



REGIONE SICILIANA
Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente
Dipartimento Reg.le Urbanistica

IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;

VISTA la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI i DD.II. 1 Aprile 1968, n. 1404 e 2 Aprile 1968 n. 1444;

VISTA la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'art.68 della legge n. 10 del 27 Aprile 1999;

VISTO l'art.5 L.R. n. 28 del 22 dicembre 1999 nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione dell'11 luglio 2000;

VISTO il foglio prot. n. 344/Sez. 15 del 24 gennaio 2002 del Settore Urbanistica del Comune di Palermo, assunto al protocollo di questo Assessorato al n. 5056 del 25 gennaio 2002, con il quale sono stati trasmessi, per l'approvazione di competenza, gli atti e gli elaborati relativi al Piano Regolatore Generale ed al Regolamento Edilizio;

VISTO l'ulteriore foglio prot. n. 738/Sez. 15 del 15/02/02, acquisito al protocollo di questo Assessorato al n. 9653 del 15/2/02, con cui il competente Settore Urbanistica del Comune di Palermo, ad integrazione della documentazione inerente il PRG ed il R.E. in precedenza inviata, ha trasmesso gli atti ed elaborati riguardanti le Prescrizioni Esecutive;

VISTA la delibera n.45 del 13 marzo 1997, riscontrata dal CO.RE.CO Centrale nella seduta del 15/5/97 al n. 6037/5540, con la quale il Consiglio Comunale ha adottato la variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo;

VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n.71 del 27 dicembre 1978, relativi alla delibera del Consiglio comunale n. 45 del 13 marzo 1997;

VISTA la certificazione a firma del Segretario Generale, datata 16 luglio 1997, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione del piano in argomento nonché attestante la presentazione delle osservazioni indicate in apposito elenco;

VISTO l'elenco, allegato alla suddetta certificazione, dal quale si rileva che, avverso il Piano in argomento, risultano presentate n. 2597 osservazioni;

VISTA la delibera n. 435 del 23 dicembre 1999, riscontrata priva di vizi di legittimità dal CO.RE.CO Centrale nella seduta dell'1/03/00 con decisione n. 879/686, con la quale il Consiglio Comunale di Palermo ha controdedotto, ai sensi del V° comma dell'art. 3 della L.R. 71/78, sulle osservazioni e/o opposizioni presentate dai cittadini avverso la delibera n. 45 del 13 marzo 1997;

VISTA l'ulteriore deliberazione n. 35 del 02/03/00, riscontrata dal CO.RE.CO Centrale nella seduta del 30/3/00 con decisione n. 1407/1335, avente ad oggetto "Variante Generale del P.R.G. di Palermo - Deduzioni alle osservazioni presentate avverso la delibera consiliare n. 45/97 - Chiarimenti";

VISTI gli elaborati, redatti in conseguenza delle deliberazioni nn. 435/99 e n. 35/00, riguardanti la visualizzazione delle osservazioni e/o opposizioni;

VISTA la delibera n. 27 del 16 febbraio 2000, riscontrata dal CO.RE.CO. Centrale nella seduta del 16/3/00 al n. 1120/925, con la quale il Consiglio Comunale di Palermo ha adottato il Regolamento Edilizio;

VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n.71 del 27 dicembre 1978, relativi alla delibera del Consiglio comunale n. 27 del 16 febbraio 2000;

- VISTA la certificazione a firma del Segretario Generale, datata 23 maggio 2000, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione del piano in argomento nonché attestante la presentazione di n.1 osservazione avverso quanto adottato dal Consiglio comunale;
- VISTA la delibera n. 327 del 4 settembre 2001 con la quale il Consiglio Comunale, ai sensi del V° comma dell'art. 3 della L.R. 71/78, ha formulato le proprie deduzioni in ordine all'unica osservazione presentata, entro i termini di legge, nonché in ordine alle ulteriori n. 4 osservazioni presentate fuori termini;
- VISTA la delibera del Commissario ad Acta n. 470 del 24 ottobre 2001 avente per oggetto "Variante Generale al P.R.G. - Integrazioni e modifiche alla deliberazione n. 45/97 e adeguamento alla normativa vigente";
- VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n.71 del 27 dicembre 1978, relativi alla delibera del Commissario ad Acta n. 470 del 24 ottobre 2001;
- VISTA la certificazione a firma del Segretario Generale, datata 9 gennaio 2002, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione di quanto adottato con la delibera commissariale n. 470/01, nonché attestante la presentazione di n. 301 osservazioni entro i termini di legge e n. 3 fuori termini;
- VISTO l'elenco, allegato alla suddetta certificazione, dal quale si rileva che, avverso la deliberazione commissariale n. 470/01, risultano presentate n. 301 osservazioni;
- VISTE le apposite planimetrie di visualizzazione delle osservazioni e/o opposizioni;
- VISTA la delibera n. 16 del 3 febbraio 2000, riscontrata dal CO.RE.CO. Centrale nella seduta del 06/04/00 con decisione n. 1807/1543, con la quale il Consiglio Comunale ha adottato le Prescrizioni Esecutive;
- VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, relativi alla delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 3 febbraio 2000;
- VISTA la certificazione a firma del Segretario Generale, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione degli atti relativi alle Prescrizioni esecutive adottate con la delibera C.C. n. 16/00, nonché indicante l'elenco delle Ditte (n. 32) che, avverso al citato atto deliberativo, hanno presentato osservazioni e/o opposizioni;
- VISTA la delibera consiliare n. 326 del 4 settembre 2001, esecutiva ai sensi del 1° comma dell'art. 12 della L.R. 44/91 – giusta attestazione in calce alla stessa, avente ad oggetto "Variante Generale al P.R.G. - Integrazione e modifica alla delibera consiliare n. 16/200 di adozione delle Prescrizioni Esecutive".
- VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 71 del 27 dicembre 1978, relativi alla delibera del Consiglio Comunale n. 326 del 4 settembre 2001;
- VISTA la certificazione, a firma congiunta del Dirigente del Servizio V e del Segretario Generale, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione di quanto adottato con la deliberazione n. 326/01, nonché indicante l'elenco delle Ditte (n. 5) che, avverso al citato atto deliberativo, hanno presentato osservazioni e/o opposizioni;
- VISTA la certificazione integrativa, a firma congiunta del Dirigente del Servizio V e del Segretario Generale, attestante la presentazione di ulteriori n. 4 osservazioni e/o opposizioni;
- VISTE le apposite planimetrie di visualizzazione delle osservazioni e/o opposizioni, presentate a seguito della pubblicazione della delibera consiliare n. 16/00, nonché le relative deduzioni formulate dall'U.T.C. inerenti le osservazioni/opposizioni presentate a seguito della pubblicazione della delibera C.C. n. 326/01;
- VISTA la delibera n. 17 del 31 gennaio 2002 con la quale il Consiglio Comunale ai sensi del V° comma dell'art. 3 della L.R. 71/78, ha formulato le proprie deduzioni in ordine alle osservazioni/opposizioni presentate dai cittadini avverso le delibere consiliari n. 16 del 3 febbraio 2000 e n. 326 del 4 settembre 2001;
- VISTO il parere, prot. n. 32612 del 27/12/94 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, reso, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74, sulla "Variante Generale del Piano Regolatore Generale" datata novembre 1994;
- VISTO il parere, prot. n. 17016/99 del 22/11/99 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, reso, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74, sulla "Variante Generale del Piano Regolatore Generale" datata luglio 1999;
- VISTO il parere, prot. n. 6101 del 10/05/01, reso dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74, sul "Piano di Programmazione Urbanistica del settore

Commerciale" datato febbraio 2001;

VISTO il parere, prot. n. 12054 del 28/06/01, reso dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74, sulle "Prescrizioni Esecutive Porta Sud, Zone Produttive D2 (Viale Resurrezione, Villa Magnisi, Bonagia, Via Ugo La Malfa) e Borgo Vecchio" datate l'anno 2001";

VISTA la nota prot. 94 del 27/02/02; con la quale il Servizio III/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti ed elaborati relativi al P.R.G. al R.E. ed alle P.E., la proposta di parere n. 94 del 27 febbraio 2002, resa ai sensi dell'art.68 della L.R.10/99;

VISTO il voto n. 564 del 7 marzo 2002, reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica sulla scorta degli atti ed elaborati trasmessi dal Gruppo XXVI/DRU in allegato alla proposta sopracitata che di seguito parzialmente si trascrive:
"...Omissis..."

CONSIDERAZIONI

La variante generale del P.R.G. oggetto di esame, adottata già nel 1997 è frutto di studio in parte datato anche a causa di una disciplina urbanistica quale si è configurata con le leggi regionali succedutesi a volte con disordine e disomogeneità.

L'Amministrazione Regionale, non può allo stato degli atti, non tenere conto di tali circostanze anche al fine di tutelare la città da possibili manomissioni derivanti dall'applicazione di uno strumento urbanistico generale obsoleto, quale è quello vigente, approvato nel 1962. Appare peraltro doveroso evidenziare all'Amministrazione Comunale l'opportunità di procedere rapidamente all'aggiornamento dei propri atti di pianificazione anche in considerazione di norme sopravvenute (Sportello unico, P.R.U.S.S.T., Accordi di programma, Patti territoriali, ecc.) che non presidiato da uno strumento urbanistico "attualizzato", possono far correre il rischio di un irreversibile processo di ulteriore disordine urbanistico, che caratterizza spesso la realtà delle grandi aree metropolitane.

Le finalità della Variante Generale sono condivisibili nella misura in cui tendono a perseguire due obiettivi fondamentali della pianificazione urbanistica: la riqualificazione ambientale ed il recupero e riconversione del patrimonio edilizio esistente.

La filosofia del Piano si basa sul concetto di recupero, largamente condivisibile, che però richiede metodi e tecniche che la disciplina urbanistica ha da tempo accreditato negli strumenti urbanistici italiani ed europei che devono contenere:

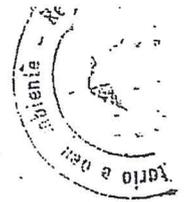
- 1) l'individuazione di zone di recupero;*
- 2) il dimensionamento del recupero in termini di fabbisogno residenziali (pubblici e privati) e in termini di attrezzature e servizi a precisa destinazione urbanistica e d'uso all'interno del patrimonio urbanistico esistente;*
- 3) la perimetrazione delle aree sottoposte al recupero che possono investire le Z.T.O. "A" e "B";*
- 4) l'edilizia residenziale pubblica da allocare negli edifici esistenti da recuperare a questo scopo;*
- 5) le aree libere in zona "A" e "B" da destinare a spazi pubblici.*

Indicazioni tutte che devono tramutarsi in previsioni e prescrizioni urbanistiche di Piano.

Le previsioni urbanistiche del P.R.G. in esame sono contenute nelle tavole di zonizzazione in scala 1:5.000, mentre il disciplinare tipo emanato in attuazione della L.R. n.71/78 e successive modifiche ed integrazioni, prevede che il P.R.G. sia redatto in elaborati a scala non inferiore a 1:10.000 nei quali rappresentare le previsioni rapportate al territorio comunale, ed elaborati in scala 1:2.000 nei quali rappresentare le previsioni relative al centro urbano, ed alle frazioni abitate.

Tuttavia il sistema urbano della città di Palermo, così come si è delineato negli ultimi quaranta anni coincide quasi per intero con il suo territorio comunale. Per cui la rappresentazione in scala 1:5.000 della Variante Generale evidenzia in modo unitario previsioni urbanistiche sia a scala territoriale sia a scala urbana, pertanto la scala 1:5.000 si è ritenuta accettabile pur con i limiti e le approssimazioni che essa comporta, e che hanno prodotto come è noto, emendamenti e correzioni, e soventi errori di valutazione urbanistica sullo stato di fatto.

Per quanto attiene l'iter procedimentale seguito nella fase comunale, l'adozione



- Grotticina (Montagnola di S. Rosalia)
- Grotta delle Quattro Arie (c. da quattro arie)
- Grotticina (Montagnola di S. Rosalia)
- Grotta di S. Rosalia (montagnola di S. Rosalia)
- Grotta dell'Olivella (Montagnola di S. Rosalia)
- Grotta della Sorgente (Montagnola di S. Rosalia)
- Grotta delle Vitelle (C. da Marinella)
- Grotta perciata (C. da Marinella)
- Grotta del capraio (C. da Marinella)
- Fessura (C. da Marinella)
- Grotta Regina (C. da Marinella)
- Grotta dei Vaccai (C. da Marinella)
- Grotta del Feudo di Mezzo (c. da Pietrazzi Malatacca)
- Grotta Parisi (c. da Pietrazzi Malatacca)
- Grotticina (c. da Pietrazzi Malatacca)
- Fessura (c. da Pietrazzi Malatacca)
- Grotta Tedesco (c. da Pietrazzi Malatacca)
- Grotta dei Porci (c. da Pietrazzi Malatacca)
- Grotta degli Spiriti (c. da Pietrazzi Malatacca)
- Grotta dei Pietrazzi (c. da Pietrazzi Malatacca)
- Grotta Vallone Guggino (Vallone Guggino)

2.4 Cavità storiche: Considerata la perimetrazione delle cave storiche individuate dal Genio Civile, qualora gli interventi previsti dal Piano, come assi viarii interrati, sbancamenti o altro dovessero interessare tali aree sarà necessaria la preventiva conduzione di indagini anche attraverso metodologie volte all'intercettazione di cavità esistenti nel sottosuolo. Qualora le suddette indagini dovessero rilevare la presenza di cavità isolate o complesse si dovrà prevedere nelle norme di attuazione la segnalazione dei lavori alla Soprintendenza con la quale saranno concertati di volta in volta i criteri d'intervento.

3. Attività estrattive: Sul territorio di Palermo insistono n.7 cave attive, di cui n.6 vengono normate come zona E2 (verde agricolo) in cui sono previsti solo interventi per la conduzione agricola dei fondi, mentre la cava Billiemi Bellolampo della Generale Impianti S.p.A. viene normata come tale in zona D1 (zona industriale). Considerato che tra le cave attive si prevede un'attività estrattiva che si protrarrà a lungo e che l'art. 23 delle norme di attuazione prevede solo il recupero delle aree interessate dalle cave in disuso, si ritiene opportuno che nel piano vengano identificate le cave attive di seguito riportate:

- 1) Borsellino (ICM di Bordonaro S.a.s.);
- 2) Celona (Olivetti C);
- 3) Petrazzi (gestione Aziende Impianti S.p.L.);
- 4) Piano Badami (Generale Impianti S.p.A.);
- 5) Serafinello (Sesa S.r.L.);
- 6) Italcementi (Pian dell'Aia);

Per le stesse si prescrivono interventi di recupero ambientale da adottare contemporaneamente all'attività estrattiva, attraverso progetti di recupero ambientale da sottoporre al preventivo parere della Soprintendenza.

4. Vincolo aeroportuale: Il vincolo aeroportuale benché evidenziato nelle tavole di analisi, dovrà essere riportato nelle tavole P2 di zonizzazione in quanto condiziona l'attività edificatoria secondo le regole dell'aviazione. D'altra parte, nelle stesse N.d.A. (art. 31) si sostiene il carattere meramente indicativo delle previsioni quando esse siano diverse da quelle in atto. Sotto il profilo prescrittivo, pertanto, permane la destinazione di aeroporto, non avendo rilevanza urbanistica una mera indicazione di programma, che comunque dovrà avvalersi di provvedimenti specifici laddove dovesse trovare ipotesi attuative.

5. Fasce di rispetto stradale:

Fascia dei 60 mt di rispetto dall'autostrada;

Fascia dei 30 mt di rispetto dalla linea ferrata;

Fasce di rispetto stradali in relazione alla classificazione in base al vigente codice della

della Variante Generale del P.R.G. e degli atti connessi, benché avvenuta in tempi diversi in relazione alla complessità dello strumento urbanistico (adozione strumento generale, adozione adeguamento in "urbanistica commerciale", adozione Prescrizioni Esecutive, adozione parti modificate dalle prescrizioni del Genio Civile) è risultata completa e completata in sede di trasmissione all'A.R.T.A., per cui la fase regionale del procedimento si è potuta avviare in maniera unitaria sin dal momento istruttorio.

Ai fini quindi della redazione dell'intero procedimento, si è dovuto anche tener conto di norme urbanistiche sopravvenute in fase comunale (modifiche e integrazioni dello studio agricolo-forestale ex L.R. 13/99 ed ex L.R. 6/2001, adeguamenti commerciali ex L.R. 28/99 e relativo D.P. dell'11/07/2000, piano straordinario di assetto ex D.A. 04/07/2000) che hanno imposto rielaborazioni continue dei documenti tecnici, cartolari e normativi.

Nelle Tavole di analisi, scala 1: 10.000, sono visualizzati i seguenti vincoli:

Aree Boscate

Vincolo Idrogeologico R.D.L.3367 del 30/12/23;

Vincolo di inedificabilità assoluta nella fascia dei 150 mt. dalla battigia L.R. n.78/76.

Vincolo ambientale nella fascia dei 300 mt. dalla battigia L.431/85.,

Il perimetro relativo alle aree di Riserva a) Monte Pellegrino, b) "Capo Gallo" c) Grotta Conza, d) Grotta Molara istituite ai sensi della L.R. 14/88.

Fascia di rispetto dai boschi (Delibera del Commissario Straordinario N. 112/93 - LR 15/91)

Area di rispetto fascia costiera (LR 15/91)

Fascia di Rispetto Cimiteriale e del Depuratore

Vincolo aeroportuale

Demanio universale Monte Pellegrino - Usi Civici

Aree Archeologiche (L 1089/39)

In relazione alle problematiche di carattere archeologico si fa rilevare che, a prescindere da tutta l'area del centro storico, normata dal PPE, ed interamente interessata dalla presenza della città antica e di quella medievale, i vincoli di natura archeologica sono stati per la maggior parte inseriti, ad esclusione di quelli che interessano l'ampia rete di qanat individuati nel corso dell'ultimo decennio e vincolati ex L. n.1089/39. Di essi si forniscono le schede con indicazione degli estremi catastali e amministrativi corredate da stralci planimetrici.

Inoltre pare opportuno sottolineare che per quanto riguarda l'area compresa tra la Via Cappuccini ed il Corso Pisani, vincolata per la presenza dell'ampia necropoli punica relativa all'insediamento antico, è sufficiente che vengano sottoposte al parere della Soprintendenza solo le opere che interessano il sottosuolo, siano esse infrastrutturali o relative a restauri e ristrutturazioni.

Pur rilevando il corretto inserimento nella carta dei vincoli delle aree ricadenti nel comprensorio di Monte Pellegrino, perimetrale a suo tempo dalla Soprintendenza per il loro interesse archeologico, si evidenzia la necessità, derivata anche da indagini recentemente effettuate sul Piano della Grotta e in altre zone del rilievo, di una tutela integrale dell'intero comprensorio, comprese le falde sud-orientali e, in particolare, le zone dell'Arenella e Vergine Maria.

Inoltre si segnala l'interesse, tuttavia non precisamente localizzabile, della zona di Piazza Leoni (tomba dell'eneolitico medio), di Piazza Edison (pozzo e gallerie di età punica), di Via Papa D'Amico e Piazza Giachery in zona Sampolo, per il rinvenimento di tombe preistoriche, dell'area della Fossa della Garofala e del torrente Cannizzaro, lungo le cui sponde sono segnalate alcune tombe preistoriche a grotticella, della zona di S.Erasmo e Via Archirafi, rispettivamente per il rinvenimento di edifici di età romana e di tombe a inumazione all'interno dell'orto Botanico e, infine, dell'area circostante il Palazzo della Zisa, interessata dalle pertinenze normanne dell'edificio.

- Vincoli archeologici ex L. n.1089/39:
- Piana dei Colli - Villa Scalea (1) Vincolo diretto - Qanat - decreto n.7606 del 09-09-1996.
- Piana dei Colli - Via Castelforte - Vincolo diretto - Qanat decreto n. 7605 del 09-09-1996.



- Piana dei Colli - Villa Scalea (2) - vincolo diretto - Qanat - decreto n. 7653 del 13-09-1996.
- Corso Calatafimi - Vincolo diretto - Qanat - decreto n. 7600 del 09-09-1996.
- Piana dei Colli - Vincolo diretto - Qanat - decreto n. 7603 del 09-09-1996.
- Via Micciulla - (Altarello di Baida) - Vincolo diretto - Qanat - decreto n. 7602 del 09-09-1996.
- Villa Raffo - Vincolo diretto - Qanat - decreto n. 7601 del 09-09-1996.
- Via Pitrè - Cappuccini - Vincolo diretto - Qanat - decreto n. 5564 del 07-04-1994.

Vincolo Panoramico (L. n.1497/39)

Vincolo Paesaggistico (L. n.431/85)

Gli stessi vincoli non sono stati riportati nelle tavole P2 Zonizzazione a scala 1:5.000. Mancano altresì ulteriori vincoli, quali per esempio quelli sottoelencati, che devono essere ugualmente inseriti negli elaborati di zonizzazione:

1. Regie trazzere

2. Siti di Importanza Comunitaria e Zone a protezione Speciale Individuante ai sensi della Direttiva CEE "Habitat" e della Direttiva CEE "Uccelli" recepite con D.P.R. n. 357 del 8/9/1997. Con circolare prot. n. 2843 del 19/7/2000 l'Assessorato Reg. BB.CC. e P.I. in proposito ha evidenziato che le misure di tutela paesaggistica e le relative valutazioni rimesse per legge alle Soprintendenze, dovranno tenere in adeguato conto la valenza naturalistico-ambientale dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, scongiurando quelle forme dell'uso del bene paesistico che possano compromettere la sopravvivenza delle specie e degli habitat naturali che costituiscono il presupposto necessario di ogni azione di salvaguardia della percezione paesistica dei luoghi stessi. (Cfr. L.490/99 art. 148)

2.1 Elenco dei Siti di Importanza Comunitaria

1) Capo Gallo

- 2) Valle del fiume Oreto
- 3) Monte Pellegrino
- 4) Raffo rosso, monte Cuccio e vallone Sagana
- 5) Monte Grifone

2.2 All'interno del territorio del comune di Palermo sono presenti i siti fossiliferi (L.R. n.77/80) sottoelencati individuati come macroaree:

Monte Billiemi	Valdesi
M.te Grifone	Addaura
Valle del Fico	Sferracavallo
Bellolampo	Fiume Oreto
Boccadifalco	Partanna
Cozzo di Lupo	Baida
Monte Pellegrino	

2.3 Cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica (L. 490/99 art. 139 1.a) - Elenco dei Siti di interesse speleologico e/o paleontologico (L.R. 77/80) non ricadenti all'interno di aree protette:

Grotta di S. Ciro	Intesse paleontologico
Grotta dell'Arena (Baida)	Intesse paleontologico
Grotta Salerno I e II (Baida)	Intesse paleontologico
Grotta Luparello (Baida)	Intesse paleontologico
Grotta del Ponte (baida)	Intesse paleontologico
Grotta Bionde	
Grotticina (Rocca rossa)	
Grotta della scala (Rocca rossa)	
Grotta dei porci (Rocca rossa)	
Grotta (Rocca rossa)	
Grotta delle colonnine (Rocca rossa)	
Grotta di Pizzo Minolfo (Pizzo Minolfo)	
Grotta dei Porci (Montagnola di S. Rosalia)	

Handwritten mark

strada.

Relativamente ai vincoli di natura geologica, idrogeologica e le relative aree di rischio, derivanti dal parere e dalle relative prescrizioni del Genio Civile (riportate sugli elaborati adottati con delibera Commissariale n. 470/2001), si intende che l'ubicazione delle relative aree deve corrispondere esattamente ai documenti tecnici che li hanno istituiti, ed alle fonti documentarie che li hanno attivati e pertanto il regime vincolistico va riferito all'esatta ubicazione, che in qualche caso non risulta correttamente rappresentata nelle tavole di piano.

P.R.G. del Porto

Il Comune resta onerato ad introdurre negli elaborati di Piano la perimetrazione dell'area del porto, derivante dal relativo P.R.G. stante che l'ambito non risulta ben definito, come del resto tutti gli approdi lungo la linea di costa dalla Bandita sino a Sferracavallo.

ZONIZZAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Prima di evidenziare i rilievi e le prescrizioni riguardanti le rispettive Z.T.O. e le relative norme di attuazione, si espongono di seguito le considerazioni relative ad aspetti generali del piano in esame, che comportano le sole prescrizioni previste dall'art. 4, comma 2°, della L.R. n. 71/78.

- 1) Le previsioni del progetto di piano devono essere aggiornate, e quindi adeguate agli atti concessori e autorizzativi relativi ai provvedimenti comunali efficaci alla data di approvazione del P.R.G.;
- 2) Per quanto riguarda le previsioni di demolizione di manufatti esistenti si prescrive che esse sono consentite solo quando i manufatti da demolire ricadono all'interno di aree vincolate a destinazione pubblica o di uso pubblico subordinate all'esproprio.

Di conseguenza vanno disattese le previsioni di demolizioni che non rientrano nella fattispecie enunciata, pertanto va abolito il 1° comma dell'art. 32 delle N.di A.;

- 3) Per quanto riguarda la ristrutturazione e la razionalizzazione della rete degli impianti di carburanti si prescrive che quella in vigore venga adeguata alle nuove previsioni del P.R.G., e quindi adeguatamente normata. Nelle more di tale adeguamento si intendono confermati gli impianti esistenti a prescindere dalla destinazione urbanistica ad essi attribuita dalla zonizzazione di piano;
- 4) I simboli funzionali di attrezzature e servizi ricadono sovente in zone territoriali omogenee non compatibili con la funzione dell'impianto pubblico e comunque senza una individuazione dell'area sottoposta alla destinazione pubblica, per esempio università (F11), parcheggi (P), in via Libertà e piazza De Gasperi; i centri di formazione (IC11) in verde agricolo, istituto assistenziale (F14) in verde agricolo, orto botanico (F11); ciò sottrae alla tutela ambientale del verde agricolo larghe fasce di territorio da sottoporre ad urbanizzazione per la realizzazione degli impianti previsti in maniera indeterminata e senza la possibilità effettiva di conteggiare i servizi da standard. Per dette aree da sottoporre a vincolo di destinazione pubblica per gli impianti e le attrezzature previste in variante necessita approvare apposita variante urbanistica; nelle more vige la destinazione di Z.T.O. in cui i simboli ricadono.

La ZONA A (art.5 N.T.A.) comprende parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico.

Si distingue in :

A1 manufatti storici e relative pertinenze e fondi inseriti in contesto ambientale di rilevante pregio storico; nonché gli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39.

A2 quelle che comprendono in prevalenza manufatti e relative pertinenze già edificati al 1939 o loro sedimi ancorché riedificati.

Si rileva che tale classificazione viene impropriamente definita zonizzazione in quanto in realtà manca una perimetrazione che delimiti il confine del tessuto storico sia esso

sostituito o no; la zona A1 è infatti definita da singoli episodi architettonici con caratteristiche storiche puntuali, più o meno aggregati, tali da formare nuclei storici di dimensioni variabili dai quali però vengono esclusi la trama viaria seppur di matrice storica, gli spazi non edificati destinati a verde, gli edifici storici destinati ad attrezzature e in generale il tessuto storico consolidato. Manca pertanto il perimetro.

Il Piano in questa classificazione prende in considerazione gli edifici esistenti al 1939, tralasciando, oltre tutto, ciò che è posteriore a quella data: anche interventi urbanistici rilevanti avvenuti in precedenza, come per esempio l'impianto urbanistico comprendente uniformemente tutto il quartiere sorto sull'area dell'Esposizione Nazionale del 1891, il Giardino Inglese e l'espansione lungo l'asse della via Libertà;

La mancata perimetrazione della zona omogenea A1 produce come effetto l'alternarsi di isolati e/o edifici definiti A1 con edifici e/o isolati definiti B.

In ogni caso, dopo aver effettuato una puntuale verifica sulla sussistenza delle valenze storico architettoniche dei singoli manufatti, ed avere steso un conseguente elenco si prescrive che tutti gli edifici classificati come netto storico e le relative aree di pertinenza devono avere una destinazione urbanistica di Z.T.O., e le rispettive norme di Zona A devono disciplinare le prevalenti destinazioni d'uso esercitabili.

Analoga prescrizione ed elenco documentato va osservata sulle aree definite Verde Storico, sulla base della reale situazione attuale, degli eventuali interventi edificatori sopravvenuti nonché dell'esatta individuazione delle suddette aree.

In particolare le zone B0 che "comprendono le parti di territorio generalmente contigue alle zone A delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico", in realtà non risultano contigue alle stesse bensì si alternano con gli isolati e gli edifici definiti storici, senza risultare chiaro il criterio che ne ha guidato la valutazione posto che interessano tessuti urbani con analoghe caratteristiche.

Per quanto su esposto è necessario perimetrare le zone A includendo parte della zona B0 che rimane così, per la parte restante, esterna al centro storico ma contigua ad esso proseguendone l'impianto urbanistico, proprio come contenuto nella definizione stessa di zona B0, e includendo altresì isolati classificati B2, B3 e B4. Tale perimetrazione dovrà tenere conto delle tavole (n.17) "Rilievo Omira" 1: 5.000 adottate con delibera di C.C. n.45 del 13/3/97 contestualmente al P.R.G., nonché della perimetrazione dei centri storici di cui alla delibera di C.C. n. 223 del 1980.

Manca altresì la perimetrazione della Z.T.O. A che si ritiene, anche se non espressamente indicato nelle tavole di zonizzazione, coincidente con l'area dei Quattro Mandamenti normata dal P.P.E.; tale area è classificata pertanto come zona A la cui normativa contenuta nel citato P.P.E. si intende confermata con la presente Variante Generale. Pertanto per il centro storico dei quattro Mandamenti continuano ad applicarsi le prescrizioni normative contenute nella Variante Generale al P.R.G. con i DD.AA. n. 524/93 e n. 581/93.

Analoga perimetrazione di zona A1 e riduzione delle zone B0 va operata sulle borgate che circondano la città di Palermo e che in alcuni casi ne costituiscono una naturale prosecuzione. Anche in questi casi l'individuazione degli edifici storici ha sostituito la dovuta perimetrazione di zona A e in tal senso va individuato il nucleo originario di ogni singola borgata. Si prescrive che anche per questi ambiti valgono le indicazioni contenute nella delibera di C.C. n. 223/80

Caso a parte costituisce Mondello che viene quasi interamente zonizzata come B0, ad eccezione della borgata marinara di Mondello Paese nella quale la zona A2 è, se non perimetrata, almeno individuata. L'insediamento originario di Mondello Valdesi, di evidenti e risapute origini liberty, è ancora oggi leggibile lungo gli assi di Viale Regina Margherita, quale prolungamento della Favorita, e del lungomare dal Paese fino all'Addaura ma anche addentrandosi verso l'interno. Il Piano traccia questi assi per singoli punti, ma gli edifici di netto storico individuati non possono considerarsi episodi isolati; viceversa, coerentemente con quanto espresso per il centro storico di Palermo, sono da considerarsi centro storico, in quanto testimonianza di un tessuto urbano e di un'espansione esterna alla città che ha sicuramente costituito in passato un episodio urbanistico singolare per la città di Palermo. In tal senso va perimetrata la zona A e ridimensionata la zona B0., sulla base del rilievo OMIRA e della perimetrazione di cui alla

delibera di C.C. n.223/80.

Le zone A perimetrare secondo le prescrizioni enunciate si attuano con l'obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n.3/2000. In quella sede attuativa potrà eventualmente essere meglio precisata la detta perimetrazione di intesa con la Soprintendenza, e secondo le indicazioni che la stessa fornirà.

In coerenza con destinazioni di zona A ed in particolare A2 non possono essere classificati come manufatti A2 i sedimi di probabili antichi edifici, oggi occupati da edilizia recente. Quindi va abolita la dicitura: "o loro sedimi ancorché riedificati" riportata all'art.5 comma 2°, punto b) delle N.T.A.

Parimenti la ristrutturazione edilizia negli edifici indicati come netto storico è consentita con esclusione della demolizione totale del manufatto stesso e relativa sostituzione edilizia. Analogamente va di conseguenza eliminata la dicitura: "sul sedime di costruzione preesistente" alla fine del comma 3° dell'art. 5 delle N.T.A.

Le **ZONE B** (art.6 N.T.A.) comprendono parte del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. Le stesse sono state suddivise in sei sottozone:

B0 parti di territorio contigue alle zone A:

B1 parti del territorio a bassa densità edilizia avente tipologia di case unifamiliari a schiera, a villetta e similari;

B2 parti del territorio a media densità edilizia fondiaria pari o inferiore a 4 mc./mq. nell'ambito di un isolato;

B3 parti del territorio ad alta densità edilizia fondiaria superiore a 4 mc./mq. nell'ambito di un isolato;

B4 parti del territorio urbanizzate da P.E.E.P. o edilizia sovvenzionata;

B5 parti del territorio agricolo che hanno subito una massiccia edificazione.

Il progetto di piano, pur individuando le zone B come parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, di fatto le pone sotto un regime quasi di totale inedificabilità.

Tale scelta risulta, in linea di principio, non condivisa, e pertanto relativamente alle sottozone si prescrive quanto di seguito.

Relativamente alla zona B0 (art.7 N.T.A.), pur condividendone la definizione di zona, si ritiene che la stessa vada ridimensionata in funzione della perimetrazione della zona A, così come già esposto, e che vengano approfondite le norme soprattutto relativamente alle aree libere.

Non si comprende inoltre la stessa classificazione di zona B0 in aree che hanno caratteristiche architettoniche e urbanistiche totalmente diverse e cioè il centro urbano, le borgate, Mondello. In particolare, si prescrive che Mondello venga sottoposto a Piano Particolareggiato al fine di verificare le superfici da standards e riordinare un tessuto che soprattutto nelle parti più interne presenta situazioni derivanti dalla sommatoria di singoli interventi in assenza della dovuta pianificazione. Il perimetro di tale Piano Particolareggiato sarà delimitato dall'agglomerato di Mondello Paese, dalla Via Tolomea, Via Diomede, Via Mattei, Via Castelforte, Via Venere, Viale Regina Margherita, Via Cerere fino alla Via Principessa Maria. Si prescrive la conformità al D.M. n.1444/68 previa verifica. Nelle more della redazione del P.P. (Mondello) i lotti liberi di estensione non superiore ai 1.000 mq. serviti da opere di urbanizzazione esistente è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc./mq. 0,75.

Nell'art. 7 comma 3° delle N.T.A. va eliminata la dicitura "e comunque con una volumetria complessiva della costruzione non superiore a 450 mc." fermo restando gli altri parametri previsti.

Relativamente alle zone B1 (art.8 N.T.A.), per le quali è consentita nuova edificazione soltanto su lotti liberi o interclusi, derivanti da frazionamenti perfezionati al 20/5/94, non si comprendono i criteri che hanno guidato tale classificazione, posto che trattasi di edificazioni che in buona parte, nel P.R.G. del '62 ricadevano in verde agricolo, con indice pari a 0,2 mc./mq. In assenza di una verifica sulla rispondenza di tali zone B1 al D.M.1444/68, relativamente sia all'indice di densità, indicato all'art. 6 delle N.T.A. come maggiore o uguale a 1.54 mc./mq., (sia all'esistenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie) tali zone vengono classificate "C".

L'estensione minima dei P.di L. convenzionata di iniziativa privata è fissata in 10.000

mq., tuttavia, in caso di estensione inferiore fino a 5.000 mq. per assicurare l'unità minima funzionale delle aree pubbliche o di uso pubblico il P. di L. ugualmente accettato a condizione che le aree da cedere siano ragguagliate a mq. 10.000.

Per estensione inferiore fino a mq. 2.500 non è richiesto il P. di L., tuttavia è obbligatorio l'elaborato planivolumetrico e la cessione delle aree a verde e parcheggio (quote di 7 mq. ad abitante) vengano cedute gli allineamenti stradali pubblici confinanti, la cessione si realizza con atto d'obbligo allegato all'istanza. Nei suddetti casi il lotto minimo viene fissato in mq. 600.

L'attuazione delle suddette zone dovrà essere assistita da piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Nei casi di aree di limitata estensione ricadenti in contesti già interessati da edificazione e sufficientemente urbanizzate (vedasi il punto E della circolare A.R.T.A. n.2/94) l'attuazione potrà avvenire con singola concessione, per intervento diretto previa verifica delle condizioni di cui sopra. Si intende pertanto disatteso il comma 2 dell'art.8 delle N.T.A., fermo restando il lotto minimo 600 mq., i parametri stabiliti dal comma 3 dello stesso art.8, nonché il rispetto degli allineamenti esistenti su strada.

Al fine di compensare la dotazione complessiva degli standard, il reperimento dei servizi pubblici dovrà avvenire sia all'interno degli stessi ambiti, ove possibile, sia nelle aree libere limitrofe ad esclusione di quelle destinate a verde agricolo con colture specializzate in coerenza con quanto definito dallo Studio Agricolo Forestale.

Relativamente alle zone B2 (art.8 e 9 N.T.A.) si ritiene che la stessa debba intendersi assimilata per le sue caratteristiche alle zone "B3" e quindi normata dall'art.9 delle N.T.A., così come appresso modificato, fissando però l'indice di densità fondiaria entro i 4 mc./mq..

Relativamente alle zone B3 (art. 9 N.T.A.) si ritiene che l'art.9 delle N.T.A. debba essere modificato al fine di consentire, (escludendo gli edifici classificati "netto storico") la demolizione e la ricostruzione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione nel rispetto della volumetria esistente; entro il limite di 5 mc/mq se l'edificio demolito ha una densità edilizia fondiaria al disotto di tale indice volumetrico.

La ristrutturazione edilizia dunque è consentita sino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici esistenti (volumetria f.t., altezza, rapporto di copertura), anche nei casi derivanti da eventi calamitosi o degrado delle strutture o accidentali che non consentono il recupero strutturale e funzionale in accettabili condizioni di sicurezza.

Nei lotti liberi ricadenti in B2 e B3 è consentita nuova edificazione entro il limite rispettivamente di 4 e 5 mc/mq., con i distacchi stabiliti dall'art.8 comma 3 sub. d) ed e) e nel rispetto degli allineamenti esistenti su strada.

Relativamente alle zone B4 (art.10 N.T.A.) si rileva che queste comprendono tutte le parti del territorio urbanizzate da P.E.E.P. o edilizia sovvenzionata, senza alcuna distinzione ad esempio tra i quartieri popolari anni '50 e i quartieri Z.E.N. o C.E.P. Le zone vengono normate dall'art.10 delle N.T.A. e includono la possibilità di demolizione e ricostruzione: si ritiene opportuno diversificare gli interventi a partire dagli anni '50, così da escluderne la demolizione, in quanto rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di un determinato periodo della città.

L'individuazione delle zone B5 (art.11 N.T.A.) è tesa al riordino di agglomerati abusivi di cui non si conosce l'epoca di costruzione, né l'avvenuta sanatoria, né la concreta ammissibilità alla sanatoria medesima.

Il Piano però delimita tali ambiti senza operare un vero e proprio riordino, limitandosi a bloccarne l'espansione.

Pur condividendo in linea teorica la scelta di disciplinare urbanisticamente tali zone, non si ritiene ammissibile classificare come zone territoriali omogenee B, ai sensi del D.M. 1444/68 ambiti territoriali interessati da costruzioni abusive. Pertanto si prescrive lo stralcio di tali zone, nelle more sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e le aree interessate vengano classificate "E1".

Le ZONE C (art.12 N.T.A.) comprendono parti del territorio destinate a nuova edificazione per la realizzazione di manufatti ad uso residenziale o direzionale o ricettivo

o extralberghiero.

La loro estensione (pari a 62,3 Ha) è decisamente limitata, ciò coerentemente alle previsioni di decremento derivanti dall'andamento demografico dell'ultimo ventennio.

Il Piano è dimensionato per una popolazione residente al 1991 di circa 700.000 abitanti e il fabbisogno residenziale è computato in 11.300 alloggi così stimato:

- 2.100 alloggi per domanda marginale (emigrati extracomunitari portatori di handicap nomadi, anziani, etc) la cui ubicazione è prevista in zona "IC";
- 8.600 alloggi derivanti dalle richieste relative fornite dall' Ufficio Casa del Comune;
- 800 alloggi derivanti dalle demolizioni previste dal P.R.G.

Il Piano prevede di soddisfare parte di tali richieste, attraverso il recupero di edilizia esistente e in Zona C per 3.000 nuovi alloggi.

Di fatto dunque, coerentemente all'obiettivo del Piano "...basato in particolare sulle potenzialità insite nel recupero e conseguente valorizzazione del patrimonio edilizio esistente..." non si prevedono grandi aree di espansione urbana e le poche previste sono in parte già sature.

Il Piano non individua le zone da sottoporre a recupero ex. L. 457/78 per soddisfare la richiesta di alloggi che pure è sopra evidenziata, così da garantire il giusto dimensionamento della dotazione di alloggi da localizzare nel patrimonio edilizio esistente.

Tra le destinazioni d'uso delle zone C è consentita la destinazione ad uso ricettivo; il Piano però individua delle particolari zone C con simbolo T "Attività ricettive e complementari al turismo" (l'area della Chimica Arenella, un'area limitrofa all'Ospedale E.Albanese e l'area dell'ex Helg a Castelforte), ubicate in aree che per la loro peculiarità presentano caratteristiche tali da prestarsi ad esclusivo uso ricettivo.

Pur ritenendo condivisibile in linea generale la scelta operata nell'individuazione di tali aree ricettive, si rileva che le stesse non sono soggette ad una approfondita regolamentazione in funzione della loro particolare consistenza, del loro valore storico-architettonico, della localizzazione e considerata la natura del vincolo ex D.L. 490/99 (per esempio, la Chimica Arenella risulta oggetto di Studio di Fattibilità a seguito di gara).

Le **ZONE D** (artt. 13, 14 e 15 N.T.A.) si distinguono in:

D1 aree produttive esistenti con tipologie settoriali prevalenti ma con promiscuità di funzioni, da razionalizzare secondo gli obiettivi del piano;

D2 nuove aree il cui assetto urbanistico è soggetto a pianificazione mediante piani degli insediamenti produttivi o mediante piani particolareggiati.

Si ritengono condivisibili.

Le **ZONE E** (artt. 16, 17 e 18 N.T.A.) si distinguono in:

E1 parti anche residuali di territorio prevalentemente pianeggianti, ancorché compromesse da insediamenti residenziali, caratterizzate da colture agricole.

E2 parti di territorio prevalentemente collinari, caratterizzate da una prevalente vegetazione di tipo spontaneo il cui integrale mantenimento è ritenuto essenziale per la salvaguardia idrogeologica e paesistica del territorio comunale.

Si ritengono condivisibili le zone E1.

Relativamente alle zone E2 non si ritiene condivisibile considerare le zone collinari che circondano la città di Palermo prive di qualsiasi forma di antropizzazione, posto che viceversa le stesse hanno subito processi di edificazione e risultano oggi caratterizzate da costruzioni realizzate in assenza di una pianificazione attuativa, e quindi prive delle necessarie opere di urbanizzazione primarie e secondarie e con carico abitativo permanente (non stagionale). Per tali zone E2 si prescrive la verifica da parte del Comune sulla situazione amministrativa di tali agglomerati, al fine di conoscere la legittimità delle singole costruzioni e/o l'avvenuta sanatoria delle stesse o la concreta ammissibilità alla sanatoria medesima. Dopo tale verifica il Comune potrà determinarsi in ordine alla individuazione degli ambiti da sottoporre a pianificazione particolareggiata che preveda tra l'altro la riqualificazione paesaggistica e ambientale, così da distinguere le aree effettivamente agricole dalle altre che non lo sono più.

Nelle more della verifica suddetta e della eventuale redazione dei piani particolareggiati, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tale questione era stata posta dal Consiglio Comunale in sede di adozione del P.R.G. con l'emendamento n°499, il cui ordine del giorno riguardava la "riclassificazione ed adeguamento agli Standards di cui al D.M. 1444/68 delle aree agricole compromesse (E1) e delle aree di verde montano (E2) con presenza di episodi edilizi ed adiacenti alle zone "B"; in tale sede il Consiglio Comunale approvò le disposizioni proponendo che l'Amministrazione e l'Ufficio del Piano per le rispettive competenze si adoperino per consentire una riclassificazione delle aree di cui all'oggetto sia in sede di elaborazioni successive che di riscontro alle osservazioni ed opposizioni delle associazioni e dei cittadini", e indicando "compatibilmente alla salvaguardia ambientale e paesaggistica - che in via prioritaria la riclassificazione delle aree "E1" serva a soddisfare il fabbisogno di aree a servizi, e nel caso ciò non fosse necessario, fare assumere a tali aree destinazione analoga alle aree che la circondano;

- che la riclassificazione delle zone "E2", ove insiste una forte presenza edilizia, deve tenere conto dei caratteri urbanistici ed edilizi dei luoghi. Ciò si rende necessario - avendo il Piano classificato aree con analoghe caratteristiche tra le zone "B" - al fine di eliminare le incongruenze esistenti ed adottare criteri di classificazione omogenei.

Nelle more di detti adempimenti le zone E2 sono da considerarsi stralciate ed in esse si opera con i parametri di zona agricola (0,02 mc/mq.).

Per quanto riguarda la zona collinare E2 denominata "Pizzo Sella" di cui all'ultimo comma dell'art. 18 delle N.T.A., si conferma la prescrizione generale enunciata in premessa a proposito della fattispecie della demolizione di edifici in area di destinazione pubblica, e si rinvia alla notoria sentenza della Corte di Cassazione di recente emanata, per gli adempimenti da adottarsi da parte del Comune nei confronti degli edifici realizzati in detta zona.

Le ZONE F (art. 19 N.T.A.) comprendono gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale e si distinguono secondo le seguenti destinazioni:

- F1 Istituti di istruzione superiore
- F2 Ospedali e luoghi di cura
- F3 Attrezzature sportive
- F4 Parchi urbani e territoriali
- F5 Mercati generali
- F6 Macelli
- F7 Servizi giudiziari e penitenziari
- F8 Cimiteri
- F9 Fiera espositiva
- F10 Caserme e aree militari
- F11 Università
- F12 Attrezzature museali, culturali ed espositive
- F13 Impianti tecnologici (elettrici, del gas e metano, telefonici e telegrafici, serbatoti, ecc.)
- F14 Attrezzature assistenziali
- F15 Uffici e sedi direzionali sovracomunali
- F16 Aree ferroviarie e portuali
- F17 Parco tecnologico
- F18 Discariche per rifiuti solidi urbani e speciali
- F19 Luna Park
- F20 Aree circensi
- F21 Autostazione
- F22 Deposito tranviario

Tra queste sono dunque comprese le attrezzature per l'istruzione superiore (F1), le attrezzature ospedaliere (F2) e le attrezzature sportive e i parchi urbani e territoriali (F3 - F4) di cui al comma 5) dell'art.4 del D.M. 1444/68. Tali attrezzature nella "Tabella riepilogativa delle aree destinate a servizi" allegata alla delibera commissariale n.470/01 a seguito delle prescrizioni del Genio Civile risultano così dimensionate:

F1 attrezzature di istruzione superiore	1,47 mq./ab.
F2 attrezzature sanitarie e ospedaliere	1,46 mq./ab.
F3 F4 attrezzature sportive e parchi pubblici urbani e territoriali	15,76 mq./ab.

Relativamente alle zone F1, quindi, il dimensionamento è assimilabile a quanto previsto dal citato D.M.; relativamente alle zone F2 e alle zone F3 lo standard di legge risulterebbe soddisfatto, ma appare indispensabile osservare che all'interno delle aree perimetrate come parchi urbani (art.23 delle N.T.A.) coesistono altre aree destinate ad attrezzature e servizi a scala urbana e a residenza e computate dunque anche come attrezzature di interesse comune (IC).

Tuttavia, talune di queste aree di non modesta estensione, quali ad esempio gli impianti sportivi dell'Università (F4), ex Manicomio (F12), Ospedale Casa del Sole (F2), consentono interventi volumetrici, sia pure pubblici, in taluni casi surdimensionati rispetto all'estensione delle relative aree, anche se tali aree sono giardini o pertinenze di edifici monumentali, (ex Manicomio, Ucciardone, Stazione Lolli ecc...), oppure assolutamente sottodimensionati rispetto all'effettiva destinazione svolta o già esistenti (vedi impianti sportivi universitari mc./mq. 0,01). In quest'ultimo caso si osserva che la fruizione pubblica non è generalizzata bensì riservata ad una particolare categoria di utenti (studenti universitari) che comunque non sono classificati tra gli abitanti di riferimento.

Agli immobili ed ai complessi monumentali ricadenti nell'ambito delle zone F non viene assegnata alcuna destinazione urbanistica essendo il netto storico una categoria di piano evidentemente indifferente alle destinazioni urbanistiche o d'uso.

Sotto il profilo urbanistico il netto storico è rappresentato in modo identico e indifferenziato su manufatti che hanno usi completamente diversi (ospedaliero, luoghi di detenzione, palazzi abitativi, ecc...).

Pertanto le aree di pertinenza del netto storico così come individuate nel piano non possono essere utilizzate per nuova edificazione, ancorché di tipo pubblico, ritenendo più pertinente la destinazione a verde storico di pubblica fruizione, ex art. 21 della N.T.A.

Si rileva altresì che talune destinazioni di Z.T.O. non corrispondono alla funzione esercitata di attrezzatura di interesse generale; ad esempio i padiglioni dell'istituto zooprofilattico di via Falconara e la vasta estensione di terreno di pertinenza appartengono alla categoria delle attrezzature di interesse generale (universitaria sperimentale) e non certo alla generica destinazione di zona E1.

Si fa altresì rilevare che tutte le aree universitarie non possono essere conteggiate tra le attrezzature di interesse generale da standard ai sensi dell'art. 4 del D.M. 1444/68.

Le destinazioni F12 inserite all'interno della sezione stradale della circoscrizione in corrispondenza di via Pitrè vanno disattese.

Per quanto riguarda la previsione del cosiddetto centro direzionale della Regione a fondo "Gelsomino" si prescrive che in sede di progettazione esecutiva venga mitigato al massimo l'impatto in relazione alla protezione e salvaguardia delle essenze vegetali di pregio insistenti nell'area, anche con una adeguata destinazione di verde pubblico con caratteristica di verde storico. Si prescrive altresì la salvaguardia ed il recupero dei capannoni di architettura preindustriale che vanno conteggiati nei parametri di cubatura e superficie coperta dell'intera area, con adeguati parcheggi ai margini nel rispetto della densità già prevista nelle N. di A.

Per quanto riguarda l'attrezzatura contrassegnata con il simbolo F2, poiché il piano non prevede né rappresenta la rete tranviaria, tutt'oggi inesistente tale localizzazione appare illogica e non funzionale agli obiettivi di previsione di piano, pertanto le relative aree pur mantenendo la destinazione pubblica di attrezzatura vanno disattese nella destinazione di deposito tranviario e destinate ad attrezzatura di interesse comune ex art.3 del D.M. n.1444/68.

Inoltre per edifici di civile abitazione esistenti e ricadenti all'interno di aree a destinazione pubblica e/o di attrezzature e servizi s'intendono estrapolati con le relative aree di pertinenza e/o asservite e classificate come le zone territoriali omogenee residenziali più vicine. Ciò vale anche nel caso di edifici non accertati come esistenti alla data di adozione e oggetto di osservazioni/opposizioni.

VERDE STORICO (art. 21 N.T.A.)

Nel verde storico lo svolgimento dell'attività agricola deve essere garantita a pieno titolo, tale da consentire anche la realizzazione di opere ed attività legate alla fruizione ed al migliore sfruttamento degli impianti vegetali, compresa l'ammissione della quota minima di edificabilità prevista anche per le zone E (mc/mq 0,02)

Il verde storico di Villa Malfitano va mantenuto nella sua integrità, pertanto va disattesa la previsione di ampliamento dell'area scolastica F1 di Via Spallitta e va consentito il prolungamento della stessa Via Spallitta secondo il tracciato determinato dalle maglie viarie esistenti.

Il verde di Villa Montalbano e Tommaso Natale, oggi scomparso va ripristinato nella sua integrità attuale, pertanto va disattesa la previsione di attrezzatura scolastica che ne impedirebbe la realizzazione, analogamente va mantenuto integralmente il verde storico di Villa Parisi sino alla Via Partanna Mondello, come pure tutti i verdi storici ed i giardini di pertinenza delle ville monumentali documentati vanno mantenuti nella loro integrità e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli di ripristino ambientale.

Le **ZONE COSTIERE** (art. 22 N.T.A.) sono indicate come **Zone Fc**; aggregate alle zone omogenee adiacenti, attualmente interessate in prevalenza da interventi ed usi impropri rispetto ad una congrua fruizione della costa.

"Gli interventi ammessi saranno definiti nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica finalizzati alla realizzazione di interventi comunque connessi alla fruizione della costa".

Le Zone "Fc" in questione non sono però individuate nelle tavole di zonizzazione né menzionate nella relativa legenda. Posto che si intenda come "Fc" la fascia dei 150 mt. dalla battigia del mare di cui all'art.15 della L.R. 78/76, anche se non esplicitamente detto, appare indispensabile che la stessa venga riportata nelle tavole di zonizzazione (così come rappresentata nelle Tavole di analisi) al fine di una corretta applicazione dell'art.22 delle stesse N.T.A. che ne detta l'obbligo di pianificazione particolareggiata. Si intende che dalla fascia costiera restano escluse le Zone A e B.

I **PARCHI URBANI** (art. 23 N.T.A.) sono aree di grande estensione dove è riconoscibile una unità di paesaggio. All'interno dei parchi, non conteggiati come standard urbanistico, come già detto a proposito delle attrezzature di interesse generale, coesistono altre destinazioni ad attrezzatura e a residenza. Si ritiene pertanto che le relative aree debbano essere conteggiate come standard ex art.3 del D.M. n.1444/68 e debbano essere estrapolate le aree a residenza.

L'assetto definitivo dei parchi urbani è demandato ad appositi piani di iniziativa pubblica volti a definire le relative modalità di salvaguardia, valorizzazione e fruizione. Non si condivide il rinvio a successive fasi pianificazione. Si prescrive invece che le aree di Parco Urbano vengano sottoposte a progetti esecutivi alla stregua di opere pubbliche; pertanto il regime proprietario, così come individuato dalla perimetrazione delle aree dal P.R.G., deve essere di natura pubblica e quindi subordinato all'esproprio.

Fino all'entrata in vigore di tali piani gli interventi sono normati dall'art.23 delle N.T.A.

Il citato art.23 al comma 9) consente la possibilità di edificare manufatti a servizio dell'agricoltura con i seguenti parametri:

altezza massima mt.8,00

rapporto di copertura 10%.

La norma non si ritiene condivisibile posto che equivale ad un indice di densità fondiaria pari a 0,8 mc./mq. in aree destinate a verde agricolo all'interno di parchi che, per la loro stessa natura, dovrebbero preservare il territorio agricolo residuo all'interno dell'urbano o nelle aree limitrofe ad esso; vanno pertanto prescritte le norme di cui all'art.17 delle N.T.A. per le zone E1.

Le **ZONE DESTINATE A SERVIZI** (Art. 24 N.T.A.) pubblici e per attività collettive di cui al D.M. 1444/68 sono state così classificate.

- S Attrezzature relative all'istruzione
- IC Attrezzature di interesse comune
- V Verde pubblico ed attrezzature sportive
- P Parcheggi
- CM Centro della Municipalità

Tali aree nella "Tabella riepilogativa delle aree destinate a servizi" allegata alla delibera commissariale n.470/01 a seguito delle prescrizioni del Genio Civile risultano così dimensionate:

S Attrezzature relative all'istruzione	3,13 mq./ab.
IC Attrezzature di interesse comune.....	2,17 mq./ab.
V Verde pubblico ed attrezzature sportive.....	5,18 mq./ab.