

# Area della Pianificazione del Territorio

## Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale



Città di Palermo



### ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Approvata con D. Dir. n. 124/DRU/02 e D. Dir. n. 558/02 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente e successiva Delibera Consiliare di Presa d'Atto n. 7 del 21.01.2004.



### PIANO PARTICOLAREGGIATO IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D2" "Viale Michelangelo"

ELABORATO

# R1

## RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA



Il Sindaco: **Prof. Leoluca Orlando**

L'Assessore all'Urbanistica, Mobilità ed Ambiente: **Prof. Giusto Catania**

Il Capo Area della Pianificazione del Territorio: **Arch. Nicola Di Bartolomeo**



Allegato alla proposta di delibera

N. 10 del 09.04.2019

Il Responsabile del Procedimento

**Ing. Luigi Di Lorenzo**

Gruppo di Lavoro: Ing. Luigi Di Lorenzo

Ing. Marcello Cimò

Esp. Geom. Vincenzo Amato

Arch. Benedetto Cannella

Arch. Gisella Liuzzo (Aspetti Ambientali)

Dott. Vincenzo Giambruno - Dott. Gabriele Sapio (Aspetti Geologici)



Novembre 2017



## INDICE

### RELAZIONE GENERALE

1.0 - PREMESSA .....	1
2.0 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	4
3.0 – EVOLUZIONE URBANISTICO – EDILIZIA DELL'AREA .....	9
4.0 -VERIFICA AMMINISTRATIVA DELLA LEGITTIMITA' DEGLI EDIFICI ESISTENTI .....	13
5.0 – CRITERI PROGETTUALI GENERALI E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO .....	16



## RELAZIONE GENERALE



## 1.0 - PREMESSA

L'attività urbanistico-edilizia della Città di Palermo è normata dalla Variante Generale al PRG adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 13.03.1997 riadottata con Deliberazione di Commissario ad Acta n. 470 del 24.10.2001 ed approvata dall'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana con Decreti Dirigenziali n. 124/DRU del 13.03.2002 e n. 558 del 29.07.2002 e successiva Deliberazione Consiliare di presa d'atto n. 7 del 21.01.2004.

Gli obiettivi principali che si prefigge la Variante Generale al PRG riguardo alle aree produttive sono quelle di offrire alla Città ulteriori opportunità di insediamento di nuove attività produttive e nel contempo riorganizzare e riqualificare il contesto urbanistico degli insediamenti esistenti. Tali obiettivi coesistono in molte Zone Territoriali Omogenee "D2" non ancora pianificate ed in parte edificate, come il caso in questione, dove il Piano Particolareggiato rappresenta una occasione per pianificare un nuovo assetto edilizio delle aree libere e riordinare e razionalizzare l'assetto urbanistico delle parti legittimamente edificate.

L'attività urbanistico-edilizia relativa alle aree per attività produttive, individuate nella variante Generale al PRG, è regolamentata dagli artt. 13 – 14 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (**Nota 1**) che distinguono le suddette aree in Zone Territoriali Omogenee "D1" che comprendono le aree produttive esistenti e in Zone Territoriali Omogenee "D2" che comprendono nuove aree il cui assetto urbanistico è soggetto a pianificazione mediante piani degli insediamenti produttivi o mediante piani particolareggiati.



Finalità principale del Piano Particolareggiato è quella di definire un adeguato assetto urbanistico dell'area interessata, nel rispetto della normativa vigente in materia, individuando i lotti produttivi dotandoli delle necessarie urbanizzazioni primarie e secondarie ed integrando e razionalizzando la rete viaria esistente.

Al fine di dare attuazione a quanto previsto dalla Variante Generale al PRG circa la predisposizione dei Piani Particolareggiati in Zona Territoriale Omogenea "D2", con Disposizione di Servizio del Dirigente dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale n. 14 del 04.7.2016, è stato costituito un gruppo di lavoro per la redazione del presente "*Piano Particolareggiato in Zona Territoriale Omogenea "D2" – Viale Michelangelo*".



## Nota 1

### **ART. 13** **Zone D**

1. Le zone D comprendono le aree destinate alle attività produttive, non agricole, a valenza varia. Esse si distinguono nelle zone:
  - a) D1: comprendono le aree produttive esistenti con tipologie settoriali prevalenti ma con promiscuità di funzioni, da razionalizzare secondo gli obiettivi del piano;
  - a) D2: nuove aree il cui assetto urbanistico è soggetto a pianificazione mediante piani degli insediamenti produttivi o mediante piani particolareggiati.
2. In tutte le zone D sono ammesse le destinazioni d'uso industriale, artigianale e commerciale, comprensive dei depositi di merci e dei servizi connessi al funzionamento delle aziende. Si intendono servizi connessi al funzionamento delle aziende anche quelli utili alla ricerca, alla sperimentazione, alla formazione professionale nel settore *delle attività produttive*, alla progettazione, alla promozione e distribuzione di prodotti, la quota parte riservata a tali servizi non potrà essere superiore al 15% delle aree comprese nelle zone D.
3. Le destinazioni d'uso per uffici sono ammesse solo se direttamente e strettamente complementari alle destinazioni di cui al comma 2.
4. La destinazione d'uso residenziale è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza e custodia degli impianti e alle necessità eventualmente connesse ai servizi pubblici essenziali.
5. Non possono essere edificati manufatti in adiacenza di edifici o complessi storici identificati nelle tavole di netto storico o comunque a distanza inferiore a 25 ml. dagli stessi, al fine di salvaguardare il carattere storico ambientale dei manufatti tutelati. In tali manufatti, in aggiunta alle destinazioni d'uso previste al comma 4) dell'art.5, sono consentite anche le attività produttive qualora le caratteristiche degli edifici lo consentano, e comunque secondo le modalità di intervento previste al comma 3) dell'art.5)

### **Art. 14** **Zone D1**

1. Nelle zone D1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia e il mutamento di destinazione d'uso con l'installazione di nuovi impianti industriali e artigianali.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a preventiva pianificazione urbanistica esecutiva, volta a distinguere le aree per depositi commerciali, strutture di vendita all'ingrosso, impianti industriali e manifatturieri legati alle attività agricole. Sono fatte salve le destinazioni d'uso degli edifici o delle parti di edifici esistenti ancorché utilizzati per le finalità proprie della zona alla data del 31/12/95. Nei lotti liberi sono ammessi solo interventi produttivi nel rispetto dell'art. 5 del D.M. 1444/68 escluso ogni altra destinazione, ad eccezione dei soli servizi da destinare alla formazione e qualificazione del personale, connessi al funzionamento delle aziende.
3. Gli interventi di nuova edificazione negli eventuali lotti liberi, e/o di ampliamento dei manufatti esistenti, saranno regolati dai seguenti parametri:
  - a) lotto minimo 3.000 mq.;
  - b) rapporto di copertura non superiore al 40%;
  - c) altezza massima ml. 10; quest'ultimo parametro può essere derogato in rapporto a specifiche esigenze di produzione.
  - d) indice di piantumazione 20%
  - e) distacchi minimi dai confini ml.5
  - f) distacco dal filo stradale ml. 15 .

### **Art. 15** **Zone D2**

1. Gli interventi ammessi nelle zone D2 sono definiti dai piani urbanistici esecutivi, unitamente alle relative destinazioni d'uso, ivi compresi i centri di rottamazione stabilite sulla base di criteri di omogeneità e compatibilità, e comunque nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
2. Si applicano le disposizioni contenute nel comma 3) dell'art. 14 nel limite di densità edilizia fondiaria di 3,5 mc/mq.
3. I piani di cui al comma 1 potranno presentare motivate deroghe alle distanze da edifici o complessi storici di cui al V° comma dell'art. 13.

## 2.0 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Immagine Google 2016



L'area interessata dal presente Piano Particolareggiato in Zona Territoriale Omogenea "D2" denominato "*Viale Michelangelo*" è ubicata in zona semi periferica della Città di Palermo, a nord-ovest del centro urbano ed è delimitata nella sua conformazione planimetrica a nord e ad est dalla Via Felice ad ovest da proprietà privata aliena e a sud dal Viale Michelangelo.

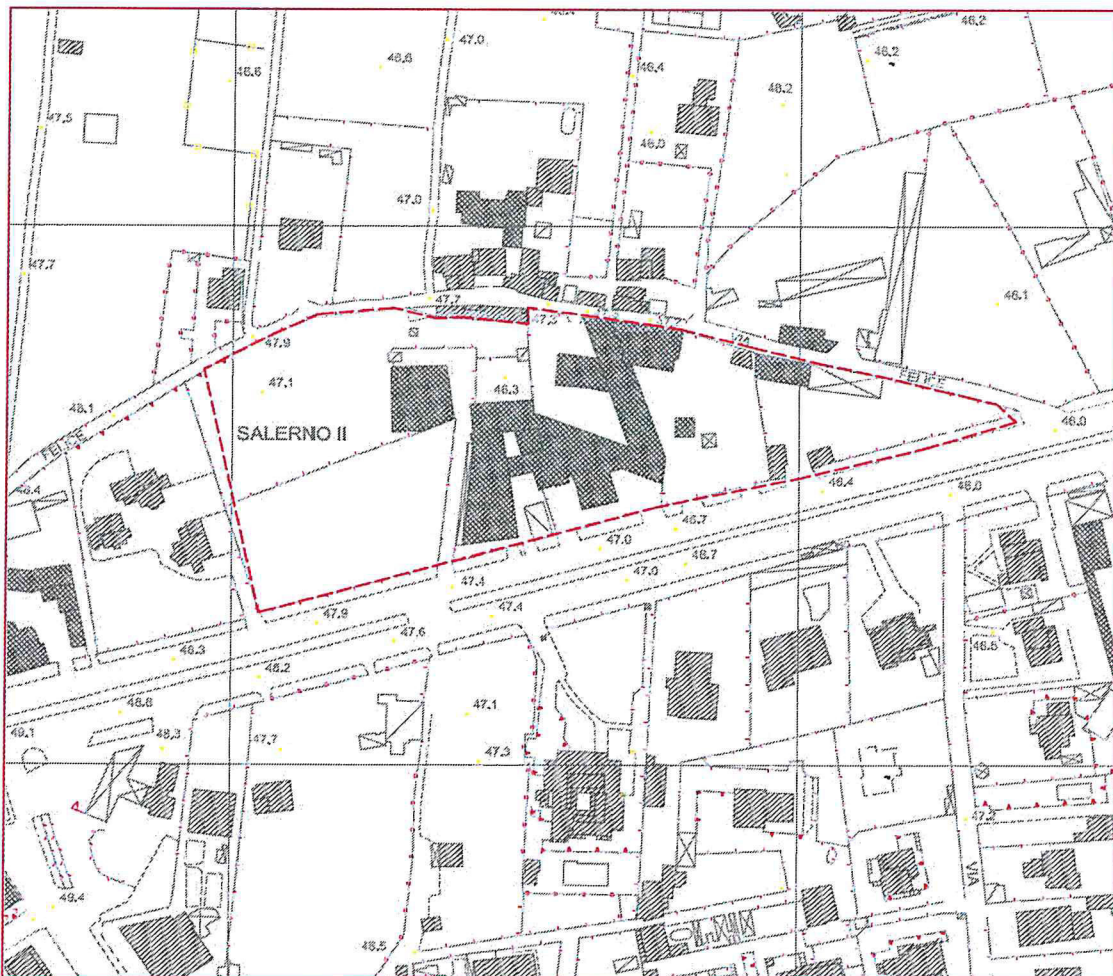
L'area di forma trapezoidale, estesa mq 18.369,00, ha una conformazione orografica sub pianeggiante con un leggero declivio in direzione ovest-est con piccole variazioni altimetriche che vanno da 47.90 m s.l.m.m. a 46.00 m s.l.m.m., rientra nella tavola n. 5007 della Carta Tecnica Comunale CSG in scala 1:5.000, nella tavola n. 30 della Carta Tecnica Comunale CSG in scala 1:2.000 ed è distinta in Catasto al Foglio n. 41 del Comune di Palermo - Particelle nn.: 19 – 21 - 23 – 156 – 175 - 176 – 183 - 361 - 623 - 624 – 625 – 632 - 633 - 635 - 636 – 637 - 638 - 673 – 674 – 1578 - 1701 – 1791 – 1839 – 1840.

L'area risulta in parte edificata, infatti per circa il 60% della superficie risulta occupata da una edilizia caotica prevalentemente costituita da capannoni e tetterie prefabbricati con strutture in metallo e pannelli in massima parte in cattivo stato di manutenzione e destinati essenzialmente ad attività di autodemolizione e commercializzazione di ricambi auto. Nell'area insistono inoltre alcuni ruderi in muratura ed un giardino murato facenti parte dell'area di pertinenza della Villa Anello-Stazzone, non compresa nell'area di Piano Particolareggiato ed alcuni magazzini rurali classificati dallo strumento urbanistico come "*Netto Storico*". A tali spazi si accede oltre che da un accesso da via Felice anche tramite un strada sterrata privata che sbocca su Viale Michelangelo.



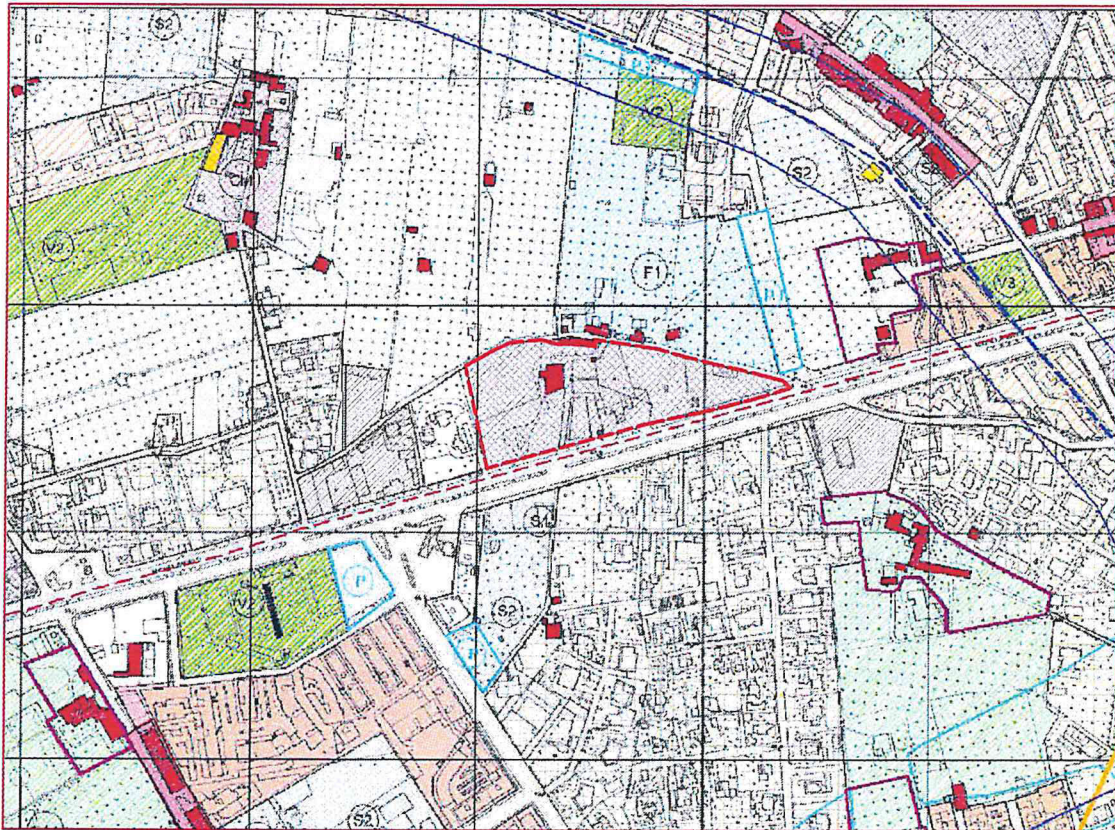


Ortofotocarta



Stralcio Cartografico

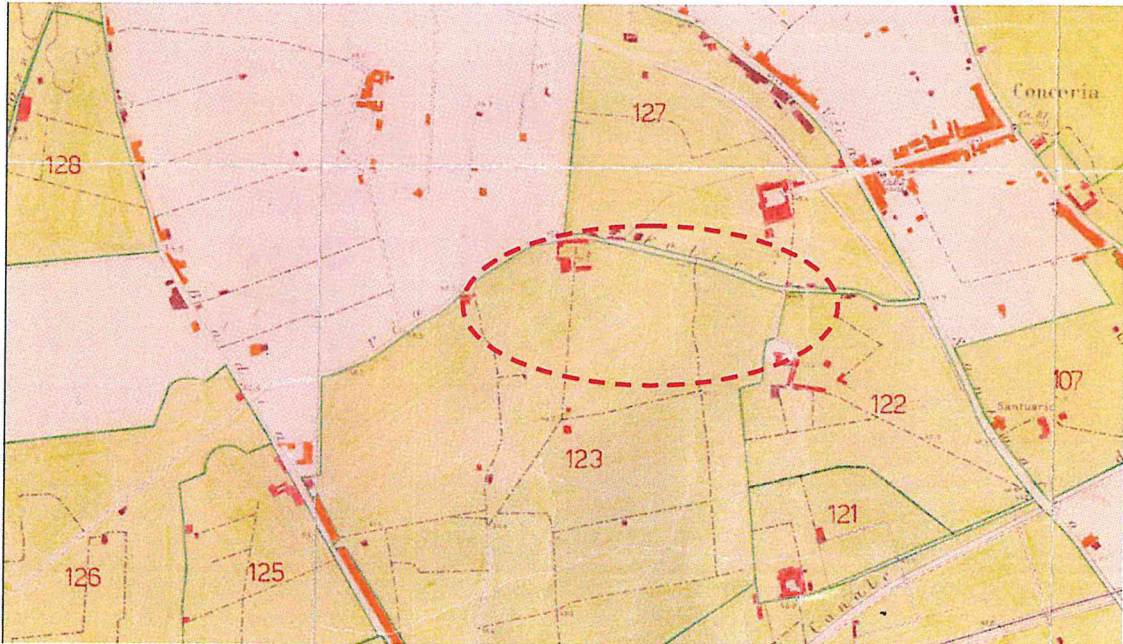




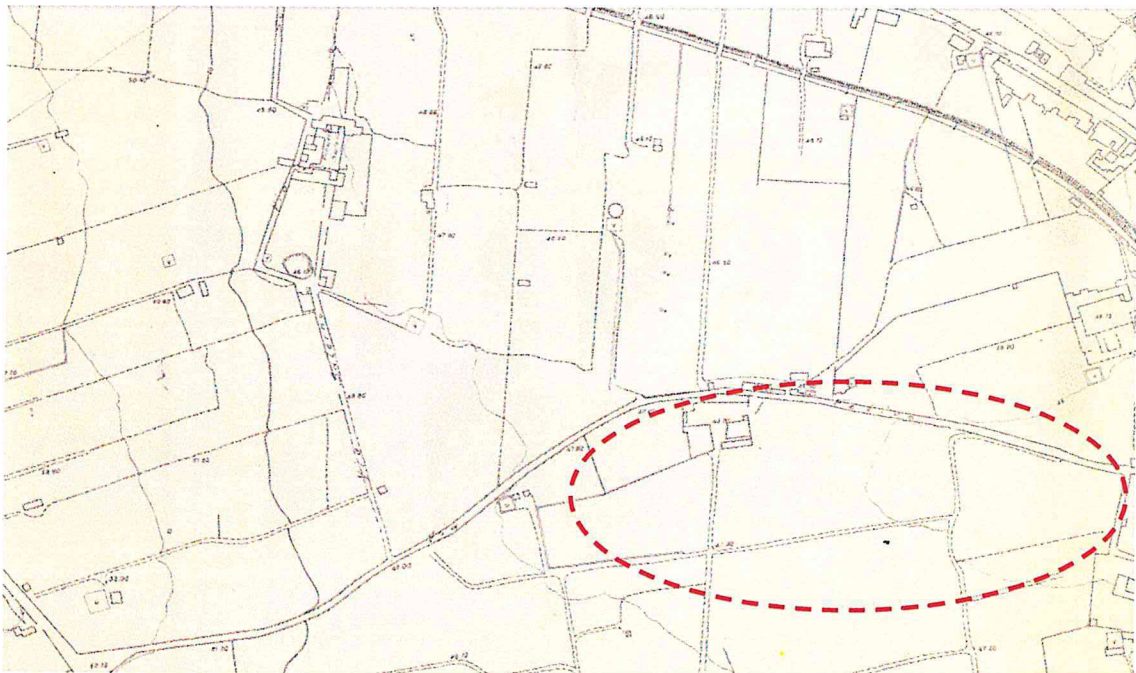
Stralcio Variante Generale al PRG



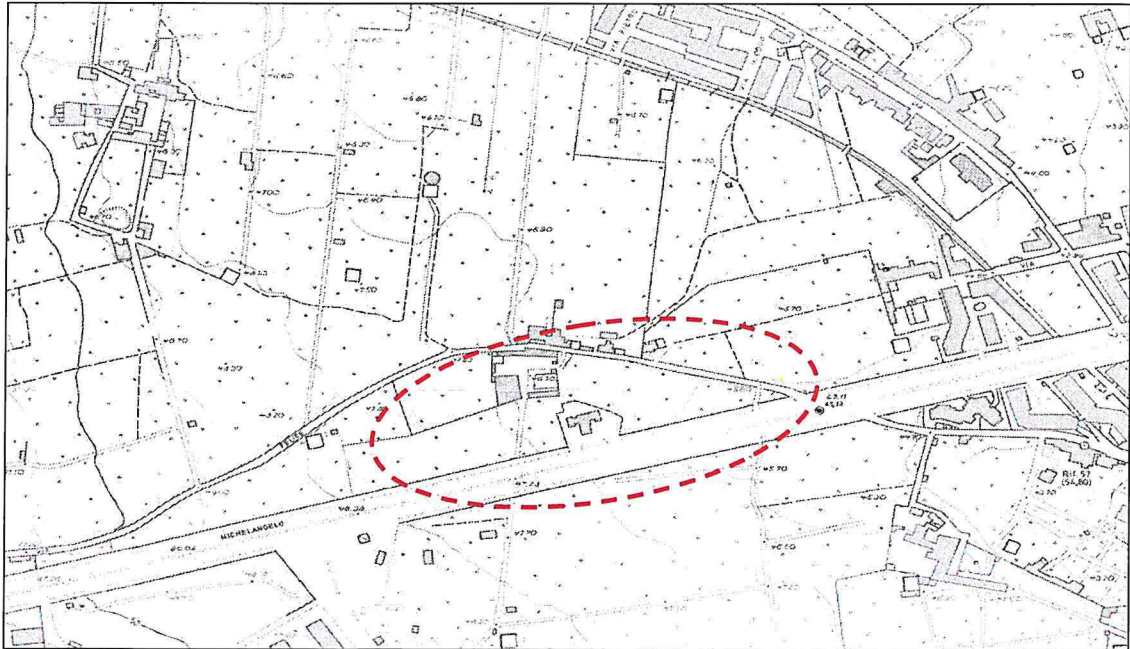
### 3.0 – EVOLUZIONE URBANISTICO – EDILIZIA DELL'AREA



STRALCIO OMIRA 1939



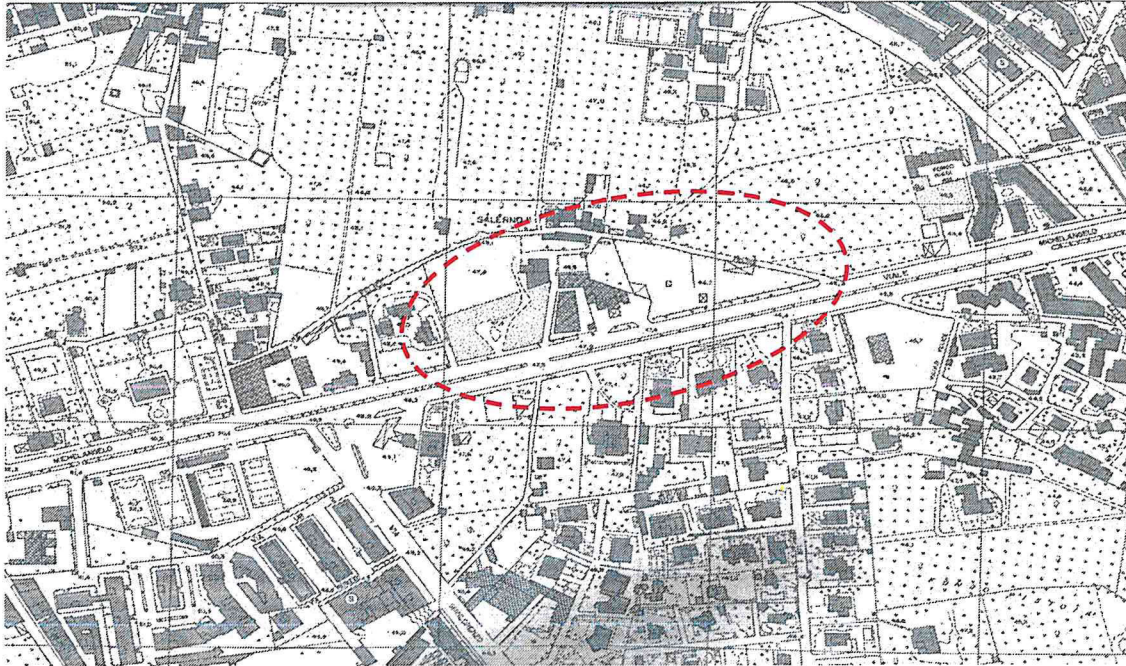
IRTA 1956



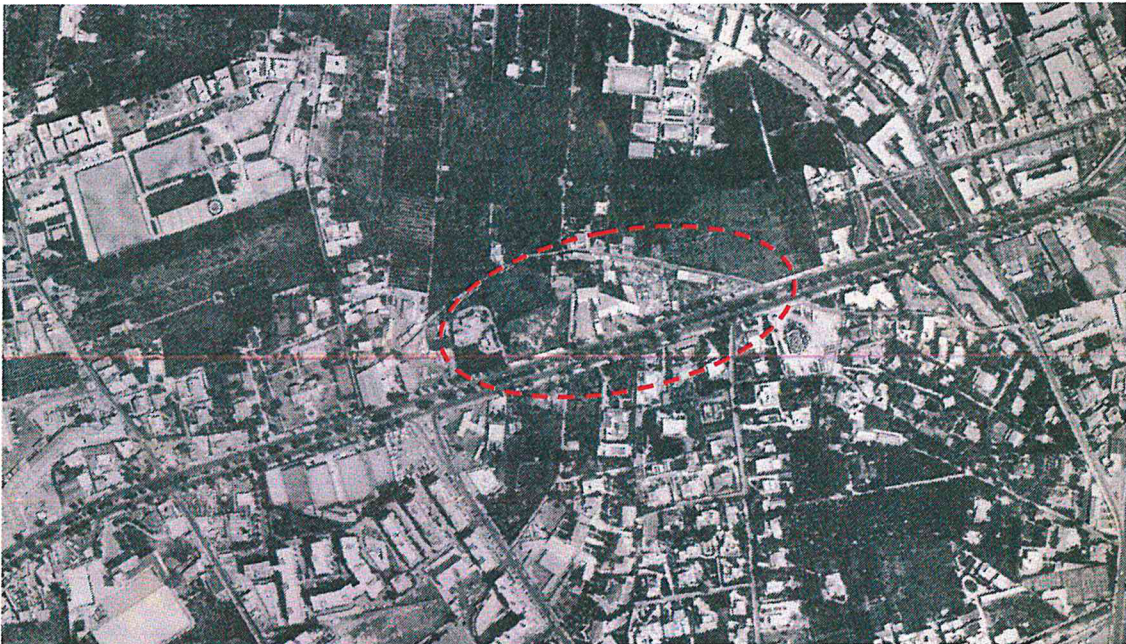
SAS 1973



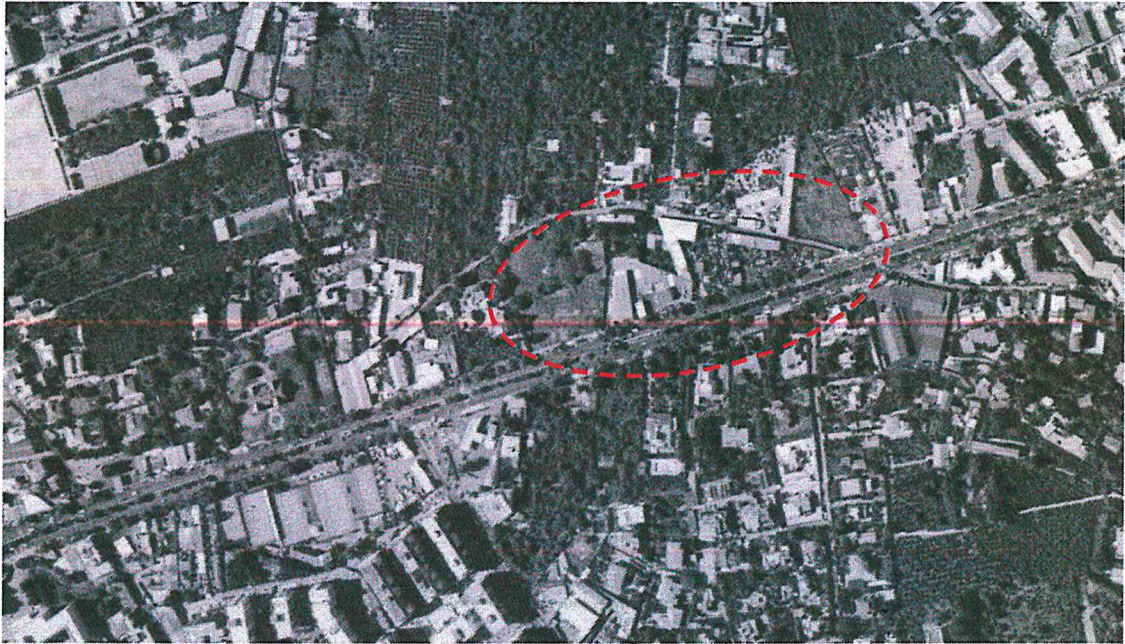
FOTOPIANO SAS 1987



CSG VOLO 1989



L. R. VOLO 1994



L.R. VOLO MAGGIO 2003



#### 4.0 -VERIFICA AMMINISTRATIVA DELLA LEGITTIMITA' DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Come già accennato precedentemente l'area interessata dal Piano risulta in parte edificata, infatti per circa il 60% della superficie risulta occupata da una edilizia caotica prevalentemente costituita da capannoni e tettorie prefabbricati con strutture in metallo e pannelli in massima parte in cattivo stato di manutenzione e destinati essenzialmente ad attività di autodemolizione e commercializzazione di ricambi auto.

In particolare da accertamenti effettuati, sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Ambiente, a seguito di formale richiesta prot. n. 1325047 del 06.09.2016 e prot. n. 1861788 del 18.11.2016 risulta che:

- Gli immobili, destinati ad attività di autodemolizione della Ditta "M.P.S. S.r.l." (Tav. n. 2), ricadenti sulla Particella n. 1701 del Foglio di Mappa n. 41 sono stati autorizzati, ai sensi dell'art. 208 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss. mm. ed ii., con D.D.G. n. 2148 del 20.12.2011 avente una durata di anni 10.
- Gli immobili, destinati ad attività di autodemolizione della Ditta "Vella Multiservice S.r.l." (Tav. n. 2), ricadenti sulle Particelle n. 1791 e n. 1578 del Foglio di Mappa n. 41 sono stati autorizzati, ai sensi dell'art. 208 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss. mm. ed ii., con D.D.S. n. 2304 del 29.11.2012 avente una durata di anni 10.

Da accertamenti effettuati, sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Condono e Controllo del Territorio dell'Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture, a seguito di formale richiesta prot. n. 1324945 del 06.09.2016 e prot. n. 1861663 del 18.11.2016 risulta che:

- Per gli immobili, destinati ad attività commerciale di vendita ricambi auto della Ditta "D'Arpa Alfonso" (Tav. n. 2), ricadenti sulla Particella n. 175 del Foglio di Mappa n. 41 sono state presentate all'Ufficio Condono Edilizio le seguenti istanze di condono:
  - o Pratica n. 5716 del 18.12.1985 (nn. Progr. da 0285510405/1 a 0285510405/5), ai sensi della Legge n. 47/85 e della L.R. 37/85, a nome della Ditta SI.RE.CON. S.r.l. di D'Arpa Alfonso e Cuccia Maria Stella;
  - o Pratiche n. 1513/S, n. 1514/S, n. 1515/S e n. 1516/S del 28.03.1995, ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724/94, a nome di D'Arpa Alfonso;
  - o Pratiche n. 51031 e n. 51034 del 10.12.2004, ai sensi della Legge n. 326/03, a nome di D'Arpa Alfonso.

Le restanti costruzioni presenti nell'area risultano presenti già nella cartografia OMIRA del 1939 ed essendo al di fuori del perimetro abitato risultano legittimamente realizzate.







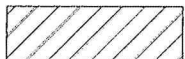
## LEGENDA



PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO



TETTOIA METALLICA



CAPANNONE METALLICO



EDIFICIO IN MURATURA, IN C.A. O STRUTTURA MISTA



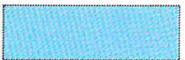
EDIFICI REALIZZATI ANTECEDENTEMENTE AL 1939



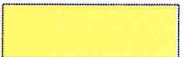
EDIFICI AUTORIZZATI CON D.D.G. N° 2148 DEL 20.12.2011  
EX ART. 208 D. L.VO N° 152/06 E SS.MM.II.



EDIFICI AUTORIZZATI CON D.D.S. N° 2304 DEL 29.11.2012  
EX ART. 208 D. L.VO N° 152/06 E SS.MM.II.



EDIFICI PER I QUALI E' STATA AVANZATA ISTANZA DI  
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA



EDIFICI DA DEMOLIRE IN QUANTO NON E' STATA RINVENUTA  
DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE LA LORO LEGITTIMITA'



ANTENNA SEMOVENTE ITALTEL



## 5.0 – CRITERI PROGETTUALI GENERALI E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

La redazione del piano è stata sviluppata con riferimento alla situazione di fatto e agli indirizzi programmatici del PRG, gli obiettivi, le strategie e le prescrizioni volte a regolare gli interventi per il riordino urbanistico, la riqualificazione paesaggistica e ambientale e la dotazione delle adeguate opere d'urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard urbanistici.

In coerenza con le linee programmatiche della Variante generale al PRG, la principale finalità della pianificazione particolareggiata è la mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale dell'insediamento.

Nello specifico, al fine di raggiungere le suddette finalità, per la redazione del presente Piano Particolareggiato si è fatto riferimento ai seguenti criteri e linee guida che sono stati posti alla base delle scelte progettuali fatte:

### ✓ **Riordino e razionalizzazione dell'assetto urbanistico-edilizio dell'area**

Per il raggiungimento di tale scopo nell'area sono stati individuati n. 3 Lotti Produttivi aventi dimensioni di poco superiori al lotto minimo e congruenti tra di loro. (Tav. 3) In tali lotti si prevede, nella loro configurazione definitiva e per ipotesi progettuale, previa demolizione degli eventuali fabbricati esistenti, la possibilità di realizzare dei corpi di fabbrica nel rispetto dei distacchi dai confini e dagli edifici di Netto Storico e di determinati allineamenti e simmetrie che migliorano e razionalizzano l'assetto urbanistico-edilizio dell'area. Gli edifici ipotizzati hanno un'altezza di ml 10,00. Contributo fondamentale ai fini del miglioramento del suddetto assetto, in aggiunta alla previsione degli spazi a verde e dei parcheggi, è dato dall'allargamento della strada sterrata esistente che consente l'accesso ai vetusti magazzini classificati come Netto Storico per i quali è previsto il recupero.

Per gli edifici esistenti ricadenti nei lotti, interessati da istanze di sanatoria per le quali ricorrono condizioni di sanabilità, non classificati nella Tavola 2 come *EDIFICI DA DEMOLIRE*, si è previsto il loro mantenimento e la possibilità di effettuare solamente interventi di manutenzione



ordinaria. Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria qualora sia stata definita positivamente la procedura di sanatoria. In caso di interventi diversi dai suddetti i proprietari dovranno uniformarsi a quanto previsto nel presente Piano Particolareggiato.

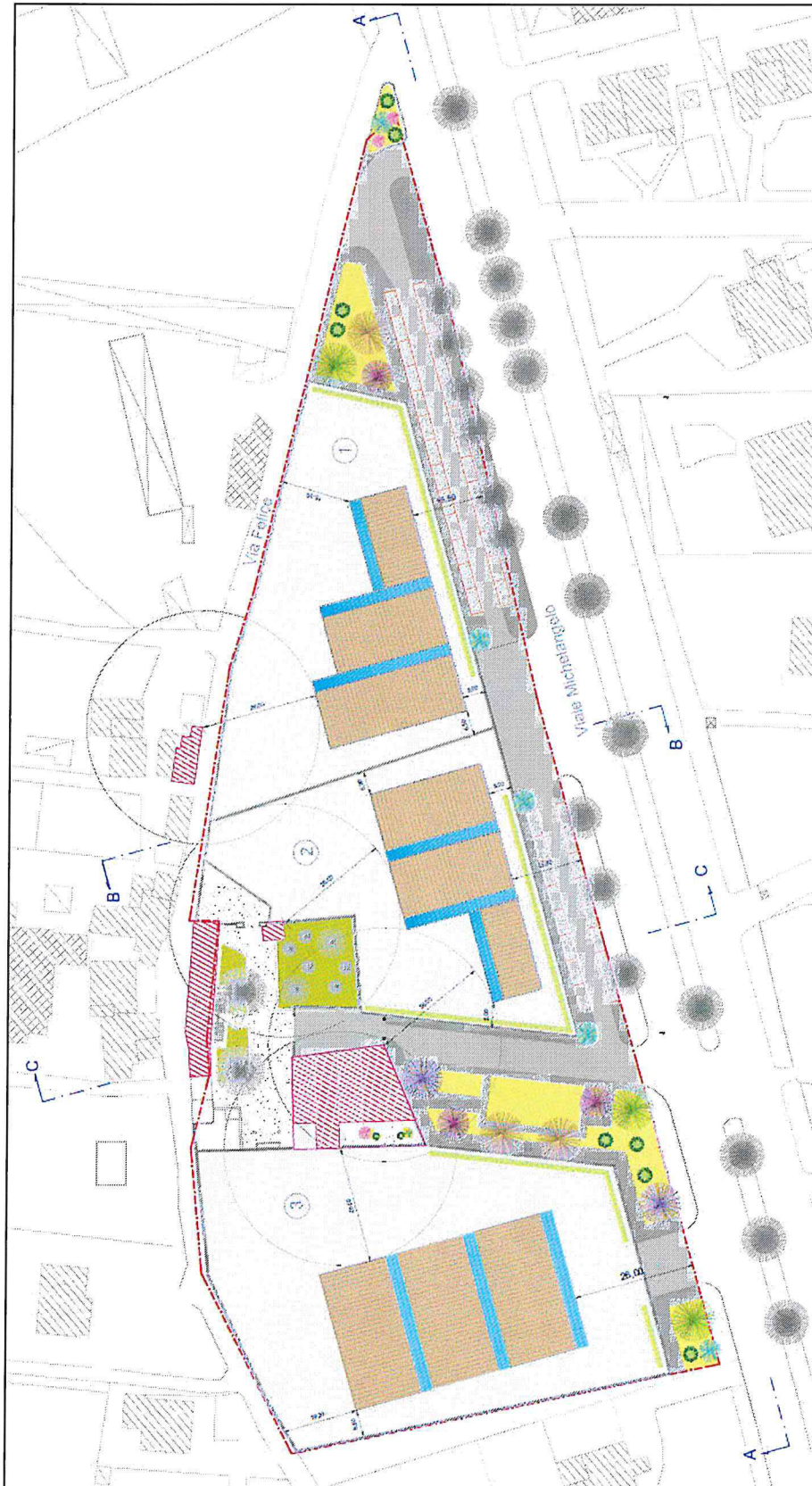
Per gli edifici esistenti ricadenti nei lotti, autorizzati, ai sensi dell'art. 208 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss. mm. ed ii., non classificati nella Tavola 2 come *EDIFICI DA DEMOLIRE*, si è previsto il loro mantenimento fino alla decadenza del relativo Decreto Regionale autorizzativo e la possibilità di effettuare solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Una volta decaduto il Decreto Regionale o in caso di interventi diversi dai suddetti i proprietari dovranno uniformarsi a quanto previsto nel presente Piano Particolareggiato.

✓ **Rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla Variante Generale al PRG (Nota 1)**

In particolare si è fatto riferimento e rispettato i seguenti parametri di cui al comma 2 dell'art. 15 e comma 3 dell'art. 14 delle N. T. A.:

- *Densità edilizia fondiaria di 3,5 mc/mq*
- *Lotto minimo 3.000 mq*
- *Rapporto di copertura non superiore al 40%*
- *Altezza massima ml. 10; quest'ultimo parametro può essere derogato in rapporto a specifiche esigenze di produzione*
- *Indice di piantumazione 20%*
- *Distacchi minimi dai confini ml 5*
- *Distacco dal filo stradale ml 15*

Nell'ipotesi progettuale di sistemazione dell'area oggetto di Piano Particolareggiato, il rispetto dei distacchi è verificabile dalla Tavola 5 di Piano, il rispetto dell'indice di piantumazione non è al momento verificabile in quanto dipendente dalla futura sistemazione dei singoli lotti.





Il rispetto di tutti gli altri suddetti parametri è verificabile dalla lettura della seguente Tabella:

<b>LOTTO 1</b>				
<i>SUP. FOND. mq</i>	<i>CUBATURA CONS. mc</i>	<i>SUP. COPERTA mq</i>	<i>CUB. REALIZ. mc</i>	
	SUP. FOND. X 3,50	< 40 % SUP. FOND.	SUP. COP. X 10,00	
<b>3.501,00</b>	<b>12.253,50</b>	<b>1.075,00</b>	<b>10.750,00</b>	
verifica Cub.	12.253,50	>	10.750,00	
verifica Sup. Cop.	1.075,00	<	1.400,40	

<b>LOTTO 2</b>				
<i>SUP. FOND. mq</i>	<i>CUBATURA CONS. mc</i>	<i>SUP. COPERTA mq</i>	<i>CUB. REALIZ. mc</i>	
	SUP. FOND. X 3,50	< 40 % SUP. FOND.	SUP. COP. X 10,00	
<b>3.025,00</b>	<b>10.587,50</b>	<b>957,00</b>	<b>9.570,00</b>	
verifica Cub.	10.587,50	>	9.570,00	
verifica Sup. Cop.	957,00	<	1.210,00	

<b>LOTTO 3</b>				
<i>SUP. FOND. mq</i>	<i>CUBATURA CONS. mc</i>	<i>SUP. COPERTA mq</i>	<i>CUB. REALIZ. mc</i>	
	SUP. FOND. X 3,50	< 40 % SUP. FOND.	SUP. COP. X 10,00	
<b>5.124,00</b>	<b>17.934,00</b>	<b>1.548,00</b>	<b>15.480,00</b>	
verifica Cub.	17.934,00	>	15.480,00	
verifica Sup. Cop.	1.548,00	<	2.049,60	



✓ **Dimensionamento del Piano nel rispetto del D.I. n. 1444/68 (Nota 2)**

In particolare si è fatto riferimento e rispettato le seguenti prescrizioni di cui al punto 1) dell'art. 5 del D.I. n. 1444/68:

*"nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti."*

Il rispetto delle suddette prescrizioni è verificabile dalla lettura della seguente Tabella:

SUPERFICIE TERRITORIALE ZONA D2	mq	<b>18.369,00</b>
SUPERFICIE STRADE	mq	158,00
	mq	716,00
	mq	320,00
	mq	352,00
	mq	<b>1.546,00</b>
SUPERFICI A VERDE	mq	168,00
		995,00
	mq	381,00
	mq	<b>1.544,00</b>
SUPERFICI A PARCHEGGI	mq	600,00
	mq	836,00
	mq	<b>1.436,00</b>
SURPERFICI URBANIZZAZIONI (>10% SUPERFICIE TERRITORIALE)		<b>1.836,90</b>
VERDE		1.544,00
PARCHEGGI		1.436,00
		<b>2.980,00</b>
verifica 10 % Sup. Urb.	2.980,00 >	1.836,90
PERTINENZA RESIDENZIALE	mq	<b>1.290,00</b>
EDIFICIO PER RAPPRESENTANZA	mq	<b>503,00</b>
STRADE ESISTENTI	mq	72,00
	mq	328,00
	mq	<b>400,00</b>



## Nota 2

Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

**Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967.**

### art. 1. Campo di applicazione

Le disposizioni che seguono si applicano ai nuovi piani regolatori generali e relativi piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate; ai nuovi regolamenti edilizi con annesso programma di fabbricazione e relative lottizzazioni convenzionate; alle revisioni degli strumenti urbanistici esistenti.

### art. 2. Zone territoriali omogenee

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

- A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
- D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
- F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

### art. 5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

I rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- 1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- 2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

## ✓ **Mantenimento pertinenza della Villa Anello e valorizzazione magazzini in Netto**

### **Storico**

Villa Anello – Stazzone descritta in letteratura (*“Le ville di Palermo”* di Salvatore Requierez . Ed. Flaccovio - 2003): *“.... Vicino si apre la via Felice che conduce alla ben conservata Villa Anello. E' questa una garbata costruzione di discrete dimensioni ricadente nel fondo della Conceria. Plurielevata, ha un disegno sobrio allietato dall'inserimento di un semplice scaloncino in pietra da taglio dal gusto artigianale barocco. Fu costruita a cavallo dei secoli XVIII e XIX da Monsignor Emanuele Custos. Passò al Marchese di Stazzone, poi ai Lancia di Brolo e quindi agli Anello che attualmente la tengono. Apprezzabili le note decorative dei piloni con triglifi e sfingette affrontate.”*







Il Piano prevede di "restituire" alla Villa Anello (edificio non incluso nella perimetrazione dell'area "D2") l'area di pertinenza comprensiva dei piccoli manufatti che vi insistono. Gli interventi ammessi sono quelli a cui rimanda l'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (Nota 3) ed afferenti all'edificio storico di Villa Anello di cui costituiscono pertinenza.

Nella suddetta area trovano, altresì, allocazione una serie di piccoli manufatti storici destinati a magazzino. Per tali manufatti, previo recupero con le modalità di seguito indicate, sono stati previsti le destinazioni d'uso a servizi connessi al funzionamento delle aziende, sedi di rappresentanza, artigianale, commerciale e ristorazione, ai sensi del comma 3 dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente che così recita: *"Gli usi compatibili sono disciplinati dalle rispettive norme di zona territoriale omogenea che gli immobili classificati "netto storico" possiedono"*.

### Nota 3

#### **Art. 20** **Netto storico**

1. Tutti gli edifici classificati Netto Storico, individuati con apposito retino nelle tavole P2a, possiedono destinazione di Z.T.O. A2, ad eccezione di quelli compresi all'interno di altre Z.T.O., che assumono la destinazione della zona entro cui ricadono. Si intendono compresi all'interno di una zona territoriale omogenea quegli edifici per i quali tale zona si estende attorno a tutte e quattro i lati dell'edificio.  
Per tali edifici, qualunque destinazione di zona territoriale omogenea essi possiedano, gli interventi ammessi, devono comunque essere tesi alla riqualificazione e al consolidamento delle parti storiche degli edifici stessi e al mantenimento delle loro caratteristiche tipologiche.  
Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell'elaborato "P3b Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione"  
Gli interventi di ristrutturazione, sono ammessi ad esclusione della demolizione e ricostruzione totale dell'edificio e con le limitazioni di cui sopra.  
Gli interventi su immobili classificati "netto storico" compresi all'interno dei perimetri di zona A1, devono rispettare le norme di zona A1.
2. In tutte le zone omogenee gli interventi ammessi dagli articoli precedenti andranno realizzati nel rispetto dei valori ambientali e monumentali dei manufatti storici individuati *come* "netto storico" e relative pertinenze eventualmente ivi inclusi.
3. Gli usi compatibili sono disciplinati dalle rispettive norme di zona territoriale omogenea che gli immobili classificati "netto storico" possiedono.
4. Nel caso in cui sugli immobili classificati Netto Storico è sovrimposto uno dei simboli funzionali F, IC, S o V, prevale la destinazione a servizio cui il simbolo si riferisce che disciplina l'uso dell'immobile. Anche in questi casi sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti commi.

Gli interventi ammessi, essendo tali edifici classificati come *"Edilizia non Residenziale"* con Simbolo "M" - "Edifici Isolati" nelle Tavole P2b delle Schede Norma – *"Interventi sugli*



immobili classificati come Netto Storico" allegate al PRG vigente, sono quelli previsti all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alle suddette Schede Norma (Nota 4).

## Nota 4

### Art. 23

#### Edilizia non residenziale

1. L'edilizia non residenziale è indicata con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002", con indicata la specifica simbologia in ragione della attività ivi svolta, e precisamente:

- A, uffici della pubblica amministrazione
- C, culturale, spettacolo
- D, edifici produttivi
- H, ospedali
- M, manufatti isolati
- R, religioso-assistenziale
- S, scuole, istituti di istruzione secondaria, università
- T, alberghi e impianti turistici
- V, vasche.

2. Sono gli edifici civili destinati e realizzati per funzioni specialistiche e da queste condizionati per tipologie, volumetrie, distribuzioni interne, rapporti spaziali, etc..

3. Le modalità d'intervento ammesse per le categorie C, M, R, e V sono il restauro e il ripristino filologico.

4. Il restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, comprenderà:

- La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
- La conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, frutteti;
- La manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate o mancanti;
- La manutenzione o il ripristino di fronti interni ed esterni;
- La manutenzione o il ripristino degli ambienti interni;
- La manutenzione o il ripristino delle coperture, con la ricostruzione del manto originario;
- Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti
  - solai e volte
  - scale
  - copertura con ripristino del manto originario
  - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

5. Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturate in maniera discordante all'organismo complessivo, se esiste un'adeguata documentazione dell'assetto precedente, il restauro dovrà comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino filologico.

6. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio principale da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggior parte del manufatto. Essa ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'edificio originario, che diventa la guida vincolante della sua ricostruzione. Le norme precedenti per il restauro valgono per analogia anche per il ripristino, restando comunque l'obiettivo di far vivere nel tempo l'edificio, limitando le modificazioni nei margini consentiti dal suo impianto, realizzato o rifatto nell'età antica.

7. Le modalità d'intervento ammesse per le categorie A, C, D, H, S e T sono la ristrutturazione guidata e la ricostruzione.

8. Abrogato

