.937	2,69
2000	1.152	983	169	1.338	2.116	-778	-609	125.673	46.711	2,69
<i>20.10.01</i>								<i>125.395</i>	<i>47.171</i>	<i>2,66</i>
Note										
1) La popolazione calcolata al 19.10.99 e al 20.10.2001 è quella ufficiale che l'ufficio censimento comunale comunica all'Istat prima dell'inizio delle fasi censuarie										
2) I dati annuali sono quelli dell'anagrafe pubblicati dall'Istat annualmente										

Il dato confortante però riguarda le nascite che rimangono sempre superiori alle 1100-1200 unità all'anno. Le morti sono attorno alle 900-950 unità all'anno.

Il saldo del movimento migratorio ha avuto invece un andamento sempre negativo (ad esclusione degli anni '92 e '93). Contro 1500 iscritti all'anagrafe provenienti da altri comuni vi sono 2000 cancellati. Il fenomeno è legato a diversi fattori come l'immigrazione

"extracomunitaria" e quella locale mentre la cancellazione è dovuta principalmente all'uscita per motivi legati al mercato delle abitazioni. Nei comuni della cintura i prezzi delle compravendite immobiliari sono, ovviamente, più convenienti che nel comune capoluogo.

Movimento demografico Indice medio di incremento 1991-2001		
Anno	Popolazione residente	Famiglie
1991	125.586	45.584
2001	125.673	47.171
Ince/decre/mento		
valore assoluto	87	1.587
valore percentuale	0,07	3,48
Indice di incremento medio annuo	0,007	0,348
1995	127.448	46.718
2001	125.673	47.171
Incremento		
valore assoluto	-1.775	453
valore percentuale	-1,39	0,97
Indice di incremento medio annuo	-0,279	0,194
1991	125.586	45.584
1995	127.488	46.718
Incremento		
valore assoluto	1.902	1.134
valore percentuale	1,51	2,49
Indice di incremento medio annuo	0,151	0,498
Valore Indice di Incremento Medio Annuo (Ima)		
1991-2001	0,007	0,348
1991-1995	0,151	0,498
1995-2001	-0,279	0,194
Note		
Il dato popolazione 2001 si riferisce al 1/1/01; il dato delle famiglie alla rilevazione anagrafica censuaria		

II6

A fronte di questa diminuzione si registra però il continuo aumento del numero delle famiglie e la conseguente riduzione del numero dei componenti medi per famiglia. Le famiglie che erano attorno alle 45.500 unità nel 1991 sono oggi oltre 47.000. Il saldo complessivo è di 1600 nuove famiglie nel decennio degli anni novanta.

E' questo il dato più interessante che deve essere preso in considerazione per la stima del fabbisogno edilizio-residenziale. Lo standard abitativo è oggi pari al valore di un alloggio per famiglia.

L'aumento delle famiglie è legato anche alla riduzione del numero dei suoi componenti medi. Se nel 1991 questo era pari a 2,76, al 2001 è sceso a 2,66. Si tratta di un valore elevato sopra la media nazionale che si aggira a valori sotto il 2,5, ma che nei comuni capoluogo è di poco superiore al valore di 2,0. Anche questo dato è legato a dei fenomeni sociali quali l'aumento delle separazioni e delle famiglie formate da un solo componente. Negli anni successivi si prevede che il fenomeno continuerà ad aumentare anche se potrà essere compensato dall'aumento del numero di famiglie con due, tre o più figli (soprattutto della popolazione extracomunitaria) e delle famiglie

formate da "single". Queste ultime sono in prevalenza formate da persone che hanno raggiunto una certa età perché separate o vedove. I single "giovani" rappresentano una quota minore e sono più legati ad un fenomeno "fiscale" che a quello effettivo di allontanamento dalla famiglia originaria.

6.2 Scenari al 2013 e al 2022

6.2.1 L'indice di incremento medio annuo

Dall'analisi del trend demografico possono essere fatte delle stime sul futuro andamento. La base di partenza è il dato relativo all'indice di incremento o decremento medio annuo calcolato sia per i residenti che per le famiglie.

L'indice di incremento è stato calcolato facendo riferimento a tre periodi diversi:

- a) il decennio 1991-2001,
- b) il primo quinquennio 1991-1995,
- c) il secondo quinquennio 1995-2001.

Il primo periodo rappresenta il trend storico di tutti gli anni novanta. Al suo interno contiene sia il periodo positivo della prima metà del decennio sia il periodo negativo della seconda metà.

Il secondo periodo rappresenta la situazione del primo quinquennio degli anni novanta in cui il saldo complessivo ha mantenuto sostanzialmente dei valori positivi.

II6

Il terzo periodo rappresenta quello più recente incentrato sui valori negativi.

Di converso, per tutti e tre i periodi, l'incremento delle famiglie è rappresentato da un valore positivo, anche se decrescente.

Nel lungo periodo i residenti sono rimasti pressoché costanti con un indice di incremento medio annuo prossimo allo "zero": il valore è di +0,007% pari ad un aumento in valore assoluto di 8 persone/anno. Si tratta di un valore irrisorio.

A fronte di ciò, però, il valore dell'incremento medio annuo delle famiglie è pari a +0,348% per anno, pari ad un saldo di 150-160 famiglie/anno.

Nell'ultimo periodo, quello a noi più vicino, tra il 1995 e il 2001 la popolazione ha subito un decremento con un indice medio annuo pari a -0,279%. L'ultimo quinquennio rappresenta il periodo in cui si assiste ad una inversione di tendenza con una diminuzione della popolazione pari a mille unità ogni tre anni.

Anche in questo caso, però, il numero delle famiglie aumenta con un indice di incremento medio annuo pari a +0,194% (circa la metà di quello medio decennale).

Anche nel quinquennio in cui la popolazione è diminuita, il saldo del numero delle famiglie ha continuato a crescere.

Nel periodo dei primi anni 90 si assiste, invece, ad un aumento della popolazione considerevole, circa 2000 abitanti in cinque anni. L'indice di incremento medio annuo è stato pari a +0,151%, il valore più elevato dei tre periodi presi in considerazione.

Al tempo stesso l'incremento del numero delle famiglie è stato proporzionalmente ancora più elevato, con +0,498%.

I sei indici ricavati, tre per la popolazione e tre per le famiglie, possono dar luogo ad altrettante ipotesi di scenari demografici per il prossimo ventennio come richiesto dalla legislazione

II6

Previsioni demografiche 2002-2013		
Sintesi ipotesi A, B, C		
	incremento al 2013	
	Popolazione	Famiglie
Ipotesi A, con Ima 1991-2001	114	2.158
Ipotesi B, con Ima 1995-2001	- 4.483	1.192
Ipotesi C, con Ima 1991-1995	2.489	3.116

regionale siciliana, anche se più verosimile rimane l'ipotesi decennale.

Si può considerare la prima come l'ipotesi "intermedia" (Ipotesi A) che tiene conto di un periodo decennale, cioè sufficientemente lungo per valutare un andamento come quello demografico per una area "ristretta" come quella comunale.

Si può considerare la seconda come l'ipotesi minima o "pessimista" (Ipotesi B) che, tenendo conto solamente del periodo più recente, è più soggetta a "distorsioni", anche a breve termine.

Si può considerare la terza ipotesi come quella di massima o "ottimista" (Ipotesi C) che tiene conto solamente del quinquennio estremamente positivo per la demografia siracusana.

Verosimilmente l'ipotesi più attendibile rimane quella "intermedia" calcolata sull'intero periodo decennale che "ammorbidisce" i picchi positivi e negativi.

6.2.2 Scenari demografici

Si possono proporre tre scenari partendo dai tre diversi indici di incremento della popolazione e delle famiglie e applicando la formula semplice $[V_n = V_a(1 + I_{ma}/100)^n]$ in cui V_n = il valore della popolazione o

delle famiglie all'anno n , V_a = ultimo dato utile preso in considerazione per il calcolo, I_{ma} = indice di incremento medio annuo, n = l'anno preso in considerazione, n = elevato alla n .

Ipotesi A

La prima ipotesi fa riferimento all'indice di incremento calcolato sull'intero decennio degli anni novanta.

- La popolazione rimane sostanzialmente costante con un leggerissimo aumento di poche unità (meno di dieci all'anno).
- Le famiglie aumentano seppure con un trend contenuto, pari ad un saldo positivo di 180 famiglie/anno.
- Alla fine del periodo, negli anni dal 2010 in poi, il numero medio dei componenti per famiglia risulta essere sotto il valore di 2,60. Si tratta di un valore verosimile ancorché contenuto. Infatti se le previsioni generali (a livello nazionale) venissero confermate il numero medio dei componenti per famiglia dovrebbe tendere ad una maggiore diminuzione avvicinandosi al valore di 2,1-2,3.

II6

Ipotesi B

La seconda ipotesi viene fatta avendo come riferimento l'indice medio del periodo più recente (1995-2000).

- La popolazione diminuisce notevolmente portandosi ad un valore di 121.000 abitanti nel 2013 con un decremento di 4500 unità circa.
- Le famiglie, di converso, aumentano seppur in modo non sensibile: un saldo positivo di circa 1200 unità in tredici anni, pari a 90 all'anno.
- Alla fine del periodo il numero dei componenti per famiglia è attorno al valore di 2,55. Anche questo sembra un valore verosimile in quanto si dovrebbe assistere ad una maggiore riduzione.

Ipotesi C

La terza ipotesi tiene conto del periodo migliore (ipotesi "ottimistica") con l'indice più elevato riscontrato all'inizio del decennio degli anni novanta.

- La popolazione si incrementa di 2500 unità arrivando a 128.000 abitanti (2013).
- Le famiglie hanno un aumento ancora maggiore, superando quota 49.800,

mille in più rispetto alla ipotesi A.

- Alla fine del periodo il numero dei componenti medi per famiglia risulta essere di 2,57, con valori simili a quelli del periodo dell'ipotesi A. A maggior ragione il dato sembra verosimile per difetto.

Se le tre ipotesi hanno tutte un grado di attendibilità, quella da tenere in maggior considerazione sembra essere la prima (quella calcolata sull'intero decennio precedente) anche se il periodo più recente (l'ultimo quinquennio) è quello che dovrebbe risultare più vicino alla previsione futura. In ogni caso il dato positivo del saldo familiare è quello che permette di procedere ad una proposizione di scenari di fabbisogno edilizio-abitativo.

II6

Previsioni demografiche 2002-2022

Ipotesi A, con Ima 1991-2001			
	Popolazione	Famiglie	Componenti
2002	125.691	47.037	2,67
2003	125.699	47.200	2,66
2004	125.708	47.365	2,65
2005	125.717	47.529	2,65
2006	125.726	47.695	2,64
2007	125.735	47.861	2,63
2008	125.743	48.027	2,62
2009	125.752	48.195	2,61
2010	125.761	48.362	2,60
2011	125.770	48.531	2,59
2012	125.779	48.699	2,58
2013	125.787	48.869	2,57
<i>Incremento 2001-2013</i>	<i>114</i>	<i>2.158</i>	
2014	125.796	49.039	2,57
2015	125.805	49.210	2,56
2016	125.814	49.381	2,55
2017	125.823	49.553	2,54
2018	125.831	49.725	2,53
2019	125.840	49.898	2,52
2020	125.849	70.871	1,78
2021	125.858	50.246	2,50
2022	125.867	50.421	2,50
<i>Incremento 2001-2022</i>	<i>194</i>	<i>3.710</i>	

II6

Ipotesi B, con Ima 1995-2001			
	Popolazione	Famiglie	Componenti
2002	124.973	46.892	2,67
2003	124.624	46.983	2,65
2004	124.276	47.075	2,64
2005	123.930	47.166	2,63
2006	123.584	47.257	2,62
2007	123.239	47.349	2,60
2008	122.895	47.441	2,59
2009	122.552	47.533	2,58
2010	122.210	47.625	2,57
2011	121.869	47.718	2,55
2012	121.529	47.810	2,54
2013	121.190	47.903	2,53
<i>Incremento 2001-2013</i>	- 4.483	1.192	
2014	120.852	47.996	2,52
2015	120.515	48.089	2,51
2016	120.179	48.182	2,49
2017	119.844	48.276	2,48
2018	119.509	48.369	2,47
2019	119.176	48.463	2,46
2020	118.843	48.557	2,45
2021	118.512	48.651	2,44
2022	118.181	48.746	2,42
<i>Incremento 2001-2022</i>	- 7.492	2.035	

II6

Ipotesi C, con Ima 1991-1995			
	Popolazione	Famiglie	Componenti
2002	126.053	47.177	2,67
2003	126.243	47.412	2,66
2004	126.434	47.648	2,65
2005	126.625	47.886	2,64
2006	126.816	48.124	2,64
2007	127.007	48.364	2,63
2008	127.199	48.605	2,62
2009	127.391	48.847	2,61
2010	127.584	49.090	2,60
2011	127.776	49.335	2,59
2012	127.969	49.580	2,58
2013	128.162	49.827	2,57
<i>Incremento 2001-2013</i>	<i>2.489</i>	<i>3.116</i>	
2014	128.356	50.075	2,56
2015	128.550	50.325	2,55
2016	128.744	50.575	2,55
2017	128.938	50.827	2,54
2018	129.133	51.080	2,53
2019	129.328	51.335	2,52
2020	129.523	51.590	2,51
2021	129.719	51.847	2,50
2022	129.915	52.105	2,49
<i>Incremento 2001-2022</i>	<i>4.242</i>	<i>5.394</i>	

II6

6.2.3 Scenari di fabbisogno abitativo

Lo scenario del fabbisogno abitativo viene calcolato tenendo conto di tre macro-variabili:

- a) il fabbisogno pregresso stabilito in base alle convivenze rilevate in occasione del censimento del 1991 (dato più recente);
- b) il valore del saldo delle famiglie secondo le tre ipotesi prospettate, corrispondente ad un analogo valore di alloggi;
- c) un aumento del 10%, pari ad un incremento medio annuo di +0,7 di cosiddette "seconde case disponibili" che normalmente vengono mantenute libere per essere immesse sul mercato dell'affitto delle persone domiciliate oppure a disposizione del figlio/a in età da matrimonio. Si tratta di un valore "frizionale fisiologico" che, a Siracusa, ha valori molto più elevati (24-25%) in quanto all'interno di tale dato sono inserite anche le seconde case "per vacanza" degli stessi siracusani.

Il fabbisogno pregresso, sommatoria dei fenomeni di coabitazione, sovraffollamento e degrado abitativo (cfr. i rapporti Cresme aprile 1998 e settembre 1998) è pari ad un numero di abitazioni equivalenti di 1970 unità al 1991. Di questo si calcola che nel decennio passato il 60% delle famiglie abbia cambiato la propria condizione abitativa e quindi si

trovi in una situazione di standard. Si tiene conto quindi solamente di un residuo del 40% pari ad una domanda di 788 alloggi/equivalenti.

Il valore del saldo delle famiglie che viene preso in considerazione a seconda delle tre ipotesi è pari a: Ipotesi A: +2.158 alloggi, Ipotesi B: +1.192 alloggi, Ipotesi C: +3.116.

Il valore del "residuo fisiologico", le seconde case a disposizione, viene stimato in un 10% del dato della domanda da aumento demografico. Questo, a seconda delle tre Ipotesi, è rispettivamente pari a: Ipotesi A, +216; Ipotesi B, +119; Ipotesi C, +312.

Complessivamente la domanda di abitazioni, in questo modo stimata, al 2013, per il comune di Siracusa, diventa: Ipotesi A, +3.162; Ipotesi B, +2.099; Ipotesi C, +4216.

II6

Stima fabbisogno abitativo al 2013 e al 2022			
In numero abitazioni			
Anno	2013		2022
TIPOLOGIA DI DOMANDA	Numero Abitazioni		
1.Fabbisogno pregresso (40% del valore 1991)	788	788	
2. Nuove famiglie/nuovi alloggi			
	Ipotesi A	2.158	3.710
	Ipotesi B	1.192	2.035
	Ipotesi C	3.116	5.394
3. Seconde case disponibili (10% del fabbisogno punto 2)			
	Ipotesi A	216	371
	Ipotesi B	119	204
	Ipotesi C	312	539
TOTALE FABBISOGNO			
	Ipotesi A	3.162	4.869
	Ipotesi B	2.099	3.027
	Ipotesi C	4.216	6.721
Volume medio netto			
Anno			2013
	ABITAZIONI	alloggio medio mc	Volume Totale
Ipotesi A	3.162	450	1.422.900
Ipotesi B	2.099	450	944.550
Ipotesi C	4.216	450	1.897.200
Anno			
			2022
Ipotesi A	4.869	450	2.191.050
Ipotesi B	3.027	450	1.361.925
Ipotesi C	6.721	450	3.024.630

II6

6.2.4 Scenari per la produzione edilizia

Dal dato sulla domanda di abitazioni si può fare una stima sulla volumetria corrispondente da edificare e sulle superfici territoriali da occupare. Tale calcolo può essere effettuato partendo da un dato medio di alloggio o, in modo più approfondito, per tipologia edilizia.

Il valore medio di un alloggio si aggira attorno ai 100-120mq di superficie di calpestio, a questo bisogna aggiungere i vani accessori afferenti l'abitazione (garage, magazzino, soffitta, locali tecnici ecc.). Questi possono occupare una superficie di 20-40mq. Complessivamente, quindi, si può assumere come valore medio 450mc.

Con questo dato medio il volume edificabile totale previsto per il periodo del primo decennio (2013) è pari a:

- Ipotesi A: mc. 1.499.900;
- Ipotesi B: mc. 944.550;
- Ipotesi C: mc. 1.897.200.

Ma questo dato può essere ulteriormente affinato facendo riferimento alle tipologie edilizie maggiormente edificate e stimando le percentuali di realizzazione per ognuna di esse. Vengono prese in considerazione tre tipologie standard: a) il villino

o la casa uni-bifamiliare; b) la casa con 3-6 alloggi che può essere o una casa a "schiera" o una palazzina a "schiera" o una palazzina "di condominio" con 10-15 alloggi, 6-8 piani fuori terra comprensivo di 1-2 piani per altre destinazioni (uffici, negozi).

Il volume medio della casa uni/bifamiliare con due piani fuori terra, comprensiva di locali accessori (cantina, garage, lavatoio, centrale termica) è stato fissato in mc 600.

Il volume medio di una casa plurifamiliare con 6 alloggi con tipologia a schiera o a palazzina comprensivo di locali accessori e tecnici è stato fissato in mc 2000.

La casa con 10 alloggi, il condominio "medio" da 6-8 piani può essere fissato su un valore di mc 8500.

La stima della distribuzione percentuale delle tipologie è stata effettuata tenendo conto delle statistiche nazionali sulle volumetrie concessionate (anche se le stesse hanno un alto indice di dato "non risposto" come segnalato dall'Istat) e sulle aspettative abitative degli abitanti siracusani.

La casa singola o la casa bifamiliare è di gran lunga la tipologia più richiesta. Essa rappresenta un valore tra il 40 ed il 50% dell'universo dei nuovi edifici

II6

costruiti in Italia che si alza a valori attorno al 70-80% se si escludono i capoluoghi di provincia.

Al secondo posto si trova la casa a schiera e, in subordine, la piccola palazzina. Questa tipologia può occupare un valore del 30% del totale.

Infine il tipo "condominio" può essere stimato tra il 20 ed il 30%.

Applicando diverse quote percentuali si possono fare altrettante ipotesi. Ne sono state fatte due, applicate alle 3 ipotesi di dimensionamento, e più precisamente:

- la Stima 1, con le seguenti quote: villino 50%, schiera/palazzina 30%, condominio 20%;
- la Stima 2, con le seguenti quote: villino 40%, schiera/palazzina 30%, condominio 30%.

La Stima 1 prevede un maggior ricorso alla tipologia di piccole dimensioni. Villini e palazzine rappresentano l'80% del totale degli edifici e danno luogo all'edificazione di un massimo di 1100 edifici di questa tipologia (nell'Ipotesi B).

La Stima 2 prevede un maggior ricorso alla tipologia di medio-grandi dimensioni. Palazzine e condomini rappresentano il 60% degli edifici totali e danno luogo

all'edificazione di un massimo di 200 edifici (sempre nell'Ipotesi B).

Il risultato é che la volumetria di progetto varia tra un minimo di mc 1.160.000 (Stima 2, Ipotesi B) ed un massimo di mc 2.280.000 (Stima 1, Ipotesi C).

Di conseguenza può anche essere stimato l'uso della superficie territoriale applicando dei lotti medi di mc 600 per le case uni/bifamiliari, di mq. 1500 per le case da 6 alloggi, di mq 2500-3000 per i condomini da 6-8 piani.

La superficie complessiva varia tra mq 820.000 della Stima 2, Ipotesi B, e mq 1.800.000 della Stima 1, Ipotesi 1. L'indice di edificabilità fondiaria é compreso tra 1,0mc/mq per i villini e 2,8mc/mq per i condomini.

II6

Fabbisogno edilizio residenziale al 2013 - Stima per tipologia edilizia						
Stima 1): 50% villini, 30% schiere/palazzine, 20% condomini						
		Tipologie	Percentuale	volume medio mc	Numero edifici	Totale mc
Ipotesi A	3.162	1-2 alloggi	50%	600	1.581	948.600
	3.162	3-6 alloggi	30%	2000	158	316.200
	3.162	oltre 6	20%	8500	53	447.950
TOTALE MC						1.712.750
Ipotesi B	2.099	1-2 alloggi	50%	600	1.050	629.700
	2.099	3-6 alloggi	30%	2000	105	209.900
	2.099	oltre 6	20%	8500	35	297.358
TOTALE MC						1.136.958
Ipotesi C	4.216	1-2 alloggi	50%	600	2.108	1.264.800
	4.216	3-6 alloggi	30%	2000	211	421.600
	4.216	oltre 6	20%	8500	70	597.267
						2.283.667
Stima 2): 40% villini, 30% schiere/palazzine, 30% condomini						
		Tipologie	Percentuale	volume medio mc	Numero edifici	Totale mc
Ipotesi A	3.162	1-2 alloggi	40%	600	1.265	758.880
	3.162	3-6 alloggi	30%	2000	158	316.200
	3.162	oltre 6	30%	8500	79	671.925
TOTALE MC						1.747.005
Ipotesi B	2.099	1-2 alloggi	40%	600	840	503.760
	2.099	3-6 alloggi	30%	2000	105	209.900
	2.099	oltre 6	30%	8500	52	446.038
TOTALE MC						1.159.698
Ipotesi C	4.216	1-2 alloggi	40%	600	1.686	1.011.840
	4.216	3-6 alloggi	30%	2000	211	421.600
	4.216	oltre 6	30%	8500	105	895.900
TOTALE MC						2.329.340

II6

Stima superficie edificabile aree residenziali al 2013						
Stima 1): 50% villini, 30% schiere/palazzine, 20% condomini						
		Tipologie	Percentuale	lotto medio mq	numero lotti	Totale mq
Ipotesi A	3.162	1-2 alloggi	50%	600	1.581	948.600
	3.162	3-6 alloggi	30%	1500	158	237.150
	3.162	oltre 6	20%	3000	53	158.100
TOTALE MQ						1.343.850
Ipotesi B	2.099	1-2 alloggi	50%	600	1.050	629.700
	2.099	3-6 alloggi	30%	1500	105	157.425
	2.099	oltre 6	20%	3000	35	104.950
TOTALE MQ						892.075
Ipotesi C	4.216	1-2 alloggi	50%	600	2.108	1.264.800
	4.216	3-6 alloggi	30%	1500	211	316.200
	4.216	oltre 6	20%	3000	70	210.800
TOTALE MQ						1.791.800
Stima 2): 40% villini, 30% schiere/palazzine, 30% condomini						
		Tipologie	Percentuale	lotto medio mq		Totale mq
Ipotesi A	3.162	1-2 alloggi	40%	600	1.265	758.880
	3.162	3-6 alloggi	30%	1500	158	237.150
	3.162	oltre 6	30%	3000	79	237.150
TOTALE MQ						1.233.180
Ipotesi B	2.099	1-2 alloggi	40%	600	840	503.760
	2.099	3-6 alloggi	30%	1500	105	157.425
	2.099	oltre 6	30%	3000	52	157.425
TOTALE MQ						818.610
Ipotesi C	4.216	1-2 alloggi	40%	600	1.686	1.011.840
	4.216	3-6 alloggi	30%	1500	211	316.200
	4.216	oltre 6	30%	3000	105	316.200
TOTALE MQ						1.644.240

II6

6.2.5 *Un ulteriore approfondimento al 2022*

La legislazione regionale siciliana prescrive che la previsione di piano sia fatta su un periodo di tempo ventennale. Fare delle previsioni demografiche per un ambito ristretto come quello urbano di una città, per un periodo così lungo, è un'operazione rischiosa che può essere facilmente vanificata. I demografi, per esempio, che studiano il fenomeno demografico a livello di nazioni o di macro aree, hanno affermato che, se continua il trend attuale di riduzione delle nascite, gli italiani rischiano fra cinquant'anni, di non esserci più. Ciò non significa che l'Italia sarà disabitata ma che gli autoctoni saranno una piccola percentuale.

Si possono comunque tentare delle ragionevoli stime basandosi sempre sull'indice di incremento medio annuo dell'ultimo periodo statistico. Anche in questo caso si possono ipotizzare diversi scenari a seconda dell'indice applicato. In più può essere inserita una ulteriore limitazione da considerare come "variabile fissa". Se il numero delle famiglie è in costante aumento per via del fenomeno della riduzione della media dei componenti, questo non

potrà andare al di sotto di una certa soglia.

La famiglia media non può scendere oltre il valore di 2,0 componenti, ma, molto presumibilmente, non può scendere al di sotto di un valore tra 2,3 e 2,1. In questo caso allora si blocca il valore ad una certa soglia prefigurata e il numero delle famiglie assume un andamento molto diverso.

Ai fenomeni demografici si devono però poi sommare altre tematiche che comunque incidono sul dimensionamento volumetrico residenziale. Nelle città si assiste sempre di più ad un fenomeno di aumento degli abitanti non-residenti. Sono i "domiciliati" che sfuggono alla statistica ufficiale anche se, gli stessi, dovrebbero essere censiti dall'autorità di polizia. Si tratta di quella fascia di cittadini che vivono nella città ma che non cambiano residenza: sono gli studenti, gli addetti all'industria e ai servizi che si trasferiscono solo per un periodo lavorativo, gli stranieri che "svernano" al sud. Tutti costoro occupano degli alloggi che vengono sottratti allo stock abitativo dei residenti.

II6

Fabbisogno edilizio residenziale al 2022						
Stima per tipologia edilizia						
Stima 1): 50% villini, 30% schiere/palazzine, 20% condomini						
		Tipologie	Percentuale	volume medio mc	Numero edifici	Totale mc
Ipotesi A	4.869	1-2 alloggi	50%	600	2.435	1.460.700
Ipotesi A	4.869	3-6 alloggi	30%	2.000	243	486.900
	4.869	oltre 6	20%	8500	81	689.775
TOTALE MC						2.637.375
Ipotesi B	3.027	1-2 alloggi	50%	600	1.514	908.100
	3.027	3-6 alloggi	30%	2000	151	302.700
	3.027	oltre 6	20%	8500	50	428.825
TOTALE MC						1.639.625
Ipotesi C	6.721	1-2 alloggi	50%	600	3.361	2.016.300
	6.721	3-6 alloggi	30%	2000	336	672.100
	6.721	oltre 6	20%	8500	112	952.142
TOTALE MC						3.640.542
Stima 2): 40% villini, 30% schiere/palazzine, 30% condomini						
		Tipologie	Percentuale	volume medio mc	Numero edifici	Totale mc
Ipotesi A	4.869	1-2 alloggi	40%	600	1.948	1.168.560
	4.869	3-6 alloggi	30%	2000	243	486.900
	4.869	oltre 6	30%	8500	122	1.034.663
TOTALE MC						2.690.123
Ipotesi B	3.027	1-2 alloggi	40%	600	1.211	726.480
	3.027	3-6 alloggi	30%	2000	151	302.700
	3.027	oltre 6	30%	8500	76	643.238
TOTALE MC						1.672.418
Ipotesi C	6.721	1-2 alloggi	40%	600	2.688	1.613.040
	6.721	3-6 alloggi	30%	2000	336	672.100
	6.721	oltre 6	30%	8500	168	1.428.213
TOTALE MC						3.713.353

II6

Stima superficie edificabile aree residenziali/ previsione 2022						
Stima 1): 50% villini, 30% schiere/palazzine, 20% condomini						
		Tipologie	Percentuale	lotto medio mq	numero lotti	Totale mq
Ipotesi A	4.869	1-2 alloggi	50%	600	2.435	1.460.700
	4.869	3-6 alloggi	30%	1500	243	365.175
	4.869	oltre 6	20%	3000	81	243.450
TOTALE MQ						2.069.325
Ipotesi B	3.027	1-2 alloggi	50%	600	1.514	908.100
	3.027	3-6 alloggi	30%	1500	151	227.025
	3.027	oltre 6	20%	3000	50	151.350
TOTALE MQ						1.286.475
Ipotesi C	6.721	1-2 alloggi	50%	600	3.361	2.016.300
	6.721	3-6 alloggi	30%	1500	336	504.075
	6.721	oltre 6	20%	3000	112	336.050
TOTALE MQ						2.856.425
Stima 2): 40% villini, 30% schiere/palazzine, 30% condomini						
		Tipologie	Percentuale	lotto medio mq	numero lotti	Totale mq
Ipotesi A	4.869	1-2 alloggi	40%	600	1.948	1.168.560
	4.869	3-6 alloggi	30%	1500	243	365.175
	4.869	oltre 6	30%	3000	122	365.175
TOTALE MQ						1.898.910
Ipotesi B	3.027	1-2 alloggi	40%	600	1.211	726.480
	3.027	3-6 alloggi	30%	1500	151	227.025
	3.027	oltre 6	30%	3000	76	227.025
TOTALE MQ						1.180.530
Ipotesi C		1-2 alloggi	40%	600	2.688	1.613.040
	6.721	3-6 alloggi	30%	1500	336	504.075
	6.721	oltre 6	30%	3000	168	504.075
TOTALE MQ						2.621.190

II6

6.3 L'edilizia residenziale di tipo pubblico

6.3.1 ERP Sicilia: un meccanismo "da governare"

La erogazione di finanziamenti per l'edilizia residenziale pubblica é normata, in regione Sicilia, da una serie di provvedimenti legislativi che hanno dei riflessi indotti anche sulla pianificazione urbanistica generale.

La legislazione regionale introduce un meccanismo che, se non governato locamente, può portare a distorsioni programmatiche-urbanistiche.

La legge permette cioè che gli stessi richiedenti il finanziamento regionale (imprese e imprese cooperative) possano proporre (se il Comune é inadempiente) delle aree di proprietà, al di fuori delle zone urbanistiche di previsione, da sottoporre all'edificazione.

Tali aree possono essere individuate anche nelle zone agricole limitrofe all'edificato. In questo modo la localizzazione diventa in deroga allo strumento urbanistico generale e le previsioni dello stesso, compreso il dimensionamento, vengono vanificate.

Rimane comunque competenza dell'Ente Locale tentare di governare questo meccanismo.

Il meccanismo dei finanziamenti ERP siciliano, previsto dalla legislazione vigente, prevede i seguenti passaggi:

1. la Regione, ogni biennio, emana un provvedimento di stanziamento di fondi per l'Erp e fissa i termini per la presentazione delle domande di richiesta di finanziamento;
2. il soggetto privato - impresa o cooperativa - presenta istanza di finanziamento o meglio di "promessa di finanziamento" subordinato alla individuazione e alla messa in disponibilità da parte del Comune di aree idonee. Le "promesse di finanziamento" regionale vengono quindi date senza tener conto della programmazione urbanistica comunale. L'Assessore regionale competente non é quello all'Urbanistica;
3. ricevute le "promesse di finanziamento" i richiedenti devono dimostrare di avere il terreno per edificare e quindi il Comune ha l'obbligo di individuare e rendere disponibili tali aree;
4. il Comune deve scegliere queste aree all'interno delle zone identificate dallo strumento urbanistico come PEEP o ERP o PC (programma costruttivo).

II6

-
- In caso di non disponibilità di tali aree il Comune ha due possibilità:
- individuare le aree ERP all'interno delle aree di espansione (le zone C) non ancora realizzate o
 - approvare un nuovo Programma Costruttivo o un nuovo PEEP individuando le aree in zona agricola.
- La prima è difficilmente praticabile in quanto apre dei contenziosi con i proprietari che vedono lesi i propri diritti. Da una potenziale area edificabile si passa ad un'area soggetta alla pratica dell'esproprio;
5. in caso di inadempienza da parte comunale, i soggetti che hanno ricevuto la "promessa di finanziamento" regionale hanno due possibilità:
 - a) proporre aree di loro proprietà - che saranno di regola in zona agricola non edificabile,
 - b) richiedere l'intervento del Commissario *ad acta* per l'individuazione e l'assegnazione delle aree;
 6. il Commissario *ad acta* in deroga al PRG approva un apposito Programma Costruttivo che, nella fattispecie, diventa la sommatoria delle istanze e/o una variante al PRG.

Tutto il meccanismo non è inoltre "tarato" sui tempi programmatori e sulle temporalità urbanistiche.

I piani urbanistici hanno solitamente un dimensionamento del fabbisogno abitativo decennale, gli stanziamenti sono emanati a cadenza biennale con ritardi quinquennali.

A Siracusa nell'anno 2001 devono ancora essere evase le domande del Bando 1991, del Bando 1993, mentre si è in attesa delle domande del Bando 1995. Lo scarto è di 8/10 anni.

Le istanze ammesse al Bando 91 in attesa di assegnazione dell'area hanno queste caratteristiche:

- numero istanze 40, di cui una già realizzata nel frattempo;
- numero alloggi totali: 850;
- stima volume complessivo: (850 alloggi per 400 mc/cadauno): mc 340.000;
- ipotizzando un indice di 1,0 mc/mq diventa necessario individuare aree per una superficie di mq 340.000 con tipologia casa uni/bi-familiare;
- ipotizzando un indice di 1,5 mc/mq diventa necessario individuare aree per una superficie di mq 226.000 con tipologia a schiera;
- ipotizzando un indice di 1,5 mc/mq diventa

II6

necessario individuare aree per una superficie di mq 170.000 con tipologia a palazzina (3-4piani).

6.3.2 Scenari di fabbisogno ERP

Partendo dalle tre ipotesi dello scenario del fabbisogno abitativo si possono fare delle stime anche per il soddisfacimento delle domande di edilizia residenziale pubblica.

Possono essere prese in considerazione altre ipotesi da incrociare con quelle del

fabbisogno abitativo complessivo. Le tre ipotesi stimano il numero di alloggi per ERP pari al 40%, al 50% ed al 70% del totale della domanda al 2013.

Gli alloggi ERP possono variare tra gli 840 ed i 1500 nell'ipotesi B, tra i 1200 ed i 2200 nell'ipotesi A.

Queste danno luogo ad una suddivisione biennale di 200-500 alloggi, Ipotesi B oppure tra 400 e 700 nell'ipotesi C.

Dimensionamento ERP				
Fabbisogno residenziale 2013		Programma ERP		
	n. alloggi	Ipotesi 1	Ipotesi 2	Ipotesi 3
		40%	50%	70%
Ipotesi A	3.162	1.265	1.581	2.213
Ipotesi B	2.099	840	1.050	1.469
Ipotesi C	4.216	1.686	2.108	2.951
Suddivisione per periodi				
Ipotesi A		<i>1.265</i>	<i>1.581</i>	<i>2.213</i>
2003/2005		316	395	553
2006/2008		316	395	553
2009/2011		316	395	553
2012-2014		316	395	553
IpotesiB		<i>840</i>	<i>1.050</i>	<i>1.469</i>
2003/2005		210	395	553
2006/2008		210	395	553
2009/2011		210	395	553
2012-2014		210	395	553
IpotesiC		<i>1.686</i>	<i>2.108</i>	<i>2.951</i>
2003/2005		422	527	738
2006/2008		422	527	738
2009/2011		422	527	738
2012-2014		422	527	738

II6

6.4 L'offerta del Piano

A fronte di una stima della domanda abitativa come precedentemente verificata, il piano prevede l'edificazione di nuovi volumi residenziali per un valore massimo di circa 2,2 milioni di mc. In pratica questo valore si può ridurre di un 20-30% in quanto in fase esecutiva gli operatori possono comunque inserire, nel volume delle nuove zone, anche destinazioni d'uso diverse (commercio, direzionale, turismo) senza superare la soglia massima stabilita dalle prescrizioni. Le nuove aree di edificazione sono tutte concentrate all'interno della città consolidata e vanno a riempire gli interstizi rimasti liberi dalla precedente strumentazione. Molte di queste sono aree previste dal precedente piano regolatore o dal piano per l'edilizia pubblica (Programmi Costruttivi secondo la terminologia della legislazione regionale).

Dall'analisi di dettaglio per Tessuti urbanistici (vedi Progetto Preliminare) è emersa, da una parte, la presenza di molte aree interstiziali non edificate dall'altra la carenza di aree per standard secondo i minimi di legge. Quest'ultima non è, in verità, una carenza attribuibile al piano precedente, ma alla sua mancata gestione. In particolare è da

attribuire alla mancata realizzazione degli espropri e quindi alla realizzazione delle opere. Ciò ha comportato, come in molte altre città, la presenza di aree soggette ad esproprio, ma con i vincoli scaduti (per effetto della nota sentenza della Corte Costituzionale).

Il nuovo piano affronta questo tema introducendo la tematica della "perequazione". Le aree soggette a vincolo vengono recuperate per l'edificazione ferma restando, però, la cessione di una quota parte per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La nuova volumetria trova collocazione nella città secondo la seguente differenziazione.

Nella città antica della Borgata Santa Lucia, in cui vivono circa 13 mila abitanti, sono previsti dei modesti completamenti edilizi a chiusura degli isolati esistenti. Si tratta di ampliamenti in aderenza o in altezza, che danno luogo complessivamente a circa 160.000/200.000 metri cubi. Trattandosi di interventi di completamento, i cui promotori sono gli stessi abitanti del volume adiacente, si può presumere che gli stessi, saranno attuati con tempi e modalità diverse da quelle di una "normale" lottizzazione.

II6

Per la città antica di Ortigia non sono previsti nuovi volumi. Pur essendo il centro storico soggetto ad una intensa attività immobiliare di recupero, la stessa non dà modo di aumentare lo stock abitativo, ma di razionalizzare quello esistente. Anzi il recupero, attraverso la “rifusione” degli alloggi o il cambio di destinazione d’uso (da residenza ad attività ricettiva, per esempio), contribuisce a diminuire e sottrarre alloggi residenziali, anche se la popolazione tendenzialmente “aumenta” leggermente o rimane costante.

Nella città consolidata sono state individuate zone omogenee di tipo

B e ambiti di nuova edificazione soggetti a scheda normativa e a “prescrizione esecutiva”. In queste aree il volume di progetto è attorno ad 1,4 milioni di metri cubi.

Nelle zone comprese nei Programmi Costruttivi in atto ed in progetto, il volume complessivo si aggira attorno 500.000 metri cubi. L’edilizia residenziale pubblica rappresenta in questa prima stima il 20-25% circa del volume complessivo per fini abitativi.

Le dimensioni della città					
	Superficie ettari	Volume edificato totale Mc	Abitanti (1/1/98)	Mc/ab	Ab/ha
Città antica / Ortigia (3)	50	2.100.000	5.739	366	115
Città antica / Borgata Santa Lucia	67	2.974.000	13.902	214	207
Città moderna/ città consolidata (1)(2)	700	17.700.000	101.172	175	145
Città a mare/ ex agglomerati abusivi	1025	4.685.000			
Zona rurale/	18.566	930.200	6.071	153	0,33
TOTALE	20.408	28.389.200	126.884	224	6,22

Note

(1) compreso Acradina, Epipoli, Grotta Santa, Neapolis, Tiche, Belvedere, Cassibile

(2) Nel volume totale sono compresi PdZ e il PC in atto

(3) Solo isolati residenziali/ esclusi grandi contenitori

Corsivo=stima

II6

Nuovo PRG / Volumetria di nuova previsione / offerta PRG					
Zona	Residenza			Non Residenza	Totale volume
	mc	alloggi con media 450 mc/all	%	commercio/ direzionale/ turismo	mc
Nuovi comparti Schede Norma (1)	1.107.000	2.460	49,36	362.000	1.469.000
Zone omogenee di tipo B	216.400	481	9,65		216.400
Zone R1	57.500	128	2,56		57.500
Zone C in atto		-	-		-
Zone per Programmi Costruttivi ERP	565.700	1.257	25,22		565.700
Borgata Santa Lucia	152.300	338	6,79		152.300
Ortigia					-
Frazione Cassibile (B+R1)	143.800	320	6,41		143.800
zona costiera meridionale				1.068.000	1.068.000
zone commerciali D3.1				651.000	651.000
zone artigianali / superficie coperta mq.					267.000
Totale - Ipotesi 1	2.242.700	4.984	100,00	2.081.000	4.323.700
Totale - Ipotesi 2	1.907.300	4.238		2.416.400	4.323.700

Note

(1) compreso trasferimento volume prodotto da zone parco (F2-F3-S3)

Ipotesi 1 = tutto il volume previsto ha destinazione d'uso residenziale

Ipotesi 2 = il 20% del volume ha destinazione d'uso NON residenziale (escluso in zona ERP)

6.5 Edilizia non residenziale: Settore produttivo (artigianale, industriale), Settore commerciale, Settore turistico, Settore direzionale

L'analisi svolta per il comparto non residenziale (si veda il rapporto "Studio sul fabbisogno residenziale e non residenziale nel comune di Siracusa – 1998/2010", Cresme, Roma, aprile 1998, pp. 1-207) ha riguardato i settori produttivi legati all'artigianato e all'industria, al commercio, al direzionale e al turismo. Da questo studio si

possono trarre alcune valutazioni di sintesi.

La struttura economica del capoluogo, rispetto alla situazione della provincia, è caratterizzata da un maggior peso delle attività terziarie, direzionali e commerciali e da una presenza più contenuta dei settori produttivi. Nell'industria e nell'artigianato gli addetti diminuiscono, ma, all'interno del settore, vi è quello legato all'edilizia che aumenta consistentemente (+38%). Nel settore commerciale aumenta

II6

l'occupazione, ma diminuisce il numero delle unità locali (-3%). Nel settore alberghiero e della ristorazione vi è un aumento sia delle attività sia degli addetti (+27%). Nel settore del direzionale, uffici pubblici e privati, l'aumento più rilevante si ha del numero di addetti (+55% nel comparto privato, +12% nel comparto pubblico).

Dall'analisi della dimensione media delle unità locali risulta che il capannone del settore artigianale ha una misura mediamente di mc 2.400, l'unità locale per il direzionale privato o pubblico mc 1.250, il commerciale mc 610, l'albergo/ristorante circa mc 900. Quest'ultimo comprende due voci e due tipologie molto diverse tra loro: la struttura alberghiera su più piani con 50-70 stanze e la superficie per la ristorazione ad un solo piano con un certo numero di posti a sedere. Con una stima di massima si può affermare che al primo corrisponde un volume medio di mc 2.700 (tre volte superiore), al secondo di mc 300 (pari ad una superficie media di mq 100).

Il fabbisogno di volume per *attività produttive* industriali e artigianali calcolate per un decennio, stimando un aumento di addetti di circa 500 unità, ammonta a circa mc 350.000.

Per le *attività commerciali* (stimando anche il trend di crescita dei valori dei consumi dei siracusani che ha ritmi più contenuti della media nazionale) si può ipotizzare un fabbisogno di nuove volumetrie pari a mc 25.000. Si tratta di una stima prudenziale. Le tipologie edilizie per questo settore tendono, infatti, a concentrarsi prevalentemente sulla grande dimensione (oltre i mq 1000) a scapito dei piccoli negozi di quartiere (mq 50-100). Ma questa dinamica, che interessa relativamente poco una realtà urbana media come quella siracusana, è ormai in fase "calante". Le grandi strutture di vendita hanno occupato quasi completamente il mercato nazionale concentrandosi in poche città nei nodi delle grandi infrastrutture.

II6

Stima dello stock edilizio		
	mc	mc
Totale	23.367.000	
residenza	17.336.000	
non residenza	6.031.000	
di cui		
commercio, alberghi, ristoranti		1.857.000
direzionale pubblico (amministrativo, sanità, istruzione, servizi sociali, ecc) e privato		2.061.000
produttivo (artigianale, industriale, comunicazioni, trasporti, costruzioni)		2.108.000
agricoltura		5.000
(fonte: elaborazione Cresme su Istat)		

La città esistente				
TIPOLOGIE	città consolidata e città storica	zona agricola	zona sud / città a mare	TOTALE
1. Residenza:comm/uff/	22.021.246	714.920	3.767.116	26.503.282
2. ind/art/comm	665.086	215.329	881.178	1.761.593
TOTALE	22.686.332	930.249	4.648.294	28.264.875
(fonte: Sigma 1998, analisi patrimonio edilizio)				

II6

Siracusa: parametro dimensionale settore non residenziale		
	dimensione media unità locale	media
settore	mc	mc/addetto
trasporti/comunicazioni	5.600	353
direzionale privato		250
direzionale pubblico	1.240	123
produttivo costruzioni	1.250	
industria/artigianato	2.380	410
commercio	610	266
alberghi/ristoranti	890	284
(fonte: elaborazione Cresme su Istat)		

Il settore turistico ricettivo è incentrato sulle politiche di incentivazione pubblica (fondi strutturali, ecc.) e sull'imprenditoria privata. La Sicilia soffre di un ritardo strutturale ed è una regione in cui la sproporzione tra l'alta qualità del prodotto offerto (bellezze naturali, storia, architettura, gastronomia, ecc.) non è minimamente paragonabile alla offerta ricettiva e alla conseguente "cattura" dei flussi turistici internazionali che scelgono i paesi del Mediterraneo. La Sicilia è al nono posto tra le regioni più visitate dai turisti stranieri. Nel Veneto ogni anno arrivano quasi 6 milioni di turisti stranieri e pernottano almeno 4,2 giorni, in Sicilia ne arrivano 3,9 milioni e si fermano di media 3,3 giorni. Siracusa non rientra tra le prime dieci città visitate dai turisti a livello nazionale. Il Museo archeologico regionale P. Orsi ha una media annua di 80.000 visitatori contro 1.500.000 degli Uffizi a Firenze o i 432.000 del Museo Egizio di Torino. In provincia di Siracusa il numero dei posti letto ammonta solamente al 6-7% del valore complessivo regionale. Nel prossimo decennio una stima ragionevole prevede che gli arrivi nel siracusano potrebbero aumentare sino a raggiungere i 350.000 contro gli attuali 260.000.

Ciò porta ad una stima prudenziale, calcolata sul trend recente, di 1500-2500 posti letto da ricercarsi quasi completamente nelle strutture alberghiere. Se invece si attivano politiche di incentivazione e di "vendita" del prodotto siracusano cercando di aumentare il tempo medio di permanenza, il fabbisogno aggiuntivo si pone subito ad un livello di 4500-5500 posti letto per le strutture alberghiere e quasi 1000 per quelle extra-alberghiere.

Il settore direzionale che ha conosciuto la crescita maggiore nel decennio passato dovrebbe continuare anche nel prossimo con un andamento positivo anche se a livelli inferiori a quello degli anni '90. Si può ritenere ragionevole assumere un tasso medio annuo di aumento del numero degli addetti attorno al 2% (in media con le previsioni nazionali). Detto incremento comporterebbe una crescita occupazionale di 1200 addetti circa a cui corrisponde una volumetria aggiuntiva per il prossimo decennio di mc 223.000. Parte di questi saranno localizzati all'interno di edifici residenziali, altri in edifici specializzati.

II6

Parametro dimensionale settore non residenziale

	Esercizi alberghieri			Esercizi extra-alberghieri			TOTALE		
	arrivi	presenze	indice permanenza	arrivi	presenze	Indice permanenza	arrivi	presenze	Ndice permanenza
Provincia									
1990	188.400	594.200	3,15	26.600	125.700	4,73	215.000	719.900	3,35
2001	263.900	832.700	3,16	45.700	171.300	3,75	309.600	1.004.000	3,24
Incremento									
v.a.	75.500	238.500		19.100	45.600		94.600	284.100	
%	40,1	40,1		71,8	36,3		44,0	39,5	
Com.capoluogo									
1990	138.100	374.400	2,71	6.038	27.528	4,56	144.138	401.928	2,79
2001	178.853	418.832	2,34	10.379	37.557	3,62	189.232	456.389	2,41
Incremento									
v.a.	40.753	44.432		4.341	10.029		45.094	54.461	
%	29,5	11,9		71,9	36,4		31,3	13,5	
Inc.capol./prov.									
1990	73,3	63,0		22,7	21,9		67,0	55,8	
2001	67,8	50,3		22,7	21,9		61,1	45,5	

Fonte: elaborazione CRESME su dati istat

Settore turistico/ Posti letto provincia di Siracusa

	Posti letto			Indice di occupazione	
	esercizi alberghieri	esercizi extra-alberghieri	Totale	esercizi alberghieri	esercizi extra-alberghieri
1990	4.618	3.856	8.474	36,8	9,3
2001	5.646	4.129	9.775	42,1	11,9
incremento					
v.a.	1.028	273	1.301		
%	22,3	7,1	15,4		

nota: indice di occupazione calcolato su 350 giorni/anno

Scenari flussi turistici 2012 - Provincia di Siracusa

(con indice di incremento '90-'01)						
	esercizi alberghieri			esercizi extraalberghieri		
	arrivi	presenze	indice permanenza	arrivi	presenze	indice permanenza
2001	263.900	832.700	3,16	45.700	171.300	3,75
2012	369.656	1.166.929	3,16	78.515	233.442	2,97

II6

Fabbisogno di posti letto al 2012			
(con mantenimento dell'indice di occupazione attuale)			
provincia di Siracusa			
esercizi alberghieri			
	presenze	posti letto	indice occupazione
2001	832.700	5646	42,14
2012	1.166.929	7800	42,74
differenza		2154	
esercizi extra-alberghieri			
	presenze	posti letto	indice occupazione
2001	171.300	4.129	11,85
2012	233.442	6000	11,12
differenza		1871	

II6

Posti letto e volume					
	esercizi alberghieri	esercizi extra-alberghieri	esercizi alberghieri	esercizi extra-alberghieri	TOTALE
Incidenza capoluogo su provincia	arrivi	arrivi			
1990	73,3	22,7			
2001	67,8	22,7	3.952	950	
2012			5.460	1.380	6.840
differenza stima			1.508	430	
volumetria mc			mc	mc	mc
p.l. media		250	376.950	107.583	484.533

Nota: scenario 2012 calcolato su incidenza comune capoluogo pari al 70% per esercizi alberghieri e al 23% per esercizi extra-alberghieri

6.6 Conclusioni

Il Piano Regolatore Generale può essere letto anche attraverso i sistemi funzionali che esso rappresenta e che possono essere così suddivisi:

- il sistema della residenza;
- il sistema della non residenza;
- il sistema dei servizi;
- il sistema delle infrastrutture.

In ogni sistema si riconoscono ulteriori tipologie funzionali che, in maniera articolata, offrono il quadro unitario della pianificazione generale che deve attenersi il più possibile allo studio sulla determinazione dei fabbisogni.

Questo studio non rappresenta altro che una serie di domande della città a cui il piano deve dare delle risposte in termini di offerte.

La scelta su quale tipo di domanda ed offerta si deve incentrare il P.R.G. nasce anche da un indirizzo politico che risulta di fondamentale importanza per la pianificazione urbanistica.

A maggior semplificazione, si precisa che il pacchetto delle domande-offerte va visto per ciascuna tipologia funzionale rappresentata dalla residenza e dalla non residenza, considerato

che il sistema dei servizi si origina dall'applicazione delle leggi in materia e che quello relativo alle infrastrutture risulta un derivato tecnico mosso dalla messa in territorio dei pesi insediativi.

Relativamente alla residenza si possono distinguere due grandi insiemi tipologici: la residenza libera e quella agevolata, precisando che la residenza stagionale non viene rappresentata, se non in minima percentuale, nell'ambito dello studio del fabbisogno abitativo principale.

Tra le ipotesi di sviluppo demografico ipotizzate dal CRESME, si è presa in considerazione quella media definita come Ipotesi A, in quanto risulta la più vicina alla previsione futura.

In questa ipotesi si determina una popolazione di 125.787 abitanti entro il primo decennio fino al 2013 e 125.867 abitanti entro il secondo decennio fino al 2022, calcolati con un indice di incremento medio annuo sull'intero decennio, con un numero di famiglie, rispettivamente calcolato per i due decenni, pari a 48.869 ed a 50.421.

A questa ipotesi di sviluppo demografico si collega il

II6

fabbisogno edilizio residenziale che nell'ipotesi A, stimata con le tipologie edilizie del 40% a villino, 30% a schiera o palazzina e 30% a condominio, è di circa mc 2.690.123.

Per quanto riguarda la volumetria complessiva relativa alla residenza non stagionale, il PRG offre complessivamente mc 2.242.700 pari a 4.984 alloggi, il 40% dei quali, ovvero 1995 alloggi, sarà destinato ad alloggi per edilizia residenziale pubblica, congruente a quanto previsto nello scenario del dimensionamento ERP.

Per quanto riguarda la volumetria

non residenziale, il Piano Regolatore offre una volumetria complessiva di mc 2.081.000, comprensiva delle quote destinate ad attrezzature commerciali, direzionali e turistiche, mentre la volumetria per attività produttive risulta essere di mc 267.000.

La volumetria non residenziale di mc 2.081.000 risulta favorevole allo sviluppo economico del territorio che, se incrementato nella quota relativa alla funzione alberghiera, soddisferà sicuramente le aspettative della città per il suo incremento turistico complessivo.

Fabbisogno complessivo NON residenziale per il prossimo decennio (mc)	
	Fabbisogno complessivo
Edilizia produttiva/ artigianale/industriale	330.660
di cui in riutilizzo patrimonio esistente	63.692
di cui in nuova costruzione	266.968
Edilizia commerciale	24.425
di cui in fabbricati non residenziali	20.339
di cui in fabbricati residenziali	5.086
Edilizia per direzionale	259.755
di cui in fabbricati residenziali	26.800
di cui in sostituzione ad esercizi commerciali	10.000
di cui in nuova costruzione	222.955
Edilizia turistica	484.533
di cui in esercizi alberghieri	376.950
di cui in esercizi extra alberghieri	107.583
di cui in recupero o cambi d'uso del patrimonio edilizio esistente (20%)	96.097
TOTALE	1.099.373

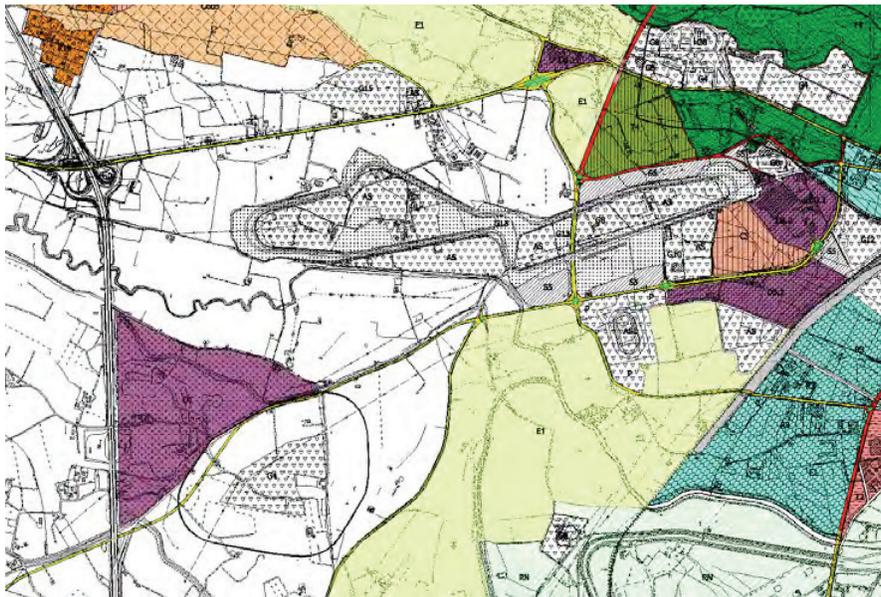
II6

7 *Le principali infrastrutture*

7.1 Nuovo cimitero

L'attuale cimitero di Siracusa, posto lungo la Strada Statale 124 per Florida, in prossimità dell'uscita ovest della città, si trova incastonato in una posizione urbana che risente molto della presenza d'elementi archeologici e paesaggistici di forte valenza storica.

d'impianto, l'imperseguitabile ampliamento verso l'esterno del suo perimetro, vista la contigua presenza di un fitto sistema vincolistico posto a protezione della presente stratigrafia storica dei luoghi circostanti, hanno posto l'Amministrazione comunale nella necessità di un'area adeguata per la realizzazione di un nuovo impianto funzionale che possa accogliere le innumerevoli ed



L'insorgente e continua esigenza di soddisfare le inevase richieste di sepoltura dei defunti, l'impossibilità di una ripianificazione interna, giacché configurabile in massima parte quale cimitero monumentale non soggetto a possibili modifiche

urgenti domande giacenti presso gli uffici competenti.

La scelta dell'ambito urbano ove ubicare il nuovo cimitero di Siracusa è derivata da diversi fattori di carattere igienico funzionale risultanti del tutto

compatibili al nuovo impianto in programmazione, quali:

- Il decentramento in zona periferica ed appartata per favorire la sacralità del luogo;
- La facilità di comunicazione viaria alla rete urbana, in considerazione anche dell'ammmodernamento del tracciato stradale relativo alla S.P. n. 14 "Fusco-Canicattini-Passoladro. Tratto Ponte di Pietra-Contrada Cretazzo Cifalino, già in progetto esecutivo approvato in linea tecnica dalla Provincia Regionale di Siracusa, giusta nota di trasmissione al Comune di Siracusa del 21/6/2001, in accordo con la Soprintendenza ai BB.CC.AA, per la quale è in formazione un'appropriata variante urbanistica, ai fini della sua conformità al PRG vigente;
- La non eccessiva distanza dalla esistente area cimiteriale;
- La favorevole indagine tecnica che ha posto in luce l'idoneità del terreno alla mineralizzazione delle

salme evitando l'inquinamento delle acque sotterranee;

- La possibilità d'allacciamenti alla rete degli impianti urbani (acqua, luce, fognatura, ecc.), senza oneri particolarmente gravosi;
- La possibilità di canalizzazione delle acque meteoriche per il loro smaltimento in direzione opposta al centro abitato;
- L'andamento dei venti del luogo che, data l'opportuna distanza e posizione rispetto al centro abitato, non influiscono sulle zone abitate.

Oltre il perimetro delle mura cimiteriali insiste la "fascia di rispetto" che ai sensi dell'art 57 del Regolamento di polizia mortuaria (D.P.R. 21 ottobre 1975 n. 803), nonché dell'art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 27 luglio 1934 n. 1265 si dimensiona per una profondità di 200 metri; in detta fascia, insistente su due assi viari, potranno essere inserite zone di sosta a parcheggio, spazi attrezzati destinati a chioschi di vendita fiori, piante ed arredi vari per l'ornamento delle sepolture, impianti d'illuminazione, idrico e

II7

fognario, viali di collegamento e comunicazione con gli ingressi del cimitero, il tutto immerso in un sistema a verde che si colleghi al circostante ambiente.

L'area in oggetto, compatibile alle derivazioni determinabili dallo studio agricolo forestale acquisito in ordine al PRG, è attualmente destinata in massima parte ad agrumeto e ricade in zona E (agricola) nel piano vigente per la parte ovest della città, di cui ai decreti assessoriali n. 1611 del 16/11/1988, n.723 del 3/6/1989 e n. 265 del 6/7/1999.

Da quanto in premessa, dopo diversi momenti d'incontro, di sopralluoghi e dopo aver inserito all'interno dello schema di massima del nuovo PRG due ipotetiche aree per la realizzazione di questa nuova attrezzatura territoriale, si è dato seguito ad un avviso pubblico che, messa in luce la qualità del problema, ponesse una serie di condizioni preferenziali per la scelta di un'area proposta come disponibilità da parte dei privati.

Le istanze dei privati interessati dovevano pervenire presso il Comune di Siracusa entro 60 gg. dal 10/7/2000, data di pubblicazione dell'avviso pubblico.

In base a quanto proposto nello Schema di massima per il nuovo PRG del Comune di Siracusa ed all'unica istanza d'adesione da parte dei privati pervenuta in seguito all'emanato avviso pubblico, si è conferito incarico ad un gruppo tecnico di redigere uno studio geologico comparativo sulle tre aree in questione e precisamente due, come da Schema di massima, poste a sud ovest della zona dei Pantanelli, in prossimità della strada di collegamento tra la Fusco – Canicattini e la Statale 115, in proseguimento di Via Elorina, mentre l'altra relativa a quella proposta dai privati di cui sopra.

Dallo studio è emerso che il terreno proposto in disponibilità da parte dei privati, risulta il più idoneo ad accogliere una struttura territoriale di nuovo impianto, quale il nuovo cimitero di Siracusa.

Con nota acquisita il 23/7/2001 al n. 62048 di protocollo urbanistica, l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, ha trasmesso all'Ufficio Speciale PRG il parere di competenza relativo allo studio geologico di cui sopra. Tale parere reso favorevole e relativo al Progetto di variante al PRG per l'individuazione dell'area per il nuovo cimitero, vigente, così come riproposto nel piano

II7

regolatore generale, attesta l'idoneità della verifica di compatibilità delle previsioni di variante con le condizioni geomorfologiche del territorio interessato e limitatamente alle opere che s'intendono realizzare, insistenti sull'area di sedime sita in contrada Cifali-Serramendola, confinante con la Strada Maremonti per Canicattini Bagni – Palazzolo Acreide e proposto dai privati aderenti all'avviso pubblico.

L'area necessaria alla realizzazione di un insediamento cimiteriale per un presunto centro urbano di 100.000 abitanti risulta:

- Totale superficie di sepoltura mq 65.885
- Totale superficie infrastrutture mq 16.475
- Totale area cimiteriale (esclusa area di rispetto) mq 82.360

Considerando che, la superficie d'area disponibile per il nuovo cimitero è di circa 112.360 mq, per differenza dal superiore dimensionamento pari a mq 82.360, risulta ancora da sfruttare una superficie di mq 30.000 necessaria alla risposta ad insorgenti emergenze o particolari programmi di sviluppo.

7.2 Nuovo stadio

L'attuale stadio comunale "Nicola De Simone" si trova in un ambito

urbano compatto, ai margini del tessuto consolidato di valore ambientale rappresentato dalla Borgata S. Lucia. Questo vecchio impianto costruito intorno agli anni trenta, risulta ormai fagocitato dalla città densa e, sia per la mancanza di parcheggi, sia per la scarsa accessibilità, risulta essere al di fuori dello standard richiesto.

Secondo gli indirizzi dell'Amministrazione comunale, questo impianto, nel nuovo piano regolatore generale e specificatamente nello studio particolareggiato redatto per la Borgata S. Lucia, è stato rifunzionalizzato con l'allocatione di altri servizi pubblici quali: un auditorium; un ampio parcheggio; una casa dello studente. Tutto ciò è previsto mantenendo la struttura principale del campo sportivo che potrà essere riutilizzata per attività ricreative urbane di vario genere, nonché per eventi spettacolari.

L'area del nuovo stadio è stata individuata lungo la strada Fusco - Canicattini, nelle immediate vicinanze della dorsale del traffico cittadino, a sud dell'esistente autodromo ed impegna una superficie territoriale di circa 58.000 mq, oltre a 62.000 mq circa

II7

di parcheggi pertinenziali, con una capienza di circa 40.000 spettatori.



manipolazione dei prodotti primari.

L'aver trovato una nuova area destinata al nuovo ortomercato, consente quindi di ampliare i normali servizi attualmente offerti dalla vecchia struttura.

7.3 Nuovo mercato ortofrutticolo

La necessità di individuare una nuova area da destinare al nuovo mercato ortofrutticolo, posta tra le direttive del Consiglio comunale, prende spunto dalla situazione critica in cui versa l'attuale servizio, localizzato in un ambito urbano oggi congestionato da diverse funzioni tra loro scarsamente compatibili.

L'attuale area, destinata al vecchio mercato comunale, non offre possibilità di ulteriori ampliamenti dell'esistente attrezzatura, volti ad una migliore organizzazione dello stesso servizio legati anche ad una più diversificata offerta di distribuzione dei prodotti agricoli.

Considerata l'evoluzione di detta attività, si rileva senza dubbio che le stesse, oltre a creare nuovi indotti economici, consentono di migliorare, diversificandoli, tutti i settori della distribuzione alimentare compreso la

Nella ricerca di questa area si è tenuto conto della analisi rappresentata dalle categorie interessate, così rappresentata:

- reperimento di un'area di circa 50.000 mq di cui 1/3 da adibire ai servizi da svolgere al coperto per un bacino di utenza di circa 400.000 abitanti;
- un'area di circa 1.200 mq da destinare a centro di condizionamento dei prodotti;
- servizi di pertinenza quali:
 - sportello bancario,
 - borsa merci,
 - laboratorio di analisi sui residui dei pesticidi,
 - spazi per l'addetto sanitario,
 - sportello del consumatore con collegamento telematico.

II7

Inoltre, la superficie di ogni box deve variare da 100 a 150 mq per un totale di 40 occupanti,

sottintendendo che tutte le operazioni di vendita devono avvenire al coperto. Tutte queste richieste sono state soddisfatte, trovando riscontro nell'area posta nelle immediate vicinanze dello scalo merci di S. Teresa Longarini.

Questa area, estesa 149.000 mq e confinante ad un parcheggio di valenza territoriale di circa 45.556 mq, è vicina alle infrastrutture viarie costituite dall'autostrada Siracusa-Gela, dalla Statale 115, dal nodo ferroviario dello scalo merci di cui sopra, sfruttabile naturalmente per lo smistamento delle merci verso i canali nazionali ed internazionali.

Il contorno territoriale è ampiamente organizzato e sfruttato per la coltivazione dei prodotti agricoli, infatti, la maggior parte della merce proviene dalle produzioni presenti nella zona, vista la diffusa presenza di numerose aziende agricole.

Non ultimo, la derivante antropizzazione territoriale dovuta all'insediamento di questo importante impianto, risulta compatibile all'habitat circostante, in quanto questa funzione non contrasta con la destinazione agricola rivestita da questo ambito.

Il trasferimento del mercato ortofrutticolo dall'attuale sede in questo nuovo sito più idoneo, consente, non solo una crescita economica del settore, ma anche un decongestionamento dell'area ormai contestualizzata in un ambito densamente urbanizzato e non più idonea per la permanenza di questo servizio.

II7

8 La città e i suoi servizi

8.1 Il sistema delle aree per i servizi

In aderenza al D.M. 1444/68, i servizi della città sono stati classificati in territoriali ed urbani.

I servizi territoriali, meglio definiti come spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale, si suddividono nelle seguenti aree destinate a:

- parco naturalistico costiero - F1;
- parco territoriale di valenza archeologica delle Mura Dionigiane - F2;
- parco territoriale di valenza ambientale delle Mura Dionigiane - F3;
- scuole per l'istruzione superiore all'obbligo - FS1;
- attrezzature ospedaliere e di assistenza sanitaria - FS2.

Nel territorio comunale sono localizzati anche una serie di servizi che non sono catalogati tra quelli di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 (zone F), ma che, a livello territoriale, risultano indispensabili al raggiungimento di uno standard qualitativo superiore; tra questi si elencano:

- musei ed attrezzature di interesse culturale - G1;
- attrezzature per l'assistenza sociale - G2;
- attrezzature per il culto - G3;
- impianti cimiteriali - G4;

- attrezzature per la gestione della giustizia e della pubblica sicurezza - G5;
- aree militari - G6;
- attrezzature e uffici pubblici di scala territoriale - G7;
- attrezzature a carattere tecnologico - G8;
- attrezzature per il magazzinaggio e il trattamento dei rifiuti solidi - G9;
- autorimesse per i mezzi pubblici - G10;
- attrezzature fieristiche - G11;
- aree attrezzate per spettacoli all'aperto - G12;
- autodromo - G13;
- mercato ortofrutticolo - G14;
- area per l'attendamento e il centro direzionale della Protezione Civile - G15;
- macello comunale - G16;
- canile municipale - G17.

I servizi urbani, definiti spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi si suddividono nelle seguenti aree destinate a:

- aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo - S1;
- aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - S2;

II8

- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport – S3;
- aree per parcheggi – S4.

Inoltre, nel piano regolatore generale, sono state individuate aree a parcheggi di interscambio definite S5 che, pur catalogabili tra i servizi urbani, rivestono una funzionalità di tipo territoriale, in quanto localizzati lungo le principali direttrici di traffico ed in adiacenza di importanti attrattori.

8.2 Il bilancio degli standard urbanistici

Il risultato del confronto tra quanto programmato dalle pianificazioni vigenti e quanto realizzato nei riguardi del piano dei servizi generali, sia urbani che territoriali, non è sicuramente confortante, poiché, ad oggi, la gran parte delle aree a servizi, così come destinate dalla strumentazione vigente, non è stata ancora attuata, anche in considerazione delle contenute risorse economiche dell'Ente comunale.

Inoltre, la Corte Costituzionale, con sentenza n. 411/2001, ha precisato in merito al rinnovo dei vincoli che *“non è consentito alla pubblica amministrazione di reiterare vincoli urbanistici scaduti preordinati all'espropriazione o che comportino l'inedificabilità, senza che venga del pari*

disposta un'indennità, finalizzata al ristoro del pregiudizio subito”.

Così come prima precisato, considerato che la scelta del reiterno dei vincoli urbanistici, avrebbe posto in essere una programmazione economica inattuabile per il Comune di Siracusa, si è voluto disciplinare diversamente la ricerca di aree a servizi per il soddisfacimento degli standard urbanistici.

La filosofia di questo piano regolatore generale si basa sulla perequazione urbanistica che, al fine di evitare vincoli d'esproprio su aree prive di capacità edificatoria, così come avveniva in passato, consente di porre in condizioni di equità tutti i proprietari dei fondi inedificati; infatti, pur mantenendo la possibilità edificatoria, i proprietari cederanno gratuitamente all'Amministrazione comunale le aree ritenute strategiche per la destinazione a servizi urbani.

Questa pianificazione, si basa, quindi, sulla cessione gratuita delle aree a servizi da parte dei soggetti attuatori del comparto che, tuttavia, detengono la loro capacità edificatoria, che potrà essere realizzata nelle zone di concentrazione volumetrica così come previsto dalle apposite Schede norma.

Nelle tabelle di seguito riportate si rappresenta il quadro generale

II8

relativo al soddisfacimento generale degli standards urbanistici.

L'analisi del fabbisogno di servizi, così come il soddisfacimento degli standards urbanistici è stata condotta in tutto il territorio comunale che è stato suddiviso in parti omogenee raggruppate in tre grandi zone urbane così distinte:

- città;
- fascia costiera meridionale;
- Cassibile.

II8

ANALISI DEL FABBISOGNO DELLA ZONA URBANA - CITTA'														
ANALISI DEL FABBISOGNO NELLE ZONE URBANE DI TIPO B														
Zone omogenee di tipo B	Esistente		Da realizzare (1)		Standard progressivo (2)					Aree a servizi esistenti				
	SL	Ab.	SLA	Ab.	S1	S2	S3	S4	TOT.	S1	S2	S3	S4	TOT.
B2.1 muro di gelone	131.896	4.397	2.692	90	10.094	4.486	20.188	5.608	40.376	1.851	4.143	34.575	2.361	42.930
B2.1 Fiorentino	124.214	4.140	2.535	84	9.506	4.225	19.012	5.281	38.025	8.690	2.874	10.183	3.114	24.861
B2.1 v.le Tunisi	33.626	1.121	686	23	2.573	1.144	5.147	1.430	10.294	4.944	-	2.534	550	8.028
B2.1 v.le Politi	7.324	244	149	5	561	249	1.121	311	2.242	-	-	1.118	-	1.118
B3.1 Sopra v.le Teracati	257.942	8.598	5.264	175	19.740	8.774	39.481	10.967	78.962	12.185	917	73.502	37.162	123.766
B3.1 tra v.le S. Greca e S. Panagia	110.460	3.682	2.254	75	8.454	3.757	16.907	4.696	33.814	-	13.207	-	5.131	18.338
B3.1 C.so Gelone sud	706.216	23.541	14.413	480	54.047	24.021	108.094	30.026	216.189	12.602	14.188	44.249	23.574	94.613
B3.2 Sopra	344.785	11.493	7.036	235	26.387	11.727	52.773	14.659	105.546	37.755	22.770	198.156	26.194	284.875
B4.b Scala Greca Ipsia - via forlanini	162.059	5.402	3.307	110	12.402	5.512	24.805	6.890	49.610	17.148	6.663	-	1.016	24.827
B4.b Scala Greca est fino a via Augusta	152.894	5.096	3.120	104	11.701	5.200	23.402	6.501	46.804	2.965	-	12.237	4.647	19.849
B4.b Scala Greca nord Ipsia	181.833	6.061	3.711	124	13.916	6.185	27.832	7.731	55.663	-	-	-	-	-
B4.b via Belvedere di Scala Greca	143.201	4.773	2.922	97	10.959	4.871	21.918	6.088	43.837	-	6.781	20.594	-	27.375
B4.b Riviera Dionisio	52.436	1.748	1.070	36	4.013	1.784	8.026	2.229	16.052	13.278	3.370	-	-	16.648
B4.c Mazzarona	182.309	6.077	3.721	124	13.952	6.201	27.905	7.751	55.809	-	3.300	25.014	9.023	37.336
B4.c Scala Greca est	64.733	2.158	1.321	44	4.954	2.202	9.908	2.752	19.816	-	-	-	-	-
B5. b via Forlanini	53.863	1.795	1.099	37	4.122	1.832	8.244	2.290	16.489	6.647	-	5.910	2.276	14.833
B5. c via Necropoli G.	28.551	952	583	19	2.185	971	4.370	1.214	8.740	-	-	-	-	-
Ambito villaggio Milano	125.479	4.183	2.561	85	9.603	4.268	19.206	5.335	38.412	6.856	1.309	19.151	-	27.316
B4.a Belvedere	249.007	8.300	5.082	169	19.057	8.470	38.113	10.587	76.227	6.758	1.513	18.545	1.481	28.297
B4.b Belvedere	19.757	659	403	13	1.512	672	3.024	840	6.048	-	-	-	-	-
B5b via Avola	54.404	1.813	1.110	37	4.164	1.850	8.327	2.313	16.654	-	-	-	-	-
B5b via Modica	26.544	885	542	18	2.031	903	4.063	1.129	8.126	-	-	-	552	552
Borgata	472.860	15.762	46.140	1.538	38.925	17.300	77.850	21.625	155.700	4.863	8.817	22.526	3.790	39.996
Tot. per le zone B	3.686.493	122.880	111.722	3.724	284.859	126.604	569.718	158.255	1.139.435	136.542	89.852	488.294	120.871	835.558

(1) Edificazione nei lotti interni alle zone omogenee non interessati dai comparti d'intervento - sopraelevazioni degli edifici programmati nella Borgata

(2) Il calcolo dello standard è stato eseguito considerando la dotazione di 9 mq/ab

II8

ANALISI DEL FABBISOGNO NELLE ZONE URBANE DI TIPO R1														
Zone omogenee di tipo R1	Esistente		Da realizzare		Standard progresso (3)					Aree a servizi esistenti				
	SL	Abitanti	SLA	Abitanti	S1	S2	S3	S4	TOTALE	S1	S2	S3	S4	TOT.
R1a via Modica	81.391	2.713	7.117	237	13.276	5.901	26.553	7.376	53.105	-	-	18.334	-	18.334
R1c traversa La Pizzuta	11.003	367	546	18	1.732	770	3.465	962	6.930	-	-	-	-	-
R1a Villaggio Miano	30.735	1.025	4.413	147	5.272	2.343	10.545	2.929	21.089	-	-	2.194	-	2.194
R1b Tremilia	28.142	938	3.414	114	4.733	2.104	9.467	2.630	18.933	-	-	-	-	-
R1b Belvedere Tremilia	2.368	79	-	-	355	158	710	197	1.421	-	-	-	-	-
Cifalino	36.588	1.220	1.926	64	5.777	2.568	11.554	3.210	23.108	-	-	-	-	-
Totale zone R1	190.228	6.341	17.416	581	31.147	13.843	62.293	17.304	124.587	-	-	20.528	-	20.528

(3) Il calcolo dello standard è stato eseguito considerando la dotazione di 18 mq/ab

ANALISI DEL FABBISOGNO COMPLESSIVO NELLA ZONA URBANA														
Zone B + zone R1	Esistente		Da realizzare		Standard progresso					Aree a servizi esistenti				
	SL	Abitanti	SLA	Abitanti	S1	S2	S3	S4	TOTALE	S1	S2	S3	S4	TOTALE
Totale	3.876.721	129.221	129.139	4.305	316.005	140.447	632.011	175.559	1.264.022	136.542	89.852	508.822	120.871	856.086

CALCOLO DEL FABBISOGNO COMPLESSIVO NELLA ZONA URBANA					
	S1	S2	S3	S4	TOTALE
Standard progresso	316.005	140.447	632.011	175.559	1.264.022
Aree a servizi esistenti	136.542	89.852	508.822	120.871	856.086
Fabbisogno progresso di aree a servizi	179.463	50.595	123.189	54.688	407.936

II8

CALCOLO DELLE AREE A SERVIZI DETERMINATE DAI COMPARTI D'INTERVENTO					
	S1	S2	S3	S4	TOTALE
Aree a servizi determinate nei comparti della zona urbana	230.785	111.708	337.743	198.191	878.426
Aree a servizi determinate nei comparti borgata	-	7.987	31.538	22.174	61.699
Sommatoria aree a servizi determinate nei comparti	230.785	119.695	369.281	220.365	940.125

CALCOLO DELLE AREE A SERVIZI NECESSARIE AL SODDISFACIMENTO DELLO STANDARD URBANISTICO INTERNO AI COMPARTI D'INTERVENTO			
SLA residenziale da realizzare nei comparti d'intervento della città	262.492	Superficie totale aree a servizi necessarie per gli abitanti insediati nei comparti d'intervento	157.495
SLA commerciale – direzionale nei comparti d'intervento della città	109.600	Superficie totale aree a servizi necessarie per il commerciale - direzionale	43.840
SLA residenziale da realizzare nei comparti d'intervento della Borgata S. Lucia	3.300	Superficie totale aree a servizi necessarie per gli abitanti insediati nei comparti d'intervento della Borgata S.Lucia	1.980

CALCOLO DELLE AREE A SERVIZI ECCEDENTI IL FABBISOGNO INTERNO AI COMPARTI D'INTERVENTO						
	S1	S2	S3	S4	TOTALE	
Sommatoria aree a servizi determinate nei comparti	230.785	119.695	369.281	220.365	940.125	
Aree a servizi necessarie per i nuovi abitanti insediati nei comparti della zona urbana	39.374	17.499	78.747	21.874	157.495	-
Aree a servizi necessarie per gli insediamenti commerciali nei comparti della zona urbana	-	-	21.920	21.920	43.840	-
Aree a servizi necessarie per i nuovi abitanti insediati nei comparti della borgata	495	220	990	275	1.980	=
Aree a servizi determinate dai comparti ed utilizzate per soddisfare il fabbisogno pregresso della città	190.916	101.976	267.623	176.295	736.810	

VERIFICA DELLO STANDARD URBANISTICO –CITTA’-						
	S1	S2	S3	S4	TOTALE	
Aree a servizi determinate dai comparti ed utilizzate per soddisfare il fabbisogno pregresso della città	190.916	101.976	267.623	176.295	736.810	-
Fabbisogno pregresso di aree a servizi	179.463	50.595	123.189	54.688	407.936	=
Eccedenza aree a servizi per la città	11.453	51.380	144.434	121.608	328.874	

II8

ANALISI DEL FABBISOGNO DELLA ZONA URBANA - FASCIA COSTIERA MERIDIONALE -														
ANALISI DEL FABBISOGNO NELLE ZONE URBANE DI TIPO RI														
Zone omogenee di tipo RI	Esistente		Da realizzare		Standard progresso					Aree a servizi esistenti				
	SL	Abitanti	SLA	Abitanti	S1	S2	S3	S4	TOTALE	S1	S2	S3	S4	TOTALE
R1c 1 (1)	88.277	2.943	4.032	134	13.846	6.154	46.155	7.692	73.847	-	-	-	-	-
R1c 2 (1)	6.820	227	-	-	1.023	455	3.410	568	5.456	-	-	-	-	-
R1c 3 (1)	31.405	1.047	-	-	4.711	2.094	15.703	2.617	25.124	-	-	-	-	-
R1d 4-5 (1)	47.278	1.576	1.048	35	7.249	3.222	24.163	4.027	38.661	1.217	-	-	-	1.217
R1d 6 (1)	12.745	425	616	21	2.004	891	6.681	1.113	10.689	-	-	-	-	-
R1d 7 (1)	82.412	2.747	10.307	344	13.908	6.181	46.360	7.727	74.175	-	6.291	-	-	6.291
R1d 8 (1)	1.686	56	372	12	309	137	1.029	172	1.647	-	-	-	-	-
R1c 9 (1)	71.335	2.378	2.046	68	11.007	4.892	36.690	6.115	58.705	-	-	-	-	-
R1c 10 (2)	8.133	271	207	7	1.251	556	2.502	695	5.004	-	-	-	-	-
R1c 15A (1)	81.676	2.723	4.220	141	12.884	5.726	42.948	7.158	68.717	-	-	-	-	-
R1c 15B (2)	22.993	766	2.462	82	3.818	1.697	7.637	2.121	15.273	-	-	-	-	-
R1c 16 (2)	11.299	377	1.327	44	1.894	842	3.788	1.052	7.576	-	-	-	-	-
R1c 17 (1)	52.021	1.734	1.783	59	8.071	3.587	26.902	4.484	43.043	-	-	-	-	-
R1c 18 (2)	14.062	469	783	26	2.227	990	4.454	1.237	8.907	-	-	-	-	-
R1c 19 (1)	8.031	268	296	10	1.249	555	4.163	694	6.661	-	-	-	-	-
R1c 20 (1)	129.673	4.322	4.885	163	20.184	8.971	67.279	11.213	107.647	-	-	-	-	-
R1c 21 (1)	29.327	978	1.048	35	4.556	2.025	15.187	2.531	24.300	-	-	-	-	-
R1c 22 (2)	35.280	1.176	2.613	87	5.684	2.526	11.368	3.158	22.736	-	-	-	-	-
R1c23 (2)	3.913	130	-	-	587	261	1.174	326	2.348	-	-	-	-	-
R1c 11 (2)	30.118	1.004	1.362	45	4.722	2.099	9.444	2.623	18.888	-	-	-	-	-
R1c 12 (2)	7.858	262	1.564	52	1.413	628	2.826	785	5.653	-	-	-	-	-
R1c 13 (2)	772	26	155	5	139	62	278	77	556	-	-	-	-	-
R1c 14 (2)	15.232	508	1.402	47	2.495	1.109	4.990	1.386	9.981	-	-	-	-	-
Totale per le zone B	792.347	26.412	42.529	1.418	125.231	55.658	385.131	69.573	635.594	1.217	6.291	-	-	7.508

(1) Il calcolo dello standard è stato eseguito considerando la dotazione di 24 mq/ab

II8

ANALISI DEL FABBISOGNO NELLE ZONE URBANE DI TIPO B														
	Esistente		Da realizzare		Standard progresso (3)					Aree a servizi esistenti				
	SL	Abitanti	SLA	Abitanti	S1	S2	S3	S4	TOTALE	S1	S2	S3	S4	TOTALE
Zone omogenee di tipo B														
B5c (Fontane Bianche)	87.624	2.921	1.235	41	6.664	2.962	13.329	3.702	26.658	-	1.774	2.820	8.750	13.344
Totale zone B	87.624	2.921	1.235	41	6.664	2.962	13.329	3.702	26.658	-	1.774	2.820	8.750	13.344

(3) Il calcolo dello standard è stato eseguito considerando la dotazione di 9 mq/ab

ANALISI DEL FABBISOGNO COMPLESSIVO NELLA FASCIA COSTIERA MERIDIONALE														
	Esistente		Da realizzare		Standard progresso					Aree a servizi esistenti				
	SL	Abitanti	SLA	Abitanti	S1	S2	S3	S4	TOTALE	S1	S2	S3	S4	TOTALE
Totale zone B + zone R1	879.971	29.332	43.765	1.459	131.896	58.620	398.460	73.275	662.252	1.217	8.065	2.820	8.750	20.852

CALCOLO DEL FABBISOGNO COMPLESSIVO NELLA FASCIA COSTIERA MERIDIONALE						
	S1	S2	S3	S4	TOTALE	
Standard progresso	131.896	58.620	398.460	73.275	662.252	-
Aree a servizi esistenti	1.217	8.065	2.820	8.750	20.852	-
Aree a servizi da espropriare	12.609	-	132.017	32.498	177.124	=
Fabbisogno progresso di aree a servizi	118.070	50.555	263.623	32.027	464.276	

II8

CALCOLO DELLE AREE A SERVIZI DETERMINATE NEI COMPARTI D'INTERVENTO					
	S1	S2	S3	S4	TOTALE
Aree a servizi determinate nei comparti della zona costiera	145.327	63.149	362.871	74.430	645.777
Sommatoria aree a servizi determinate nei comparti	145.327	63.149	362.871	74.430	645.777

CALCOLO DELLE AREE A SERVIZI ECCEDENTI IL FABBISOGNO INTERNO AI COMPARTI D'INTERVENTO						
	S1	S2	S3	S4	TOTALE	
Sommatoria aree a servizi determinate nei comparti	145.327	63.149	362.871	74.430	645.777	-
Aree a servizi necessarie per i nuovi abitanti insediati nei comparti della zona urbana	17.239	7.662	48.436	9.577	82.913	-
Aree a servizi determinate dai comparti ed utilizzate per soddisfare il fabbisogno pregresso della città	128.088	55.487	314.435	64.853	562.864	

VERIFICA DELLO STANDARD URBANISTICO -FASCIA COSTIERA MERIDIONALE-					
	S1	S2	S3	S4	TOTALE
Aree a servizi determinate dai comparti ed utilizzate per soddisfare il fabbisogno pregresso della città	128.088	55.487	314.435	64.853	562.864
Fabbisogno pregresso di aree a servizi	118.070	50.555	263.623	32.027	464.276
Eccedenza aree a servizi per la fascia costiera meridionale	10.019	4.932	50.812	32.826	98.588

II8

ANALISI DEL FABBISOGNO DELLA ZONA URBANA -CASSIBILE-														
ANALISI DEL FABBISOGNO NELLE ZONE URBANE DI TIPO R1														
Zone omogenee di tipo R1	Esistente		Da realizzare		Standard progressivo (1)					Aree a servizi esistenti				
	SL	Abitanti	SLA	Abitanti	S1	S2	S3	S4	TOTALE	S1	S2	S3	S4	TOTALE
R1b Cassibile sud	3.550	118	129	4	552	245	1.104	307	2.207	-	-	-	-	-
R1b Cassibile nord	9.029	301	2.777	93	1.771	787	3.542	984	7.084	-	-	-	-	-
Totale per le zone B	12.578	419	2.906	97	2.323	1.032	4.645	1.290	9.291	-	-	-	-	-

(1) Il calcolo dello standard è stato eseguito considerando la dotazione di 18 mq/ab

ANALISI DEL FABBISOGNO NELLE ZONE URBANE DI TIPO B														
Zone omogenee di tipo B	Esistente		Da realizzare		Standard progressivo (2)					Aree a servizi esistenti				
	SL	Abitanti	SLA	Abitanti	S1	S2	S3	S4	TOTALE	S1	S2	S3	S4	TOTALE
B4a Cassibile	249.917	8.331	38.419	1.281	21.625	9.611	43.250	12.014	86.501	19.776	2.922	26.506	6.535	55.739
B4c Cassibile	10.298	343	2.265	76	942	419	1.884	523	3.769	-	-	-	-	-
Totale zone B	260.215	8.674	40.684	1.356	22.567	10.030	45.135	12.537	90.270	19.776	2.922	26.506	6.535	55.739

(2) Il calcolo dello standard è stato eseguito considerando la dotazione di 9 mq/ab

II8

ANALISI DEL FABBISOGNO NELLE ZONE URBANE DI TIPO D														
Zone omogenee di tipo D	Esistente		Da realizzare		Standard progressivo (3)					Aree a servizi esistenti				
	SL	Abitanti	SLA	Abitanti	S1	S2	S3	S4	TOTALE	S1	S2	S3	S4	TOTALE
Totale zone D2 Cassibile	-	-	-	-	778	346	1.556	432	3.112	-	-	-	-	-

ANALISI DEL FABBISOGNO COMPLESSIVO NELLA ZONA URBANA –CASSIBILE-														
	Esistente		Da realizzare		Standard progresso					Aree a servizi esistenti				
	SL	Abitanti	SLA	Abitanti	S1	S2	S3	S4	TOTALE	S1	S2	S3	S4	TOTALE
Totale zone B + zone R1 + zone D	272.793	9.093	43.591	1.453	25.668	11.408	51.336	14.260	102.673	19.776	2.922	26.506	6.535	55.739

CALCOLO DEL FABBISOGNO COMPLESSIVO NELLA ZONA URBANA –CASSIBILE-						
	S1	S2	S3	S4	TOTALE	
Standard progresso	25.668	11.408	51.336	14.260	102.673	-
Aree a servizi esistenti	19.776	2.922	26.506	6.535	55.739	=
Fabbisogno progressivo di aree a servizi	5.892	8.486	24.830	7.725	46.934	

CALCOLO DELLE AREE A SERVIZI DETERMINATE DAI COMPARTI D'INTERVENTO DELLA ZONA URBANA –CASSIBILE-					
	S1	S2	S3	S4	TOTALE
Aree a servizi determinate nei comparti della zona costiera	14.989	12.322	35.134	14.789	77.234

II8

CALCOLO DELLE AREE A SERVIZI ECCEDENTI IL FABBISOGNO INTERNO AI COMPARTI D'INTERVENTO						
	S1	S2	S3	S4	TOTALE	
Sommatoria aree a servizi determinate nei comparti	14.989	12.322	35.134	14.789	77.234	-
Aree a servizi necessarie per i nuovi abitanti insediati nei comparti della zona urbana	5.047	2.243	10.095	2.804	20.190	-
Aree a servizi determinate dai comparti ed utilizzate per soddisfare il fabbisogno pregresso della città	9.942	10.079	25.039	11.985	57.044	

VERIFICA DELLO STANDARD URBANISTICO -CASSIBILE-						
	S1	S2	S3	4	TOTALE	
Aree a servizi determinate dai comparti ed utilizzate per soddisfare il fabbisogno pregresso della città	9.942	10.079	25.039	11.985	57.044	-
Fabbisogno pregresso di aree a servizi	5.892	8.486	24.830	7.725	46.934	
Eccedenza aree a servizi per Cassibile	4.049	1.593	209	4.260	10.110	

118

9.1 L'impianto normativo

L'apparato normativo del nuovo PRG del comune di Siracusa si caratterizza per la particolare metodologia che è stata utilizzata nell'operare la suddivisione del territorio in zone urbanistiche derivate da un'analisi tipo-morfologica dei tessuti edilizi.

Nella stesura delle prescrizioni di piano ci si è posti i seguenti obiettivi:

- *prestare un'attenzione particolare al linguaggio da utilizzare per tendere ad eliminare le ambiguità che rendono difficile l'interpretazione dell'articolato normativo;*
- *ricorrere, per quanto possibile, a norme comportamentali che orientino anziché imponga;*
- *non riferirsi esclusivamente alle zone omogenee come da DM 1444 /'68;*
- *lavorare per progetti: la costruzione del piano avviene mediante progetti che tengono conto sia degli elementi a scala locale sia degli elementi a scala urbana;*
- *acquisizione delle aree a servizi attraverso valutazioni anche di natura economica.*

Il nuovo PRG contiene le previsioni progettuali ereditate da precedenti deliberazioni del C.C. tutte peraltro compatibili con la struttura del piano.

La tavola normativa costituisce il documento di sintesi delle scelte della pianificazione; contiene, infatti, la perimetrazione di tutte le aree o edifici soggetti a specifica disciplina urbanistica nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. La Borgata S. Lucia e la zona stazione ha, invece, una normativa particolareggiata contenuta nello specifico allegato normativo.

In sostanza, il nuovo sistema normativo, pur con le significative novità introdotte, risulta in continuità con quello del PRG vigente ed infatti tiene conto di come questo ha suddiviso e parametrato l'edificato ed il territorio comunale, ma si caratterizza per aver tentato di prestare una maggior attenzione alla identificazione e regolamentazione dei caratteri tipo-morfologici e funzionali delle diverse parti del territorio.

Si è comunque cercato di produrre delle norme di attuazione che, pur nella insita complessità della materia trattata, siano sufficientemente chiare, di significato univoco e di semplice utilizzazione sia da parte degli

operatori, sia da parte della Pubblica Amministrazione.

9.2 La proposta della perequazione urbanistica

9.2.1 Considerazioni introduttive sulla perequazione urbanistica

L'urbanistica tradizionale ha sempre "disegnato" piani che perseguivano obiettivi collettivi che possiamo definire "teorici" e si è sempre dimostrata distratta rispetto alle "concrete" debolezze da superare, per esempio quelle relative alla scarsità delle risorse finanziarie pubbliche ed a problematiche perequative.

Oggi, che il piano esce dalla sfera del "tutto pubblico" a favore della cooperazione con i soggetti privati, sono necessarie maggiori capacità tecniche e maggiore intelligenza di gestione.

Ad oggi, e questo è il caso anche del Comune di Siracusa, l'acquisizione delle aree per la realizzazione di opere pubbliche dovrebbe avvenire prevalentemente attraverso l'esproprio dei terreni con costi non immediatamente determinabili e con procedure lunghe e complesse.

Da molti anni l'urbanistica italiana si confronta con l'esigenza di un sistema di pianificazione ed attuazione in grado di rendere le proprietà fondiarie indifferenti alle

scelte di piano; infatti se da un lato la mancanza di un equo rapporto tra pubblico e privato è stata spesso la causa della mancata attuazione del piano, dall'altro la disparità di trattamento tra i soggetti proprietari coinvolti dai processi di piano è stata spesso causa di una distorta attuazione delle previsioni urbanistiche.

A tal proposito, vanno ricordate le numerose sentenze della Corte Costituzionale ed in particolare la n° 179 del 20 maggio 1999 relative alle questioni di equo trattamento.

Inoltre, oggi, le aree strategiche per la pianificazione della città sono già edificate o comunque interne al tessuto urbano e dispongono, quindi, di una "edificabilità oggettiva" che la Corte non ritiene possibile negare, il cui esproprio risulta inevitabilmente molto oneroso.

Non è più possibile ipotizzare una soluzione attuativa basata sulla separazione del diritto edificatorio da quello di proprietà, né, tanto meno, sull'esproprio generalizzato. Riconosciuta la edificabilità oggettiva, l'ipotesi più convincente in termini perequativi sembra essere quella fondata su nuove regole generalizzate per il territorio urbanizzato; è possibile, quindi, pensare di attribuire alle

II9

aree libere edificabilità convenzionali territoriali modeste e diffuse, uguali per tutte le zone, con analoghe caratteristiche urbanistico-giuridiche: le aree libere ai margini dell'edificato, le aree inedificate interstiziali urbane, i terreni delle frazioni marginali. E' possibile cioè sfruttare il diritto edificatorio acquisito da tutto il tessuto urbano e tradurlo in una edificabilità convenzionale – il *plafond*, appunto – che esprime il tenore di edificabilità che viene riconosciuto al suolo.

Il riconoscimento dell'edificabilità può avvenire in misura indifferente alle destinazioni d'uso, siano esse di carattere pubblico o privato, garantendo in questo modo, condizioni di eguaglianza tra i soggetti proprietari coinvolti nelle trasformazioni.

Tale diritto di edificabilità potrà essere in alcuni casi utilizzabile direttamente o commerciabile, consentendo alla proprietà di concentrare i volumi consentiti dal *plafond* in una parte ridotta dell'area totale o, in altri casi, in siti diversi da quelli originali di proprietà ad esempio nelle aree di trasformazione, utilizzando la parte restante a verde pubblico, parcheggio o ad altri servizi senza dover ricorrere all'esproprio.

Il metodo perequativo del *plafond* permette, in questo modo,

condizioni più equilibrate rispetto allo zoning tradizionale per le diverse categorie di aree e quindi un trattamento più equo tra i soggetti proprietari coinvolti.

9.2.2 La proposta della perequazione urbanistica nel PRG del Comune di Siracusa

La proposta perequativa che si vuole adottare per il PRG del Comune di Siracusa intende affrontare i nodi giuridici ed economici del regime immobiliare, riconoscendo sì al mercato le proprie esigenze, ma introducendo regole generali che stimolino piuttosto che soffocare l'iniziativa immobiliare e che riducano, il più possibile, le distorsioni determinate dalla rendita, salvaguardando gli interessi generali della collettività.

La principale regola del meccanismo perequativo è relativa alla classificazione del territorio: si tratta di una soluzione incentrata su due regimi immobiliari differenti, uno riferito alla città esistente, l'altro riguarda le aree d'intervento e tutte le aree urbane destinate dal piano a nuovi servizi. Nella città esistente, interessata da manutenzione qualitativa, il regime sarà quello attuale, regolato dal mercato.

Nelle aree d'intervento e nelle aree urbane destinate a nuovi servizi, le regole attuative proposte per

perseguire la perequazione possono essere schematizzate come segue:

1) i` dividuazio` e delle aree di i` terve` to.

Le parti di territorio nelle quali si è proceduto all'individuazione delle aree di intervento sono quelle già in parte compromesse dall'edificazione del più o meno recente passato ed, in particolare, si tratta delle aree suscettibili di avere una destinazione diversa dall'attuale, come ad esempio: le aree libere intercluse nei tessuti urbani, le aree libere marginali necessarie ad una crescita fisiologica della città, escludendo solo le aree con accertate incompatibilità ambientali. La selezione, il più possibile oggettiva, delle aree di intervento è dunque la prima regola perequativa del nuovo modello attuativo.

2) i` differe` te collocazio` e spaziale delle volumetrie.

La seconda regola perequativa riguarda la concentrazione delle nuove quote di edificabilità all'interno delle aree d'intervento in modo indifferente rispetto alla proprietà fondiaria; esclusivamente, quindi, in base ad una valutazione urbanistica qualitativa in via prioritaria per quanto attiene agli spazi pubblici,

che devono essere ceduti dal soggetto attuatore; i proprietari delle aree parteciperanno pro-quota ai vantaggi ed agli oneri della trasformazione del suolo, indipendentemente dalla soluzione urbanistica prevista dal piano.

3) i` dici edificatori perequati.

La terza regola perequativa riguarda la scelta degli indici territoriali che definiscono le quote di edificabilità degli ambiti di trasformazione; tali indici sono anch'essi perequati per le aree appartenenti alla stessa tipologia, definite per mezzo di una valutazione relativa sia all'ubicazione dell'area rispetto al contesto urbano, sia allo stato di fatto dell'ambito di intervento; gli indici territoriali sono inferiori rispetto a quelli usati nella pratica corrente, soprattutto quando relativi ad ambiti vasti, questo per garantire la massima qualità urbanistica ed ecologico-ambientale della trasformazione.

4) modalità attuative

Le modalità attuative prevedono sia un unico intervento per l'intero comparto sia la possibilità dell'attuazione per mezzo di più sub-comparti; in quest'ultimo caso sarà possibile attuare l'intervento proposto per i singoli sub-comparti mediante la redazione di un Progetto Unitario che interessi

tutto il comparto, che potrà riguardare anche proprietà di terzi, risultando in questo caso senza valenza coattiva, ma orientativa al momento degli interventi da parte di questi ultimi. Il Progetto Unitario dovrà essere approvato da parte della Giunta Comunale; una convenzione regolerà la partecipazione pro-quota alle volumetrie consentite, ma anche gli impegni relativi alle aree da cedere o da asservire all'uso pubblico e gli oneri da sostenere.

5) acquisizio` e a costo zero di aree per servizi pubblici

La quinta regola perequativa riguarda le aree destinate ai servizi pubblici presenti all'interno dei perimetri delle aree di intervento, che in genere eccedono le quantità previste dagli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/'68, relativi ai nuovi interventi, e destinate, queste ultime, a soddisfare i fabbisogni generali a livello di attrezzature di quartiere: queste dovranno o essere cedute all'Amministrazione Comunale o, altrimenti, sulle stesse i privati soggetti attuatori delle aree di intervento potranno realizzare un servizio o un'attrezzatura con la possibilità della loro gestione mediante una convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Queste sono le principali regole perequative alle quali fanno

riferimento i redattori del nuovo piano urbanistico generale; si tratta di regole che intendono essere conformi ad una visione che accetta pienamente il mercato, liberandolo però dai condizionamenti più pesanti della rendita.

6) le aree co`corre`ti all'applicazio` e dell'i` dice territoriale: le aree a servizi per sta` dard urba`istici

Un aspetto non secondario della tecnica urbanistica sopra illustrata risulta quello relativo alle aree per i servizi a standard.

In questo nuovo modello non esiste più la netta separazione tra le aree edificabili e quelle vincolate per realizzare i servizi necessari per avere una città equilibrata nella quantità degli insediamenti e dei relativi servizi. Con il nuovo modello ad ogni area libera che dispone di "edificabilità oggettiva" viene attribuito un indice di fabbricabilità che, in dipendenza delle particolari situazioni in cui si trovano dette aree, potrà trovare applicazione su parti delle stesse aree o nel caso di aree di ridotte dimensioni il loro potenziale edificatorio potrà essere trasferito su altre aree a questo scopo individuate dal PRG.

7) le aree d'interesse

L'operazione di base che è stata condotta all'inizio del lavoro di formazione del piano è consistita nella identificazione di tutti i possibili "luoghi del progetto", intendendo per questi i vuoti, le aree trasformabili presenti ai margini degli ambiti insediativi perimetrati nello Schema di Massima del PRG. L'impostazione metodologica adottata per l'individuazione e la definizione delle aree di intervento ha visto seguire ad una prima fase di analisi e di interpretazione della morfologia del tessuto costruito e del sistema degli spazi aperti, una seconda fase di elaborazione dei progetti in scala 1:2000 su ognuna delle aree di intervento. I progetti hanno costituito un momento di verifica delle potenzialità dei luoghi e sono serviti per la costruzione della normativa specifica dei vari progetti. Tale modo di procedere, peraltro già ampiamente sperimentato, è sostanzialmente innovativo rispetto al criterio dello zoning; infatti la tecnica tradizionale della zonizzazione comporta l'utilizzo di parametri urbanistici ed edilizi validi per zone più o meno vaste, in genere non omogenee per quanto attiene alle loro caratteristiche tipo-morfologiche ma corrispondenti solo ai parametri di densità fissati dal

D.M. 1444 per le diverse zone urbanistiche.

8) le peculiari caratteristiche delle aree di interesse

I comparti delle aree di intervento sono a volte suddivisi in sub-comparti che hanno specifiche modalità di attuazione; in relazione alla estensione di queste aree ed ai conseguenti interventi previsti si è ritenuto utile dividere alcune aree di intervento in sub-comparti di attuazione. Le aree di intervento sono state, quindi, tutte assoggettate ad una progettazione urbanistica e, solo in un secondo tempo, sono stati individuati dei sub-comparti all'interno dei quali sono possibili interventi diversificati sia per consistenza volumetrica sia per modalità d'intervento.

9.2.3 L'attuazione delle aree di intervento

La normativa del nuovo PRG detta le modalità di attuazione per le aree di intervento. Più precisamente: nel caso che le prescrizioni contenute nella "Scheda Norma" relativa ad un comparto siano tutte soddisfatte dal soggetto attuatore si potrà realizzare quanto previsto dal PRG con *concessione singola convenzionata*; se invece le stesse

II9

prescrizioni non vengono rispettate, gli interventi si potranno realizzare mediante la redazione di uno strumento attuativo esteso all'intero comparto così come individuato dal PRG, rispettando l'indice di edificazione ed il rapporto di cessione stabilito dal PRG nella relativa Scheda Norma; quest'ultima possibilità attuativa dovrà essere autorizzata dalla Amministrazione Comunale e dovranno comunque essere garantite l'organicità dell'intervento e la coerenza con il sistema delle urbanizzazioni esistenti e previste.

9.3 La `ormativa urba`istica del commercio

Il nuovo PRG del comune di Siracusa disciplina l'inserimento delle attività commerciali nelle diverse zone urbanistiche definite dal nuovo PRG nel rispetto degli indirizzi di cui alla L. R. n°28 del 22 dicembre 1999. In particolare il nuovo strumento urbanistico generale individua nella normativa tecnica le "aree di intervento" ove è consentito :

- commercio all'ingrosso ;
- commercio al dettaglio;
- esercizi di vicinato (sino a 200 mq di superficie di vendita);
- medie strutture di vendita (da 200 mq a 1500 mq di superficie di vendita);

- grandi strutture di vendita (oltre i 1500 mq di superficie di vendita);
- centro commerciale (media o grande struttura di vendita con più esercizi commerciali che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Le norme commerciali del nuovo PRG sono finalizzate alla razionalizzazione della rete di vendita, per favorire una rete distributiva che, in collegamento con le altre funzioni di servizio, assicuri la migliore produttività del sistema e la qualità del servizio da rendere al consumatore. Si è cercato inoltre di preservare i centri storici attraverso il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti e il rispetto dei relativi vincoli di tutela del patrimonio artistico e ambientale.

Il PRG individua inoltre le zone da destinare a mercati di tipo giornaliero periodico o fisso su aree pubbliche.

In considerazione del fatto che buona parte delle attività commerciali esistenti sono ubicate in zone urbane dove non è possibile garantire adeguate aree di parcheggio o migliorare la rete viaria esistente, si è cercato di favorire l'incremento di nuove

II9

attività commerciali su aree periferiche al centro urbano; tali processi di incentivazione dovranno essere accompagnati dalla riqualificazione dei tessuti urbani dotando gli stessi di servizi ed attrezzature in modo da rendere gradevole la vivibilità dei luoghi, anche al fine di rendere più proficuo il rendimento delle varie attività commerciali, creando servizi di intrattenimento quali, ristoro, svago e attività del tempo libero. Un articolo delle norme tecniche di attuazione è dedicato alle quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle medie e grandi strutture di vendita.