



CITTA' DI PALERMO
SETTORE URBANISTICA

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI
DELIBERA N° 24 DEL 20.05.03
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Giovanni Sarta



VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana

*Adeguamento della Variante Generale al P.R.G. alle prescrizioni
dei Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione*

RELAZIONE GENERALE

Assessorato all'Urbanistica - Avv. Mario MILONE

Il Dirigente del Servizio II Formazione Strumenti Urbanistici - Arch. Vincenzo POLIZZI

Capo Settore Urbanistica - Arch. Federico LAZZARO

CITTA' DI PALERMO
SETTORE URBANISTICA

Variante Generale al P.R.G. adeguata ai D.DIR. 124 E 558/DRU/02 di approvazione

**Adeguamento della Variante Generale al P.R.G. alle prescrizioni
dei D.Dir. 124 e 558/CRU/02 di approvazione**

RELAZIONE GENERALE

L'Assessore all'Urbanistica:

Avv. Mario Milone

Il Capo Settore Urbanistica:

Arch. Federico Lazzaro

Il dirigente del Servizio Secondo – Formazione PRG :

arch. Vincenzo Polizzi

Il consulente per l'informatizzazione:

arch. Maurizio Bordino

Il gruppo di lavoro

Coordinatore: arch. Giovanni Sarta

Collaudo degli elaborati geom. Antonino Cusimano

Vincoli gravanti sul territorio – verifica e trasposizione sugli elaborati di piano:

Ing. Michele Caruso, geom. Liborio Piazza, geom. Giovanni Mesi, Anna Accardi, geom. Pietro Zaffuto

Vincoli di natura geologica ed idrogeologica – verifica e trasposizione sugli elaborati di piano :

geologo Vincenzo Giambruno, geologo Gabriele Sapio.

Fasce di rispetto dalla ferrovia, dall'autostrada e dalle strade secondo il Codice della Strada:

ing. Nunzio Salfi, ing. Luigi di Lorenzo, ing. Giuseppe Trapani, ing. Marcello Cimò, geom. Salvatore Bottino,
arch. Flaminio Puma, arch. Marcantonio Virgadamo.

Eliminazione delle previsioni di demolizione in aree non destinate a servizi:

geom. Claudio Alaimo.

Aggiornamento rispetto gli atti concessori e autorizzativi efficaci:

Ing. Michele Caruso, geom. Giovanni Graffeo.

Riclassificazione I.D.C. piano carburanti:

arch. Rosario Favitta, arch. Giuseppe Scuderi, dis. Agostino Conigliaro.

Perimetri zone A1: arch. Benedetto Terruso, arch. Gloria Soldano, arch. Luisa Salpietro.

*Perimetri zone A2, perimetri "Ambiti in zone B5, E1 ed E2 da sottoporre a pianificazione particolareggiata", aggiornamento della "Scheda
norma per gli immobili classificati come netto storico:*

arch. Giovanni Sarta, geom. Giuseppe Dioguardi, arch. Antonella Sinacori, arch. Giuseppe Scuderi, arch. Tiziana
Turrisi, arch. Marcantonio Virgadamo, arch. Achille Vitale, arch. Dimitrios Katsireas.

Elenco netto storico ed elenco verde storico:

arch. Luisa Salpietro arch. Giovanni Sarta, arch. Antonella Sinacori, arch. Giuseppe Scuderi, arch. Gloria
Soldano, arch. Tiziana Turrisi, arch. Marcantonio Virgadamo, arch. Achille Vitale, arch. Dimitrios Katsireas.

Riclassificazione delle zone B1:

geom. Claudio Alaimo, ing. Fabio Granata.

Riclassificazione delle zone B4:

geom. Achille Andò, arch. Giovanni Sarta.

Riclassificazione degli edifici nelle aree a servizi:

geom. Claudio Alaimo

Adeguamento della zona F16 al progetto del passante ferroviario:

geom. Claudio Alaimo, geom. Giovanni Graffeo, Arch. Fabio Nicolicchia

Aggiornamento delle Prescrizioni esecutive:

ing. Pietro Tomasello, arch. Marcantonio Virgadamo.

Aggiornamento Norme Tecniche di Attuazione:

arch. Vincenzo Polizzi, geom. Antonino Cusimano, arch. Luisa Salpietro, arch. Giovanni Sarta.

Aggiornamento regolamento edilizio:

arch. Giovanni Sarta, arch. Luisa Salpietro

Osservazioni avverso la delibera di C.C. 45/97 – localizzazione e modifiche alla zonizzazione di piano:

geom. Claudio Alaimo, geom. Achille Andò, geom. Antonino Cusimano, geom. Giovanni Mesi, geom. Giovanni
Graffeo, geom. Piero Zaffuto.

*Osservazioni avverso la delibera di C.C.16/00 e 326/01 e alla delibera Commissariale 470/01– localizzazione e modifiche alla zonizzazione
di piano:* arch. Luisa Sampietro, Ing. Pietro Tomasello.

Relazione sull'adeguamento del piano alle prescrizioni dei D. Dir. 124 e 558/DRU/02:

arch. Vincenzo Polizzi, arch. Giovanni Sarta

Corrispondenza e ricerche di archivio, ricerche catastali:

Domenica Di Simone, Geraci Maria Ines, dis. Agostino Conigliaro, geom. Pietro Zaffuto.

Contenzioso della Variante Generale per ricorsi al TARs e al Presidente della Regione

Ing. Michele Caruso, geom. Achille Andò, geom. Claudio Alaimo, geom. Marco Cannioto, geom. Vincenzo Amato,
geom. Antonino Nuccio, arch. Luisa Salpietro, arch. Gloria Soldano.

Stampa elaborati

dis. Agostino Conigliaro, sign. Paolo Torregrossa

Informatizzazione:

personale esterno: arch. Fabrizio Porcaro, arch. Anna Claudia Pignatone,

personale interno: geom. Giuseppe Dioguardi (coordinatore), arch. Giuseppe Scuderi, arch. Tiziana Turrisi, arch.
Marcantonio Virgadamo, arch. Achille Vitale.

Sommario

<i>Premessa</i>	pg. 3
<i>Considerazioni</i>	" 4
VINCOLI GRAVANTI SUL TERRITORIO –	
<i>Riserve, vincoli di tutela e fasce di rispetto</i>	" 5
<i>Fasce di rispetto stradale</i>	" 7
<i>Vincoli di natura geologica e idrogeologica</i>	" 7
<i>P.R.G. del Porto</i>	" 8
ZONIZZAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
<i>Considerazioni generali</i>	" 8
<i>Zone A</i>	" 10
<i>Zone A1</i>	" 11
<i>Zone A2</i>	" 12
<i>Netto Storico</i>	" 13
<i>Elenco Netto Storico</i>	" 14
<i>Verde Storico</i>	" 15
<i>Elenco Verde Storico</i>	" 16
<i>Zone B</i>	
<i>Zone B0</i>	" 16
<i>Zone B1</i>	" 17
<i>Zone B2 e B3</i>	" 18
<i>Zone B4</i>	" 18
<i>Zone B5</i>	" 18
<i>Zone C</i>	" 19
<i>Zone D</i>	" 19
<i>Zone E</i>	" 19
<i>Zone F</i>	" 22
<i>Verde Storico</i>	" 23
<i>Le zone Costiere</i>	" 23
<i>I parchi urbani</i>	" 24
<i>Zone destinate a servizi</i>	" 24
<i>Piano Parcheggio</i>	" 25
<i>Destinazioni specifiche</i>	" 25
<i>Mobilità</i>	" 26
<i>Le NORME TECNICHE DI ATUTAZIONE</i>	" 26
LE PRESCRIZIONI ESECUTIVE	" 45
<i>Scheda norma sugli immobili classificati come Netto Storico</i>	" 45
<i>Paesaggio, elementi ed interventi</i>	" 53
II REGOLAMENTO EDILIZIO	" 53
OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI	" 53

Premessa

La Variante Generale al PRG, compresa di Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio, sono stati adottati con Delibera di C.C. n.45 del 1997, e riadottati, a seguito delle prescrizioni imposte dal Genio Civile, con delibera di Commissario n.470 del 2001.

Con D.Dir. 124/DRU del 13.03.02 e poi con D.Dir 558 del 29.07.02, che integra e rettifica il precedente decreto, l'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, approva la Variante Generale adottata.

Il provvedimento di approvazione contiene "considerazioni generali" ed inoltre "rilievi e prescrizioni" riguardanti le previsioni di Zone Territoriali Omogenee e le rispettive Norme Tecniche di Attuazione.

In adempimento a tali prescrizioni sono state in parte modificate le previsioni di piano.

Le modifiche apportate alla Variante Generale adottata sono solo quelle imposte dai Decreti di approvazione. Non sono state oggetto del presente "adeguamento" tutte le previsioni di piano non interessate dalle prescrizioni dei Decreti, a suo tempo elaborate ed adottate, osservate dai cittadini e legittimamente approvate dalla Regione.

Nel merito delle modifiche apportate, alcune derivano direttamente dalle "considerazioni generali, rilievi e prescrizioni" contenuti nel provvedimento approvativo, altre dall'accoglimento delle osservazioni-opposizioni al piano. Relativamente alle modifiche derivanti dalle osservazioni, queste sono state localizzate con cura e riportate evitando ogni possibile discrezionalità interpretativa. Nei casi in cui si sono verificate incongruenze tra le modifiche derivanti da più osservazioni, sono state operate scelte in ragione della maggiore o maggiore coerenza di tali modifiche con i principi del Provvedimento di approvazione della Variante Generale, come fra l'altro esplicitamente da questo prescritto. Anche in questi casi, pertanto, le soluzioni individuate risultano univocamente determinate.

Analoghi principi hanno guidato pure la definizione delle modifiche imposte direttamente dal provvedimento approvativo, la maggior parte delle quali, come di seguito argomentato, sono automaticamente determinate dall'applicazione delle prescrizioni in esso contenute. Anche nei casi in cui è stata necessaria una "nuova elaborazione", quale la definizione dei perimetri delle zona A, questa è stata effettuata seguendo gli elaborati di riferimento indicati nel decreto, e comunque nell'ambito delle trasformazioni che i Decreti hanno imposto e pertanto reso legittimo.

Nel testo della relazione gli argomenti sono trattati secondo lo stesso ordine del D.Dir 558/02, che in seguito, per brevità, è chiamato "decreto", del quale sono riportati alcuni brani significativi (parte di testo in carattere "courier new" corsivo). E' inoltre, infine, definita "adottata", la Variante Generale di cui alle delibere 45/97 e 470/2001, per distinguerla da quella "adeguata" che invece è quella che risulta dalle modifiche apportate.

Considerazioni

Le considerazioni iniziali del decreto riguardano la necessità di approvare una Variante Generale al Prg., ancorché in parte datata, al fine di tutelare la città dalle possibili manomissioni derivanti dall'applicazione di uno strumento urbanistico obsoleto, quale è il Prg. approvato nel 1962. Non è possibile però ignorare che le previsioni della Variante Generale, adottata nel '97, sono in parte superate da normative e piani attuativi elaborati in seguito all'adozione. In tal senso nel decreto si evidenzia l'opportunità di procedere all'aggiornamento del piano.

''Appare pertanto doveroso evidenziare l'opportunità di procedere rapidamente all'aggiornamento dei propri atti di pianificazione, anche in considerazione di norme sopravvenute (sportello unico e Prusst. Patti Territoriali, Accordi di programma, ecc) che non presidiato da uno strumento urbanistico ''attualizzato'' possono far correre il rischio di un irreversibile processo di ulteriore disordine urbanistico, ...''

Gli aggiornamenti rispetto a piani di settore ed attuativi e rispetto a programmi complessi, non possono fare parte del presente adeguamento del piano, in quanto, molte delle variazioni urbanistiche che questi implicano non hanno ultimato il loro iter approvativo, e non sono pertanto a tutti gli effetti vigenti alla data di approvazione del piano. Tali aggiornamenti non possono che avvenire tramite una ulteriore ed apposita variante, redatta ed approvata nelle forme di legge.

Nel decreto, di seguito, si dichiarano condivisibili le finalità della Variante Generale, ma al contempo si segnala che, se una delle principali finalità del piano è il recupero, è mancata l'utilizzazione di metodi e tecniche che la disciplina urbanistica ha da tempo accreditato.

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 comprendere:

- 1) *L'individuazione delle 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 interno del patrimonio urbanistico esistente;*
- 3) *La perimetrazione delle aree da sottoporre 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.*

Nella Variante Generale adeguata sono da considerare zone di recupero le Z.T.O. "A" e "B0" e "B4". Per tutte queste aree le previsioni di piano rinviano ad una fase di pianificazione particolareggiata, resa obbligatoria, secondo le prescrizioni del decreto, per le zone "A2", ma che di fatto è opportuno che riguardi anche le zone "B0" limitrofe. Anche per le zone B4, secondo le N.T.A. è prevista la redazione di piani particolareggiati. L'individuazione delle aree da sottoporre a recupero, che consente il dimensionamento del recupero in termini di fabbisogno residenziale e in termini di attrezzature e servizi e può prevedere interventi di edilizia residenziale pubblica, farà pertanto parte di questa fase di pianificazione, anche perché, tale individuazione, presuppone un'attenta e puntuale conoscenza delle condizioni d'uso e di conservazione degli immobili esistenti da comprendere ed una conoscenza "orientata" delle caratteristiche degli spazi aperti, elementi conoscitivi che, data la vastità e complessità delle aree coinvolte, possono essere compiutamente acquisiti, analizzati e trasformati in indicazioni di piano, solo nelle successive fasi di progettazione particolareggiata.

Nel decreto si prosegue nel merito della scala di rappresentazione degli elaborati di piano. Contrariamente a quanto indicato nel disciplinare tipo emanato in attuazione della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, che prescrive la scala 1:10.000 per l'intero territorio comunale e la scala 1:2.000 per il centro urbano e le frazioni abitate del territorio comunale, gli elaborati della Variante Generale sono unicamente in scala 1:5.000. Ciò nonostante, considerato che le parti abitate del centro urbano, delle espansioni e delle borgate, copre quasi l'intero territorio comunale, la scala adottata nella variante generale, che *''evidenzia in modo unitario previsioni urbanistiche sia a scala territoriale sia a scala urbana''*, è ritenuta accettabile.

Per quanto attiene l'iter procedimentale seguito nella fase comunale, benché l'adozione della variante generale e degli atti connessi è avvenuta in tempi diversi, in relazione alla complessità dello strumento urbanistico, esso *''è risultato completo e completato 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".

VINCOLI GRAVANTI SUL TERRITORIO Riserve, vincoli di tutela e fasce di rispetto

Nel decreto si prescrive che i vincoli gravanti sul territorio vengano riportati nelle tavole di zonizzazione e non solamente nelle tavole di analisi.

Sono stati pertanto riportati nelle tavole, di zonizzazione, (tav. P2a) i vincoli urbanistici previsti per Legge ed elencati nel decreto, ad eccezione dei vincoli attualmente superati o soppressi da nuove disposizioni di Legge.

In tal senso devono considerarsi soppressi una parte dei vincoli riportati negli elaborati serie "A" e "B" in scala 1:10.000 del piano adottato con DCC n. 45/97, e precisamente:

- 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;
- Fascia di rispetto dei boschi (Delibera del Commissario Straordinario n. 112/93 e L.R. 15/91);
- Vincolo Panoramico (L. n. 1497/39);
- Vincolo Paesaggistico (L. n. 431/85)

Sono stati invece riportati i seguenti vincoli:

- 1) Aree Boscate Naturali ed Artificiali con le relative Fasce di Rispetto, redatto ai sensi delle LL.RR. 16/96 e 13/99, secondo lo Studio Agricolo Forestale approvato con DCC n. 35 del 02/03/2000 ed adeguato agli ultimi riferimenti legislativi DP 28/06/2000 e L.R. 06/01;
- 2) Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3367 del 30/12/23, secondo le planimetrie aerofotogrammetriche in scala 1:10.000 dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste trasmesse al Settore Urbanistica. Va tenuto presente che per alcune zone sono state trasmesse, anche, i particolari catastali che evidentemente hanno prevalenza sull'individuazione aerofotogrammetrica riportata sulle tavole di PRG;
- 3) Vincolo di inedificabilità assoluta nelle fasce di rispetto dei 150 mt. dalla battigia di cui all'Art. 2 comma 3 della L.R. n. 15 del 30/04/91, individuato mediante una linea continua parallela alla linea di costa;
- 4) Vincolo Paesaggistico di cui al testo unico del D.L. n. 490 del 29/10/99 Art. 146 (ex Legge 431/85) e Art. 139 (ex Legge 1497/39), fornito dalla Soprintendenza BB. CC. AA. a seguito della nota del Settore Urbanistica prot. n. 4642/15 del 05/12/02;
- 5) Perimetrazione delle Riserve Naturali Orientate della Città ai sensi della L.R. 14/88, secondo le delimitazioni fornite dai decreti di istituzione delle riserve stesse e precisamente:
 - Monte Pellegrino istituita con D.A. n. 610 del 06/10/95,
 - Monte Gallo istituita con D.A. n. 438 del 21/06/01,
 - Grotta Conza istituita con D.A. n. 529 del 11/08/95,
 - Grotta Molara individuata con D.A. n. 970 del 10/06/91 (vige il regime di salvaguardia);
- 6) Fascia di rispetto Cimiteriale e del Depuratore, rispettivamente ai sensi della Legge n. 983 del 17/10/57 Art. 1 e Legge Regionale n. 27 del 15/05/86 Art. 46. Conformemente a quanto previsto dai suddetti riferimenti legislativi è stata riportata, per entrambi gli impianti esistenti, una fascia di rispetto di 100 mt. dai confini esistenti e/o di previsione. Per l'impianto cimiteriale di previsione a confine del Comune di Villabate la fascia di rispetto è pari a mt. 200;
- 7) Vincolo Aeroportuale ai sensi della Legge n. 58 del 04/02/63 Artt. 714 e 715/Bis, secondo le planimetrie dell'Aeronautica Militare trasmesse al Settore Urbanistica;
- 8) Demanio Civico Universale di Monte Pellegrino e sue falde, secondo la delimitazione fornita dal Settore Affari Legali con nota prot. n. 1856 del 02/09/86;
- 9) Aree d'Interesse Archeologico ai sensi della Legge 1089/39. Sono state aggiunte alle aree di interesse archeologico riportate nel piano adottato con DCC n. 45/97, le sottoelencate fornite dalla Soprintendenza BB.CC.AA. con nota prot. n. 1732 del 09/04/02:
 - Area compresa tra la Via Cappuccini e Corso Pisani – Necropoli Punica,
 - Area della Fossa della Garofala e del Torrente Cannizzo – Tombe Preistoriche a Grotticella,
 - Comprensorio e falde di Monte Pellegrino comprese le zone dell'Arenella e Vergine Maria;
 - Piazza Leoni – Tomba dell'Eneolitico Medio;
 - Piazza Edison – Pozzo e Galleria di età Punica;
 - Via Papa D'Amico – Tombe Preistoriche;
 - Piazza Giachery in zona Sampolo – Tombe Preistoriche;
 - Via Archirafi – Tombe a Inumazione;
 - Zona di S. Erasmo – Edifici di Età Romana;
 - Area circostante il Palazzo della Zisa interessata dalle pertinenze Normanne dell'edificio;
- 10) Vincoli Archeologici ex Legge 1089/39. Oltre agli immobili vincolati alla medesima Legge 1089/39 già riportati nel piano adottato con DCC n. 45/97, sono stati inseriti i sottoelencati immobili, secondo le planimetrie fornite dai relativi decreti di vincolo:
 - Piana dei Colli – Qanat di Villa Scalea (1) – Decreto n.- 7606 del 09/09/96;
 - Piana dei Colli – Qanat di Via Castelforte – Decreto n.- 7605 del 09/09/96;
 - Piana dei Colli – Qanat di Villa Scalea (2) – Decreto n.- 7653 del 13/09/96;

- Qanat di Corso Calatafimi– Decreto n.- 7600 del 09/09/96;
 - Piana dei Colli – Qanat di Tommaso Natale – Decreto n.- 7603 del 09/09/96;
 - Qanat di Via Micciulla (Altarello di Baida) – Decreto n.- 7602 del 09/09/96;
 - Qanat di Villa Raffo – Decreto n.- 7601 del 09/09/96;
 - Qanat di Via Pitrè–Cappucini - Decreto n.- 5564 del 07/04/94;
- 11) Regie Trazzere, secondo l'individuazione riportata nel quadro d'insieme dei fogli di mappa catastali in scala 1:30.000 fornita dall'Ufficio Speciale per le Trazzere con nota n. 1473 del 26/03/02. Per alcune regie trazzere sono state fornite i particolari su fogli di mappa catastali che sono stati riportati negli elaborati di piano;
- 12) Siti di Importanza Comunitaria di cui al DPR n. 356 del 08/09/97, trasmessi dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con nota prot. n. 75 del 16/05/02 e specificatamente:
- Capo Gallo;
 - Valle del fiume Oreto;
 - Monte Pellegrino;
 - Raffo Rosso, monte Cuccio e Vallone Sagona;
 - Monte Grifone;
- 13) Siti Fossiliferi e Siti di Interesse Speleologico e/o Paleontologico di cui alla L.R. n. 77/80, trasmessi dalla Soprintendenza BB.CC.AA. con nota prot. n. 4346 del 22/05/02 e specificatamente:
- Siti Fossiliferi di Interesse Paleontologico:
- Sferracavallo (Invertebrati – Calcareniti del Pleistocene superiore Tirreniano);
 - Tommaso Natale (Invertebrati – Calcareniti del Pleistocene medio);
 - Cozzo di Lupo (Invertebrati – Calcari del Trias);
 - Bellolampo (Invertebrati – Calcari del Trias);
 - Bellolampo (Invertebrati – Calcari del Giuras);
 - Monte Billiemi (Invertebrati – Calcari del Trias);
 - Monte Billiemi (Invertebrati – Calcari del Giuras);
 - Luparello – Baida (Vertebrati – Calcareniti del Pleistocene medio - superiore);
 - Boccadifalco (Invertebrati – Calcari del Trias);
 - Fiume Oreto (Invertebrati – Sabbie e Calcareniti del Pleistocene inferiore);
 - Monte Grifone (Invertebrati – Calcari del Trias);
 - Mareddolce (Invertebrati – Sabbie del Pleistocene inferiore);
 - Acqua dei Corsari (Vertebrati – Deposito di travertino);
 - Valle del Fico (Invertebrati – Calcari del Trias);
- Singularità Geologiche di Interesse Speleologico e/o Paleontologico:
- Località Rocca Rossa – Grotticina;
 - Località Rocca Rossa – Grotta della Scala;
 - Località Rocca Rossa – Grotta dei Porci;
 - Località Rocca Rossa – Grotta;
 - Località Rocca Rossa – Grotta delle Colonnine;
 - Località Pizzo Manolfo – Grotta di Pizzo Manolfo;
 - Località Vallone Guggino – Grotta Vallone Guggino;
 - Località S. Lorenzo colli – Grotta dello Zubbio;
 - Località Pietrazzi, Malatacca, Benfratelli – Grotta dei Porci;
 - Località Pietrazzi, Malatacca, Benfratelli – Grotta Tedesco;
 - Località Pietrazzi, Malatacca, Benfratelli – Fessura;
 - Località Pietrazzi, Malatacca, Benfratelli – Grotticina;
 - Località Pietrazzi, Malatacca, Benfratelli – Grotta Benfratelli;
 - Località Pietrazzi, Malatacca, Benfratelli – Grotta Parisi;
 - Località Pietrazzi, Malatacca, Benfratelli – Grotta del Feudo di Mezzo;
 - Località Pietrazzi, Malatacca, Benfratelli – Grotta degli Spiriti;
 - Località Pietrazzi, Malatacca, Benfratelli – Grotta dei Pietrazzi;
 - Località Montagnola S. Rosalia – Grotta della Sorgente;
 - Località Montagnola S. Rosalia – Grotta dell'Olivella;
 - Località Montagnola S. Rosalia – Grotta di S. Rosalia;
 - Località Montagnola S. Rosalia – Grotticina;
 - Località Montagnola S. Rosalia – Grotta dei Porci;
 - Località Montagnola S. Rosalia – Grotticina;
 - Località Baida C/da Quattro Arie – Grotta Salerno I;
 - Località Baida C/da Quattro Arie – Grotta Salerno II;
 - Località Baida C/da Quattro Arie – Grotta Luparello;
 - Località Baida C/da Quattro Arie – Grotta della Stazione;
 - Località Baida C/da Quattro Arie – Grotta dell'Arena;
 - Località Baida C/da Quattro Arie – Grotta della Quattro Arie;
 - Località Baida C/da Quattro Arie – Grotta Marasà;
 - S. Ciro – Mareddolce – Grotta di S. Ciro;
- 14) Cave Attive – Sono state riportate le delimitazioni (piano di coltivazione e fascia di rispetto) delle sottoelencate cave attive in Zona Omogenea "E2", autorizzate con provvedimento del Corpo Regionale

delle Miniere, ad eccezione della cava Billiemi Bellolampo della Generale impianti S.p.A. destinata a Zona Omogenea "D1":

- Borsellino (ICM di Bordonaro S.a.s.) autorizzata con provvedimento registrato al n. 16/90-73 PA del 21/06/90;
- Celona (Oliveri C.) autorizzata con provvedimento registrato al n. 09/86-19 PA del 16/06/86;
- Petrazzi (Gestione Aziende Impianti S.r.l.) autorizzata con provvedimento registrato al n. 06/92-87 PA del 09/06/92;
- Piano Badami (General Impianti S.p.A.) autorizzata con provvedimento registrato al n. 25/89-61 PA del 02/11/89;
- Serafinello (Sesa S.r.l.) autorizzata con provvedimento registrato al n. 16/89-57 PA del 29/06/89;
- Italcementi (Pian dell'Aia) autorizzata con D.A. n. 1340 Gr. IV/118 del 24/03/98.

Fasce di rispetto stradale

Nel decreto si prescrive di riportare sulle tavole di zonizzazione le fasce di rispetto stradale, ed in particolare *la fascia dei 60 mt di rispetto dall'autostrada; la fascia dei 30 metri di rispetto dalla linea ferrata e le fasce di rispetto stradale in relazione alla classificazione in base la vigente codice della strada.*

In ottemperanza alle prescrizioni del decreto, sono state riportate sugli elaborati di piano le fasce di rispetto delle autostrade e della ferrovia.

Relativamente alle fasce di rispetto stradali in relazione alla classificazione in base al vigente Codice della Strada, per il Comune di Palermo si verifica:

all'interno dei centri abitati: - non sussistendo strade di tipo A (autostrade) di proprietà comunale interne ai centri abitati, in base al contenuto dei commi 1 e 2 dell'art. 28 del CdS, le fasce di rispetto sussistono solo per le strade di tipo D (strade urbane di scorrimento), aventi una distanza di 20 metri. In particolare si riconosce quale strada di tipo D unicamente il viale Regione Siciliana, limitatamente alle sue corsie centrali.

All'esterno dei centri abitati: - per le strade di tipo A (autostrada, le fasce di rispetto de), in base al contenuto dei commi 1 e 2 dell'art.26 del CdS, le fasce di rispetto, hanno una distanza di 60 metri.

- in base alla classificazione tecnico funzionale delle strade comunali non sono presenti strade di tipo B (strade extraurbane principali) e di tipo C (strade extraurbane secondarie);
- per le strade di tipo F (strade locali) in base al contenuto dei commi 1 e 2 dell'art.26 del CdS, le fasce di rispetto hanno una distanza di 20 metri, ad eccezione delle strade vicinali;
- per le strade vicinali, pur essendo classificate quale strade di tipo F (strade locali), in base al contenuto del comma 2 lettera e) dell'art.26 del CdS, le fasce di rispetto hanno una distanza di 10 metri ad eccezione delle strade.
- Alle suddette fasce si applicano inoltre le riduzioni previste dal C.d.S. per le aree rese edificabili dagli strumenti urbanistici.

Relativamente alle strade interne al centro abitato è stata riportata la sola la fascia di rispetto di 20 metri della circoscrizione (strada di tipo D), in quanto unica strada interna al perimetro del centro abitato per la quale è prevista una fascia di rispetto.

Le strade statali e provinciali esterne ai centri abitati sono state individuate negli elaborati di piano ai fini della applicazione della rispettiva fascia di rispetto prevista dal C. d. S.

Le N.T.A. richiamano il rispetto del Codice della strada per tutta l'attività edilizia ed urbanistica del territorio comunale.

Vincoli di natura geologica e idrogeologica

Secondo quanto prescritto dal decreto è stata revisionata la rappresentazione, nelle tavole di piano, del regime vincolistico di natura geologica e idrogeologica e delle relative aree di rischio. Tale revisione, condotta come di seguito descritto, riguarda, specificatamente, i seguenti vincoli:

- Pozzi di acqua potabile e relativa fascia di rispetto – le aree di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile riportate sugli elaborati adottati, sono stati integralmente revisionati in quanto aventi, generalmente, un raggio minimo leggermente inferiore ai 200 m cautelativamente imposti dal Genio Civile.
- Aree di cui al D.A.R.T.A. n. 298/41 del 4/7/2000 "Piano per l'assetto idrogeologico straordinario" – In questo caso si sono riscontrate notevoli difformità nel definire l'esatta corrispondenza delle aree a rischio "ai documenti tecnici che li hanno generati, ed alle fonti documentarie che li hanno attivati". Le difficoltà incontrate appaiono insite nel passaggio di scala (da 1:50.000 a 1:5.000), di per sé foriero di inevitabili errori di grafici, e nella

differenza tra i supporti cartografici adottati. Per limitare tali inconvenienti si è ritenuto opportuno riferirsi ad una carta realizzata in seno all'Ufficio, ottenuta mediante una difficoltosa georeferenziazione della "Carta del Rischio idrogeologico", sulla base dei riferimenti cartografici che apparivano maggiormente correlabili e definiti sia dal punto di vista grafico che cartografico. Generalmente traslate rispetto alla corretta ubicazione, le aree a rischio sono risultate, in rari casi, confuse con aree con dissesti idrogeologici e, per tale motivo, riclassificate. Come previsto dal D.D.G. 226 del 14/05/02 sono state eliminate le aree a rischio idrogeologico contraddistinte, nelle planimetrie ad esso allegate, con i nn. 21, 22, 23, 25, 26 e 27.

- Corsi d'acqua e relativa fascia di rispetto – I corsi d'acqua riportati sugli elaborati adottati con delibera Commissariale n. 470/2001, sono stati posizionati sulla base di un'attenta analisi della cartografia disponibile e, a luoghi, definiti mediante sopralluoghi appositamente mirati. Per quanto concerne i corsi d'acqua interrati, si è cercato, ove possibile, di riscontrare, lungo i tracciati indicati nelle precedenti tavole di piano, la presenza di caditoie e/o tombini che ne confermassero la presenza. In assenza di tali riscontri si è ritenuto opportuno confermare il percorso precedentemente delineato. A seguito della revisione condotta, le fasce (50m) di inedificabilità apposte nell'intorno delle opere di intercettazione delle acque meteoriche sono state completamente ridisegnate.
- Aree di pericolosità individuate e perimetrate nella "Carta delle Pericolosità geologiche-bis" dello studio geologico a supporto della variante generale redatto dal consulente dott. P. Todaro. – In generale è stata riscontrata una diffusa traslazione delle aree interessate da tali pericolosità e, in qualche caso, l'attribuzione, puntualmente corretta, ad un tematismo diverso da quello indicato nel documento tecnico originario. Le aree di pericolosità sottoposte a revisione e a integrale ripermetrazione sono quelle che non danno luogo ad interdizione all'uso edificatorio e/o urbanistico. Per quanto riguarda la delimitazione di quest'ultime, infatti, esse non discendono dall'apposizione diretta, tout court, di una fascia di interdizione (100 o 200 metri, a seconda dei casi) a partire dalla "pericolosità" individuata nella predetta Carta; appaiono piuttosto tenere conto di considerazioni, probabilmente morfologiche, di cui non è dato sapere con certezza. In assenza di tali riscontri si è ritenuto opportuno confermare la perimetrazione precedentemente tracciata.

In aggiunta a quanto fatto nelle precedenti tavole di piano, sono state riportate le faglie e le discontinuità tettoniche indicate nello studio geologico del dott. Todaro, con le relative fasce di inedificabilità.

In ottemperanza alle prescrizioni del decreto è inserito nell'art.3 delle N.T.A il comma 3 riguardo la disciplina delle aree interdette all'uso edificatorio in ragione dei vincoli di natura geologica ed idrogeologica: *(tali aree) si intendono stralciate, e quindi disciplinate ai sensi dell'art.1 comma 1° della L.R. n° 65/81, con l'obbligo di pianificazione non appena perfezionata la revisione e la eventuale riclassificazione dei rischi. La pianificazione delle aree così stralciate dovrà partire dalle previsioni urbanistiche adottate dal Consiglio Comunale con delibera n° 45/97 adeguate alle prescrizioni dei D.Dir 124/CRU/02 e 558/02 di approvazione del piano, e visualizzate nelle tavole A5.*

PR.G del porto

In adempimento alle prescrizioni del decreto, è stata riportata la perimetrazione dell'area interessata dal Piano Regolatore del Porto, approvato con D.M. 3307 DEL 05.12.88. Tale area è stata per la maggior parte classificata zona F16 – *Aree ferroviarie e portuali*, ma di fatto, all'interno di tale perimetrazione, ad esclusione dell'area compresa all'interno del perimetro del P.P.E. vigono le previsioni del Piano Regolatore del Porto. A maggiore chiarimento è stato appositamente introdotto nelle N.T.A il comma 7 dell'art.2: *"All'interno del perimetro del Prg del Porto vigono le rispettive previsioni di P.R.P."*

ZONIZZAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Considerazioni generali

Prima di evidenziare i rilievi e le prescrizioni che riguardano le Z.T.O. nel decreto sono esposte le considerazioni relative ad aspetti generali del piano. Tali considerazioni in dettaglio riguardano:

- 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 demolizione 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 di 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 che 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 tali aree da sottoporre a vincolo di destinazione pubblica per gli impianti e le attrezzature previste in variante necessita approvare apposita variante urbanistica; nelle ore vige la destinazione di Z.T.O. in cui i simboli ricadono.

Relativamente al punto n°1, circa l'adeguamento del piano ai provvedimenti autorizzativi efficaci, le previsioni della Variante Generale sono state adeguate agli atti concessori e autorizzativi relativi ai provvedimenti comunali efficaci alla data della sua approvazione. Sono stati considerati, pertanto, i provvedimenti emessi dalla data di adozione della Variante Generale a quella della sua approvazione.

Non sono stati riportati i provvedimenti autorizzativi conformi con le nuove previsioni di piano, siano essi precedenti o successivi alla data di adozione del piano, in quanto questi, se ancora oggi efficaci e non attuati, possono esserlo, anche se non localizzati ed evidenziati nelle tavole di piano.

Non sono state inoltre riportate le variazioni che derivano da provvedimenti autorizzativi rilasciati successivamente alla data di approvazione del piano, e quindi dopo il 12.03.2002, pur mantenendo questi la loro legittima validità.

Le variazioni alle previsioni di piano determinate da ciascun atto autorizzativo considerato, sono state riportate nelle tavole P2a. Nel caso in cui non è stato possibile ricondurre le previsioni di progetto alle previsioni di Z.T.O., così come normate dal presente piano, le aree interessate dal progetto sono individuate nelle tavole P2a con apposita linea, riportata in leggenda, denominata "Piani di lottizzazione approvati". Tali zone vengono normate direttamente dai rispettivi provvedimenti approvativi, come riportato nel comma 7 dell'art.2 delle N. di A.

Si riportano le varianti urbanistiche efficaci dalla data di adozione del piano alla data di approvazione:

- Immobile di Piazza Villagrazia angolo via Zappetta (D.A. n. 371/DRU del 14.10.99).
- Centro notturno e diurno per portatori di handicap di via Pastiglia (D.A. del 5.02.02).
- Cambio di destinazione d'uso per l'edificio in via Alcide De Gasperi, adibito a sede del Compartimento per la Viabilità della Scilia (D. Dir. N.713/DRU del 10.12.02).
- Cambio destinazione d'uso dell'edificio sito in via C.C. n.6 da adibire a sede della Stazione Carabinieri "Palermo - Olivuzza" (D.Dir.n. 684/DRU del 5.12.01).
- Osservatorio Astronomico di Palermo nell'ex Pastificio Sepi (D.A. n.74/DRU del 19.02.01).
- Villa Amari, immobile vincolato ex C. 1089/39, ai sensi del D.A. n. 8912 del 18'12'1996.
- Commissariato P.S. Brancaccio (D.Dir. n. 518/DRU del 19.07.02).
- Programma costruttivo in Fondo Reitano (D.A. n.432/DRU del 08.11.1999).

Le aree ricadenti in zona omogenea "C" interessate da programmi costruttivi non hanno subito sostanziali modifiche in quanto attuazione delle previsioni urbanistiche relative alle zone "C" ad eccezione del citato programma costruttivo in Fondo Reitano che costituisce Variante allo strumento urbanistico.

Relativamente al punto n°2 circa le previsioni di demolizioni di edifici non ricadenti in aree a servizi, è stata eliminata la previsione di demolizione di manufatti esistenti non ricadenti all'interno delle aree a vincolate a destinazione pubblica o di uso pubblico ed è stato abrogato il primo comma dell'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione. Alle aree di sedime degli edifici per i quali si prevedeva la demolizione, è stata assegnata la destinazione di zona territoriale omogenea entro la quale l'edificio era compreso.

Relativamente al punto n°3, circa il Piano di ristrutturazione e razionalizzazione della rete degli impianti di carburante, è stato effettuato l'aggiornamento di tale piano, approvato con atto CC n° 241 del 9.9.1999, rispetto le nuove previsioni della Variante Generale adeguata. Conseguentemente gli impianti sono stati riclassificati in base alle nuove destinazioni urbanistiche. Detta riclassificazione è stata riportata in allegato alla presente relazione nell'elaborato denominato "Riclassificazione degli impianti di carburanti".

Relativamente al punto n°4 nel decreto si evidenzia che il simbolo funzionale di attrezzature e/o servizi non sempre è sovrapposto ad un'area compatibile con la funzione dell'impianto pubblico previsto. In alcuni di questi casi, inoltre, non si riscontra una chiara perimetrazione dell'area da destinare all'attrezzatura richiamata con il simbolo, rispetto all'area individuata con il retino di Z.T.O..

Nel merito di tali deduzioni è però necessario fare una distinzione tra i casi in cui i simboli funzionali sono sovrapposti ad immobili classificati "netto storico" e ad aree classificate "verde storico" e tutti gli altri casi.

Nella Variante Generale adottata la classificazione di alcuni edifici come "netto storico" non determinava una destinazione di Z.T.O., che era in indifferente a tale classificazione, in quanto quest'ultima era attribuita all'immobile al fine di garantire la salvaguardia delle sue caratteristiche storiche. Analogamente accadeva con la classificazione come "verde storico" a porzioni di territorio, utilizzata al fine di tutelarne le caratteristiche storiche.

Nella Variante Generale adottata, coerentemente ai principi che hanno ispirato la sua redazione, incentrati sulla salvaguardia, valorizzazione e recupero del patrimonio tradizionale storico, il retino del "netto storico" e del "verde storico", copriva le sottostanti destinazioni di Z.T.O., per dare rilevanza ai principi di tutela, rispetto alle destinazioni urbanistiche a servizio delle aree e degli immobili interessati. Ciò al fine di rendere leggibile ed esaltare, gli elementi del patrimonio tradizionale storico. L'attuazione dei servizi pubblici, in questi casi, era sempre prevista, ma subordinata alla tutela degli immobili e/o di porzioni di territorio, in quanto la classificazione a netto storico e a verde storico ne regolava gli interventi ammissibili.

A chiarimento dei principi sopra enunciati e di quanto richiesto dal decreto, sono stati introdotti, nelle N.T.A i commi 9 dell'art. 20 e 5 dell'art. 21.

Negli altri casi citati dal decreto, dove, ad esempio, i simboli funzionali di servizi pubblici ricadevano in aree di verde agricolo, incompatibili con la realizzazione del servizio, detto simbolo non individua più il servizio pubblico.

Pur non possedendo alcuna validità, il simbolo è stato mantenuto negli elaborati grafici di piano al solo scopo di conservare una traccia delle destinazioni urbanistiche scelte, che potrà essere utile alla redazione delle varianti necessarie a riconfermare tale destinazione.

Nei casi in cui il servizio pubblico non era ben definito, per la mancanza del perimetro, lo stesso è stato meglio graficizzato nelle tavole P2a.

Zone A

Nella Variante Generale adottata il patrimonio tradizionale storico era individuato dall'insieme degli immobili classificati "netto storico" e delle aree classificate "verde storico". Solo in casi sporadici, e per piccole aree, unitamente ai netti storici si riscontra un'area di pertinenza (in tal caso classificata A2). Non esisteva, pertanto, un vero e proprio limite di Z.T.O. "A", a meno che non si intenda questo limite come l'insieme di tutti i limiti degli edifici "netto storico" e dei "verdi storici". In tal caso però, tale perimetro risulterebbe estremamente frammentario, discontinuo ed episodico. Verrebbero, inoltre, escluse le sedi viarie, anche quando queste sono di chiara valenza storica.

Nel decreto si evidenzia la mancata individuazione delle Z.T.O. "A".

...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 l'espansione lungo l'asse di 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 aver steso un conseguente elenco si prescrive che tutti gli edifici classificati come netto storico e le relative aree di pertinenza 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 perimetrale 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 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 intende, 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 normata dal P.P.E. 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 di riduzione della zona 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.

In adempimento alle prescrizioni del decreto sono state univocamente individuate le zone A.

Nel merito della differenziazione tra zone A1 e zone A2, in assenza, nel decreto, di prescrizioni e di chiare indicazioni, sono state utilizzate le definizioni di zone A1 e zone A2 della Variante Generale adottata, adattate al nuovo significato che queste Z.T.O. dovranno assumere in relazione alle rielaborazioni imposte dal decreto. La definizione delle Zone A1 e A2 contenute nell'art 5 delle N.T.A. è pertanto la seguente:

A1: quelle che comprendono manufatti storici e relative pertinenze e fondi ancora oggi di rilevante pregio storico ambientale; individuati tenendo conto degli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39.

A2: quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Dellibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee.

Le zone A1 pertanto comprendono i monumenti e le rispettive pertinenze, le zone A2 i contesti urbani storici. La individuazione del perimetro delle rispettive zone è stata condotta secondo le prescrizioni del decreto e più specificatamente con i criteri di seguito illustrati.

Zone A1

Nella Variante Generale adottata il perimetro delle zone A1 non era univocamente definito. Tutti i manufatti storici del territorio comunale erano individuati con il solo retino di Netto Storico. In leggenda le zone A1 erano indicate con un edificio netto storico e del verde storico circostante. In tal modo, però, non risultavano classificati come A1 importanti monumenti della città che, essendo inseriti in un contesto interamente urbanizzato, non presentavano aree a verde storico di pertinenza (come ad esempio il Teatro Politeama), e parimenti non risultavano A1 alcuni bagli e casene di rilevante interesse, in quanto queste erano inserite in un contesto di zona classificata E1 (come ad esempio i bagli presenti nel parco agricolo di Ciaculli).

Nei casi in cui il territorio circostante al manufatto era classificato Verde Storico, inoltre, non era chiaramente precisato quale porzione di questo territorio è individuata come A1, in quanto pertinenza del manufatto, e quale è classificata Verde Storico, in ragione del generale principio di salvaguardia di alcune porzioni di tessuto agricolo residuo.

Il lavoro compiuto ha riguardato, a partire dagli immobili con vincolo monumentale, la individuazione degli immobili da classificare A1, da distinguere dal complesso di tutti i netti storici presenti nel piano. I dati di partenza dello studio sono stati: i vincoli monumentali, la cartografia Omira del 1939, gli immobili monumentali dei precedenti strumenti urbanistici (PRG del 1962 e la cosiddetta "Variante Fazio"), le foto aeree del volo 2000, ed i testi della bibliografia storica sulla città di Palermo.

Una volta individuati gli immobili, è stato necessario precisare le rispettive, e "corrette", pertinenze.

Nelle pertinenze delle ville monumentali sono stati compresi i giardini ornamentali, i giardini murati e i viali di accesso, qualora questi sono risultati ancora oggi presenti. Oltre questi elementi, sono state incluse all'interno del perimetro A1 anche limitate porzioni del terreno agricolo circostante, generalmente facente parte degli originari fondi, qualora ancora oggi non alterate. Ciò al fine di garantire il mantenimento di una, sia pur minima, porzione del "contesto agricolo originario", come ambito paesaggistico entro cui mantenere il manufatto, per valorizzarlo e per rendere in parte percepibile l'originario rapporto che il manufatto intratteneva con il territorio circostante.

Le porzioni di fondo agricolo inserite in zona A1 sono state determinate seguendo criteri omogenei per tutti gli immobili individuati. Tali criteri concernono le caratteristiche tipo-morfologiche del manufatto, la maggiore o minore integrità del territorio agricolo, i confini proprietari degli antichi fondi e la presenza di eventuali elementi caratterizzanti (vasche, filari di alberi, etc.).

Purtroppo la diffusione della città, ed in particolare degli insediamenti a villette, ha in molti casi sottratto la maggior parte, ed in alcuni casi la totalità, dei fondi agricoli originali rendendo impossibile la individuazione un ambito di tutela paesaggistica adeguato al pregio dei manufatti.

In alcuni casi le zone A1 non comprendono tutta l'area che, in prossimità del manufatto, il piano classifica verde storico, perché, pur essendo parte residua del fondo originario, questa si presenta compromessa da edifici, o non più "paesaggisticamente legata" alla fruizione del manufatto.

Sono stati classificati come A1 anche buona parte dei bagli storici, presenti soprattutto all'interno del parco di Ciaculli, attorno ai quali è compresa una piccola porzione di territorio agricolo.

Sono infine classificati A1 anche manufatti urbani monumentali (Teatro Politeama, Albergo delle Povere, etc.) e giardini pubblici storici di particolare pregio.

In alcuni casi il perimetro A1 comprende anche aree classificate a servizio. In questi casi è comunque possibile utilizzare l'area o gli immobili compresi nel perimetro A1 con gli usi previsti dal servizio, purché gli interventi da attuare, eventualmente necessari, siano disciplinati dalle norme di zona A1.

Ciò vale anche nei casi in cui all'interno del perimetro A1 sono comprese differenti Z.T.O.

Relativamente alle N.T.A., è stato in parte modificato il comma 2 dell'art.5, al fine di adeguare la norma alla nuova definizione di zona A1, ed in modo da evitare il legame univoco tra il vincolo della soprintendenza e il perimetro di zona. La mancata corrispondenza tra il vincolo della soprintendenza e il perimetro di zona A1 si deve principalmente al fatto che sono stati classificati A1 molti più immobili di quelli tutelati dalla Soprintendenza con apposito decreto. Nei casi in cui l'immobile è tutelato, inoltre, non sempre il perimetro A1 coincide con il perimetro del vincolo. Ciò perché in taluni casi nel perimetro del vincolo sono compresi anche porzioni di territorio compromesse da costruzioni, in altri casi perché tale perimetro appare eccessivamente ridotto.

È stato inoltre modificato il comma 3 dello stesso articolo, al fine di normare le aree libere e le aree a differente destinazione di Z.T.O. (zone B, D, E, zone destinate a servizi), in alcuni casi comprese all'interno del perimetro di Zona A1. In questi ultimi casi gli usi compatibili sono disciplinati dalle norme di Z.T.O. compresa, gli interventi consentiti sono però solo quelli delle zone A1.

Zone A2

Nella Variante Generale adottata le zone A2 non erano univocamente definite, tranne che per alcuni sporadici casi dove queste riguardavano aree di pertinenza di alcuni netti storici. Il tessuto urbano storico era individuato dall'aggregazione dei netti storici. Ma, l'insieme dei netti storici è per la maggior parte discontinuo e frammentario, ad eccezione delle parti più compatte delle aree di espansione ottocentesca e dei nuclei di alcune borgate. L'alternanza del netto storico con Z.T.O. differenti, impediva sia la individuazione di "contesti" totalmente storici, che l'individuazione di contesti interamente "non storici", non garantendo, in questo modo una adeguata tutela e valorizzazione dei primi, e limitando, in alcuni casi, inopportuna la trasformazione dei secondi.

Nelle zone urbane più compatte, inoltre, non veniva classificato come A il tessuto viario, che, in molti casi, è invece l'elemento di maggiore interesse.

La individuazione delle zone A2, coerentemente a quanto prescritto nel decreto, è stata effettuata sulla base del rilievo OMIRA e della perimetrazione dei Centri Storici di cui alla Delibera di C.C. n. 223/80.

Sulla base di tali documenti è stato classificato A2 il centro urbano antico della città, prevalentemente coincidente con l'insieme delle aree di espansione ottocentesca e dei primi del novecento, regolate dal piano Giarusso, e che comprende pertanto le aree dell'Esposizione Universale del 1891. Analogamente sono stati individuati e classificati A2 i nuclei antichi delle borgate.

Le nuove zone A2 comprendono, pertanto, aree in precedenza classificate diversamente, e che, in ragione delle nuove perimetrazioni, sono state riclassificate. Queste ultime sono per la maggior parte ex aree B0, ma sono comprese anche ex zone B2, B3 e B4.

Le aree destinate a servizi (F, IC, V ed S), sia pur rientranti in contesti storici, sono state estrapolate dalle zone A ed è stata mantenuta la loro destinazione di Z.T.O.. Ciò perché, se da una parte è vero che per le zone A2 si prevede l'attuazione degli interventi a seguito di un piano particolareggiato, e che è auspicabile sia redatto per ciascuna zona A2 individuata, è anche vero che nella more dell'approvazione di tali piani non è stato ritenuto opportuno pensare di eliminare quei pochi servizi esistenti o di previsione che insistono all'interno di queste aree.

Le nuove zone A2 non comprendono tutte quelle della Variante Generale adottata. Ciò si è verificato nei casi in cui le porzioni di tessuto edilizio storico, prima classificate A2, erano eccessivamente esigue e/o frammentarie per caratterizzare un contesto che a pieno titolo può essere definito storico. In tali casi le ex zone A2 sono state esaminate nel merito della sussistenza delle valenze storiche degli edifici, e della reale, ed attuale, consistenza edilizia delle aree, in modo da distinguere le porzioni di area edificate rispetto alle parti libere da edifici e/o alle porzioni di tessuto agricolo residuo. Le aree edificate sono state riclassificate B0, le aree libere da edifici, e le porzioni di tessuto agricolo residuo, sono state classificate Verde Storico.

Relativamente a *Mondello*, coerentemente a quanto prescritto dal decreto, è stata individuata una zona A2 che comprende, oltre la borgata marinara, anche l'insediamento originario di Mondello Valdesi, di origini liberty.

Relativamente alle N.T.A., queste sono state adeguate al nuovo significato che le zone A2 possiedono. Coerentemente a quanto previsto dal decreto si prescrive che l'attuazione degli interventi in

zona A2 è subordinata alla redazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica. Parallelamente però sono stabilite delle norme che regolamentano l'attività edilizia nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati. Tali norme riguardano la manutenzione degli spazi pubblici e gli interventi ammissibili negli edifici compresi all'interno del perimetro A2 non classificati netto storico, per i quali sono permessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. Relativamente agli interventi sugli immobili classificati netto storico, come più avanti specificato, si rinvia alla "Scheda norma sugli immobili classificati netto storico – Norme Tecniche di Attuazione".

Alcune modifiche alle N.T.A. discendono dall'accoglimento di alcune osservazioni che, in particolare, riguardano la possibilità di esercitare attività artigianali non nocive e non inquinanti anche ai piani ammezzato e primo.

Netto Storico

In adempimento alle prescrizioni del decreto è stata effettuata una "*puntuale verifica sulla sussistenza delle valenze storico architettoniche dei singoli manufatti*" ed è stato redatto un "*elenco*" di tutti gli edifici classificati netto storico.

Per effettuare la verifica è stato necessario compiere numerosi sopralluoghi in tutte le parti del territorio comunale. Sono stati esaminati tutti gli edifici classificati come netto storico, ad eccezione di quelli difficilmente raggiungibili o non visitabili. La verifica è stata effettuata considerando le sole caratteristiche esterne degli immobili. Il grande numero di edifici esaminati non ha consentito ulteriori verifiche, riguardo soprattutto le condizioni dei locali interni.

Risultato delle ricognizioni effettuate è stata, in prima istanza, la constatazione che, l'insieme degli edifici classificati netto storico raccoglie, in realtà, un'ampia casistica di immobili, anche molto differenti tra di loro, che vanno dall'importante testimonianza arabo bizantina, alle ville settecentesche, ai palazzi ottocenteschi, ai villini del primo novecento, all'edilizia di borgata, agli ex manufatti industriali, ai piccoli depositi agricoli.

Rispetto la sussistenza delle valenze storico architettoniche, inoltre, si constata una casistica altrettanto variegata.

Si passa dagli esempi in cui l'edificio ha mantenuto integralmente le sue caratteristiche storiche a quelli in cui l'edificio presenta delle lievi alterazioni (sostituzione di infissi, balconi, cornicioni, etc.); ai casi in cui sono presenti grandi alterazioni (sopraelevazioni, ampliamenti, riconfigurazione dei prospetti), tali da far perdere all'edificio, in parte o del tutto, la sua riconoscibilità storica; ai casi in cui l'edificio storico è stato demolito ed al suo posto è stato costruito un edificio totalmente differente dall'originario, che non ne ripropone più neanche la "misura urbana" (palazzoni multipiano moderni in linea al posto di unità edilizie a schiera, capannoni industriali al posto di edilizia rurale, etc.). Solo raramente sono stati riscontrati edifici che possedevano chiare ed inequivocabili valenze storico architettoniche e che, in ragione di queste, sono stati classificati netto storico, nonostante la Variante Generale non li classificasse come tali.

Se da una parte è chiaro che, nel caso si tratti palesemente di sostituzione edilizia, e qualora il nuovo edificio non ha mantenuto nemmeno la misura urbana dell'edificio originario, questo non può essere più considerato storico, e pertanto non può più fare parte dell'insieme di edifici classificati netto storico, dall'altra parte nei casi di alterazioni, è stato necessario precisare un criterio per potere definire fino a che punto le alterazioni della configurazione originaria hanno fatto perdere le valenze storiche al manufatto, o fino a che punto l'edificio, nonostante tali alterazioni, può essere ancora considerato storico.

I sopralluoghi effettuati ci hanno consentito di constatare che esiste una certa corrispondenza tra le caratteristiche, e l'entità, delle alterazioni e le tipologie edilizie degli edifici esaminati.

Nel merito della classificazione tipologica, sono stati riutilizzati gli stessi criteri della "Scheda norma sugli immobili classificati come netto storico". Tale elaborato, che il decreto non condivide come prescrizione esecutiva, in quanto non contiene gli elaborati tipici di tale tipo di piano urbanistico, è, sempre nel decreto, considerato un utile approfondimento sulla problematica della tutela del patrimonio storico e, se adeguatamente approfondito, appunto con una verifica della sussistenza delle valenze storiche dei netti storici ed un elenco, può essere considerato come elaborato di piano. Gli approfondimenti effettuati sul netto storico ci consentono pertanto di utilizzare tali elaborati, una volta adeguati alle prescrizioni del decreto ed aggiornati, come elaborato di piano. (Si parlerà più diffusamente di ciò più avanti).

Nella scheda norma gli edifici classificati netto storico sono divisi in: edifici in residenziali e non residenziali, gli edifici residenziali in: ville, bagli, casene, masserie e palazzi; edilizia in linea, edilizia a schiera e rurale e villini. Quelli non residenziali in: A – Edifici per la Pubblica Amministrazione; C – edifici per uso culturale, per lo spettacolo; D – Edifici produttivi; H – Ospedali; M – Manufatti isolati; R – Edifici di culto, religiosi ed assistenziali; S – Scuole, istituti di istruzione secondaria, Università; T – Alberghi ed impianti turistici; V – vasche.

Appartengono alla prima classe tipologica le ville e le casene sei-settecentesche e i bagli presenti dal quindicesimo secolo in poi. Tra questi edifici sono pertanto presenti le più importanti testimonianze storico architettoniche del territorio comunale. Relativamente al grado di integrità storica è stato constatato che, per questi immobili, raramente si riscontrano grandi alterazioni, e, ancora più raramente, alterazioni che hanno fatto perdere la riconoscibilità storica dell'edificio. Tali edifici sono stati per la maggior parte riclassificati come netto storico, anche nei casi in cui la storicità dell'edificio stenta ad essere riconoscibile. Ciò perché,

essendo questi edifici spesso elementi unici del patrimonio storico cittadino, è auspicabile che, nei casi di gravi alterazioni, siano salvaguardate e rivalorizzate, anche le sole piccole parti residue dell'edificio originario. Essendo in questa fase di verifica impossibile riscontrare se sussistono elementi da salvaguardare, in quanto per far ciò occorre un'analisi dettagliata dell'immobile, è stato ritenuto opportuno mantenere la classificazione storica al fine, in qualche modo, di tutelare le eventuali parti storiche residue.

Sono classificati *villini* le residenze, generalmente monofamiliari, con giardino, in origine, in prevalenza, legate ad un uso stagionale, presenti soprattutto a Mondello e Sferracavallo. Anche per questi immobili solo raramente si riscontrano alterazioni. Forse perché, la riconoscibilità storica ed il mantenimento della qualità architettonica originaria sono congeniali al prestigio dei proprietari, che con questo dimostrano il loro status. Relativamente all'edilizia a schiera ed in linea è necessario prima fare una premessa circa la loro distinzione. Se è vero che più propriamente può essere definita "edilizia a schiera" una tipologia edilizia in aderenza composta da un'unica Unità Abitativa, di fatto tale definizione, considerando che le originarie unità edilizie monofamiliari hanno spesso subito frazionamenti, ampliamenti, e quindi a rigore si sono trasformate in "edilizia in linea", ciò non consente di distinguere con chiarezza l'edilizia a schiera dall'edilizia in linea. La classificazione riportata negli elaborati della scheda norma adottata era stata effettuata, pertanto, sulla base di modelli tipologici poco chiari ed in ogni caso è risultata, in parte, non rispondente alle reali differenti tipologie presenti nel territorio di Palermo.

In questa fase di adeguamento del piano è stata, pertanto, riesaminata. L'edilizia in aderenza è riclassificata in ragione di un principio di differenziazione che solo pretestualmente è tipologico, ma di fatto è quasi esclusivamente localizzativo. La distinzione utilizzata è tra "l'edilizia in aderenza del centro urbano di Palermo", che è stata definita "edilizia in linea", e "l'edilizia in aderenza delle borgate e delle espansioni storiche della città", che è stata definita "edilizia a schiera di borgata".

Relativamente all'edilizia in linea, risultante dalla nuova classificazione, essa è spesso di notevole pregio architettonico e raramente si riscontrano grandi alterazioni. Gli edifici, realizzati tra la fine dell'ottocento e l'inizio del novecento, a partire da un progetto unitario dell'unità edilizia, hanno fin da subito fruttando il massimo della volumetria disponibile. La divisione in più unità immobiliari ha, inoltre, forse, avuto effetto deterrente sulla possibilità di effettuare alterazioni (difficile cambiare grandi cose senza in qualche modo danneggiare gli altri proprietari dell'immobile).

Caso a parte è invece l'edilizia a schiera di borgata. In origine le borgate erano per la maggior parte costituite da unità edilizie ad una o due elevazioni, con un corpo casa che si ripeteva, con la medesima larghezza, lungo la via sulla quale queste unità edilizie si aggregavano. Solo una minima parte delle unità edilizie realizzate prima del 1939 si presentano ancora oggi nella configurazione originaria. Esse hanno subito delle trasformazioni dovute o al processo di crescita, ed in molti casi di moltiplicazione, dell'originaria unità immobiliare e/o ad un parziale ammodernamento e rinnovamento tecnologico dell'alloggio. Le piccole alterazioni più frequentemente riscontrabili riguardano la sostituzione degli infissi (vengono eliminate le persiane e sostituite con avvolgibili in plastica o con infissi in alluminio); la sostituzione dei balconi (vengono realizzati balconi in calcestruzzo di cemento armato in luogo dei balconi con lastra di marmo); dei cornicioni (sempre in calcestruzzo di cemento armato in sostituzione di quello in pietra o in tegole). Le grandi alterazioni più frequentemente riscontrabili riguardano la sostituzione della copertura, da tetto a falda a tetto terrazzato, la sopraelevazione con uno o più elevazioni aggiunte (in alcuni casi fino cinque elevazioni); l'ampliamento dell'unità immobiliare sul fronte posteriore.

Se si dovesse utilizzare un criterio di classificazione rigido, secondo il quale solo quegli edifici che non presentano nessuna alterazione possono essere classificati come netto storico, gran parte dell'edilizia di borgata non sarebbe più classificata come tale (in alcune borgate solo il 5-10 % degli edifici che la Variante Generale adottata classificava netto storico mantiene integralmente le valenze storiche originarie). Questo mancato riconoscimento di valore avrebbe, però, reso contraddittoria la definizione di una zona A2, così come richiesta dal decreto, atta ad individuare, per ogni borgata, un nucleo storico originario. Nonostante la presenza di un'architettura non più integralmente storica, le borgate sono una importante testimonianza del processo di costruzione e crescita del territorio. Il nucleo delle borgate, inoltre, rappresenta, per la collettività ivi insediata, un importante elemento di riconoscibilità, sul quale si sono stratificati valori pubblici e collettivi. Non riconoscerne la storicità delle borgate sarebbe come non riconoscere questi valori.

E' stato ritenuto pertanto più opportuno mantenere la classificazione netto storico anche per quegli edifici che presentano delle grandi alterazioni.

Analogo atteggiamento è valso per l'edilizia rurale, spesso pesantemente trasformata.

Relativamente all'edilizia non residenziale, questa generalmente non presenta grandi alterazioni.

Una volta effettuata, con i criteri prima accennati, la verifica della sussistenza delle caratteristiche storiche degli edifici netto storico, è stato possibile effettuare un *elenco del netto storico*.

Il gran numero di edifici considerati ed i tempi relativamente ristretti di elaborazione non ci hanno consentito di effettuare un elenco ricco di informazioni e dati, come andrebbe fatto del patrimonio storico del Comune di Palermo. La redazione di una elencazione più ricca di informazioni, ed una catalogazione, con schede descrittive e dati esaurienti degli immobili storici, è rinviata alla fase di redazione dei piani particolareggiati delle zone A, che il decreto prescrive di effettuare per ciascuna zona.

L'elenco elaborato in questa fase di adeguamento della Variante Generale adottata riporta alcuni semplici dati.

Tutti gli edifici netto storico del territorio comunale sono stati numerati. Il numero individua una unità edilizia, nel caso si tratta di edificio isolato, o un isolato urbano, nel caso si tratti di più unità edilizie in aderenza.

La numerazione degli edifici è riportata sulle tavole "P2b - scheda norma sugli immobili classificati come netto storico" scala 1:5000, che permettono di localizzare tutti gli edifici dell'elenco. La numerazione è effettuata per ogni singola tavola. Ogni edificio è individuato nell'elenco con il numero della tavola in scala 1:5000 su cui ricade ed un numero progressivo. Oltre questi dati per ciascun edificio sono indicati la classificazione tipologica, che coincide con quella riportata nella "scheda norma", la destinazione di Z.T.O. e la denominazione, nel caso sia nota.

Verifica ed elenco sono soltanto una parte degli adeguamenti richiesti dal decreto. Nel decreto si segnala che il netto storico è una classificazione indifferente alle destinazioni di Z.T.O., esso invece deve possederne una, in modo tale che questa disciplini le prevalenti destinazioni d'uso esercitabili. Con la istituzione di un limite più chiaro delle Z.T.O. "A" questa problematica è in gran parte risolta, in quanto la maggior parte degli edifici classificati netto storico ricade in zona A1 o A2. Per i netti storici che invece si trovano fuori dai perimetri di zona A, questi assumono la destinazione di Z.T.O. entro cui ricadono (art.20 comma 1 delle N.T.A.). Un immobile ricade all'interno di una Z.T.O. quando questa lo circonda per tutti e quattro i lati. Nei casi in cui ciò non accade l'immobile classificato nello storico assume destinazione di Z.T.O. A2.

Agli immobili che nella Variante Generale adottata erano classificati netto storico e che non sono più classificati come tali in conseguenza delle verifiche effettuate (perché risultano edifici sostituiti) è stata assegnata la destinazione di Z.T. O. entro cui l'immobile ricadeva, o, nei casi in cui questa non poteva essere univocamente determinata, la destinazione B0.

Nel merito degli interventi consentiti, nel decreto si prescrive che, per gli immobili classificati netto storico, *la ristrutturazione edilizia deve essere consentita ad esclusione della sola demolizione totale dell'edificio*. Nelle N.T.A della Variante Generale adottata la ristrutturazione edilizia non era contemplata come intervento ammissibile, ma di fatto, con l'applicazione della "scheda norma sugli immobili classificati come netto storico", erano consentite alcune forme di ristrutturazione edilizia. La classificazione tipologica dei netti storici rendeva possibile graduare gli interventi di trasformazioni da concedere, in funzione delle differenti tipologie, che come si è visto, ed è stato verificato, rispondono a differenti livelli di valore storico e qualità edilizia degli immobili. D'altra parte non sarebbe opportuno applicare un'unica norma ad edifici tanto differenti, in quanto rischierebbe di determinare forme eccessive di tutela, tali da inibire qualsiasi forma di ammodernamento di edifici che non possiedono valenze storiche rilevanti, o, all'opposto, forme di tutela eccessivamente labili, con il rischio che si operano pesanti alterazioni di importanti testimonianze della storia e della cultura non solo della città di Palermo.

Avendo, come prima accennato, effettuato gli approfondimenti richiesti, la Scheda Norma e le rispettive N.T.A sono considerate a tutti gli effetti come elaborate della Variante Generale adeguata. La ristrutturazione edilizia è pertanto ammessa per gli edifici netto storico, ma con le limitazioni che discendono dall'applicazione della normativa della Scheda Norma (art. 20 comma 1 delle N.T.A).

Verde storico

Il decreto prescrive la verifica della sussistenza delle valenze storiche e la redazione di un elenco per tutte quelle aree che il piano classificava verde storico.

Come in precedenza accennato nella Variante Generale adottata erano classificate verde storico, oltre i parchi e giardini storici, principalmente le pertinenze delle ville storiche. Il verde storico, pertanto, comprendeva, oltre i filari e il viale di accesso alla villa, i giardini ornamentali e gli orti murati, eventualmente presenti in prossimità della villa, anche alcune porzioni di territorio da tutelare per la valorizzazione paesaggistica dei manufatti storici. Con la delimitazione delle zone A1 è stato precisato quale di queste porzioni di territorio vanno tutelate con un più rigido regime di salvaguardia, tale da consentire solo interventi di manutenzione o di ripristino delle colture agricole originarie, e quale parte del territorio va tutelato con regime di salvaguardia meno rigido, tale da consentire l'espletamento delle attività agricole (possibilità che il decreto espressamente chiede sia concessa).

Nel merito della "verifica della sussistenza delle valenze storiche delle aree classificate verde storico" è necessario precisare che questa può avere significato quando ad essere esaminati sono i parchi e i giardini storici, ma rischia di non avere nessun significato quando ad essere esaminati sono porzioni di terreno agricolo da tutelare ai soli fini della valorizzazione paesaggistica degli immobili storici.

I parchi e i giardini storici classificati verde storico per lo più mantengono le valenze storiche.

Nel merito delle aree agricole di valorizzazione paesaggistica, nella Variante Generale adottata si verificava, in alcuni casi, che venivano classificate verde storico porzioni di territorio prossime al monumento storico, ma occupate da costruzioni recenti. Per queste se ne prevedeva la demolizione. Tale classificazione di verde storico era pertanto legata, non tanto ad un reale, ed attuale, rapporto monumento-fondo agricolo, ma ad un rapporto da ottenere, o se si vuole riottenere, attraverso la demolizione degli edifici realizzati nel fondo agricolo. In adempimento alle prescrizioni del decreto sono state eliminate tutte le previsioni di demolizione che non rientrano in aree destinate a servizi, comprese tutte quelle che ricadevano nelle aree classificate verde storico. In tal modo, però, viene a cadere l'ipotesi "progettuale" che legava la porzione di terreno agricolo al monumento, e pertanto viene meno la "valenza storica dell'area". Nel decreto, però, non si riscontrano indicazioni esplicite circa la classificazione di Z.T.O. che queste porzioni di verde storico occupate da edifici, dovrebbero assumere.

In assenza di indicazioni si è operato in analogia a quanto imposto per casi analoghi, ed in particolare per le aree E1 ed E2 che la Variante Generale adottata classificava come tali anche in presenza di diffusa edificazione. Per tali aree, nel caso di edificazione tale da configurare un agglomerato, il decreto prescrive non tanto la riclassificazione come zona B, ma lo stralcio delle aree e la redazione di un piano particolareggiato. Nel caso del verde storico occupato da costruzioni, non riscontrandosi le condizioni di agglomerato, una volta eliminata la previsione di demolizione, in analogia ai casi di verde agricolo, permane la destinazione a verde storico.

Pertanto per gli edifici esistenti in verde storico, ad eccezione di quelli classificati verde storico e di quelli ricadenti in zona A1, si opera con gli stessi parametri della zona E1.

Contrariamente a quanto è accaduto per il verde storico, a seguito della verifica della sussistenza delle valenze storiche del verde storico non è derivato il ridimensionamento di tali aree. Tale ridimensionamento, come diretta conseguenza del decadimento di una precisa intenzione pianificatoria, quale quella del ripristino di parte dei fondi agricoli di pertinenza delle ville storiche, genererebbe trasformazioni dell'area che non possono che essere coerentemente, e legittimamente, risolte con un nuovo atto pianificatorio, e non in questa fase di adeguamento.

Si è invece verificato il caso che sono state introdotte nuove aree classificate verde storico. Ciò è accaduto per quelle aree, che la Variante Generale adottata classificava A2, adesso non sono più comprese all'interno del perimetro di tale zona. Queste aree ex A2 sono state classificate in parte B0, la parte edificata, ed in parte verde storico, la parte agricola.

Secondo quanto prescritto dal decreto è stato redatto un *elenco del verde storico*.

Tutte le aree classificate verde storico sono state numerate. Il numero identificativo è riportato nelle tavole "P2b - Scheda norma degli immobili classificati verde storico" in scala 1:5000.

Nell'elenco, oltre il numero della tavola e il numero identificativo, sono riportate la destinazione di Z.T.O (se verde storico o A1), la classificazione tipologica (parco, giardino pubblico, giardino ornamentale, filare, giardino murato, terreno agricolo, etc.) e la denominazione, qualora sia nota.

Le zone B

Le zone B0

Le zone B0 hanno subito trasformazioni in primo luogo in conseguenza della perimetrazione delle nuove zone A. Una parte delle B0 sono state riclassificate A2, in quanto incluse entro il perimetro di zona A2, e, di contro, nuove aree B0 si sono aggiunte a seguito della riclassificazione delle ex zone A2 edificate, non comprese all'interno dei nuovi perimetri A2.

Le zone B0 previste nel piano adottato comprendono quelle parti di territorio interessate da porzioni di tessuto urbano che proseguono l'impianto urbano storico ma non ne possiedono le caratteristiche di storicità.

Il decreto, pur condividendo la definizione di zona, pone in evidenza la eterogeneità dei tessuti urbani compresi all'interno di tale Z.T.O.. Il tessuto urbano storico della città di Palermo, se come tale si intende quello presente al 1939, si presenta notevolmente differenziato, distinguibile in più tipologie: il tessuto compatto del centro urbano, che si è sviluppato sul piano Giarrusso, composto da edilizia prevalente in linea che si sviluppa fino a sei piani fuori terra; il tessuto compatto delle borgate composto prevalentemente da edilizia a schiera, che si sviluppa generalmente fino a tre piani fuori terra e il tessuto puntiforme delle villette isolate nel verde presente soprattutto nelle borgate di Mondello e Sferracavallo.

Le N.T.A., pertanto, appaiono inadeguate a regolamentare gli interventi in aree della città così radicalmente differenti.

Seguendo le prescrizioni del decreto, sono state individuate due differenti zone B0: la B0a che comprende tutte le aree B0 contigue al centro urbano della città di Palermo, e la B0b, che comprende tutte le aree contigue alle borgate.

Tale differenziazione assume significato soprattutto in relazione alla, sia pure residua, potenzialità edificatoria che il decreto prescrive di conferire a queste Z.T.O..

Nel decreto si parla di edificabilità a partire dalle zone B0 presenti a Mondello.

Per **Mondello** si prescrive la redazione di un piano particolareggiato, finalizzato alla verifica della dotazione di servizi a standard e al riordino dell'edificato esistente, il cui perimetro è univocamente individuato nelle vie: Tolomea, Diomede, Mattei, Castelforte, Venere, Regina Margherita, Cerere, Principessa Maria, e dalla borgata di mondello paese. Nelle more dell'approvazione di tale piano, nei lotti liberi di estensione non superiore a 1.000 mq, ricadenti in zona B0, nella quale sono presenti le urbanizzazioni primarie e secondarie, è consentita l'edificazione, nel rispetto degli allineamenti esistenti fino ad una densità pari a 0.75 mc/mq.

Tale prescrizione va estesa anche alle borgate e al centro urbano ove però, in ragione delle differenti caratteristiche del tessuto urbano, la densità massima è stabilita nella media delle densità dei lotti attigui e fino ad un massimo di 7 mc/mq.

In tal modo alla individuazione delle zone B0a e B0b, elaborata per rispondere all'esigenza di distinguere le zone ex B0 in funzione del differente tessuto urbano, corrisponde una differenziazione della normativa tale da consentire interventi coerenti alle diverse caratteristiche delle due Z.T.O. .

Relativamente alle N.T.A., le variazioni riguardano in primo luogo la definizione delle due zone B0 e i limiti di densità da rispettare per l'edificazione, adesso resa possibile anche negli spazi liberi da costruzioni. In accoglimento ad una osservazione è stata inoltre consentita la possibilità di effettuare interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, ad esclusione dei netti storici eventualmente presenti e nel rispetto degli allineamenti stradali e dei rispettivi limiti di densità delle zone.

Zone B1

Relativamente alle zone B1, che comprendono parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità con tipologia prevalente a villette monofamiliari isolate nel verde, coerentemente a quanto prescritto dal decreto, è stata effettuata una verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e della densità territoriale, se maggiore o inferiore a 1,54 mc/mq. A tal fine sono state individuate le aree con destinazione B1 che nella variante di adeguamento cosiddetta "Fazio" non ricadono tra quelle con destinazione "B".

Si è proceduto alla misurazione delle relative superfici, e alla qualificazione della volumetria e delle superfici coperte dei fabbricati realizzati all'interno delle aree.

Un aggiornamento è stato effettuato utilizzando le foto aeree del 2000.

Per l'esame in dettaglio dei criteri utilizzati per effettuare tale verifica, si rinvia all'*elaborato "Riclassificazione delle zone B1"* allegato alla presente relazione.

Le aree per le quali queste condizioni non risultano verificate sono state riclassificate come zone Cb.

Le **zone Cb**, in base alle disposizioni del decreto, sono pensate come aree di espansione non del tutto sature, per le quali non sono verificate le dotazioni delle urbanizzazioni primarie e secondarie. *L'attuazione delle suddette zone dovrà essere assistita da piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.* In esse è pertanto consentita l'edificazione, che, sempre secondo le disposizioni del decreto, dovrà avvenire prevalentemente con piani di lottizzazione. *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. è 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 a parcheggio (quote di ' mq ad abitante), vengano cedute le aree sugli allineamenti stradali pubblici confinanti, la cessione si realizza con atto d'obbligo allegato all'istanza.*

Nei suddetti casi l'indice di densità territoriale è di 0,75 mc/mq, con lotto minimo di mq 600, limite di accorpamento massimo di due lotti e utilizzazione della tipologia a case isolate.

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.

Nei casi di aree di limitata estensione ricadenti in contesti già interessati da edificazione e sufficientemente urbanizzate l'attuazione potrà avvenire con singola concessione, per intervento diretto previa verifica delle condizioni di cui sopra. In questi casi il lotto minimo rimane fissato in mq 600, con i parametri di cui al 3° comma del precedente art. 8 delle norme ed il rispetto degli allineamenti esistenti su strada.

Tali prescrizioni, sono state fedelmente riportate nell'art. 12 delle N.T.A.. Relativamente alle zone che permangono B1, queste continuano ad esser normate dall'art.8 delle N.T.A., che, in base alle prescrizioni del decreto riguarda le sole zone B1, e non più anche le zone B2. Nel merito delle zone B1, sempre in base alle prescrizioni del decreto, la nuova edificazione è adesso consentita nei lotti liberi o interclusi che abbiano dimensione non inferiore a 600 metri quadrati, e non più solo in quei lotti derivanti da un regolare frazionamento avente data certa, ai sensi dell'art. 2704 del Codice Civile, esclusa ogni autocertificazione, perfezionato alla data del 20.05.1994.

Zone B2 e B3

Oltre alle variazioni dovute alla definizione delle nuove zone A, e, ovviamente, fatte salve tutte le modifiche che discendono dall'accoglimento delle osservazioni-opposizioni dei cittadini, il perimetro delle zone B2 e B3 non è stato cambiato.

Le N.T.A. sono state fedelmente adeguate alle prescrizioni del decreto, che per queste zone, e per le zone B3, cita: *Relativamente alle zone B2 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 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 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 elementi 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) o in aderenza e nel rispetto degli allineamenti esistenti su strada.* Una ulteriore modifica alle N.T.A. deriva dall'accoglimento di un'osservazione e riguarda la possibilità di esercitare attività artigianali, non moleste, né nocive, anche ai piani primi ammezzati e secondi.

Zone B4

Sono le zone che comprendono gli interventi di edilizia economica e popolare. Nel decreto si segnala che tale classificazione, nella Variante Generale adottata, è stata effettuata omogeneamente, senza alcuna differenziazione tra tutti i quartieri compresi, ed in particolare tra quelli realizzati negli anni cinquanta, che presentano un impianto urbano di interesse storico, in quanto testimonianza, in alcuni casi pregiata, della cultura urbanistica di quegli anni, e gli altri interventi, quelli più recenti, che non possiedono tale interesse.

Relativamente alle zone B4 si rivela 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 degli anni '50 ed 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 escludere la demolizione, in quanto rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di un determinato periodo della città.

Le aree che la Variante Generale adottata classificava B4 sono state pertanto riclassificate in B4a e B4b sulla base della data di progettazione-realizzazione degli interventi. Le aree B4a comprendono i quartieri realizzati fino a tutti gli anni '50, le B4b comprendo le rimanenti aree.

Le N.T.A. sono state adeguate a questa nuova classificazione delle zone B4, con un'adeguata definizione delle due distinte Z.T.O., e modificate in modo da escludere, per le zone B4a la possibilità di attuare interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili.

Una ulteriore modifica alle N.T.A. deriva dall'accoglimento di un'osservazione e riguarda, analogamente a quanto accade per le zone B2 e B3, la possibilità di esercitare attività artigianali, non moleste, né nocive, anche ai piani primi ammezzati e secondi.

Zone B5

Comprendono le parti di territorio agricolo che hanno subito una massiccia edificazione. Nel decreto non si condivide la classificazione "B" per tali tipologie di aree.

... l'individuazione delle zone B5 (art. 11 N.T.A.) e 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 nelle aree libere o che si rendano libere si opera con i parametri di zona agricola (mc/mq 0.02).

Per le rimanenti aree impegnate da costruzioni, opportunamente delimitate, dopo adeguata verifica delle condizioni di sanatoria o di sanabilità, e dopo la verifica delle dotazioni di attrezzature e spazi pubblici per gli eventuali fabbisogni, occorrerà procedere alla redazione di un piano attuativo finalizzato alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondarie. Detto fabbisogno potrà essere soddisfatto impegnando anche le contigue aree libere.

Le zone B5 presenti nella variante generale adottata sono state pertanto esaminate, verificando la attuale estensione degli insediamenti a sue tempo individuati, con l'aiuto delle foto aeree del volo del marzo 2000, ed interamente inglobate all'interno degli "Ambiti da sottoporre a pianificazione particolareggiata", che, oltre le zone B5, riguardano porzioni di zone E1 ed E2.

E' stato pertanto modificato l'art.11 delle N.T.A., abrogati i commi 1,2,3 e 4 ed inseriti i commi 5 e 6, che riportano quanto prescritto dal decreto.

Zone C

Nel decreto si segnala la esiguità della estensione delle zone C, anche in rapporto al fabbisogno residenziale, stimato in 11.300 alloggi, dei quali solo 3.000 possono essere recuperati in zona C. Nella Variante Generale adottata si dichiara che parte degli alloggi saranno ottenuti tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio storico. Ciò premesso, nel decreto non si riscontra alcuna prescrizione nel merito delle zone C individuate nella Variante Generale adottata, che pertanto sono fedelmente riconfermate, ad eccezione delle aree interessate da osservazioni e/o opposizioni accolte.

In considerazione del fatto che nella Variante Generale adeguata sono classificate come C le aree B1, che non rispondono alla verifica di dotazione a servizi e che possiedono una densità inferiore a 1,54 mc/mq, come prima accennato, (vedi zone B1), le zone C sono divise in **zone Ca**, le zone C previste nella Variante Generale adottata, e le **zone Cb**, quelle che derivano dalla riclassificazione delle B1.

Nelle N.T.A. è precisata la distinzione tra le due zone, e sono riportate le indicazioni normative del decreto, prima citate, per le zone Cb.

Una ulteriore modifica delle zone C è dovuta all'accoglimento di un'osservazione e riguarda la possibilità di estendere anche ai privati la redazione dei piani particolareggiati, che permangono obbligatori per tali zone.

Zone D

Nel decreto non si riscontra alcuna prescrizione per le zone D, che vengono pertanto fedelmente riconfermate.

Relativamente alle N.T.A. sono state riportate alcune piccole variazioni che derivano dall'accoglimento di alcune osservazioni. Tali variazioni riguardano la possibilità di interventi non solo produttivi, per i lotti liberi delle zone D1, ma anche per servizi da destinare alla formazione e qualificazione del personale, connessi al funzionamento delle aziende, e l'incremento della densità fondiaria da 3 a 3,5 mc/mq, per le zone D2.

Zone E

Relativamente alle zone "E" nel decreto si segnala che la zonizzazione riportata nella Variante Generale adottata non tiene conto della presenza di aree densamente edificate, che, pertanto, solo impropriamente possono essere classificate come agricole.

- 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. Analogamente a quanto detto per le zone "B5", gli agglomerati abusivi in verde agricolo di tutto il territorio comunale vanno individuati e perimetrati per essere sottoposti a pianificazione attuativa ai fini delle dotazioni delle opere di urbanizzazione primarie e secondaria, laddove ricorrono le condizioni per l'ammissibilità della sanatoria, così da distinguere le aree effettivamente agricole da quelle che non lo sono più.

Pertanto si prescrive lo stralcio dell'erronea e contraddittoria previsione di piano, che nonostante la presenza di consistente edificazione disconosce la necessità di disciplinarla urbanisticamente considerandola (erroneamente) come verde agricolo. Il Comune pertanto resta onerato di procedere alla perimetrazione di tali ambiti con atto consiliare da adottarsi entro il termine perentorio di sessanta (60) giorni dalla notifica del presente decreto. Nei successivi novanta (90) giorni si prescrive altresì la redazione del Piano Particolareggiato relativo agli ambiti così come perimetrati.

Nelle more di detti adempimenti permane la previsione di zona "E1" così come normata e adottata, la quale dopo la perimetrazione permane in tutte le aree esterne a quelle perimetrata. All'interno degli ambiti perimetrati in attesa del piano particolareggiato, sono consentiti interventi sull'esistente così come normati dall'art. 20 della L.R. 71/78 lettera a), b), c) e d).

"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.

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 dovrà 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. Il Comune pertanto resta onerato di procedere alla perimetrazione di tali ambiti con atto consiliare da adottarsi entro il termine perentorio di sessanta (60) giorni dalla notifica del presente decreto. Nei successivi novanta (90) giorni si prescrive altresì la redazione del Piano Particolareggiato relativo agli ambiti così come perimetrati.

Nelle more di detti adempimenti permane la previsione di zona "E1" così come normata e adottata, la quale dopo la perimetrazione permane in tutte le aree esterne a quelle perimetrata. All'interno degli ambiti perimetrati in attesa del piano particolareggiato, sono consentiti interventi sull'esistente così come normati dall'art. 20 della L.R. 71/78 lettera a), b), c) e d).

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 di cittadini", e indicando "compatibilmente alla salvaguardia ambientale e paesaggistica:

- che in via prioritaria la riclassificazione delle zone "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 insista 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 alla stregua delle zone "E1" ed in esse si opera con i parametri di zona agricola (0.01 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.

Nel merito della individuazione delle perimetrazioni degli "Ambiti da sottoporre a pianificazione particolareggiata" si rinvia alla relazione ed agli elaborati grafici allegati alla proposta di Delibera di C.C. n. 23 del 18.12.02 per l'approvazione di tali perimetrazioni.

In questa sede, ad ogni modo si riassumono i criteri utilizzati per l'individuazione di tali perimetrazioni.

Al fine di individuare gli agglomerati edilizi nelle zone stralciate derivanti dalle Z.T.O. B5, E1 ed E2, è stato indispensabile in primo luogo predisporre uno strumento cartografico aggiornato, che tenesse conto delle mutate condizioni del territorio rispetto a quelle risultanti dall'ultimo rilievo aereofotogrammetrico in possesso del Comune di Palermo e riferite ad un volo del 1989. In considerazione dei tempi brevi imposti dal Decreto, che non consentivano la predisposizione di una Carta Tecnica aggiornata, si è dovuto operare attraverso la sovrapposizione della Carta Tecnica Comunale con le foto aeree del territorio comunale del marzo 2000, in possesso del Settore Urbanistica e non ancora restituite su base cartografica,

Si è proceduto quindi alla individuazione delle perimetrazioni secondo le seguenti fasi di elaborazione

- È stato predisposto un fotomontaggio dei 620 fotogrammi del volo del marzo del 2000, al fine di pervenire ad una ortofotocarta, utilizzata come strumento di analisi, interfacciabile e sovrapponibile alla Carta Tecnica Comunale CSG;
- Sono state riportate le parti del territorio comunale che la Variante Generale adottata indicava come Z.T.O B5, E1 ed E2 sulla ortofotocarta in scala 1:5000, elaborata d'Ufficio,
- E' stata evidenziata, con un apposito retino denominato "aree occupate da edifici", l'estensione degli agglomerati edilizi presenti in tali zone, tenendo conto sia degli edifici che delle relative pertinenze;
- Le aree precedentemente individuate come " ...occupate da edifici" sono state raggruppate in insiemi denominati "ambiti", ai quali, per facilità operativa, è stato assegnato un nome riferito ad elementi significativi della zona.
- La suddivisione degli ambiti è stata effettuata, oltre che sulla base della consistenza e tipologia degli agglomerati, sulla scorta dei seguenti elementi caratterizzanti dei luoghi:
 - collocazione rispetto al sistema urbano complessivo della città, in prossimità di una borgata o in aperto territorio agricolo o montano,
 - collocazione rispetto all'orografia dei luoghi,
 - caratteristiche di riconoscibilità dell'impianto urbano, (geometria dei tracciati viari, tipologia delle sedi stradali, elementi tipo-morfologici dei sistemi aggregativi)
- Nella individuazione degli ambiti si è tenuto conto inoltre della unità minima di servizio che un agglomerato, in applicazione degli standard urbanistici, è in grado di determinare. Sulla base di questa valutazione sono stati esclusi quegli ambiti minimi che, pur interessati da costruzioni, non sono in grado di determinare alcun servizio.

- Parimenti sono stati esclusi tutti gli edifici che essendo isolati in territorio agricolo o montano, non possono essere considerati come un "agglomerato".
- Sulla base delle suddette verifiche sono stati individuati 30 ambiti, che comprendono, come prima si è detto, complessivamente un numero di circa 4.700 edifici.
- Per ciascun ambito, in prossimità delle "aree occupate da costruzioni", sono state individuate delle aree libere, in misura utile al soddisfacimento della dotazione minima di superficie a servizi, previste dal D.M. 1444/68. Il dimensionamento è stato effettuato attraverso il computo volumetrico degli edifici esistenti nel rilievo aerofotogrammetrico CSG del 1989, con le integrazioni derivanti dal computo delle volumetrie degli edifici risultanti nella foto aerea del 2000.
- Il volume complessivo degli edifici ricadenti negli ambiti perimetrati è stato computato per circa mc 6.403.000, per i quali è necessaria una dotazione minima di superficie a servizi pari a circa 144 ettari.
- Le perimetrazioni sono state quindi riportate sia sulle 18 tavole di analisi, elaborate su fotoaerea in scala 1:5.000, che sulle 18 tavole della Carta Tecnica Comunale CSG della medesima scala riportante le sole Z.T.O. B5, E1 ed E2 della Variante Generale, oggi stralciate.
- Le aree libere da costruzioni ricadenti all'interno delle suddette perimetrazioni sono prioritariamente destinate a servizi. Ove necessario, durante la fase di elaborazione dei piani particolareggiati potranno essere individuate ulteriori aree da destinare a servizi, all'esterno degli ambiti, in aree libere adiacenti alle suddette perimetrazioni.
- o Al fine di predisporre la documentazione necessaria alla verifica delle condizioni amministrative sulla legittimità degli immobili ricadenti all'interno degli ambiti perimetrati, è stata avviata, col Settore Edilizia Privata, una ricerca documentale sugli atti relativi alle concessioni edilizie rilasciate, alle istanze di sanatoria presentate e alle concessioni in sanatoria rilasciate. Tenuto conto, però, che i dati sulle sanatorie in possesso al Settore Edilizia privata sono archiviati per nominativo e indirizzo toponomastico del richiedente, è necessario preliminarmente individuare i nominativi dei proprietari degli immobili attraverso una verifica dei nominativi risultanti in catasto. A tal fine dall'Ufficio di Interscambio Catasto Comune sono state acquisite le planimetrie catastali aggiornate sulle quali individuare i numeri di particella per i quali occorre richiedere al catasto il nominativo dell'intestatario, tenendo presente, comunque, che detto nominativo potrebbe non coincidere con quello che ha presentato istanza di sanatoria per lo stesso immobile. Dette verifiche amministrative dovranno in ogni caso essere completate ed utilizzate nella successiva fase di elaborazione dei piani particolareggiati.
- o Al fine di effettuare una prima verifica sull'ammissibilità alla sanatoria degli immobili ricadenti all'interno degli ambiti, sono state raffrontate le foto aeree del volo del 2000 con quelle del volo del 1994, in modo da individuare gli immobili che sono stati realizzati in data successiva a quella utile all'ultimo condono edilizio. Gli immobili non riscontrati nella foto aerea del 1994 sono stati evidenziati in una specifica serie di 18 tavole di analisi, elaborate sulle foto aeree del volo del 2000.

Tali perimetrazioni sono state comunque riportate anche sugli elaborati di piano, nella coscienza che non possiedono nessuna efficacia in assenza della specifica e distinta approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Nelle N.T.A. sono fedelmente riportate le prescrizioni del decreto riguardo le aree interessate da agglomerati edilizi perimetrale con i criteri prima menzionati.

Relativamente a *Pizzo Sella*, sono state eliminate le previsioni di demolizione. Per tale agglomerato si opererà secondo la sentenza della Corte di Cassazione.

Zone F

Sono state puntualmente riportate le prescrizioni del decreto ed in particolare:

- le attrezzature F1 – Istituti di istruzione superiore; F2 – Ospedali e luoghi di cura; F3 – Attrezzature sportive; F4 – Parchi urbani e territoriali, sono state conteggiate tra le attrezzature da standard;
- sugli immobili classificati netto storico per i quali si prevede la destinazione pubblica è stato sovrapposto lo speciale simbolo funzionale;
- i padiglioni dell'Istituto Zootecnico di via Falconara e la vasta estensione del terreno di pertinenza, sono stati classificati come zona F24, introdotta appositamente e normata dall'art. 19 delle N.T.A.;
- le aree universitarie non sono state conteggiate tra le attrezzature da standard;
- la destinazione F12 inserita all'interno della sezione stradale della circonvallazione è stata eliminata;
- è stato introdotto un apposito comma nell'art.19 delle N.T.A., per il Centro Direzionale della Regione a Fondo Gelsomino, riportando le prescrizioni del decreto: *Relativamente all'area F15 - 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 salvaguardia delle essenze vegetali di pregio insistenti nell'area, anche con una adeguata destinazione di verde pubblico con carattere 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 di 3 mc/mq.

- Sono state individuate tutte le aree occupate da edifici di civile abitazione, e le rispettive pertinenze, ricadenti all'interno di aree destinate ad attrezzature pubbliche, sono state estrapolate dalla previsione del servizio e classificate come le zone territoriali omogenee residenziali più vicine;
- Sono state mantenute le previsioni del piano riguardanti le attrezzature pubbliche da standard quando queste siano state modificate ad altre destinazioni pubbliche o di uso pubblico da Consiglio Comunale in sede di accoglimento di osservazioni e/o opposizioni, ai fini del soddisfacimento degli standard di cui al D.M- 02/04/68. In tale caso l'osservazione viene respinta.

Relativamente alle zone F3 si precisa che è impropria la identificazione con i "parchi urbani", normati dall'art.23, citata nel decreto e che comunque questi ultimi, che non possono essere definiti spazi ed attrezzature pubbliche di carattere generale, come vedremo più avanti, non sono stati conteggiati tra le superfici a standard.

Alcune modifiche alle N.T.A dipendono dall'accoglimento di alcune osservazioni che in particolare riguardano l'introduzione della zona "F17 - Aeroporto" e della zona "F23 - Laboratorio di astrofisica spaziale".

Verde storico

Oltre la verifica della sussistenza delle valenze storiche e la redazione di un elenco, in merito ai quali si è in precedenza parlato, nel decreto sono riportate alcune prescrizioni puntuali che sono state fedelmente riportate negli elaborati di piano:

- è previsto il prolungamento di via Spallitta ed il mantenimento della zona F a servizio della scuola nel rispetto delle essenze arboree presenti (considerando che il collegamento tra la scuola e l'area delle attrezzature può avvenire tramite sovrappassi pedonali);
- il verde di Villa Montalbano a Tommaso Natale è stato classificato A1 ed è stata ridotta la previsione di attrezzatura scolastica.
- Il verde storico di villa Parisi è classificato A1 fino alla via Partanna Mondello e pertanto mantenuto o ripristinato nella sua configurazione originaria;

Relativamente alle N.T.A i cambiamenti riportati derivano in parte dal nuovo significato che queste aree possiedono in seno al piano ed in parte dall'accoglimento di alcune osservazioni.

Nel decreto si prescrive che nelle aree classificate 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.

E' stato pertanto, a tal fine, modificato il comma 1 dell'art.21 delle N.T.A. in modo da consentire la realizzazione di opere legate all'attività agricola nei limiti di densità previsti per le zone E1.

Nel caso in cui sulle aree classificate Verde Storico è sovrimposto uno dei simboli funzionali F, IC, S o V, prevale la destinazione a servizio cui il simbolo si riferisce e vigono le rispettive norme di attuazione (comma 4).

Ulteriori modifiche alle norme derivano dall'accoglimento di alcune osservazioni, che in particolare riguardano la possibilità di esercitare, oltre le attività agro-turistiche, già permesse nella Variante Generale adottata, attività vivaistiche, compresa la realizzazione di serre, purché realizzate in materiale tradizionali.

Il comma 6 è introdotto per sottolineare la differenza tra il verde storico che ricade all'interno del perimetro A1 dal rimanente, in quanto all'interno del perimetro A1 sono ammessi i soli interventi di zona A1 (manutenzione ordinaria, restauro e ripristino), e pertanto non si applicano le disposizioni dei commi 1, 2, 3, 4 e 5.

Le zone costiere

Relativamente alle zone costiere occorre precisare che, contrariamente a quanto dichiarato nel decreto, queste erano univocamente individuate nella Variante Generale adottata, e che pertanto tali zone non possono essere confuse con le aree individuate dalla fascia di rispetto dei 150 metri dalla battigia.

In base alle prescrizioni del decreto comunque tale fascia è riportata negli elaborati della Variante Generale adeguata.

In assenza di indicazioni e prescrizioni precise la zona costiera è riconfermata così come definita nella Variante Generale adottata, ad eccezione delle aree interessate da osservazioni e/o opposizioni.

Relativamente alle N.T.A., l'unica modifica riguarda l'estensione anche ai privati della possibilità di redigere i piani particolareggiati necessari all'attuazione degli interventi.

I parchi urbani

Le indicazioni del decreto non riguardano il loro perimetro, che pertanto, ad accezione dei tratti interessati da osservazioni e/o opposizioni, è riportato così come definito nella Variante Generale adottata, ma le N.T.A.. Nel decreto si prescrivono le modifica da apportare all'art.23.

..... il 2° comma dell'art. 23 delle N.T.A. è così integrato: nei parchi urbani sono mantenute le attività agricole esistenti, non subordinate all'esproprio, ed i relativi interventi consentiti devono essere finalizzati al mantenimento del paesaggio agrario esistente. Il 7° comma va così integrato: "all'interno dei parchi urbani è consentita la previsione di area adibita alla funzione pubblica subordinata all'esproprio da prevedersi in appositi progetti esecutivi del parco, in variante allo strumento urbanistico finalizzata all'apposizione dei vincoli. Tutte le aree di diversa destinazione da quelle di mantenimento del paesaggio agrario preesistente e da quelle da sottoporre al progetto di parco sono normate dalle rispettive destinazioni urbanistiche, costituendo la linea di definizione del parco un mero riferimento di ambito paesaggistico ambientale.

Tali modifiche sono state fedelmente riportate nelle N.T.A.

E' stato inoltre modificato il comma 9 relativamente alla possibilità di edificare manufatti a servizio dell'agricoltura con una densità fondiaria che nella Variante Generale adottata era di 0,8 mc/mq, e che il decreto prescrive di ricondurre alla densità delle zone E1.

Zone destinate a servizi

Nel decreto si segnala la carenza di tali zone che risultano sottodimensionate rispetto lo standard di cui al D.M. 1444/68, anche in considerazione che le aree ad attrezzature e servizi per le zone A e B possono essere dimezzate.

Nella Variante Generale adottata con Delibera di C.C. n° 45 del '97 le aree destinate a servizio erano dimensionate secondo la seguente tabella riassuntiva (dati ricavati dalla "tabella riepilogativa delle aree destinate a servizi" allegata alla delibera di C.C. 470/01):

S - Attrezzature relative all'istruzione	mq	2.219.782
IC - Attrezzature di interesse comune	"	1.535.135
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive	"	3.635.966
P - Parcheggi	"	952.434
Totale		8.343.317

Risulta un indice di superficie a servizi pari a 11,92 mq per abitante.

Una prima riduzione delle aree a servizi è determinata dallo stralcio di alcune aree che divengono "...interdette all'uso edificatorio" in conseguenza dei rischi e dei vincoli di natura idrogeologica.

Nella Variante Generale adottata con delibera n. 470 del 2001 la dotazione a servizi era la seguente:

S - Attrezzature relative all'istruzione	mq	2.190.082
IC - Attrezzature di interesse comune	"	1.521.635
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive	"	3.627.566
P - Parcheggi	"	927.349
Totale		8.266.632

Risulta un indice di superficie a servizi pari a: 11,80 mq per abitante.

In base agli modifiche agli elaborati di piano dovute alle prescrizioni del decreto, nella Variante Generale adeguata si verifica, da un lato, una ulteriore riduzione delle aree a servizio, dovuta all'accoglimento di osservazioni, allo stralcio delle aree occupate da edifici di civile abitazione e alla sovrapposizione dei simboli funzionale a Z.T.O. incompatibili, dall'altro lato, ad un aumento di tali aree dovuto all'individuazione di nuove aree da sottoporre a piani particolareggiati e dalla opportunità di considerare anche le aree F1, F2, F3 e F4 come aree da standard.

Nella Variante Generale adeguata, considerando tutte le modifiche riportate in adempimento alle prescrizioni del decreto le aree a servizi risultano:

S - Attrezzature relative all'istruzione	mq	1.972.001
IC - Attrezzature di interesse comune	"	1.517.299
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive	"	3.070.989
P - Parcheggi	"	1.507.027
Totale		8.067.316

Risulta pertanto un indice di superficie a servizi pari a 11,52 mq per abitante.

Nel decreto si segnala che anche le aree destinate a F1, F2, F3 e F4 possono essere considerate aree a servizi ai sensi del D.M. 1444/68. Pertanto se alle aree precedentemente elencate si sommano le superfici relative a queste zone F si ottiene:

F1 - Istituti di istruzione superiori	mq	744.393
F2 - Ospedali e luoghi di cura	"	1.140.817
F3 - Attrezzature sportive	"	945.327
F4 - Parchi urbani e territoriali	"	1.748.139
Totale	"	4.578.676

Sommando le prime alle seconde si ottiene una superficie a servizi complessivamente pari a mq 12.645.992, a cui corrisponde un indice di superficie a servizio pari 18 mq per abitante.

In considerazione che nelle aree stralciate in zone B5, E1 ed E2, da sottoposte a pianificazione particolareggiata, ove è stata stimata una popolazione insediata di circa 80.000 abitanti, sarà necessario reperire aree a servizi per un minimo di mq 1.440.000, risulterà ulteriormente incrementata la superficie complessiva destinata a servizi. L'indice complessivo di superficie a servizi può essere valutato in 20,12 mq per abitante.

Un ulteriore incremento delle dotazioni a servizi potrà derivare dalla redazione dei piani particolareggiati delle zone A (anche se è difficile ipotizzare grandi quantità di nuovi servizi, considerato che queste aree, e generalmente le aree limitrofe sono densamente edificate).

Tutto ciò premesso nel decreto si dichiara che, nonostante le aree a servizio siano sottodimensionate, e considerati alcuni fattori attenuanti, il piano si ritiene comunque approvato.

.... se si considerano le aree dei parchi urbani non (sono) computate come standard ex art.3 del D.M. 1444/68 e tutte le aree da stralciare e quelle da sottoporre a pianificazione attuativa all'interno delle quali occorre localizzare i relativi servizi, nonché quelle da modificare, si può considerare la dotazione di standard prevista dal Piano sufficiente per la parte restante e approvata. S'intende che nelle aree stralciate e in quelle da sottoporre a pianificazione attuativa, la dotazione di spazi pubblici può essere dimensionata anche sul fabbisogno non soddisfatto delle rimanenti aree omogenee, nonché di quelle sottratte a seguito delle osservazioni/opposizioni da parte del Consiglio Comunale.

Le N.T.A. sono state integrate ed in parte modificate in primo luogo in base alle prescrizioni del decreto, relativamente ai simboli funzionali sovrimposti a zone E1 non compatibili e poi anche per l'accoglimento di alcune osservazioni.

Relativamente ai simboli funzionali in zone E non compatibili è stato introdotto il comma 6 così articolato :
Per le zone individuate con simbolo funzionale "S", "IC", e "CM" ricadente in zone "E" non compatibili con la funzione dell'impianto pubblico è necessario approvare apposita variante urbanistica al fine di sottoporre a vincolo di destinazione pubblica le aree necessarie alla realizzazione degli impianti e delle attrezzature previste. Nelle more vige la destinazione di Z.T.O. in cui i simboli funzionali ricadono.

Nel merito delle variazioni che derivano dall'accoglimento di osservazioni, queste in particolare riguardano l'introduzione di una zona IC14 - Canile Municipale e delle disposizioni particolari in merito alla zona IC3 sita in via Achille Grandi, per la quale è stato redatto il progetto del Centro di Quartiere Sperone dove è prevista una volumetria pari a 3,5 mc7mq.

Piano Parcheggi

In ottemperanza alle prescrizioni del decreto, il Piano Parcheggi viene recepito nella Variante Generale adeguata, unitamente alle relative osservazioni accolte. I parcheggi previsti sono pertanto adeguati alle osservazioni accolte e riportati negli elaborati di piano.

Destinazioni specifiche

Relativamente a tali zone, C - Centro della Municipalità, CD - Centro direzionale, CN - Centro nomadi e T- Attività alberghiere, extralberghiere e complementari, nel decreto si segnala il vuoto normativo relativo all'attuazione di queste previsioni e l'incongruente sovrapposizione dei simboli funzionali che in alcuni casi si riscontra.

Bisogna in primo luogo puntualizzare che il simbolo del Centro di Municipalità è CM e non C come riportato nel decreto.

Relativamente al "vuoto normativo", occorre inoltre precisare che:

- relativamente al Centro di Municipalità, questo è normato dall'art. 24, unitamente alle zone S, IC e V;
- nel merito delle destinazioni a Centro Direzionale e Campo Nomadi, esse sono delle destinazioni d'uso specifiche di aree classificate come "F" e pertanto normate dall'art.19 delle N.T.A..