

Il P.U.D.M. (piano di utilizzo del demanio marittimo) come occasione di progetto del waterfront urbano: il caso di Sant'Agata di Militello (Me)

Sebastiano Provezano¹,

¹ *Libero professionista, consulente dell'amministrazione di Sant'Agata di Militello per il PUDM
Dottore di Ricerca in progetto e recupero architettonico urbano e Ambientale
seprov@yahoo.it*

Abstract

La gestione delle aree costiere demaniali, ha sempre rappresentato nella disciplina del Progetto urbano un nodo irrisolto. I vecchi *piani spiaggia* cui era delegato il ruolo di normare tali aree, limitandosi a individuare le varie concessioni, non ricercavano alcuna connessione con le realtà urbane e territoriali a cui questi tratti di costa appartenevano. I nuovi Piani di utilizzo del Demanio marittimo (PUDM) possono rappresentare, in questo senso, un'importante occasione, non ancora appieno sfruttata, per la risoluzione di tale frattura.

L'istituzione del *Pudm*, è stata accompagnata dalla emanazione di una serie di linee guida per la sua redazione che raccomandano come prioritaria l'attenzione nei confronti delle previsioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, la compatibilità e reversibilità degli interventi e la ricerca di *mixité* nella individuazione delle funzioni.

La redazione di un PUDM richiede approfondimenti a scale e differenziate: da quella urbana a quella di dettaglio e in questa sua attitudine *interscalare*, si connota come uno strumento moderno che delega al progetto della *scala intermedia* il ruolo di ricomposizione delle fratture tra i sistemi costieri e quelli urbani.

Si ritiene che la stagione di redazione dei PUDM, che in Sicilia-per esempio- è stata solo recentemente e in minima parte avviata, rappresenti una fondamentale occasione per avviare un ragionamento complessivo sul rapporto tra costa e sistemi territoriali e urbani.

Si presenta di seguito il caso studio del *Pudm* di Sant'Agata di Militello, ancora in corso di redazione, per la cui stesura è stata utilizzata una procedura innovativa e partecipata da tutte le istituzioni e che intende connotarsi come un vero e proprio progetto di *waterfront*.

Key Words: costa urbana, demanio marittimo, interscalarità, waterfront

Report

1. Il P.U.D.M. come occasione di progetto del waterfront urbano

La pianificazione delle coste demaniali in Sicilia, è stata recentemente affidata ad uno strumento detto Piano di Utilizzo del demanio Marittimo, la cui redazione, in accordo con il principio di *sussidiarietà*, è stato demandato ai singoli Comuni.

La complessità dei rapporti di competenza e giurisdizione del Demanio, non è tema affrontabile nella contenuta estensione di questo contributo, si intende piuttosto proporre alcune considerazioni sul potenziale, che questo nuovo strumento di pianificazione possiede, di influire direttamente sul processo di riqualificazione paesaggistica, morfologica e funzionale dei sistemi costieri.

Il P.U.D.M, questo l'acronimo utilizzato per indicare il piano, è stato introdotto dalla Legge regionale n.15 del 2005 come strumento di gestione e pianificazione delle coste di cui tutti i comuni costieri devono dotarsi.

Il piano, di fatto, sostituisce e integra le funzioni dei vecchi *Piani spiaggia* che si limitavano a individuare e suddividere la costa in lotti da dare in concessione o da destinare a “*spiaggia libera*” senza ricercare alcuna integrazione urbanistica, funzionale e paesaggistica con il territorio.

Le linee guida per la redazione dei Pudm, emanate, successivamente all'entrata in vigore dello strumento, nel Maggio del 2006, meglio definiscono e descrivono la filosofia generale che deve animare la redazione di questi piani, e, in maniera puntuale, specificano le attività e le funzioni che il piano può introdurre e normare¹.

Le linee guida, nella consapevolezza della varietà delle condizioni morfologiche, ambientali, paesaggistiche e funzionali che possono caratterizzare i tratti di costa ricadenti all'interno anche di un unico territorio comunale, prevedono la suddivisione di ciascun tratto costiero secondo una distinzione scalare in *aree, zone e lotti*².

E' inoltre richiesta la predisposizione, secondo i parametri richiesti dalle linee guida, di apposite “schede norma” approfondite fino alla scala 1.200, che definiscano: i sistemi e le tipologie degli accessi al mare; le tipologie degli stabilimenti balneari, dei servizi commerciali e per la ristorazione; le aree attrezzate per il verde e per il gioco; le aree di connessione con i sistemi urbani; piccoli servizi come ombrieri o edicole; etc.

¹ Al comma I delle linee guida si legge:

“Il piano di utilizzo delle aree demaniali marittime, in seguito denominato P.U.D.M., è il documento di pianificazione che individua le modalità di utilizzo del litorale marino e ne disciplina gli usi sia per finalità pubbliche, sia per iniziative connesse ad attività di tipo privatistico regolamentate mediante rilascio di concessioni demaniali marittime in conformità alle vigenti disposizioni in materia di pubblico demanio marittimo. Sono tenuti a redigere il P.U.D.M., ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 15/2005, tutti i comuni della Regione siciliana il cui territorio sia prospiciente sul demanio marittimo. Il P.U.D.M redatto da ciascun comune interessato riguarda tutta la fascia prospiciente l'ambito territoriale di competenza che appartiene al pubblico demanio marittimo.

Al fine di conferire al P.U.D.M una continuità pianificatoria, ogni comune deve tenere conto, per quanto possibile, delle previsioni delle amministrazioni comunali limitrofe.”

² Le aree sono da intendersi come i macro sistemi in cui è scomponibile il sistema costiero di riferimento; le zone vengono intese come porzioni di costa, di estensione variabile e caratteristiche unitarie o assimilabili, mentre i lotti, che dovranno essere individuati secondo le coordinate geografiche di riferimento, sono intesi come le porzioni di costa da dare in gestione per le attività introdotte e normate dal piano. Le linee guida si spingono fino alla richiesta di definire aspetti anche estremamente puntuali quali: la tipologia dei manufatti precari introdotti dal piano; il ricorso a tecnologie e materiali eco compatibili; l'uniformità cromatica (massimo tre colori) e l'altezza massima dei manufatti di servizio; le modalità di smaltimento delle acque meteoriche; l'uniformità delle tipologie di segnaletica; la predisposizione di sistemi di accesso al mare per tutte le tipologie di utenza; il rispetto e la valorizzazione dei talenti ambientali e paesaggistici, etc.

Le linee guida si spingono fino a prevedere, a titolo indicativo e in accordo con la programmazione di settore, la individuazione di aree da destinare alla realizzazione di approdi o porti turistici, che, secondo le più moderne concezioni³

L'indifferenza, che ha sempre caratterizzato la pianificazione territoriale e urbana rispetto a quella costiera, dovuta alla reciproca estraneità dei soggetti tenuti a stabilirne la programmazione (le Amministrazioni comunali da una parte e il Demanio dall'altra), potrebbe trovare nel Pudm un momento di importante sintesi, in grado di produrre per la prima volta, un ragionamento complessivo e coordinato in grado di assicurare quel naturale e ambito rapporto osmotico *costa-città* e *costa-territorio*.

I conflitti di *appartenenza* tra i beni demaniali e quelli privati o pubblici generati, nel corso del tempo, dal maldestro tentativo di attribuire, sulla scorta di definizioni aprioristiche e pretestuose i confini delle rispettive competenze, hanno generato la mancanza di una visione comune e finalizzata ad un progetto integrato e condiviso dei sistemi costieri locali.

Questa inutile *guerra di posizione*, pare che cominci a trovare una dimensione armistiziale sia in giurisprudenza che nella sensibilità e nelle aspettative della collettività⁴.

In questi termini il Pudm appare una fondamentale risorsa non solo per la gestione delle coste ma anche come potenziale momento di pacificazione della *bellicosa* gestione del patrimonio costiero.

La struttura del Pudm, la sua articolazione interscalare, la sua natura integrativa tra le dimensioni urbane e territoriali con quelle costiere; la varietà delle attività e dei servizi che consente di progettare e normare, ne fa uno strumento moderno e di un grande potenziale generativo di *progetti urbani di waterfront*.

Più e meglio di quanto non possano fare altri strumenti urbanistici il Pudm può rappresentare la reale occasione per incidere sul recupero dei *waterfront*, intendendo quest'ultimi non come la semplice cortina edilizia che si affaccia sul mare ma piuttosto come un complesso tessuto di interrelazioni (M.Carta, 2007) tra gli insediamenti e i loro sistemi costieri.

La frequente incertezza dei confini demaniali che spesso estendono la loro giurisdizione "debordando" all'interno delle aree urbane prossime al mare, offre l'occasione concreta di procedere in primo luogo ad un riconoscimento della condizione di stato, ad una puntuale mappatura degli usi (propri o impropri) per far discendere da questa analisi ogni appropriata, ulteriore determinazione.

L'area demaniale svela in tal modo la sua struttura latente, non recepibile *ictu oculi*, cui devono corrispondere destinazioni appropriate e in grado di promuovere un processo di reciproca integrazione.

Da questo stesso riconoscimento devono discendere gli indirizzi progettuali che, quindi, non possono che riverberare all'interno della loro concezione una condizione di confine tra terra ferma e costa, tra usi urbani privati e usi collettivi che spesso hanno fatto diventare la fascia

³ Nelle linee guida relativamente alla possibilità di indicare ampliamenti o realizzazioni di nuovi approdi viene infatti raccomandato che questi "non devono essere concepiti e gestiti come posteggi di barche di proprietà dei residenti, ma devono rappresentare una attrattiva per incentivare flussi turistici che accedendo dal mare, inizino itinerari di fruizione turistica non limitati alle attrattive costiere, ma che spazino su tutti i segmenti che compongono l'offerta turistica dell'isola, da quello culturale, a quello enogastronomico, dai circuiti tematici alle tradizioni etnoantropologiche, dall'artigianato artistico al folklore. Pertanto si dovrebbe configurare un assetto territoriale per gli insediamenti portuali turistici tale da supportare un circuito nautico integrato con gli itinerari turistici terrestri che si diramano dalla costa nell'immediato entroterra."

Cfr. Art.21 del DECRETO 25 maggio 2006.

Linee guida per la redazione dei piani di utilizzo del demanio marittimo della Regione siciliana.

⁴ "Secondo le impostazioni dottrinali recenti, il tratto saliente di quella che in passato veniva definita proprietà collettiva non è da ricercare nel concetto di appartenenza del bene, ma in quello dell'utilizzazione che il bene stesso è suscettibile di offrire, e del godimento che esso rende agli individui, *uti cives*, (se non addirittura *uti homines*), se opportunamente impiegato".

Cfr. Angelo Maestroni, *Demanio marittimo: tutela delle coste e diritti di uso collettivo*, in R.G.A., Giuffrè, 2003, 6.

demaniale una terra di nessuno, ma che proprio per questo oggi si pone come un territorio disponibile a compensazioni e integrazioni: come una riscrittura.

Tralasciando, come accennato in premessa, la trattazione dei Pudm nelle aree extra urbane, si può sostenere che questo strumento assuma una straordinaria efficacia in prossimità delle aree urbane o periurbane dove i Piani Regolatori Generali hanno dimostrato tutta la loro inefficacia nell'influire sui processi di recupero e valorizzazione della costa. Questa incapacità è stata spesso causata sia da carenze normative che dalla lungaggine dell'*iter* procedimentale volto all'adozione degli stessi.

Anche sotto quest'ultimo aspetto il Pudm appare uno strumento innovativo. Esso infatti, viene approvato in Conferenza di servizi con un notevole risparmio nei tempi.

Sulla scorta di quanto detto, si ritiene di poter così sintetizzare le prerogative che fanno del Pudm uno strumento di fondamentale importanza per il progetto del waterfront:

- Integrazione costa-territorio
- Interscalarità dell'approccio progettuale
- Mixità delle funzioni
- Generatore di progetti urbani
- Promozione della compatibilità ambientale come prerequisito indispensabile di qualsiasi processo di riqualificazione del sistema costiero
- Integrazione di professionalità differenti
- Promuove la interazione di soggetti privati e pubblici per la gestione e tutela della costa
- Strumento "agile", partecipato e condiviso

2. Sant'Agata di Militello città d'acqua: il Pudm come occasione di una risemantizzazione del waterfront urbano

La città di Sant'Agata di Militello appare un caso significativo per riflettere sulle potenzialità del Pudm⁵ come strumento in grado di innescare un processo di rigenerazione della costa urbana.

Il rapporto critico di Sant'Agata con la sua costa si inaugura in occasione della costruzione della Ferrovia litoranea che collega Palermo a Messina. La realizzazione della ferrovia, il cui passaggio ha fisicamente separato la cittadina dalla sua costa, ha provocato un progressivo scollamento tra la vita del centro città e la vita del lungo mare divenuto, nel corso del tempo, un luogo fruito quasi esclusivamente nei mesi estivi, privo di capacità attrattiva e "distante" dalla vita della città.

⁵ La redazione del Pudm si trova attualmente in fase di elaborazione.

L'Amministrazione comunale ha istituito un apposito ufficio Pudm coordinato dall'Ing. capo della ripartizione progetti strategici, Giuseppe Contiguglia e composto da tecnici comunali. Oltre che da chi scrive, l'ufficio Pudm si avvale come consulente esterno anche dell'Arch. Vincenzo Catania e della collaborazione di due stagisti laureandi della Facoltà di Ingegneria edile-architettura dell'Università di Palermo: Salvatore Virga e Eleonora Fazio.

Figura 1. Foto aerea della costa di Sant'Agata di Militello



Dal fiume Inganno a Ovest, fino all'alveo del Rosmarino a Est, la costa di Sant'Agata ha una estensione di circa 5000 m. lungo i quali si possono leggere diversificate condizioni problematiche: la presenza di spiagge poco valorizzate; l'evidente degrado della edilizia costiera; la presenza di aree industriali attive o dismesse; gli evidenti segni di un diffuso degrado idrogeologico; la carenza di servizi e funzioni; la presenza di una infrastruttura portuale disgiunta dal resto del contesto urbano; un'area di interfaccia porto-città abbandonata e indecisa sul proprio futuro.

Come spesso avviene, anche a Sant'Agata, la pianificazione e gestione della costa urbana ha rappresentato un problema irrisolto o affrontato in termini limitati alla risoluzione di emergenze puntuali non coordinate da un approccio sistemico in grado di connettere fisicamente e idealmente la città alla sua costa.

Considerando queste condizioni di partenza qui tratteggiate e nella consapevolezza delle potenzialità dello strumento, il Pudm è stato da subito immaginato come un ambizioso *pretesto* per avviare un processo di rigenerazione del *waterfront*.

In questa logica, l'Amministrazione di Sant'Agata di Militello, ha ritenuto opportuno anticipare alla fase di definizione del Pudm la redazione di un documento programmatico discusso e condiviso dall'intero Consiglio Comunale.

Gli obiettivi e le strategie che hanno fondato la filosofia del Pudm sono stati infatti preventivamente individuati e condivisi dall'intero Consiglio Comunale mediante l'adozione di un documento denominato: *"Sant'Agata città d'acqua, 10 principi per la rigenerazione della costa urbana"*⁶.

Dalla condivisione dei dieci principi sono stati dedotti, parallelamente alla redazione delle analisi urbane, tre macro obiettivi esplicitati nel *masterplan* recentemente presentato alla collettività e alla comunità scientifica⁷.

⁶ I 10 principi stabiliti dal documento sono:

1) *Ristrutturazione del paesaggio costiero*; 2) *Valorizzazione delle foci*; 3) *Realizzazione di un parco lineare costiero*; 4) *Il nuovo porto: da enclave infrastrutturale a parte di città*; 5) *Tematizzazione e attrezzature del parco lineare costiero*; 6) *Infrastrutturazione leggera*; 7) *Differenziazione dell'offerta di balneazione*; 8) *Innesto e Riscrittura*, come categorie morfo-tipologiche di intervento progettuale; 9) *Sostenibilità ambientale*; 10) *Sostenibilità economica*

⁷ Il Mastreplan del Pudm, è stato esposto e discusso in occasione della Sezione "Ambiente e Paesaggio" della Rassegna urbanistica della Regione Sicilia organizzata dall'Inu Sicilia a Sant'Agata di Militello nel Febbraio di quest'anno.

I macro obiettivi sono così sintetizzabili:

1) *Tutela e valorizzazione delle risorse costiere*

Al fine di salvaguardare le risorse paesaggistiche ed ambientali la maggior parte della fascia costiera è stata destinata a *spiaggia libera*, valorizzando gli innesti dei sistemi fluviali nel sistema costiero.

Al fine di salvaguardare le naturali oscillazioni dei corsi d'acqua sono state individuate alcune fasce di rispetto che possono valere da *serbatoi della biodiversità* nel sistema costiero. Valorizzare le risorse costiere vuol dire, nella concezione del PUDM, anche migliorare la qualità intrinseca dei servizi alla balneazione, sia dal punto di vista architettonico che funzionale ad esempio regimentando l'accesso alle spiagge. In una fase di approfondimento, non ancora avviata, è previsto la redazione di un piano di piantumazione di essenze arboree nonché l'indicazione dell'arredo urbano e dei sistemi d'illuminazione.

2) *Miglioramento delle reti infrastrutturali e livelli di accessibilità*

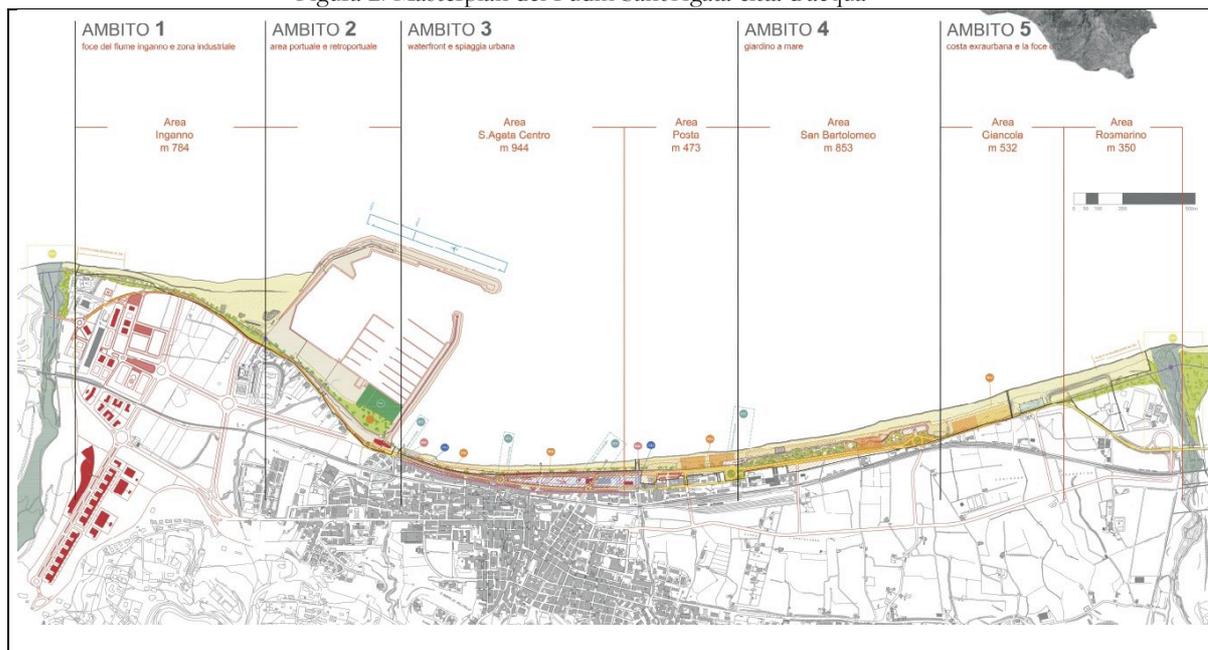
Le frequenti *incursioni* dei confini del demanio marittimo, all'interno del sistema urbano costiero, hanno consentito di prefigurare un disegno di assetto della viabilità non prescrittivo, ma che, in armonia con il redigendo Piano particolareggiato della costa, configuri convergenze tra le varie azioni in corso nel territorio comunale. In questa logica è stata posta la massima attenzione nello stabilire rapporti di interazione e interdipendenza con il nuovo PRG che prevede il potenziamento della pubblica fruizione della costa. L'ipotesi del masterplan pertanto prevede la realizzazione di un asse attrezzato con strutture removibili o a zero cubatura parallelo alla linea di costa. In questo trovano spazio la pista ciclabile, i parcheggi e i percorsi pedonali. L'obiettivo che si intende raggiungere è la creazione di una rete di accessi al mare pedonali e carrabili che si riconnettono alle reti esistenti. I percorsi pedonali, la pista ciclabile e le aree destinate al verde potranno così definire e valorizzare il confine tra la strada e la spiaggia.

3) *Potenziamento dei sistemi delle centralità e dei servizi.*

Il piano prevede nuovi modelli di centralità e di spazi attrezzati al servizio della costa.

In particolare la spiaggia libera sarà attrezzata per la realizzazione di eventi e in questa sono state individuate aree per lo svolgimento di attività sportive e altre che si prestano ad usi polifunzionali, turistico- ricreativi o balneari. Si prevede inoltre il potenziamento dell'offerta di servizi per il turista mediante l'introduzione di apposite strutture rimovibili che, sfruttando il dislivello tra la quota della passeggiata a mare e quella della spiaggia, conterranno caffetterie e piccoli servizi commerciali oltre agli spogliatoi e ai servizi per i bagnanti.

Figura 2. Masterplan del Pudm Sant'Agata città d'acqua



La gamma eterogenea delle problematiche che caratterizzavano la costa, ha suggerito di suddividere il suo sviluppo lineare in una serie di *ambiti-problema*, ai quali far corrispondere puntuali soluzioni progettuali.

Per ciascun *ambito-problema*, sono state individuate criticità e potenzialità con apposite matrici *swot*. La fase analitica, oltre le tradizionali indagini in *overlay*, ha cercato di leggere la costa anche secondo parametri empirici. Ci si è soprattutto dedicati alla formalizzazione grafica di una indagine orientata alla definizione della tipologia e entità dei flussi d'utenza attratti dalla costa nei vari periodi dell'anno, con lo scopo di intervenire, con l'immissione di nuove funzioni attrattive, in quelle porzioni meno fruite dalla collettività.

Il masterplan prevede l'individuazione di una serie di ambiti strategici e programmatici, individuati lungo tutto il tratto urbano della costa.

In molti casi si sono prese in considerazione parti di costa urbana che eccedono i confini di giurisdizione del Pudm, per meglio strutturare questo strumento come programma integrato di recupero del *waterfront*.

Questi ambiti e i corrispondenti indirizzi strategici, non posseggono, ovviamente una natura prescrittiva vanno piuttosto intesi come il tentativo di dare un indirizzo strategico unitario allo sviluppo dell'intero sistema costiero urbano di Sant'Agata, con l'auspicio che possano essere recepiti e tradotti in norma dalla redazione del nuovo Prg (attualmente in fase di elaborazione) e dal Piano particolareggiato della costa che l'Amministrazione ha intenzione di predisporre al più presto.

Per quanto invece attiene agli ambiti interni all'area demaniale, gli indirizzi saranno opportunamente tradotti in un disegno ad una scala più adeguata.

Figura 3. Un tratto del lungo mare nel confronto tra lo stato di fatto e la previsione del Pudm



Di seguito si riportano in sintesi le sigle dei macro ambiti strategici in cui è stato suddiviso il territorio costiero accompagnate da una loro sintetica descrizione:

RI.U_ con questo acronimo si intendono le aree, interne al confine demaniale e sottoposte a *riordino urbano*. Il riordino urbano comporta una serie integrata di azioni relative alla riqualificazione dello spazio pubblico. Nelle aree sottoposte al provvedimento attivo del riordino si provvederà alla introduzione di servizi, al progetto di pavimentazione, all'introduzione di verde e arredo urbano, di illuminazione. In molti casi in queste aree esistono progetti già approvati

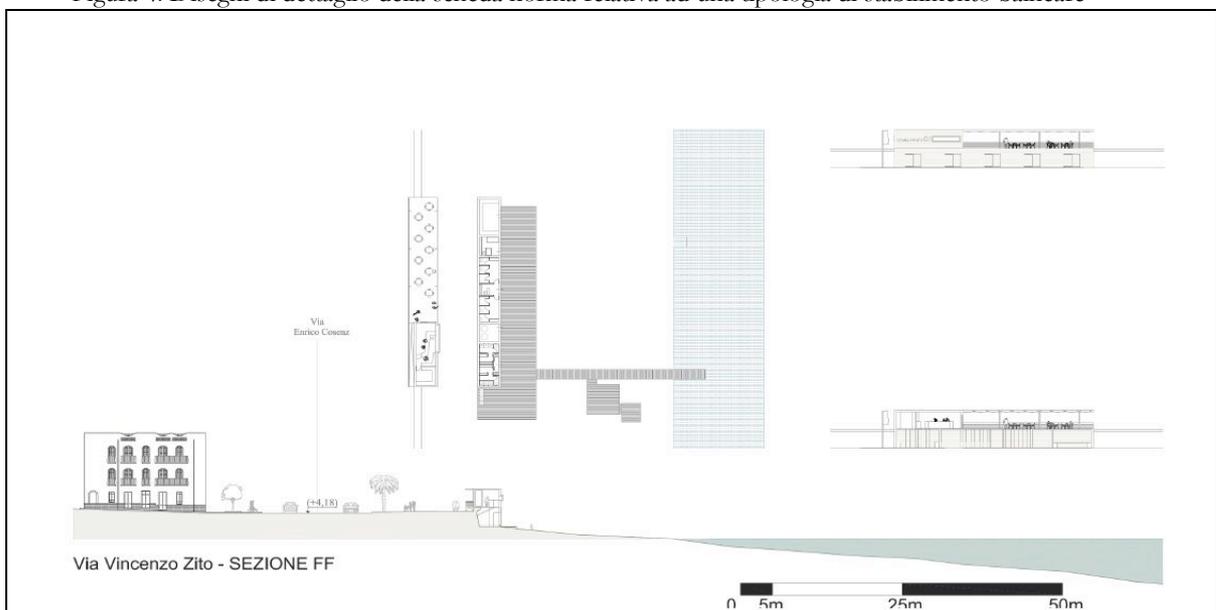
In questi casi i progetti dovranno essere adeguati in termini di scelte cromatiche, materiche e funzionali alle previsioni del Pudm.

R.A.F._ Le aree sottoposte a R.A.F. sono quelle interessate da interventi di *riqualificazione ambientale* di ambito fluviale. Le foci dei fiumi Inganno e Rosmarino, e gli ambiti ad esse immediatamente adiacenti (150 m. dalle sponde) saranno interessate da questo provvedimento. Nelle aree sottoposte a R.A.F. non sarà consentita alcun tipo di attività edilizia, saranno tuttavia consentiti interventi di infrastrutturazione leggera quali piste ciclabili, sentieristica e piazzole attrezzate. Gli interventi in queste aree devono essere ispirati alla massima compatibilità ambientale e al restauro del paesaggio. Le aree sottoposte a RAF saranno oggetto di

approfondimenti redatti in occasione della stesura dei piani di bacino o dei piani paesaggistici d'ambito.

A.C.U. con la sigla C.U. si intendono tutte le *aree costiere urbane* fuori dal perimetro del Demanio marittimo, individuato dalla cartografia SIDERSI⁸. Per queste aree, si intende suggerirne una previsione di attività compatibili e coerenti con gli obiettivi fissati dal Pudm nei termini di qualità ambientale, coerenza di segno e funzionale con le scelte attuate nelle contigue aree demaniali. Le C.U., non saranno pertanto aree normate dal Pudm ma aree ritenute di significativa importanza al fine di inverare un rapporto di reciproca coerenza tra pianificazione generale urbana e pianificazione del Demanio. Nelle ACU dovrà essere garantita la continuità dei sistemi lineari introdotti dal Pudm (pista ciclabile e alberature). Le ACU corrispondono all'area indicata, nel redigendo PRG, con la dizione “*Ambito di interesse strategico per lo sviluppo turistico da sottoporre a progettazione unitaria di dettaglio*”.

Figura 4. Disegni di dettaglio della scheda norma relativa ad una tipologia di stabilimento balneare



P.U. Si intende l'*area di interazione porto-città*, come quella nella quale la nuova infrastruttura portuale dovrà manifestare la sua apertura alla città, in termini di funzioni e dotazione di spazi pubblici. L'area individuata come P.U. corrisponde alla porzione di territorio portuale cui il vigente Piano Regolatore del Porto già individua la maggior parte dei servizi (ristoranti, centri commerciali, bar, punti informazione, etc.) Il Pudm intende raccomandare ai progettisti della nuova infrastruttura portuale di porre attenzione massima nelle previsioni di interazione tra porto e città, considerando tale area più come una “*frammento di città*” che non come un area funzionale del porto. In quest'area, inoltre, si intende trattare lo spazio aperto come polmone verde, inglobando i parcheggi previsti dal PRP, per dotare la città di un nuovo parco urbano.

I.P.C. Le aree I.P.C. sono le aree deputate a fungere da *Interfaccia lineare tra il porto e la città*. Quest'area, posta a margine della strada litoranea, viene indicata nel PRP come area verde. In

⁸ Nella elaborazione dei PUDM (Piani utilizzo demanio marittimo) è necessario su richiesta dell'Assessorato della Regione Sicilia l'uso della cartografia SIDERSI (Sistema Informativo Demanio Regione Sicilia).

quest'area troverà spazio una porzione significativa del nuovo parco lineare urbano che conetterà tra loro le foci dei due fiumi .

RI.A_ Con l'acronimo RI.A. si intende tutta la cortina edilizia del lungo mare di Sant'Agata per la quale prevedere un'azione di Riparazione Architettonica. Per quest'area, così come per le A.C.U., il Pudm non ha alcuna capacità operativa o prescrittiva. Tuttavia, in accordo con il principio di interazione tra le varie scelte di pianificazione, si ritiene che la qualità dell'immagine costiera di Sant'Agata passi anche attraverso un processo di riqualificazione dell'edilizia costiera. Anche in questo caso si ritiene che il redigendo PRG debba tenere nella giusta considerazione tale aspetto introducendo nel proprio regolamento edilizio norme che consentano la riqualificazione dei prospetti e delle sistemazioni a scala microambientale.

I.C.C._Nella planimetria del master plan vengono individuati quattro ambiti cui è apposto l'acronimo ICC. Tale acronimo indica i più problematici ambiti di *interazione costa-città*, in cui si ritiene che si giochi il successo dei nuovi rapporti fisici e funzionali tra costa e città. Essi sono posti in corrispondenza dei principali sistemi di collegamento tra la città e il *waterfront*. L'intervento, solo per alcune aree interno al perimetro d'azione del Pudm, dovrà essere attento a porre il tema della collegabilità tra costa e città come il principale obiettivo. Il disegno della pavimentazione, gli attraversamenti pedonali, il disegno del verde, dovrà rispettare ed esaltare questo principio.

Il Pudm è stato immaginato, sin dalla sua prima fase ideativa, non come un piano ma come un processo di rigenerazione che non si limitasse a individuare e gestire le concessioni demaniali ma che costituisse lo strumento di coordinamento di una serie di interventi

L'obiettivo principale che ci si è prefisso è pertanto quello di definire uno strumento di indirizzo per le future scelte programmatiche da effettuarsi sulla costa urbana in grado di combinare, in uno stesso territorio, differenziate e compatibili modalità di fruizione della costa, introducendo, nel rispetto della condizione naturale, innovative relazioni funzionali tra mare, paesaggio litoraneo e città.

Il Pudm vuole ambire alla definizione di un nuovo modello di sviluppo costiero, capace di rileggere il contesto attuale, esaltare le vocazioni territoriali e proporre un' offerta turistica variegata ed integrata, per contribuire alla ricostruzione dell'identità di Sant'Agata come “città d'acqua”.