

**REGIONE SICILIANA  
COMUNE DI PALERMO**

**RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA EX "MOLINI VIRGA" IN PIANO SANT'ERASMO**  
PROGRAMMA COSTRUTTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE  
DENOMINATO EX "MOLINI VIRGA", SITO IN VIA TIRO A SEGNO 24, DA OPIFICIO A RESIDENZA,  
PER LA REALIZZAZIONE DI N°50 ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA,  
AUTORIMESSA COLLETTIVA, CANTINE, BOX AUTO E LOCALI SOCIALI



PROGRAMMA COSTRUTTIVO

Arch. Anna Donatella Lino



*Anna Donatella Lino*

Ing. Mauro Sorrenti



VISTI E/O APPROVAZIONI

PROGETTO RIELABORATO IN SEDE DI RIESAME DEL  
PROCEDIMENTO DISPOSTO CON ORDINANZA DEL TAR SICILIA -  
PALERMO N. 970 DEL 23.09.2019 (R.R. N. 1718/2019)

CONSULENZA IDRAULICA

Ing. Fabio Marineo



COMMITTENTE

Fiamme Oro Soc. Coop.

Il Presidente

Ing. Giuseppe Li Calsi

PROPRIETA'

Sig. Giovanni Bertolino

OGGETTO:

**Integrazione Relazione mitigazione pericolosità idraulica**

Tav.

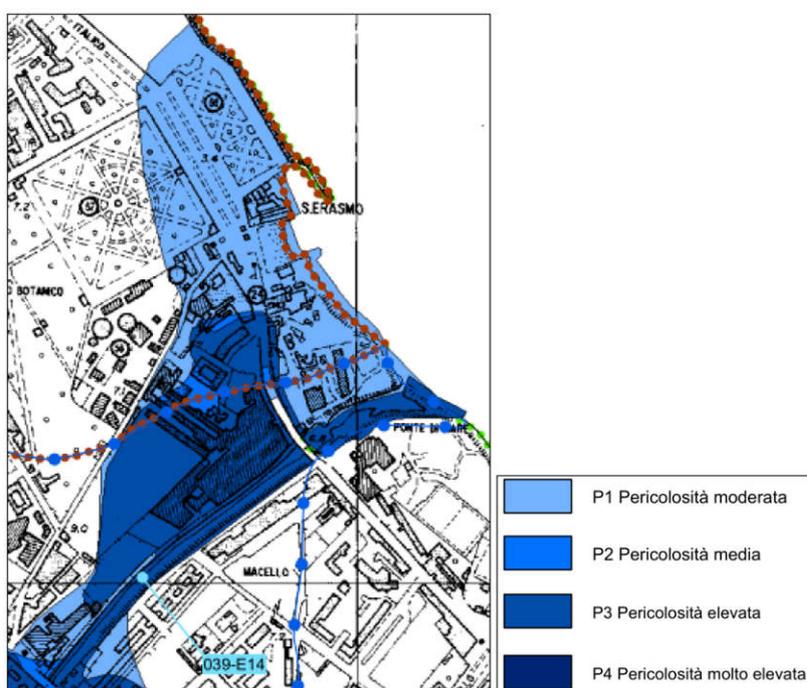
**B**

Aprile 2022

## 1. CONSIDERAZIONI SULLA NUOVA CLASSIFICAZIONE DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA

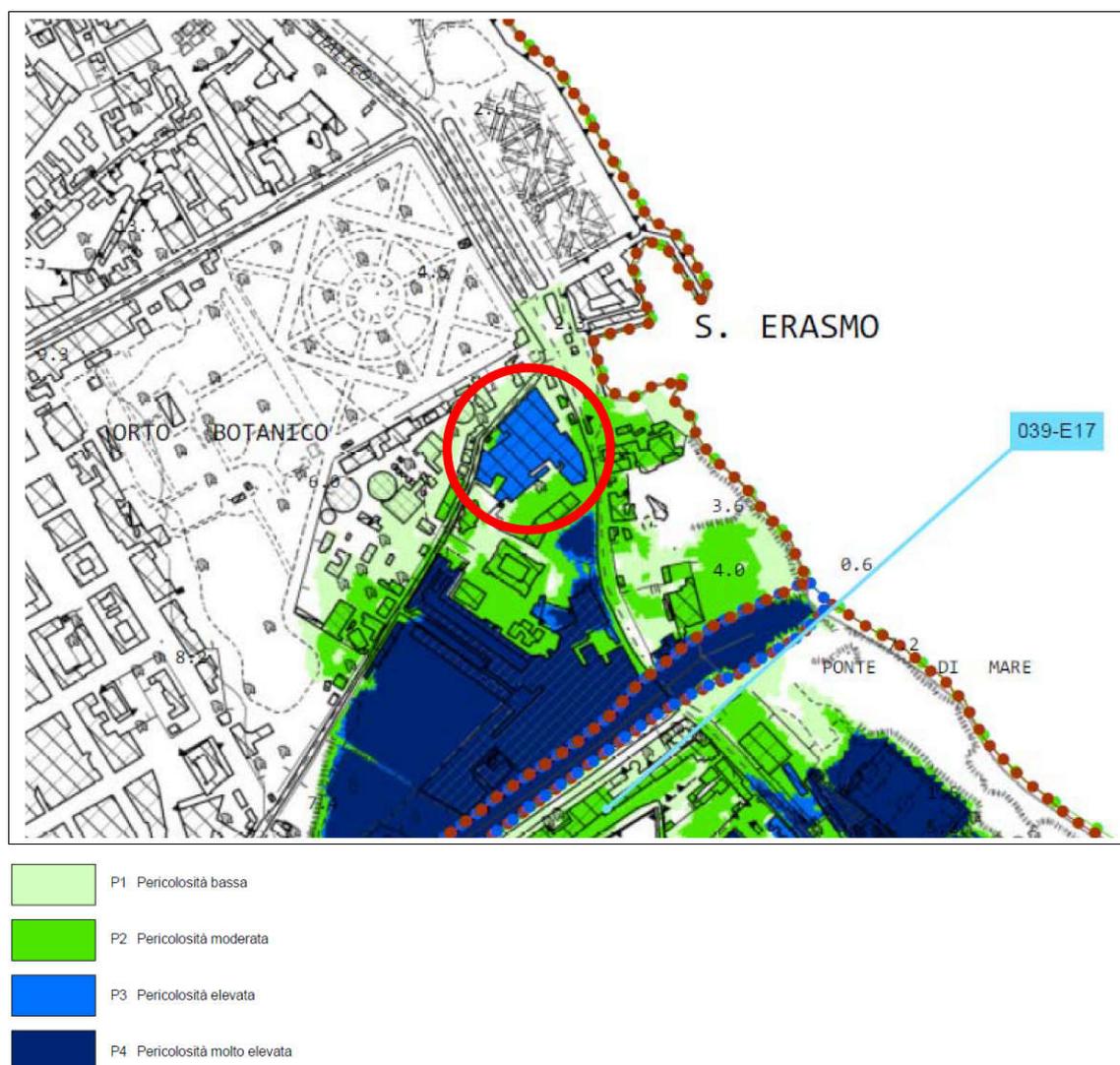
La “Relazione sulle opere di mitigazione della pericolosità idraulica” è stata redatta nel febbraio 2021 con riferimento alla classificazione vigente in quel momento relativamente alla potenziale soggezione a fenomeni di esondazione dell’area indicata con la sigla 039-E14 e denominata “Tratto terminale del f. Oreto”, secondo le previsioni del Piano Straordinario per l’assetto idrogeologico della Sicilia e con specifico riferimento all’ambito in cui ricade il complesso immobiliare denominato ex “Molini Virga”.

La classificazione era quella adottata con Decreto dell’Assessore Regionale del Territorio e dell’Ambiente n° 298/41 del 4 luglio 2000: l’intera area del complesso immobiliare in esame ricadeva all’interno di un’area che risultava classificata soggetta a pericolosità moderata P1. A tale pericolosità, essendo l’area in studio un centro abitato (E4), era associato il livello di rischio R3. Di seguito lo stralcio della cartografia relativa alla pericolosità idraulica presa a riferimento nel febbraio 2021.



Con Decreto n. 170 del 25/06/2021 del Segretario Generale dell’Autorità di Bacino è stato adottato il progetto di aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto

Idrogeologico (PAI) per gli aspetti idraulici del Bacino Idrografico del fiume Oreto (039) e Area Territoriale tra il fiume Oreto e Punta Raisi (040) relativo al Comune di Palermo. A seguito di tale aggiornamento, la classificazione dei livelli di pericolosità idraulica è quella che risulta dallo stralcio della relativa cartografia, che si riporta di seguito. Il cerchio rosso individua l'ambito in cui ricade il complesso ex "Molini Virga" oggetto degli interventi in progetto.



Per completezza, si riporta di seguito la perimetrazione di dettaglio nell'area di intervento del complesso ex "Molini Virga".



In termini generali, quindi, con riferimento all'ambito territoriale di interesse, i livelli di pericolosità risultano significativamente ridimensionati sia con riferimento alla "magnitudo" sia in termini di estensione areale.

Queste evidenze avvalorano e confermano quanto è stato affermato nella "Relazione sulle opere di mitigazione della pericolosità idraulica" del febbraio 2021. Si riporta di seguito la parte di interesse.

*"Dall'analisi della carta della pericolosità risulta che l'area del complesso immobiliare ex "Molini Virga" è localizzata a monte della fascia costiera interessata dalla espansione della piena del fiume Oreto e che la via Tiro a Segno non risulta interessata da tale fenomeno, se non nel tratto vallivo. Se ne può ragionevolmente dedurre che i tiranti idrici che si possono associare alla zona in esame, compresa tra la via Tiro a Segno e via Ponte di Mare, siano molto limitati e comunque contenuti entro il valore massimo di 0,30 m, secondo le indicazioni del P.A.I. In mancanza di un deflusso sul piano stradale proveniente da monte lungo via Tiro a Segno, i battenti idraulici sono determinati dalla espansione, per effetto del carico idraulico residuo, dei deflussi provenienti dall'asta fluviale che saranno prevalentemente diretti verso la linea di costa per effetto del richiamo esercitato dalla possibilità di scarico a mare.*

*La via del Tiro a Segno, come si vede nella figura stralcio della Carta della pericolosità idraulica prima riportata, non risulta inclusa nella perimetrazione delle aree soggette a pericolosità idraulica, se non nel tratto terminale prossimo a piazza Tumminello, proprio a partire dalle adiacenze all'area ex "Molini Virga". Si può quindi affermare che la via Tiro a Segno, sulla base delle valutazioni idrauliche effettuate relativamente alla espansione dei volumi idrici delle piene considerate, non risulta interessata da deflussi provenienti da monte, essendo caratterizzata da quote sensibilmente maggiori di quelle delle aree classificate, comprese tra la piazza Tumminello e il fiume Oreto.*

*Pertanto, la stessa presenza di battenti idrici nella fascia costiera in cui ricade il tratto di via Ponte di Mare sul quale si affaccia la cortina di edifici tra i quali è localizzato un ingresso (in progetto previsto come ingresso solo pedonale) al complesso edilizio in argomento può essere considerata una espansione dei volumi idrici direttamente provenienti dell'alveo del f. Oreto e non l'effetto di un deflusso proveniente da monte.*

*Tali considerazioni appaiono rilevanti in relazione all'effettivo andamento che può essere associato sul terreno ai battenti idraulici conseguenti alla esondazione del f. Oreto come valutata nel P.A.I. vigente.”*

La minore estensione verso nord della superficie classificata a pericolosità P1 avvalorata ulteriormente l'affermazione che *“i tiranti idrici che si possono associare alla zona in esame, compresa tra la via Tiro a Segno e via Ponte di Mare, siano molto limitati”*.

Con riferimento più specifico al complesso ex “Molini Virga”, si rileva che l'impronta dell'area ora classificata con livello di pericolosità elevata P3 coincide in modo pressoché integrale con l'edificato esistente all'interno del quale ricade il complesso in argomento.

Sulla base della conoscenza di dettaglio dell'area in esame, dettaglio che risulta dagli elaborati di progetto del programma costruttivo per la trasformazione del complesso immobiliare ex “Molini Virga”, si può affermare che la nuova classificazione P3 appare non congruente con l'attuale assetto, con riguardo essenzialmente agli aspetti altimetrici e ai rapporti tra le quote stradali esterne e le quote presenti all'interno dell'edificato esistente. Risulta infatti del tutto incongruente la indicazione, ricavabile dalla cartografia con la nuova perimetrazione delle aree soggette a esondazione, della presenza in via Ponte di Mare di un tirante idrico contenuto entro i 30 cm (classificazione P1 davanti all'edificato all'interno del quale ricade il complesso immobiliare ex “Molini Virga”) con la presenza di un tirante idrico maggiore di 1,00 m (associato al tempo di ritorno di 100 anni) appena all'interno dello stesso edificio, come conseguirebbe dalla nuova classificazione P3. Si evidenzia in proposito che il cortile interno del complesso immobiliare ex “Molini Virga” è a quota pari a quella della via Ponte di Mare.

In definitiva, si ritiene che all'interno della perimetrazione che, con l'aggiornamento del Piano Stralcio del Bacino del fiume Oreto, individua, nell'ambito in esame, un'area classificata con livello di pericolosità elevata P3 non si possa in effetti realizzare un tirante idrico maggiore di 0,30 m, valore massimo associato al livello di pericolosità bassa P1 che caratterizza le aree, lungo le vie Tiro a Segno e Ponte di Mare, adiacenti all'edificato all'interno del quale ricade il complesso immobiliare ex “Molini Virga”.

Si ritiene utile evidenziare che l'intervento di ristrutturazione edilizia dell'immobile esistente, così come definito dalla vigente normativa di settore, proposto con il Programma Costruttivo, è compatibile e coerente con gli interventi consentiti nelle aree a pericolosità elevata (P3) sia relativamente all'assetto geomorfologico (art. 21 punto 21.2. commi b, c, d) che all'assetto idraulico (art. 26 punto 26.2. commi c, d, e) di cui al Capitolo 11 delle N.T.A/2021.

Infine, si precisa, altresì, che ai sensi dell'art.19 della L.R. n.23/2021, di modifica dell'art.24 della L.R. n.16/2016, il cambio di destinazione d'uso non comporta un aumento del carico urbanistico in quanto, come da Relazione Generale allegata al Programma Costruttivo, non si è reso necessario un aumento degli standard, oltre quelli già previsti in progetto ai sensi della Circolare Ass.to T.T. n.3/1981, così come definiti dal D.M. 1444/1968 *“già reperiti nell'ambito della Variante Generale del PRG atteso che l'immobile esistente è localizzato in un'area la cui previsione urbanistica originaria, come da deliberazione del C.C. di Palermo n.45/1997, è ZTO B0b”*.

## 2. CONCLUSIONI

Con la presente nota integrativa si è inteso evidenziare che i contenuti dell'aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) per gli aspetti idraulici del Bacino Idrografico del fiume Oreto (039) e Area Territoriale tra il fiume Oreto e Punta Raisi (040) relativamente all'ambito in cui ricade il complesso immobiliare ex "Molini Virga" sono tali che si ritiene di potere confermare, anche a seguito dell'analisi puntuale delle indicazioni che emergono dalle nuove classificazioni a pericolosità idraulica e delle considerazioni relative a evidenti incongruenze rilevate, che le uniche caratteristiche del complesso immobiliare che costituiscono potenziali cause di vulnerabilità nei confronti della pericolosità idraulica sono riconducibili alla presenza degli accessi che mettono in comunicazione diretta la viabilità esterna con gli spazi interni, come è già stato ampiamente trattato nella "Relazione sulle opere di mitigazione della pericolosità idraulica" redatta nel febbraio 2021.

Si ritiene pertanto di potere confermare, anche nei riguardi della pericolosità idraulica come individuata nell'aggiornamento del P.A.I., la completa validità delle opere di mitigazione che sono state specificamente previste nel progetto del programma costruttivo per la trasformazione del complesso immobiliare denominato ex "Molini Virga".