



CITTA' DI PALERMO
ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

P.R.G. COMUNALE

DIRETTIVE GENERALI 2012

OTTOBRE 2012

ALLEGATO "B"

Analisi territoriali

Parte II - c *Quadro di riferimento territoriale e urbanistico
di area vasta e locale*

Analisi Urbanistiche

IL SINDACO: ON. PROF. LEOLUCA ORLANDO

L'ASSESSORE: ING. TULLIO GIUFFRÈ

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO: D.SSA PAOLA DI TRAPANI

CITTA' DI PALERMO
ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

P.R.G. COMUNALE
DIRETTIVE GENERALI - OTTOBRE 2012

ALLEGATO "B"
Analisi territoriali

**Parte IIc - *Quadro di Riferimento Territoriale ed
urbanistico di area vasta e locale
Analisi urbanistiche***

IL SINDACO: ON. PROF. LEOLUCA ORLANDO

L'ASSESSORE: ING. TULLIO GIUFFRÈ

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO: D.SSA PAOLA DI TRAPANI

Ufficio di Piano

Staff di Coordinamento: Arch. Giovanni Sarta, Ing. Graziella Pitrolo, Arch. Giuseppina Liuzzo, Funz.Tec.Prog. Ing. Vincenzo Collura; Arch. Maurizio Fucarino, Dott. Geol. Vincenzo Giambruno.

Progettisti: Arch. Giovanni Sarta, Ing. Graziella Pitrolo, Arch. Giuseppina Liuzzo, Funz.Tec.Prog. Ing. Vincenzo Collura; Esp. Geom. Alaimo Claudio, Esp. Geom. Amato Vincenzo, Esp. Geom. Andò Achille, Funz.Tec.Arch. Amodeo Lorella, Esp. Geom. Bellante Filippo Dott. Geol. Vincenzo Giambruno; Funz. Tecn. Arch. Tiziana Turrisi; Funz. Tecn. Geol. Gabriele Sapia, Esp. Geom. Buccheri Saverio, Esp. di prog. Cannella Benedetto, Esp. Geom. Cannioto Marco, Ing.re Progett. Cardella Sergio, Funz. Tec .Arch. Cascino Giovanni, Esp. di prog. Chiodo Francesca, Ing. Vincenzo Collura, Esp. Geom. Cusimano Antonino, Esp. Geom. Cusimano Giacomo, Funz.Tec.Arch. D'Agostino Davide, Funz.Tec.Arch. De Marines Filippo, Funz.Tec.Arch. Di Carlo Antonio, Ing.re Progett. Di Lorenzo Luigi, Funz.Tec.Arch. Di Martino Marcello, Coll.Prof.Amm. Dioguardi Giuseppe, Coll.Prof.Amm. Fallea Roberto, Esp. Geom. Favitta Rosario, Esp. di prog. Ferrante Gaetano, Funz.Tec.Arch. Ferrauto Rosalia, Funz.Tec.Arch. Fucarino Maurizio, Dott. Geol. Vincenzo Giambruno, Esp. Geom. Graffeo Giovanni, Ing.re Progett. Granata Fabio, Esp. di prog. Katsireas Dimitrios, Esp. Tec. Prog. Lauricella Giuseppe, Funz.Tec.Arch. Liuzzo, Funz.Tec.Arch. Martorana Antonino, B. Marchese, Esp. Geom. Nuccio Antonino, Funz.Tec.Arch. Orantelli Giuseppe, Arch. Pecoraino Maria Luisa, Ing. G. Pitrolo, Esp. di Prog. Piazza Liborio, Funz. Tec. Arch. Polizzi Lucrezia, Architetto Rizzo Ignazio, Esp. Geom. Salamone Antonino, Funz.Tec. Geol. Sapia Gabriele, Funz.Tec.Arch. G. Sarta, Funz.Tec.Arch. Schiera Giuseppa, Funz. Tec. Arch. Sinacori Antonella, Architetto Soldano Gloria, Istrutt. Geom. Spinnato Marianna, Funz.Tec.Arch. Turrisi Tiziana, Esp. di prog. Velletri Francesco, Funz. Tec. Arch. Virgadamo Marcantonio, Funz.Tec.Arch. Vitale Achille;

Collaboratori esperti: Arch. Daniela Faconti; Dott.ssa Giuseppa Todaro; Dott. Girolamo D'Anneo; Dott.ssa Caterina Negrini, Dott. Fabio Di Piazza, Dott. Geol. Aldo Carmelo Pisano, Arch. Ornella Amara, Arch. M. Giuliana Zichichi, Arch. Giovanni D'Anna; Arch. Caterina Francesca Greco, Ing. Giuseppe Letizia, Dott.ssa Patrizia Sampino, Ing. Nunzio Salfi, G. Meli, D'Alia, L. Di Gregorio, F. Grech, L. Onorato

Staff Amministrativo: Funz. Amm.vo Mangiapane Nicoletta; Coll.Prof.Amm. Aiello Brigida; Esp. Amm.vo Calderaro Elena, Istrutt. Amm. Carmisano Giuseppe; Coll.Prof.Amm. Corso Gina; Istrutt. Amm. Di Simone Domenica; Coll.Prof.Amm. Geraci Maria Ines; Istrutt. Amm. Vinciguerra Salvatore

Indice

11	C3 Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, fabbisogni e tendenze
11	C3.a) Stato di attuazione
11	C3.a.1 Zone A
11	Excursus storico
13	Le zone A nella Variante Generale al P.R.G
14	Zonizzazione
15	Z.T.O. "A" - definizioni ex art. 5 delle n.t.a. del P.R.G
15	Z.T.O. "A1"
16	Z.T.O. "A2"
16	<i>"Netto storico" ex art. 20 delle n.t.a. del P.R.G</i>
16	<i>"Verde storico" ex art. 21 delle n.t.a. del P.R.G</i>
16	<i>Stato di attuazione della pianificazione attuativa</i>
18	Quadro normativo nazionale di riferimento
19	Quadro normativo regionale di riferimento
20	Considerazioni conclusive
22	C3.a.2 Zone B e C
22	L'offerta residenziale del PRG vigente
24	Zone Cb
27	Le Zone B4a e B4b
27	Piani di Zona nella città di Palermo
30	Stato di utilizzazione delle aree edificabili anno 2012
30	L'edilizia sovvenzionata
35	C3.a.3 - Zone D e Zone Commerciali
35	Attività produttive e commerciali
38	C3.a.4 - Stato delle urbanizzazioni e vincoli
39	Lo strumento urbanistico vigente
40	L'inquadramento del territorio
41	Il quartiere quale ambito territoriale

49	Analisi della popolazione
54	Andamento demografico
55	Categorie dei servizi del P.R.G.
55	Il rilievo dei servizi
55	La fonte e la metodologia del rilievo dei servizi
56	Le schede dei servizi e delle attrezzature
57	Distribuzione dei servizi per quartiere
	Verde pubblico-V
57	Attrezzature di interesse comune-IC
57	Parcheggi pubblici e di uso pubblico-P
57	Attrezzature relative all'istruzione-S
58	
58	Verifica della dotazione di servizi secondo il D.M. 1444/68
58	La dotazione minima secondo il D.M. 1444/68
58	Quadro di sintesi della dotazione dei servizi sul territorio
59	Quadro normativo delle aree a servizi del P.R.G.
60	I vincoli di natura urbanistica
63	Indennità nel caso di reitera dei vincoli espropriativo
64	La perequazione urbanistica
65	La pianificazione dei Servizi
66	Valutare la fattibilità economica del piano
	C3.a.5- Vincoli geologici e idrogeologici: nota preliminare sulle criticità geologiche da affrontare in sede di nuova pianificazione
114	Proposti per la redazione dello studio geologico a corredo del nuovo P.R.G.
115	

C3 Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, fabbisogni e tendenze

Ai sensi della Circolare 2/2000 e in riferimento al DM 1444/68, si è proceduto alla verifica dell'attuazione delle ZTO del PRG vigente, dei relativi fabbisogni e alla quantificazione della domanda e dell'offerta.

C3.a Stato di attuazione

C3.a.1 Zone A

Arch. L. Amodeo - Arch. G. Ferrante - Arch. R. Ferrauto

Excursus storico

Agli inizi del secolo scorso Palermo era costituita dal centro storico accresciuto dalle prime espansioni extra moenia ormai consolidate dei quartieri immediatamente limitrofi: Orto Botanico (a ridosso della stazione ferroviaria), Porrazzi (allargato tra Corso Pisani, Corso Calatafimi e l'area di Danisinni), Molo (con il vecchio borgo S. Lucia saldato all'asse Ruggero Settimo-Libertà con la lottizzazione del fondo Radaly ed infine Resuttana, distante dal centro e creatasi a ridosso del più grande complesso villereccio della piana dei Colli.

Il resto del territorio era caratterizzato dalle grandi proprietà legate alle residenze per la villeggiatura (le ville del '700) e da piccole concentrazioni edilizie connesse ai processi insediativi e produttivi di questi fondi, le borgate, che si attestavano lungo gli assi di collegamento, ai margini dei possedimenti medesimi.

In alcune zone, Colli, Falsomiele, Ciaculli e Roccella, per citare le più significative, la presenza delle ville, con relative pertinenze, è pressoché continua: ogni proprietà è separata dall'altra soltanto da strade interpoderali e di servizio e, dove queste confluiscono o si collegano ai percorsi principali, sorgono le borgate.

Fanno eccezione alcune zone che, particolarmente ricche d'acqua, hanno finito col consolidare le tradizioni agricole a favore di una più minuta proprietà terriera direttamente coinvolta nella conduzione agricola di piccoli orti.

Questo assetto del territorio derivava dalla trasformazione dei grandi latifondi seicenteschi, prevalentemente in mano agli ordini ecclesiastici; la caduta del prestigio di questi ultimi e la corsa alla villeggiatura ne hanno tuttavia determinato la parcellizzazione.

A determinarne la trasformazione è stato il Piano Giarrusso (1884- 86), il primo grande strumento regolatore a scala territoriale che sancisce la codificazione dell'urbanizzazione di vaste aree a ridosso del centro storico che, a parte limitati interventi, erano lasciate a singole e sporadiche iniziative edificatorie.

La formazione della città moderna, per le esigenze amministrative economiche e culturali della società borghese tra la seconda metà dell'ottocento ed i primi decenni del '900, avviene in contrasto con il modello più antico, secondo un disegno anch'esso coerente e significativo: una scacchiera regolare appoggiata all'asse secondario che diventa l'asse principale (via Oreto-via Maqueda-via Libertà) e che comanda un gran numero di altre vie parallele e perpendicolari.

Questo disegno strutturato, paragonabile in Italia solo a quello di Torino, rivela l'approccio culturale con cui la nuova società modifica il quadro fisico della città e risponde, a suo modo, alla sfida del passato.

Il centro storico, con il suo inestricabile ed incomprensibile sistema di tracciati, nel tempo avrebbe dovuto essere omologato alla scacchiera con gli sventramenti previsti dal Piano Giarrusso; ciò non è avvenuto ed alla fine i due centri urbani, distinti e contigui, sono sopravvissuti.

Il dimensionamento previsto da Giarrusso riesce a soddisfare le esigenze della città con la saturazione delle aree urbane ed il coinvolgimento, eccezionale, di taluni ambiti esterni per localizzare le grandi attrezzature come il macello, l'ospedale, il policlinico e lo stadio.

L'esigenza di superare i contenuti e gli indirizzi del Piano Giarrusso avviene alla fine degli anni '30 anche se, a causa della seconda guerra mondiale, sarà portata a compimento soltanto nel 1957 con la redazione di un P.R.G., poi adottato nell'anno 1962.

Tra gli anni '30 e '50 si assiste ad uno sviluppo della città che, pur mantenendo i presupposti giuridici ed amministrativi degli anni precedenti, perde la misura e l'organicità che fino ad allora l'aveva contraddistinta.

Il Piano Regolatore del '62 avvia lo sviluppo urbanistico del dopo guerra; la rendita fondiaria ha il sopravvento sulle altre componenti della rendita cittadina: l'economia palermitana trova nell'attività edilizia la componente dominante.

Si assiste allora all'inesorabile espansione della città proiettata principalmente verso nord, con l'indiscriminata fagocitazione di gran parte delle ville del '700 e l'emarginazione delle borgate, sopraffatte dalla logica inesorabile dei condomini.

I nuovi insediamenti tendono a cancellare i valori tradizionali propri di quelli antichi, sostituendosi a loro brutalmente, in nome di una logica di massimo sfruttamento e minimo costo a detrimento del livello qualitativo.

Questo fenomeno si afferma maggiormente a nord, nella Piana dei Colli, dove la proprietà fondiaria, nella stragrande maggioranza dei casi, è presente con grandi estensioni di terreno spesso in possesso di un solo proprietario o di una famiglia d'estrazione nobile o alto borghese.

I nuovi insediamenti nascono occupando interamente gli antichi fondi: le vie interpoderali di confine e i viali e i sentieri interni si trasformano in strade di servizio ai quartieri.

Nella zona a sud, invece, l'urbanizzazione delle campagne è molto più lenta.

Oltre alla difficoltà del superamento fisico dell'Oreto esiste la più redditizia realtà delle coltivazioni minute e della diversa configurazione della proprietà.

Poche sono infatti al 1912 le grandi famiglie ancora proprietarie di fondi aviti; ad esse sono andate sostituendosi nel tempo quelle dei mezzadri e contadini che non solo ne garantiscono l'unità fisica, ma si disinteressano all'alienazione a fini speculativi, in quanto tradizionalmente legati alla coltivazione della terra.

Non è un caso se le ville della zona a nord, più antiche, sono fortemente compromesse e comunque stravolte, mentre invece quelle a sud, con peculiarità più confacenti alla conduzione agricola, di fatto hanno mantenuto fisionomie ed ambiti originari.

Per quanto riguarda la viabilità, nel rilievo topografico del 1912 si evidenzia una struttura di tipo radiale: tale tipologia nasce dal rapporto tra la città murata ed il suo territorio.

Le principali vie di collegamento con le città limitrofe (Bagheria, Villabate, Belmonte Mezzagno, Altofonte, Monreale, Torretta, Capaci) si dipartono in forma radiale perchè, data la struttura geomorfologia del territorio, Palermo si ritrova in posizione centrale rispetto alla corona dei paesi confinanti.

Il mare, la piana e la corona dei monti determinano la quinta orografica della città; al centro emerge l'antico edificato, il Centro Storico, punto nodale e focale del territorio.

Sugli assi viari principali si sono sviluppate le borgate, le ville e i bagli; questi elementi sono serviti da una minuta viabilità interna al territorio agricolo, spesso con struttura di tipo ad albero, la cui densità è tale da determinare una fitta rete di collegamenti e connessioni.

Il rilievo topografico del 1937 riconferma, e sostanzialmente non aggiunge, nuovi elementi alla maglia viaria preesistente; solo con il rilievo del 1973 si nota una propensione all'espansione in direzione nord-sud con il prolungamento dell'asse storico Maqueda-Libertà e l'introduzione della circonvallazione quale antitesi alla raggiera.

La tipologia di tale nuovo asse viario, inteso come asse di attraversamento veloce, in qualche modo risulta ancora compatibile con il vecchio sistema, in quanto, lungo il percorso, si sviluppa con sezioni di tipo urbano; perde tuttavia ogni rapporto con il preesistente quando, nella successiva fase di progettazione e realizzazione, assume un carattere prevalentemente autostradale.

Le zone A nella Variante Generale al P.R.G.

La Variante Generale al PRG, in ottemperanza a quanto previsto dal documento programmatico approvato dal C.C., costituito dalle Direttive Generali, ha ipotizzato un nuovo assetto del territorio, facendo fundamentalmente riferimento a tre obiettivi principali:

- interpretazione, salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente e del patrimonio edilizio storico;
- qualificazione dei punti nodali del sistema urbano e delle aree marginali al costruito, attraverso la localizzazione di servizi pubblici;
- dimensionamento del fabbisogno abitativo (da contenere al massimo), da attuare anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente inutilizzato e disponibile sul mercato, ivi compreso quello del Centro Storico.

Al di là dei capisaldi normativi, delle analisi socio-economiche, dei criteri adottati per la scelta degli indicatori, l'individuazione degli ambiti, dei confini, dei caratteri morfologici e territoriali operata dalla Variante ha prodotto un'idea precisa di piano e di città.

I cardini di questa idea si possono sintetizzare innanzitutto nell'acqua: Palermo, allo sguardo del pianificatore, aveva perduto il rapporto con l'acqua, tradizionale elemento ordinatore dell'assetto del suo territorio. La presenza di sorgenti e di canalizzazioni aveva fatto la fortuna dei giardini-paradiso di epoca araba. La città invece, espandendosi disordinatamente, ha occultato la campagna e cancellato gli stupendi giardini di origine araba. Da queste considerazioni è nato il modello di una città-oasi in cui il mare si connota come naturale vocazione e la campagna irrigua come elemento strutturante del paesaggio.

Attraverso un'attenta e puntuale lettura del territorio, la Variante Generale, ha inteso restituire alla città la giustapposizione degli elementi che la costituivano e la caratterizzavano: il mare e la conca verde degli agrumeti.

In posizione centrale, punto nodale riconoscibile, il centro storico.

Come chiave di lettura degli ambiti territoriali costituenti la città, in fase pianificatoria si è fatto riferimento alla configurazione dei "territori" anticamente assoggettati alla giurisdizione delle Parrocchie.

Un ruolo importante, seppur oggi difficilmente percepibile, è quello assunto in passato dalle Parrocchie nell'assetto territoriale e sociale della città.

Senza volere entrare nel merito delle argomentazioni di carattere squisitamente canonico, o in quelle ancor più delicate e complesse delle elemosine e delle rendite, ci si è riferiti all'assetto dei territori di ogni singola parrocchia come chiave di lettura delle affinità di natura sociale che legavano tra loro gli ambiti cittadini; ciò in considerazione del fatto che le parrocchie, insieme a ville e bagli, costituivano il principale, se non l'unico, elemento di aggregazione sociale.

La prima chiesa extra moenia ad essere innalzata al rango di parrocchia è stata la cappella di Villa Resuttana nel 1755 (Resuttana sarà anche la prima borgata periferica a configurarsi come quartiere).

Seguono a questa, sino al 1911, altre sei parrocchie: Altarello di Baida (1799), Camastra (Corso Calatafimi- 1810), Brancaccio (1822), Zisa (1844), Partanna Mondello (1886), Tommaso Natale (1901); il resto del territorio resta sotto la giurisdizione della Cattedrale.

Dal 1921 al 1933, vengono istituite altre tredici parrocchie, assegnate alle borgate e sottratte alla giurisdizione della Cattedrale.

Dal 1945 i territori di tutte le nuove parrocchie (oltre settanta) saranno definiti rimodulando quelli delle parrocchie create in precedenza; quello della Cattedrale sarà ridotto e limitato all'interno del Centro Storico.

Essendo stati individuati nuovi centri, espressione della centralità degli agglomerati periferici e delle comunità che le abitano, la Variante Generale al P.R.G. disegna una città costituita da un sistema policentrico di municipalità.

La base di partenza per identificare un ragionevole spartiacque tra la città storica o storicizzata, e la città moderna è stato il rilievo catastale pubblicato nel 1912 con aggiornamenti sino al 1930.

Per comprendere le ultime edificazioni previste dal Piano Giarrusso, quella data poi, con sufficiente coerenza, è stata dilatata sino al 1939, anno in cui fu pubblicato il rilievo OMIRA.

L'individuazione di ciò che sarà definito "Netto Storico", composto da aree libere e parti costruite (la cui dimensione "storicizzata", si ribadisce, è stata quantificata a partire dai rilievi catastali del 1912 fino al rilievo OMIRA del 1939), è servita da spartiacque .

Gli ambiti ed i nuclei, così identificati, costituiscono per la loro configurazione storica i caposaldi cui si è riferita la nuova struttura urbana; pertanto, attraverso la riqualificazione dell'antico patrimonio edilizio nonché la valorizzazione di nuovi spazi pubblici, lo strumento urbanistico in esame, definisce l'offerta di un sistema di "vita" più attento ai valori ed alla dimensione umana.

Zonizzazione

La zonizzazione del territorio operata dalla Variante al P.R.G., relativamente alle z.t.o. "A", parte dall'individuazione del "netto storico" e del "verde storico".

Gli edifici realizzati precedentemente all'anno 1939, ivi comprese le relative pertinenze, vengono classificati z.t.o. "A".

Queste zone comprendono la città ottocentesca, l'edilizia storica delle borgate, l'edilizia storica monumentale, nonché le pertinenze non edificate come i giardini e i parchi storici.

Nella prima stesura del Piano, l'attribuzione di zona "A" era stata riferita esclusivamente agli elementi classificati "netto storico", comprendendo in tale categoria i sedimi di tutti gli edifici riportati nelle tavole OMIRA del '39, seppur non più esistenti, con l'esclusione della maglia viaria e degli spazi non liberi.

Tale criterio di attribuzione venne censurato nel corso dell'esame della Variante da parte degli Organi Regionali ed esplicitato che la classificazione di zona "A" doveva riferirsi agli ambiti urbani storici, territorialmente definiti comprendenti, oltre ai manufatti edilizi, anche la rete viaria, le aree non edificate e gli elementi che concorrono a definire compiutamente il tessuto da salvaguardare.

Il decreto n. 124/DRU/2002, di approvazione della Variante Generale al P.R.G., evidenzia infatti 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 e 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 seguente 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.

Analogha 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 BO che "comprendono le parti di territorio generalmente contigue alle zone A delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico", in realtà non risultano contigue alle stesse bensì si alternano con gli isolati e gli edifici definiti storici, senza risultare

chiaro il criterio che ne ha guidato la valutazione posto che interessano tessuti urbani con analoghe caratteristiche.

Per quanto su esposto è necessario perimetrare le zone A includendo parte della zona BO 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 BO, 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 formata 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 formata 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 BO 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.

Z.T.O. "A" - definizioni ex art. 5 delle n.t.a. del P.R.G

Le zone A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse identificano le parti superstiti (Netto Storico) degli antichi insediamenti urbani e rurali, così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939, e comprendono:

- a) edifici o complessi monumentali, chiese, monasteri, oratori ecc., ville, villini, giardini;
- b) bagli, casene, masserie, case agricole, mulini, manufatti al servizio dell'agricoltura (muretti, cisterne), manufatti industriali (aree industriali); edilizia di espansione ottocentesca - edilizia di borgata.

Z.T.O. "A1" sono 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. Dette aree sono quelle comprese all'interno dell'apposito perimetro riportato nelle tavole P2a.

La perimetrazione delle zone A1 è stata posta in essere a seguito di una puntuale ricognizione effettuata sugli immobili e sulle aree del territorio comunale, preso atto dei vincoli monumentali già imposti dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA., di quanto riportato nella cartografia storica OMIRA dell'anno 1939, della classificazione già effettuata dai precedenti strumenti urbanistici sugli immobili a carattere monumentale, della documentazione fotografica acquisita dall'Ufficio nel marzo del 2000 attraverso ricognizioni aeree nonché, ancora, attraverso numerosi sopralluoghi effettuati puntualmente sul territorio.

Nella fase di adeguamento della Variante Generale al P.R.G. alle prescrizioni contenute nei decreti approvativi, sono stati argomentati in apposito documento, i criteri adottati per ottemperare alle verifiche prescritte.

Riguardo alle tematiche riguardanti le emergenze storiche monumentali, veniva evidenziato che, oltre agli elementi edilizi, puntuali, si includevano nella classificazione "A1" anche quei contesti in cui si riteneva possibile ripristinare il rapporto, ormai perduto, tra l'elemento edilizio storico ed il suo intorno, onde estendere e rafforzare la tutela ad un contesto territorialmente meglio definito sotto il profilo filologico.

All'interno di tali contesti sono state pertanto incluse aree in cui è risultata perdurante la

presenza di impianti arborei e/o ornamentali dalla riconosciuta valenza storica o fondi che, seppur privi ormai di tale connotazione, risultando prossimi alle emergenze edilizie da salvaguardare (con le quali erano un tempo in uno stretto rapporto funzionale) risultano capaci di ripristinare gli originari rapporti spaziali e paesaggistici.

“...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 aree, inglobate all'interno delle perimetrazioni “A1”, spesso porzioni di fondi agricoli, sono state individuate seguendo criteri omogenei che hanno tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei manufatti esistenti, dello stato d'uso delle aree agricole interessate, dei confini tra gli antichi fondi, nonché della presenza di eventuali elementi caratterizzanti il territorio quali vasche, filari di alberi, antichi percorsi, etc..

z.t.o. “A2” sono quelle che

.....comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle perimetrazioni dei centri storici di cui alla Deliberazione 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 .

“Netto storico” ex art. 20 delle n.t.a. del P.R.G

1. Tutti gli edifici classificati Netto Storico, individuati con apposito retino nelle tavole P2a, possiedono destinazione di Z.T.O. A2, ad eccezione di quelli compresi all'interno di altre Z.T.O., che assumono la destinazione della zona entro cui ricadono. Si intendono compresi all'interno di una zona territoriale omogenea quegli edifici per i quali tale zona si estende attorno a tutte e quattro i lati dell'edificio.

Per tali edifici, qualunque destinazione di zona territoriale omogenea essi possiedano, gli interventi ammessi, devono comunque essere tesi alla riqualificazione e al consolidamento delle parti storiche degli edifici stessi e al mantenimento delle loro caratteristiche tipologiche.

“Verde storico” ex art. 21 delle n.t.a. del P.R.G

1. Lo svolgimento dell'attività agricola è consentito a pieno titolo, compreso la realizzazione di opere ed attività legate alla fruizione ed al migliore sfruttamento degli impianti vegetali, nei limiti di densità previsti per le zone E1.

2. Oltre le attività di cui al precedente comma 1 è ammesso l'esercizio delle attività agroturistiche con possibilità di edificazione nei limiti di densità previsti per le zone E1.

3. E' ammesso altresì l'esercizio delle attività vivaistiche a condizione che non comporti la trasformazione della sistemazione originaria del fondo (rispetto della viabilità interna, forma delle aiuole, orografia etc.) e la cancellazione di eventuali impianti ornamentali.

La realizzazione di serre è consentita, a condizione che le stesse siano realizzate in materiali tradizionali (ghisa, ferro, vetro, etc.) e nel rispetto di quanto sopra.

5. 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.

Stato di attuazione della pianificazione attuativa

Così come previsto dall'art. 5 delle Norme di Attuazione del P.R.G. (“nelle zone A2, gli interventi si attuano con l'obbligo di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare ARTA n. 3/2000”) si è proceduto alla pianificazione particolareggiata dei seguenti ambiti:

Borgo Vecchio

Con deliberazione di C.C. n. 16 del 03/02/2000 vengono adottate, tra le altre, le Prescrizioni Esecutive del Borgo Vecchio relative all'area di città delimitata dalle vie F. Crispi, via E. Amari,

via Giuseppe Puglisi Bertolino-Isidoro Carini e via E. Albanese, all'interno della quale coesistono aree degradate e altre dirute a seguito dei bombardamenti dell'ultima guerra mondiale.

Tali prescrizioni prevedono il ripristino di manufatti edilizi con la realizzazione di circa 93 alloggi e l'inserimento di servizi e attrezzature a livello di quartiere cittadino al fine di incentivare il processo di riqualificazione del Borgo.

Le Norme Tecniche di Attuazione del "Borgo Vecchio" contengono le indicazioni circa i possibili interventi che si possono compiere per ogni singola unità edilizia tali da consentire di operare su ciascuna di essa con le modalità che sposino le esigenze di ammodernamento degli impianti e di adeguamento degli edifici alle moderne esigenze abitative con la salvaguardia delle caratteristiche di qualità architettonica dei singoli manufatti, del loro valore di testimonianza storica, come pure dei caratteri che conferiscono qualità ambientale all'insieme urbano dell'intero quartiere o a parti di esso.

Monfenera (in itinere)

Con la D. Dir. 102 del 17/11/2010 "Piano Particolareggiato "Monfenera" - Nomina del Responsabile del Procedimento e costituzione del gruppo di lavoro (...)" è stata avviata la riqualificazione del comparto denominato "Monfenera" sito in prossimità del complesso universitario di via Ernesto Basile e dell'Ospedale Civico, che risulta ben delimitato nell'ambito dello sviluppo ottocentesco sud della città e che, in funzione del continuo espandersi delle superfetazioni e del contestuale crescente degrado morfologico conseguente ad un uso intenso del territorio, si è configurato negli anni come area di collegamento e smistamento tra l'area esterna e il centro cittadino. Tale ambito urbano, densamente edificato, assume importanza strategica, perché va a soddisfare la domanda marginale per l'edilizia universitaria residenziale.

Mondello (in itinere)

I Decreti Dirigenziali 124/DRU/02 e 558/DRU/02 di approvazione della Variante Generale al P.R.G. di Palermo, dispongono, fra l'altro, la redazione di un piano particolareggiato per Mondello, che costituisce un caso a parte in quanto, risulta zonizzata per la maggior parte in B0, ad eccezione della borgata marinara di Mondello paese, dell'insediamento originario di Mondello Valdesi (leggibile lungo l'asse di Viale Regina Margherita) e del lungomare dal paese fino all'Addaura, nei quali è individuata la zona A2.

Al fine di adempiere a questa disposizione, con Determinazione Sindacale n. 243/DS del 02/08/2004 - "Conferimento incarico di collaborazione esterna per il censimento degli edifici ricompresi negli stralci di cartografia di P.R.G. (zona 1,2,3,4,5 e 6) finalizzato alla redazione del P.P. di Mondello" - si è affidata, a sei consulenti esterni, la schedatura delle unità edilizie ricadenti nella Zona A ed in netto storico per l'area soggetta a pianificazione particolareggiata così come individuata nella tavola di P.R.G..

Nelle more della redazione del Piano Particolareggiato in questione, con Determinazione Sindacale n. 110/ ds del 06/05/2005, l'Amministrazione Comunale ha incaricato il Dipartimento di Storia e Progetto nell'Architettura della Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Palermo, di redigere uno "Studio di inquadramento territoriale per gli interventi di riqualificazione a Mondello" che comprende anche l'organizzazione e la gestione di un "Concorso di Idee". L'iter si è concluso con la presentazione del volume "Progettare Mondello", che comprende tutti i progetti partecipanti al concorso, presso l'Archivio Storico del Comune di Palermo in data 24/03/2010.

Centro Storico

L'area coincidente con i quattro mandamenti, classificata come zona A, è stata oggetto di pianificazione urbanistica in tempi antecedenti all'approvazione della Variante Generale al PRG (approvata con D.Dir. 124/DRU/02 e 558/DRU/02) che, comunque, ne ha confermato le previsioni e la vigenza.

I quattro mandamenti, risultano normati dal Piano Particolareggiato Esecutivo, voluto dall'Amministrazione Comunale nella primavera del 1988 ed approvato con D.A.R.T.A. n. 523 del 13 luglio 1993.

Tale piano è lo strumento urbanistico che regola gli interventi di una vasta parte del Centro Storico di Palermo. Da esso, infatti, sono stralciate quattro aree pianificate precedentemente (Piani di Recupero di Sant'Agostino, del Capo, del Cassaro Alto, di Montevergini, di via Scopari di via Discesa delle Capre e i Piani Particolareggiati del Albergheria e di Castello San Pietro).

Il Piano persegue due obiettivi primari: dare specifiche indicazioni sulle modalità d'intervento attuabili sugli immobili appartenenti a soggetti sia pubblici che privati; definire i compiti dell'Amministrazione Comunale nel recupero delle aree maggiormente degradate al fine di migliorare l'aspetto fisico e sociale complessivo della città con una particolare attenzione alla sua storia e alla sua configurazione.

Le indicazioni di progetto del Piano si basano principalmente sullo studio e l'individuazione delle "categorie tipologiche" degli edifici che definiscono il tessuto storico del centro antico. Esse comprendono: l'edilizia specialistica e quella religiosa, gli edifici per il culto (chiese, oratori, cappelle, conventi e monasteri); l'edilizia residenziale suddivisa in "palazzo", "palazzetto", "palazzetto plurifamiliare", "catoio multiplo" e "catoio semplice". Sono inoltre individuati gli edifici specialistici produttivi l'edilizia derivante dall'attuazione del Piano di Risanamento del 1886, quella post-bellica, le parti residue delle mura e delle fortificazioni urbane, gli impianti a verde, le superfetazioni. Le "modalità di intervento", (restauro, ristrutturazione, ripristino filologico, demolizione senza ricostruzione), e il ventaglio delle destinazioni d'uso ammissibili derivano da tali approfondite analisi. Tutti gli interventi relativi alla sistemazione degli spazi pubblici competono all'Amministrazione Comunale chiamata ad ulteriori approfondimenti e verifiche degli interventi progettuali indicati dal Piano.

Grazie all'azione congiunta dello strumento urbanistico e dei programmi finanziari (comunitari e regionali) è stato possibile intervenire sugli edifici monumentali, sui palazzi storici (privati e pubblici), su alcune strutture commerciali e produttive, nonché sul potenziamento di attività culturali e turistico-ricreative per riportare la residenza e le attività nel centro storico.

Nei quasi diciotto anni di attuazione del P.P.E. uno dei nodi cruciali, oggetto di dibattito e di interventi amministrativi specifici, è stato il ruolo degli interventi dei privati nel processo di riqualificazione e del rapporto pubblico-privato, talvolta fecondo, altre volte conflittuale.

L'Amministrazione Comunale nell'ultimo anno ha avviato la revisione del P.P.E. che sarà elaborata da un gruppo di lavoro interno all'Ufficio del Centro Storico, accompagnato da un Comitato Scientifico composto da esperti della comunità accademica, culturale e professionale e da un Comitato Consultivo formato da rappresentanti dei soggetti istituzionali che intervengono nel processo di approvazione e controllo del piano (Soprintendenza, Genio Civile, Dipartimento Regionale Urbanistica, etc.).

Quadro normativo nazionale di riferimento

Nel panorama legislativo nazionale non esiste una definizione ad hoc del concetto di "centro storico", nonostante vi siano numerosi richiami a tale concetto in varie norme.

La legge urbanistica del '42 si limita a enunciare che si deve assicurare, nel rinnovamento e ampliamento edilizio della città, il rispetto dei caratteri tradizionali. Successivamente, per effetto dell'art. 17 della l. 765 del 1967 la legge urbanistica dispone (art. 41 quinquies) che quando l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi (...) fino all'approvazione del piano regolatore generale. Con ciò le trasformazioni sono solo rinviate alla fase della pianificazione urbanistica.

La Circolare 28 ottobre 1967 n. 3210 fu emanata per chiarire l'interpretazione dei disposti della Legge Ponte (765/67) e, in particolare, quelli relativi "alle parti che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale".

Con una successiva integrazione dovuta all'art. 1 della legge 11 novembre 1968 n. 1187, la stessa legge precisa che tra i contenuti essenziali del piano regolatore generale debbono esservi i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico .

A partire dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nel quale sono definite le Zone Territoriali Omogenee, i centri storici (che nel decreto non vengono mai nominati) si sono fatti coincidere, in linea di massima con le zone A definite come le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Il Decreto, relativamente alle zone A, si limita a prescrivere limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati.

Il Titolo IV della Legge n. 457 del 5/08/1978, riporta l'attenzione sulle aree degradate dei centri storici, ai fini del loro recupero mediante piani particolareggiati (di iniziativa anche da parte di privati), e la definizione di categorie di intervento introdotte dall'art. 31 della medesima legge ha costituito per decenni l'unica normativa applicata a livello nazionale per l'intervento nei centri storici.

Negli anni '90, nel tentativo di agevolare l'attuazione degli interventi di recupero e di coinvolgere l'iniziativa privata, il parlamento nazionale ha generato nuovi tipi di strumenti urbanistici, per lo più riconducibili ai piani complessi come i programmi di recupero urbano o i programmi integrati di intervento che propongono sostanzialmente la concertazione tra l'intervento pubblico e quello privato.

Quadro normativo regionale di riferimento

Il tema dell'intervento nei centri storici viene approfondito con l'elaborazione di alcune leggi speciali, riferite a particolari città (con appositi canali finanziari per gli interventi) o a particolari contesti territoriali colpiti da calamità (per lo più terremoti), e in alcune leggi regionali.

Un posto di rilievo nel panorama nazionale occupa la legge della Regione Sicilia n. 70 del 1976, dedicata al recupero dei centri storici di Siracusa (l'isola di Ortigia) e di Agrigento, nella quale i primi due articoli costituiscono il più notevole avanzamento normativo e metodologico dell'intervento nei centri storici.

Sempre in Sicilia l'attività urbanistica ed edilizia all'interno di centri storici è integrata dalle disposizioni della L. R. n. 71 del 27/12/1978 (e dalla circolare n. 4 del 1979 emanata in applicazione della legge), la quale dedica al recupero dei centri storici l'art. 20 e l'art. 55. L'art. 20 ripropone le categorie d'intervento della legge 457/78; l'art. 55 richiama i primi due articoli della legge regionale 70/76 e successivamente sottolinea che *“le nuove costruzioni ammissibili nelle aree libere o che si rendano libere dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche”* con l'intento di salvaguardare il recupero del patrimonio edilizio storico.

Il tema del recupero dei centri storici viene, inoltre, approfondito dalle “Linee guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale” (decreto assessoriale BB.CC.AA. del 21/05/99) che *“individua quali centri e nuclei storici le strutture insediative aggregate, storicamente consolidate, delle quali occorre preservare e valorizzare le specificità storico-urbanistiche-architettoniche in stretto e inscindibile rapporto con quelle paesaggistico-ambientali”*.

Tra gli indirizzi delle Linee guida del PTPR assume particolare importanza la perimetrazione dei centri e nuclei storici, che deve essere considerata come “invariante” e non come scelta di progetto. Sino a quel momento, infatti, la perimetrazione era stata spesso effettuata con criteri arbitrari, o riducendo al minimo la superficie della zona A, o prevedendo zone A discontinue, con l'esclusione delle aree oggetto di vistose sostituzioni.

Questa nuova attenzione nei confronti del ruolo dei centri storici contribuisce a definire strategie regionali di assetto del territorio finalizzate alla conservazione e alla qualificazione del patrimonio di interesse storico, archeologico, artistico, culturale o documentario che costituiscono i nuovi indirizzi culturali per i futuri interventi di recupero dei centri storici.

Con la circolare A.R.T.A. n. 3 del 2000 si è introdotta “(...) l’opportunità di prevedere l’intervento diretto attraverso la pianificazione generale in corso di redazione o attraverso apposite varianti generali che abbiano come campo di applicazione le zone A, opportunamente perimetrate (...)”.

Fino a quel momento, infatti, il recupero dei centri storici era stato tradizionalmente affidato alla redazione dei piani particolareggiati o piani di recupero redatti ai sensi della circolare n. 4 del 1979, ma tale tipo di pianificazione è stata poco applicata, infatti “(...) I Comuni che si sono avvalsi della facoltà di redigere piani particolareggiati sono comunque pochissimi. In linea generale, si può dire che la pianificazione attuativa all’interno dei centri storici è stata poco praticata e, tranne qualche caso, i piani pervenuti all’esame di questo Assessorato sono stati redatti con metodi disomogenei (...)”.

L’“intervento diretto” introdotto dalla circolare n. 3/2000 non comporta, però, un approccio progettuale approssimativo. Infatti, le “(...) varianti devono essere redatte sulla base di una conoscenza approfondita della storia urbana, della formazione e delle trasformazioni del patrimonio edilizio storico e degli spazi ineditati, su analisi e valutazioni di tipo socio economico, sulla verifica degli aspetti funzionali (accessibilità, mobilità, dotazione di attrezzature e servizi) della città storica, sulla riutilizzazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio storico sia in termini residenziali che in riferimento ad altre attività e funzioni compatibili (...). I rilievi possono essere estesi all’intera zona A o possono essere limitati ad aree campione opportunamente selezionate, in grado però di apportare un contributo di conoscenze da riversare nell’ambito generale. La cartografia di base deve essere integrata da un adeguato repertorio di immagini fotografiche (...)”.

Considerazioni conclusive

Il P.R.G. vigente è stato redatto con particolare attenzione alla tutela e valorizzazione del patrimonio storico. Nella delibera di approvazione delle direttive generali del 1992, il Consiglio Comunale conferisce esplicito mandato in tal senso.

Ma il perimetro delle zone “A”, evidenziato negli elaborati del PRG vigente, mantiene, se pur a valle delle verifiche sulla sussistenza delle valenze storico architettoniche degli immobili disposte dalla Regione in fase di approvazione del Piano, le scelte effettuate in precedenza, con l’individuazione del patrimonio edilizio storico basata sul rilievo del 1939 (O.M.I.R.A.).

Pertanto, va effettuata una nuova individuazione del perimetro delle zone “A” che non risulti come una mera trasposizione cartografica dall’insieme degli immobili risalenti al 1939, ma che tenga conto soprattutto delle caratteristiche del contesto. Quest’ultimo può essere ritenuto “storico” nel caso in cui siano le caratteristiche “storiche” a prevalere sulle altre, e qualora la omogeneità urbanistico-architettonica sia tale da potere essere riconosciuta anche in presenza di elementi “dissonanti”.

Il riconoscimento della presenza di un contesto storico, e la conseguente classificazione di zona A, è meno scontata per gli elementi non facenti parte del contesto “urbano”. Va considerato che nel territorio palermitano, infatti, già nel 1939, erano presenti numerosi insediamenti non aventi le caratteristiche dell’agglomerato urbano, essendo disgregati e/o puntiformi, lungo le strade di comunicazione o in piena campagna. L’espansione della città ha in parte cancellato ed in parte inglobato dette testimonianze diffuse; parte di queste (le ville monumentali, i bagli, le casene, le vasche, i mulini) sono sicuramente, in ogni caso, meritevoli di tutela, altre, meno significative, sopravvivono come relitti di un contesto che non esiste più, inserite in un ambito urbano radicalmente modificato in quanto totalmente costituito da edilizia recente. In questi casi non si può più certo parlare di contesto storico omogeneo e, pertanto, è opportuno che gli ambiti interessati non siano classificati come zona “A”.

Questi ambiti urbani caratterizzati da eterogeneità dei tessuti e dalla loro fondamentale incompiutezza vanno, piuttosto, analizzati con particolare attenzione e sottoposti ad un progetto urbano di completamento e/o trasformazione urbanistica.

Per quanto sopra, nell'ambito della pianificazione generale, si rende necessario approfondire la normativa che regola gli interventi sui Netti Storici, quindi la "Scheda Norma sugli interventi sugli immobili classificati Netto Storico" va revisionata in modo che sia più coerentemente orientata al riconoscimento, alla tutela ed al ripristino delle caratteristiche storiche degli immobili.

In merito alle analisi da effettuare sulle zone A "perimetrale" ed alle conseguenti scelte di pianificazione è opportuno che le stesse riguardino tutte le zone "A" compreso, pertanto, anche l'ambito dei Quattro Mandamenti.

Questo ambito, individuato come contesto storico da assoggettare a forme di tutela e valorizzazione già nel 1978, data alla quale è stato stralciato dal PRG del 1962, è disciplinato da un Piano Particolareggiato Esecutivo, approvato nel 1993. P.R.G. e P.P.E. sono, a quella data, redatti con "posizioni" coerenti, perché, oltre che nello stesso periodo e nel medesimo contesto politico culturale, sono stati redatti entrambi con il contributo del Prof. Pierluigi Cervellati.

Al fine di assicurare una perfetta coerenza tra i due strumenti urbanistici, sia in termini di "atteggiamento" progettuale, che delle interconnessioni funzionali, è necessario che, anche oggi, l'attività di pianificazione, che interviene anche per il P.P.E., avvenga in stretta connessione, oltre che nel corretto ordine gerarchico.

Una corretta azione di valorizzazione del capitale storico, da definire nell'ambito della revisione del PRG non può, pertanto, prescindere dall'ambito territoriale dei Quattro Mandamenti.

Va detto, infine, che è opportuno che il PRG definisca totalmente e compiutamente le previsioni di piano e non preveda alcun rinvio, fatta eccezione del P.P.E., a successivi atti di pianificazione particolareggiata. Ciò in riferimento alla circolare A.R.T.A. n. 3 del 2000 che legittima il ricorso a questa modalità di pianificazione.

ZONE B E C

Ing. Graziella Pitrolo Arch. Ignazio Rizzo, Geom. Antonino Nuccio, Arch. M. Luisa Pecoraino, Arch. Antonello Salamone

L'OFFERTA RESIDENZIALE DEL PRG VIGENTE

L'offerta residenziale proposta dal PRG vigente è stata dimensionata in massima parte per tenere conto della cosiddetta "domanda marginale", afferente alle categorie in disagio abitativo quali anziani, immigrati extracomunitari, studenti, portatori di handicap, ecc. Dai dati disponibili, contenuti nel Censimento Istat della popolazione del 1991, infatti emergeva un altissimo numero di abitazioni non utilizzate e disponibili alla residenza, circostanza che indirizzava il piano verso una politica di recupero del patrimonio esistente piuttosto che di espansione e verso una attenzione alle categorie più disagiate. La domanda marginale è stata valutata in circa 2100 alloggi; ai quali sommare 9.400 alloggi necessari per eliminare l'emergenza abitativa determinata dalla popolazione a basso reddito e per compensare le demolizioni previste dal piano stesso.

Sulla base di tali considerazioni le nuove zone di espansione del PRG sono state dimensionate per soddisfare un fabbisogno di circa 3000 alloggi nel ventennio 1995/2015, corrispondente ad una popolazione da insediare di circa 9000 abitanti; sono state per ciò previste zone "C" per una superficie di circa 62 ha.

Il Piano, ai fini del dimensionamento e della risposta al fabbisogno decennale, non prendeva in considerazione il possibile contributo alla realizzazione di nuovi alloggi derivante dalla utilizzazione di aree interstiziali e libere delle zone B che definiva "sature", anche in ragione dei servizi pubblici del decreto Ministeriale 1444/68 effettivamente reperibili, e le norme di attuazione non consentivano la possibilità di realizzare nuove costruzioni ma solo limitati completamenti edilizi. Per i restanti 8.500 alloggi il PRG fa affidamento al recupero dell'edilizia esistente, ed in particolare di quella degradata del Centro Storico e delle borgate.

L'offerta residenziale, in particolare con riferimento alle potenzialità delle zone C, è stata falsata però dal fatto che queste aree sono state ampiamente utilizzate nell'arco di tempo che va dall'adozione alla approvazione del PRG attraverso l'approvazione dei "programmi costruttivi" (**nota 1**)

Nelle more dell'adozione del PRG, ma a piano già trasmesso al Consiglio Comunale, infatti la Regione Sicilia emanava la Legge n° 22/1996 che, all'art. 25, limitatamente alle necessità scaturenti dai finanziamenti regionali in corso, consentiva ai Comuni, anche se obbligati a redigere il PEEP, di approvare programmi costruttivi redatti dalle cooperative e imprese destinatarie di tali finanziamenti. La legge inoltre consentiva, in assenza di aree edificabili, di utilizzare aree di verde agricolo.

All'atto dell'emissione della L.R. n. 22/1996 le cooperative e le imprese edilizie inserite utilmente nelle graduatorie regionali per la fruizione di finanziamenti da utilizzare nel territorio di Palermo erano circa 2500.

Per indirizzare l'operato dei soggetti destinatari dei finanziamenti pubblici, il comune di Palermo, nel rispetto del PRG adottato, deliberava allora, con atto consiliare n. 187/1997, l'individuazione delle aree e degli edifici suscettibili di utilizzazione per le finalità della legge. Le individuazioni hanno interessato manufatti storici esistenti da recuperare, fortemente degradati ed abbandonati, localizzati nei centri storici delle borgate, per 1557 alloggi, ed aree libere per 1270 alloggi individuate in modo da ricadere nelle future zone C del piano adottato. Conseguenza di tale scelta coerente con la pianificazione urbanistica in itinere è stata che sin dalle fase di adozione del Piano regolatore, le zone destinate alla espansione ed al fabbisogno decennale del Piano Regolatore generale sono state utilizzate per dar conto di finanziamenti regionali erogati senza alcun riferimento ai reali fabbisogni della città e in qualche modo rendendo inefficaci le previsioni del Piano Regolatore Generale in itinere. Pertanto con l'intervento in alcuni casi di Commissari ad acta nominati dalla Regione per sopperire ai ritardi del Comune per portare avanti i programmi delle Cooperative edilizie, sono

stati approvati programmi costruttivi per 976 alloggi, tutti ricadenti in zona C del piano adottato, riassunti nella Tab. 1

Tab. 1 – Programmi costruttivi approvati in attuazione alla delibera di C.C. n. 187/1997

Località	Destinazione di Zona	N° alloggi	Coop. richiedenti	Delibera
Trabucco	C	112	Marinella; House; Piano Verde;	Comm. Acta.
Pagliarelli	C	99	Giuliana; La Torre; La Florida; Living;	Comm. Acta
Via Nave	C	92	Poggio Dorato; Il Finziere di Palermo; Sara;	Comm. Acta
Via Nave riserva reale	C	139	Sara; Acquario 2000; Living; House;	Comm. Acta
Roccella Bandita	C	88	Esmeralda; Lillo; Giannilivigni;	Cons. Com
Paruta	C	104	Codis; Giustizia; La Tartaruga; Sicilia	Cons. Com
Zen	C	117	Edison Immobiliare;	Cons. Com
Cardillo via Besta	C	57	MIT; La Prima Casa; Lady Casa; Riserva Verde;	Comm. Acta
Cardillo via S. Angelo	C	168	Likelia, House, Acquario 2000	Comm. Acta
Totale		976		

Di questi alloggi ne sono stati realizzati 808 in quanto il programma costruttivo Cardillo via Santangelo ha perduto la sua efficacia, e non ha avuto attuazione **(nota 2)**

In seguito al decreto di approvazione del PRG il Piano ha subito significative variazioni sia nelle norme di attuazione che nella zonizzazione, tali da aumentarne significativamente le potenzialità edificatorie.

All'approvazione del Piano Regolatore Generale le residue aree "C" definite in seguito alla presa d'atto del piano zone "Ca", non ancora impegnate non comprese tra quelle perimetrare con la delibera 187/1997, riportate nella Tab. 2. sono state oggetto di nuovi programmi costruttivi mentre continuavano a pervenire richieste di assegnazioni di aree per lo più in verde agricolo **(nota 3)**

Tab. 2 – Programmi costruttivi approvati in zone Ca non individuate con la Del. di C.C. n. 187/1997

Località	N° alloggi	Coop. richiedenti
Roccazzo	40	Edil Casa Amica
Partanna via Aiace	24	Giuliana
Partanna via Chimera		Desio
Totale	64	

La necessità di redigere un Piano di Settore dell'edilizia residenziale era stata avvertita nel 2002 dal Consiglio Comunale che, con un O.d.G. approvato nella seduta del 24.10.2002 con atto deliberativo n. 293, aveva dato mandato alla Amministrazione di disporre la formazione di un piano, nel quale le problematiche relative al comparto residenziale ed in particolar modo quelle relative alla edilizia residenziale pubblica potessero trovare un inquadramento organico. L'O.d.G. traeva spunto dalla discussione di alcune delibere concernenti la approvazione di programmi costruttivi presentati da imprese di costruzione e cooperative, destinatarie di finanziamenti della Regione Siciliana per la realizzazione di edilizia agevolata, localizzati, in applicazione dell'art.25 della L.R. 22/1996, in aree destinate a verde agricolo dal vigente PRG.

In quell'occasione era emersa infatti con chiarezza l'impossibilità di procedere alla approvazione di quelle iniziative senza aver prima delineato un quadro complessivo dei fabbisogni abitativi e delle risorse disponibili.

Al tal fine il Settore Urbanistica elaborò uno studio di "Verifica delle aree edificabili del PRG vigente" redatto nel mese di maggio dell'anno 2004. Con tale studio, in seguito all'approvazione del Piano e con la presa d'atto, è stata valutata l'offerta di aree edificabili per nuova edilizia residenziale in ciascuna delle zone territoriali omogenee residenziali, pervenendo ai risultati riportati nella Tab 3. La individuazione delle aree libere è stata effettuata inizialmente tramite il semplice raffronto cartografico e poi verificata attraverso sopralluoghi, effettuati tra gennaio e maggio 2004; la perimetrazione ha incluso anche aree che, ancorché libere, erano tuttavia utilizzate per altre attività (depositi all'aperto e simili).

Zone Cb

Le zone Cb sono uno dei risultati di riclassificazione discendenti dal Decreto di approvazione del PRG. Infatti nascono dalla riclassificazione delle Z.T.O. "B1" a seguito delle prescrizioni di cui ai D. Dir. n° 124 e 558/DRU del 2002 dell'A.R.T.A. che a tale proposito così recita: *"Relativamente alle zone B1 (art. 8 norme tecniche di attuazione), per le quali è consentita nuova edificazione soltanto sui lotti liberi o interclusi, derivanti da frazionamenti perfezionati al 20.05.1994, non si comprendono i criteri che hanno guidato tale classificazione, posto che trattasi di edificazioni che in buona parte, nel piano regolatore generale del 1962 ricadevano in verde agricolo, con indice pari a 0,20 mc./mq.. In assenza di una verifica sulla rispondenza di tali zone B1 al decreto ministeriale n° 1444/1968, relativamente sia all'indice di densità, indicato all'art. 6 delle norme tecniche di attuazione come maggiore o uguale a 1,54 mc./mq., (sia all'esistenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie) tali zone vengono classificate C"*. A seguito della suddetta verifica numerose zone B1 sono risultate con indice di densità inferiore ad 1,5 mc./mq. e quindi sono state riclassificate Z.T.O. "Cb", per differenziarle dalle zone "C" originarie del Piano chiamate "Ca".

Tale operazione è stata formalizzata con la Deliberazione di C.C. di Presa d'Atto n° 7/2004 che ufficialmente ha dato l'input per avviare l'attuazione nelle suddette zone.

Pertanto queste aree in seguito alla riclassificazione sono passate da aree ove era possibile edificare con lotto minimo di mq 600 un immobile di mc 600, a zone dove l'edificazione è subordinata alla predisposizione di piani esecutivi con densità territoriale mc/mq 0,75.

Analizzando la consistenza e l'ubicazione delle Z.T.O. "Cb" ex B1 esse risultano per la maggior parte ricadenti nelle zone periferiche della città e nelle borgate. Queste aree corrispondono quasi sempre ai pochi lotti non edificati ricadenti all'interno delle edificazioni degli anni 60 e 70 nel verde agricolo che il PRG del '62 aveva individuato con densità edificatoria pari a 0,20 mc/mq, come evidenziato nel decreto di approvazione del Piano. Queste edificazioni realizzate in assenza di una pianificazione unitaria erano stati ideate quali complessi residenziali chiusi, privi di urbanizzazioni primarie pubbliche e anche le vie di accesso ai lotti erano private. L'averle rese disponibili a ulteriore edificazione ha pertanto non soltanto aumentato il carico urbanistico in zone sorte senza una pianificazione urbanistica ma anche determinato non pochi problemi nella loro attuazione.

L'attuazione nelle Z.T.O. "Cb" è avvenuta in conformità a quanto prescritto dall'art. 12 delle N.d.A. di cui alla Del. C.C. n° 7/2004, che riprende quanto prescritto dal decreto di approvazione. L'attuazione prevede tre diversi casi di intervento in base alla superficie libera da attuare, infatti la superficie minima libera per poter attuare una lottizzazione di iniziativa privata, ai sensi della L.R. n° 71/1978, viene fissata in mq. 10.000,00 con un indice di densità territoriale di mc./mq. 0,75; per superfici al di sotto di 10.000,000 mq. e fino a mq. 5.000,00 si può redigere un piano di lottizzazione che, al fine di garantire l'unità minima funzionale di servizi da standard (art. 3 D.M. 14444/1968), deve prevedere quantità di servizi ragguagliati a 10.000,00 mq..(mq. 1.692,00).

L'art. 12 continua normando l'attuazione delle aree libere di superficie al di sotto di mq. 5000,00 e fino a mq. 2.500,00; per tale tipologia di superficie viene prevista la redazione di un planovolumetrico che preveda, con atto d'obbligo, la cessione gratuita delle aree per standard pari a mq./ab 7,00 su allineamenti stradali pubblici confinanti.

Se attraverso il ricorso alla pianificazione attuativa si riteneva di riuscire a dotare di servizi ampie zone della città edificate ormai consolidate, nella realtà la situazione dello stato di fatto, soprattutto nel caso di lotti singoli, non ha consentito di pervenire a reali benefici per la città. Infatti evidentemente, considerato che le zone "Cb" sono per la maggior parte edificate la cessione prevista ha comportato problemi soprattutto per l'assenza di strade pubbliche che consentissero la fruizione delle suddette aree e anche per l'esiguità di tali aree. In realtà le norme hanno tenuto conto di questa problematica tant'è che l'ultimo paragrafo del comma 4 dell'art. 12 testualmente recita: "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."

Questa opportunità di operare nelle aree limitrofe esterne alla lottizzazione non è stata evidentemente sviluppata, in quanto la disponibilità di aree con quelle caratteristiche non sempre è disponibile al richiedente la lottizzazione.

Continuando l'elencazione delle modalità di intervento in Z.T.O. "Cb", per i casi di superfici libere al di sotto dei 2.500,00 mq. e fino a 600,00 mq. (lotto minimo consentito) inseriti in contesti edificati e sufficientemente urbanizzati l'attuazione avviene per singola concessione. Evidentemente occorre dimostrare che detti lotti siano realmente lotti residui ed inseriti in contesti saturi.

A seguito dell'esame della Deliberazione di Presa d'Atto n° 7/2004 l'A.R.T.A. ha segnalato alcuni difformità nella trasposizione delle prescrizioni e disposizioni dei decreti approvativi.

Le suddette correzioni e chiarimenti sono stati oggetto della Deliberazione di C.C. n° 125/2006 avente per oggetto: *"Rettifica alla Delibera di Consiglio Comunale n° 7/2004 di Presa d'Atto – Errori e correzioni."*

Inoltre la suddetta Deliberazione ha tenuto conto anche della "Circolare esplicativa e disposizioni in merito sull'adeguamento delle N.d.A. della Variante Generale al P.R.G. ai Decreti Regionali di approvazione", che ha indirizzato l'attività dell'Ufficio in merito all'attuazione delle zone Cb, ritenendo non necessari

In particolare il Consiglio Comunale si è così determinato *"Nel merito dell'approvazione dei Planovolumetrici, in quanto assimilabili a progetti edilizi e non a piani urbanistici, non necessitano dell'approvazione del Consiglio Comunale. La cessione delle aree a servizi dovrà essere garantita dall'atto d'obbligo da allegare alla concessione edilizia. Anche per le Zone "Cb" i Planovolumetrici saranno, pertanto, approvati dal Settore Edilizia Privata previo parere favorevole del Settore Urbanistica"*.

Inoltre per quanto riguarda la cessione gratuita delle aree per servizi da standard da parte di quanti hanno chiesto di attuare in zone Cb, il Consiglio individuato una possibile soluzione con il seguente dispositivo *"Nei casi in cui, in fase di redazione di piani di lottizzazione o planovolumetrici, è dimostrata l'impossibilità di localizzare le aree a servizi in aree accessibili tramite strade pubbliche, è necessario garantire la possibilità di monetizzare i servizi stessi. Detta monetizzazione dovrà essere rapportata al costo reale di realizzazione del servizio, desunto da progetti di opere pubbliche recentemente approvate dall'Amministrazione Comunale"*.

In merito alla possibilità di saturare la densità di 0,75 mc./mq. nei lotti edificati legittimamente, Il Consiglio si è così pronunciato: *"Nel merito della possibilità, in zona "Cb", di effettuare ampliamenti di edifici esistenti, questi sono autorizzabili nei limiti di densità della zona. L'ampliamento è autorizzato con concessione diretta nei casi in cui il lotto sia inferiore di mq. 2.500,00. Per lotti di dimensione superiore è necessario presentare un Planovolumetrico o un piano di lottizzazione rispettivamente nei casi in cui il lotto è inferiore o superiore di mq. 5.000,00"*.

In considerazione che, con la stessa nota di cui sopra n°67158 del 18.10.2004, l'A.R.T.A. ha anche disposto l'eliminazione del comma 5 dell'art. 12 delle N.d.A. ritenendolo norma procedurale, l'Ufficio con la suddetta Del. n°125/2006 ne ha disposto l'abrogazione.

A maggiore comprensione si riporta l'ex comma 5 dell'art.14: *“Per le zone Cb 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. 600,00, con i parametri di cui al 3° comma del precedente art. 8 ed il rispetto degli allineamenti esistenti su strada*

Questa è divenuta valida norma procedurale per i casi di superfici libere al di sotto dei 2.500,00 mq. e fino a 600,00 mq. (lotto minimo consentito).

A seguito dei casi presentati all'Ufficio ai fini istruttori s'è ritenuto, nel tempo, di dover stabilire delle linee guida interpretative delle norme tecniche di attuazione che si riportano di seguito

- Si intendono per aree di limitata estensione libere da edificazioni quelle non edificate la cui superficie è compresa tra mq. 600,00 (lotto minimo consentito) e mq. 2.500,00.

- Il ricorso alla singola concessione è possibile solo per le “aree di limitata estensione ricadenti in contesti già interessati da edificazioni e sufficientemente urbanizzate”;

- Per poter ricorrere alla singola concessione necessita dimostrare che l'area libera, oggetto di richiesta di concessione, ricada in un contesto già interessato da edificazioni e sufficientemente urbanizzato. In tal senso, va precisato, che si intende per area libera tutta la superficie non edificata ricadente in Z.T.O. “Cb” anche se diversa proprietà. Per dimostrare quanto sopra detto il richiedente presenta al Servizio Urbanistica, per il parere così come previsto dalla Del. C.C. n° 125/2006, un elaborato planimetrico, su base catastale, dell'area interessata da concessione e di tutti i lotti confinanti dove sia documentata la consistenza volumetrica degli immobili esistenti e la densità edilizia dei lotti. Qualora le aree confinanti risultassero libere da edificazioni, le stesse dovranno essere accorpate e pianificate ed a secondo della superficie complessiva si potrà ricorrere alla singola concessione oppure dovrà redigersi un P.d.L. o un Planovolumetrico, così come prescrive il comma 4 dell'art. 12 delle N.d.A. del P.R.G..

- Si intendono confinanti tutti i lotti che possiedono un lato in comune con l'area in considerazione, ancor quando detto lato è separato da una strada privata e non classificata come viabilità dal P.R.G..

- Nei casi di aree di limitata estensione (da mq. 600,00 a mq. 2.500,00) non edificate è possibile effettuare anche frazionamenti, previa verifica dei lotti confinanti come spiegato innanzi. Il frazionamento deve essere effettuato nel rispetto del lotto minimo ed assicurando che non si configurino lotti interclusi, salvaguardando i diritti di terzi.

- Quando non si vuole ricorrere al frazionamento per edificare in aree libere con superficie inferiore a mq. 2.500,00, nel rinvio al comma 3 dell'art. 8 delle N.d.A., è ammessa una volumetria massima di 600,00 mc.. Qualora per lotti superiori a 600,00 e fino a 2500,00 mq. si intenda realizzare una volumetria maggiore si dovrà fare riferimento alla densità territoriale delle Z.T.O. “Cb” pari a 0,75 mc./mq. così come stabilito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n°106 del 14.05.2008.

- Per lotti edificati di superficie compresa tra 600,00 mq. e 2.500,00 mq. si può ricorrere al rilascio della concessione edilizia a saturazione della densità edilizia di 0,75 mc./mq., per ampliamenti e/o sopraelevazioni o per nuove edificazioni,

- Per lotti edificati legittimamente di superficie compresa tra 600,00 mq. e 2.500,00 mq. si può concedere, in analogia con le Z.T.O. “B1”, anche il frazionamento a condizione che nella divisione si stacchi una superficie da asservire al manufatto esistente corrispondente alla volumetria realizzata in misura di multipli di 600,00 mq. (ad esempio per una cubatura realizzata di 750,00 mc. si asservirà a questa una superficie di 1200,00 mq. e così via) ciò in virtù del fatto che in queste tipologie di superfici non vi è alcun indice di densità.

- Per lotti edificati legittimamente di superficie superiore a mq. 2.500,00 e fino a mq. 5.000,00 qualora si voglia saturare la densità di 0,75 mc./mq. bisogna dimostrare, come

per i lotti liberi di eguale superficie, che i lotti confinanti siano edificati legittimamente con un indice di almeno 0,20 mc./mq. e quindi redigere un planovolumetrico che comprenda la volumetria esistente per la quale non vengono ceduti servizi in quanto l'edificazione è avvenuta con altri regimi di pianificazione. Qualora dovessero esserci superfici confinanti libere queste dovranno essere accorpate ed a secondo della superficie complessiva dovrà redigersi o un Planovolumetrico o un P.d.L..

- Per lotti edificati legittimamente di superficie superiore a 5.000,00 mq. al fine di eventuali operazioni attuative bisogna operare come per i casi di superfici libere.

- Al fine di una corretta interpretazione delle N.d.A., nei casi di ricorso al planovolumetrico assicurare il reperimento delle aree a servizi anche nei casi soggetti alla redazione di planovolumetrico bisogna che l'istante documenti, nei modi di cui detto, che i lotti confinanti

Le Zone B4a e B4b

Il vigente P.R.G. classifica le zone dell'edilizia residenziale pubblica come zone B4a e B4b.

Le zone B4a sono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni 50.

Le zone B4b sono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati dopo gli anni 50.

Le zone B4a, riguardano gli interventi edilizi realizzati esclusivamente dall'I.A.C.P. all'interno dei Piani Speciali, ancor prima del P.R.G. del 1962; essi possono essere collocati in una fascia temporale che ha inizio negli anni "20 fino agli anni "60.

Di questi, nella revisione del P.R.G., si ritiene, debba prevedersi, oltre che il mantenimento, anche la conservazione della storicità architettonica.

Le zone B4b, riguardano, oltre gli interventi edilizi realizzati dall'I.A.C.P., anche quelli realizzati da Cooperative ed Imprese edilizie, in ossequio alle LL. 167/62 e 865/71.

Dalla verifica, sopra detta, si è accertato che parte di detti interventi, per esempio per Il P.E.E.P. Resuttana, sono stati classificati erroneamente B3, si ritiene pertanto, che nella revisione del P.R.G., dovranno essere rettificati.

Si rappresenta, inoltre, che dette zone, oggi risultano, per quanto attiene le edificazioni, completate; lo stesso non può dirsi per la realizzazione delle urbanizzazioni che risultano incomplete e quindi sottodimensionate rispetto le previsioni del D.M. n°1444/68.

Piani di Zona nella città di Palermo

I Piani di Edilizia Economica e Popolare (4) (P.E.E.P.) sono stati individuati e localizzati nel comune di Palermo come segue:

P.E.E.P. N°1- Località Bandita;

P.E.E.P. N°2- Località Sperone;

P.E.E.P. N°3- Località Oreto;

P.E.E.P. N°4- Località Oreto-Brancaccio;

P.E.E.P. N°5- Località Bonagia;

P.E.E.P. N°6- Località Passo di Rigano 2°;

P.E.E.P. N°7- Località Medaglie D'Oro;

P.E.E.P. N°8- Località Calatafimi;

P.E.E.P. N°9- Località Passo di Rigano 1°;

P.E.E.P. N°10- Località Siccheria;

P.E.E.P. N°12- Località Z.E.N. 2°;

P.E.E.P. N°14- Località Resuttana;

Con D.A.S.E. n. 685 del 11/05/1966 sono stati approvati i piani 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 14. Non sono stati approvati i piani previsti in località Arenella (P.E.E.P n.11) e all'interno dei

quattro mandamenti (P.E.E.P.n.13). L'approvazione del P.E.E.P. n. 8 in località Calatafimi, opportunamente modificato, è stato approvato con successivo D.A.S.E. n.52/76

Dall'esame della tabella allegata, si può desumere che le superfici dei Piani di Zona sono pari a mq 4.728.094, la localizzazione delle aree edificabili è pari a mq 1.554.299 e sviluppano una volumetria di mc 7.000.000 circa, con la realizzazione di n.16.563 alloggi.

Dal rapporto volumetria /superfici si desume che la densità territoriale media è pari a mc/mq 1,48, quella fondiaria è pari a mc/mq 4,50.

In data 31/12/1985, a seguito della L.R. n.86/81, in considerazione della decadenza dei vincoli preordinati alle procedure espropriative, i Piani di Zona hanno perduto efficacia, pertanto l'attività dell'edilizia residenziale pubblica ha proseguito nel rispetto dell'art. 51 della L.865/71 che così recita:"Nei comuni che non dispongano dei piani previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, i programmi costruttivi sono localizzati su aree indicate con deliberazione del consiglio comunale nell'ambito delle zone residenziali dei piani regolatori e dei programmi di fabbricazione, sempre che questi risultino approvati o adottati e trasmessi per le approvazioni di legge."

Detti interventi sono stati localizzati, in maggior parte, nelle aree, definite dal P.R.G. del 1962, come edilizia delle borgate; ad esempio Cruillas, Cardillo, Villagrazia, etc.

I dati relativi all'individuazione delle aree in applicazione del suddetto art.51, sono in fase di verifica, considerate le difficoltà nel reperimento dei relativi fascicoli e quindi dei dati tecnici.

Va inoltre considerato che ai sensi dell'art. 25 della L.R. 22/96 l'Amministrazione Comunale, con delibera di C.C. n° 187/97, ha individuato e localizzato aree per la realizzazione di programmi costruttivi, finanziati con contributi di leggi regionali o statali nelle aree "C" del P.R.G. vigente, e precisamente nelle seguenti località:

Pagliarelli, Via Nave, Via Nave Riserva Reale, Via Paruta, Via Roccazzo, Cardillo Via Besta, Cardillo Via S.Angelo, Zen 2, Via Trabucco, Roccella –Bandita.

Gli alloggi realizzati sono circa mille con una volumetria di circa mc 350.000 ed una densità territoriale di 1,5 mc/mq

Tali interventi, si ritiene, nella revisione del prossimo strumento urbanistico debbano essere classificati come l'odierna "B4b".

Altra considerazione va fatta per tutti gli alloggi realizzati dallo I.A.C.P.

Lo I.A.C.P. di Palermo è intervenuto con dei piani urbanistici,all'interno dei Piani speciali, alcuni dei quali attuati prima del P.R-G. del 1962, dove sono stati realizzati circa 16.500 alloggi.

Detti piani, dei quali si citano i più importanti, sono ubicati nelle seguenti località: Falsomiele-Borgo Ulivia, C.E.P., Borgo Nuovo Nord, Bonvicino, Fondo Bracco, Zisa quattro Camere, Girato delle Rose, Villaggio Ruffini, Villaggio S. Rosalia, Zen1., quartiere Don Minzoni, quartiere Tasca Lanza, Corso Pisani.

Anche per questi interventi sono in corso approfondimenti e verifiche con lo I.A.C.P. al fine di accertare lo stato di fatto.

P.E.E.P.	Località	Superficie Piano (mq) a)	Superficie Fondiaria mq b)	Volumetria mc c)	Alloggi n°	Densità Territoriale mc/mq (c:a)	Densità		Note
							Fondiaria	Media	
							mc/mq		
							(c:b)		
1	Bandita	176.184	71.034	174.923	408	0,99	2,46	2,46	
2	Sperone	709.994	316.235	1.283.008	2.491	1,81	4,06	4,54	
3	Oreto	220.407	19.918	143.609	328	0,65	7,21	7,24	L. 25/80
4	Oreto-Brancac.	494.164	118.739	558.903	1.388	1,13	4,71	4,32	
5	Bonagia	838.191	254.196	1.106.577	2.583	1,32	4,35	4,67	25/80 iacp
6	Passo di Rigano 2°	160.789	62.821	285.002	718	1,77	4,54	4,94	
7	Medaglie D'Oro	327.813	95.869	478.486	1.137	1,46	4,99	4,02	
8	Calatafimi	366.220	96.517	579.809	1.373	1,58	6,01	6,54	
9	Passo di Rigano 1°	195.673	106.175	325.076	944	1,66	3,06	2,59	
10	Siccheria	388.808	103.217	521.275	1.164	1,34	5,05	5,55	
12	Z.E.N. 2°	667.985	241.273	1.083.000	3.052	1,62	4,49	4,49	
14	Resuttana	181.866	68.305	456.151	977	2,51	6,68	6,59	

4.728.094	1.554.299	6.995.819	16.563	1,48	4,50
-----------	-----------	-----------	--------	------	------

In atto sono stati realizzati o sono in corso di realizzazione in aree del PRG destinate a zona B4 o a zone Ca i seguenti interventi di edilizia sovvenzionata, per un totale di 476 alloggi

(Tab.).

Tab.- Interventi di edilizia sovvenzionata

Località	N° alloggi	Destinatari
Roccazzo	36	IACP - Carabinieri
Bonvicino	24	IACP - Carabinieri;
Borgo Nuovo	84	L.94/88
ZEN " Insula 3E	122	IACP
Via Ammiraglio Rizzo	204	L.94/88
Totale	470	

Stato di utilizzazione delle aree edificabili anno 2012

Per avere una misura dell'attività svolta in attuazione del piano si è effettuato un aggiornamento dell'indagine effettuata nel 2004 dal settore Urbanistica facendo riferimento alla cartografia aerofotogrammetria aggiornata al 2008 e alle foto aeree disponibili, nonché alla documentazione agli atti degli Uffici. Essendo i dati riportati desunti da un'analisi cartografica a larga scala, occorrerà approfondire le reali potenziali di edificabilità delle suddette aree

La tabella che segue illustra lo stato di attuazione del PRG.

Zone territoriali omogenee	Superficie libera (ha) 2004	Superficie libera(ha) 2008
Zone Bob	26.8	14.4
Zone B1	42.2	23.5
Zone B2	16.6	10.7
Zone B3	6.6	5.1
Zone Ca	9.1	1,0
Zone Cb	10,0	4,0

L'EDILIZIA SOVVENZIONATA

Il fabbisogno di alloggi di edilizia sovvenzionata si dovrà valutare, certamente alla luce dei dati sopra indicati, ma anche con riferimento ai possibili finanziamenti statali o regionali dei quali Comune e IACP potranno fruire nei prossimi anni.

Una prima valutazione dell'emergenza abitativa cui occorre dare risposte immediate è stata valutata dal Settore Urbanistica alla fine del 2003 con un programma che ha individuato interventi urgenti di edilizia residenziale pubblica per circa 400 alloggi.

IL NUOVO FABBISOGNO ABITATIVO E IL SOCIAL HOUSING.

Nell'ambito delle attività dell'Urban Center di Palermo è stato redatto, dal prof. Sergio Vizzini, uno studio tendente a delineare gli scenari del fabbisogno abitativo, all'interno del quale possono rintracciarsi alcuni contributi utili per complessivo inquadramento delle problematiche relative alla edilizia abitativa a Palermo.

Lo studio, dopo una introduzione metodologica generale ed una trattazione delle problematiche di natura statistica connesse alla utilizzazione dei dati censimentali disponibili, perviene ad una stima delle necessità abitative al 2006 ed al 2011, riepilogate nelle Tabella che si riporta appresso.

Tab. 11. - Stima delle necessità abitative al 2006 e 2011

	Abitazioni per numero di stanze						Totale abitazioni
	1	2	3	4	5	6 e +	
Abitazioni occupate al 1991	1.106	9.765	34.119	70.817	61.793	39.001	216.601
Fabbisogno netto al 2006				5.788			5.788
Fabbisogno edilizio al 2006	1.106	9.765	34.119	76.605	61.793	39.001	222.389
Abitazioni occupate al 1991	1.106	9.765	34.119	70.817	61.793	39.001	216.601
Fabbisogno netto al 2011				4.720			4.720
Fabbisogno edilizio al 2011	1.106	9.765	34.119	75.537	61.793	39.001	221.321

Tale studio, aggiornato con i dati del censimento 2001, dovrà costituire un fondamentale riferimento metodologico, al fine di pervenire alla quantificazione dei fabbisogni residenziali, con particolare riferimento alle tematiche del social housing (nota 5).

In prima approssimazione, e salvi gli ulteriori approfondimenti sopra delineati, si può ritenere comunque che i risultati dello studio siano congruenti con le ipotesi di fabbisogno delineate nel PRG. Infatti, il PRG è costruito su una domanda residenziale complessiva di 11.500 alloggi in un arco temporale ventennale, mentre lo studio sopra indicato perviene ad una stima delle necessità abitative al 2011 di circa 5000 alloggi.

Nota 1

Pare interessante proporre il quadro normativo di riferimento per comprendere come mai le zone Ca del PRG sono state al 90% interessate dai "Programmi costruttivi", ovvero da piani attuativi presentati dalle Cooperative edilizie e dalle Imprese che fruiscono di finanziamenti pubblici per la realizzazione di Edilizia agevolata. I programmi costruttivi sono strumenti urbanistici di attuazione alla stregua dei piani particolareggiati la cui approvazione coincide con dichiarazione di pubblica utilità in quanto attraverso essi si realizza edilizia sociale agevolata, cui possono accedere alcune classi di popolazione che presentano requisiti prescritti dalla legge () e che pertanto fruiscono di finanziamenti a sostegno dei mutui necessari per l'acquisto della prima casa. Gli alloggi che si realizzano sono pertanto a basso costo, e fruiscono di agevolazioni anche dal punto di vista urbanistico in quanto gli oneri concessori alla realizzazione sono ridotti rispetto l'edilizia normale. Per effetto della normativa vigente infatti la cooperativa edilizia non paga il costo di costruzione e paga gli oneri di urbanizzazione ridotti del 60%. Pertanto il costo dell'alloggio risulta contenuto in quanto da un lato l'area viene espropriata in seguito alla dichiarazione di pubblica utilità connessa all'approvazione del programma dall'altro il costo della concessione è ridotto solo al 40% degli oneri di urbanizzazione. Queste agevolazioni, unite ai finanziamenti che la Regione ha distribuito senza criteri urbanistici e senza troppo considerare le ricadute sul territorio delle norme che promulgava, hanno condizionato lo sviluppo edilizio di Palermo e di tutti i comuni della Sicilia. Con il PEEP vigente le cooperative edilizie hanno operato in conformità con questo (il PRG di Palermo individua le aree PEEP con la denominazione Zona omogenea "B4") ma in presenza di PEEP esaurito e scaduto l'attività delle cooperative si è fermata. Se si considera il ruolo primario che si è attribuito al settore edile nella programmazione delle risorse economiche pubbliche e private e nella crescita economica della Regione si comprende come la pressione esercitata sulla politica dalle Cooperative edilizie trasformatesi sempre in di più in imprese di costruzione abbia condotto a promulgare leggi contro il territorio e non a favore della risposta sociale.

Le norme che regolano la realizzazione della edilizia residenziale pubblica, sono essenzialmente contenute nella L. n. 167/1962, modificata ed integrata con la L. n. 865/1971, applicabile nella Regione siciliana con le modifiche introdotte dalla L.R. n. 71/1978 e dalla L.R. n. 86/1981.

Le norme sopra citate, che costituiscono il quadro normativo di riferimento generale per l'ERP, vanno ulteriormente

integrate con varie disposizioni normative di carattere operativo, le principali delle quali sono contenute nella L.R. 22/1996 e nelle successive modifiche ed integrazioni introdotte dalla L.R. n. 25/1997 e dalla L.R. n. 7/2003 (art. 41).

Va poi tenuto presente il disposto contenuto nell'art. 21 della L.R. 9/1986, relativo alle funzioni dell'area metropolitana.

Sinteticamente tali norme, riferite al comune di Palermo, prevedono quanto segue.

Il comune di Palermo, in quanto comune con popolazione superiore a 15.000 abitanti, è obbligato alla adozione di piani per la edilizia economica e popolare. L'estensione delle aree da includere nei piani, secondo quanto disposto dall'art. 16 della L.R. 71/1978, è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa del periodo considerato. Secondo quanto previsto dall'art. 17 della L.R. n. 71/78, va inoltre individuata, all'interno delle aree sopra definite, una aliquota compresa tra il 10 ed il 40% per la realizzazione di case unifamiliari per soggetti anche non soci di cooperative edilizie.

Le aree da comprendere nei piani sono, di norma, scelte nelle zone destinate ad edilizia residenziale dei piani regolatori vigenti, con preferenza di quelle di espansione dell'aggregato urbano. Ove si manifesti l'esigenza di reperire in parte le aree per la formazione dei Piani in zone non destinate all'edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, o si renda comunque necessario apportare modifiche a questi ultimi, si può procedere con varianti agli stessi. In tal caso il piano approvato a norma della presente disposizione costituisce variante al PRG.

Nelle more della approvazione dei PEEP il comune di Palermo è obbligato (ai sensi dell'art. 25 della L.R. 22/1996) ad approvare programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica, che possono anche essere presentati da privati.

Con gli artt. 1 e 5 della L.R. 25/1997 è stato stabilito che le cooperative edilizie, che non abbiano avuto assegnate le aree dai comuni, possano "ugualmente usufruire della promessa di finanziamento (regionale) per il recupero di immobili esistenti...anche nei centri storici, ovvero per la acquisizione di immobili costruiti o in corso di costruzione, da sottoporre ad interventi di ristrutturazione, completamento o ricostruzione." Gli alloggi di una cooperativa possono, in casi ben determinati, essere reperiti anche in edifici diversi.

Nel 2003 una disposizione introdotta dall'art. 41 della L.R. 7/2003 ha stabilito che anche i programmi costruttivi, così come i PEEP, devono rispettare i "limiti di fabbisogno per l'edilizia residenziale pubblica comunque indicati ai sensi del comma 1 dell'art. 16 della L.R. 71/1978, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti". Tale disposizione, poco chiara nel riferimento ai piani regolatori vigenti, è stata successivamente abrogata (con L.R. 20/2003); tuttavia appare assolutamente evidente che i programmi costruttivi, in quanto strumenti contingenti utilizzabili nelle more della approvazione dei PEEP, non consentono di superare la disposizione limitativa contenuta nell'art. 16 della L.R. 71/1978.

Per completare il quadro normativo sin qui sinteticamente delineato, non si può non evidenziare come l'art. 21 della L.R. n. 9/1986 abbia delegato alla Provincia Regionale di Palermo le funzioni spettanti ai comuni dell'area metropolitana di Palermo in materia di disciplina del territorio, relativamente, tra l'altro, alle aree da destinare ad edilizia pubblica residenziale, convenzionata ed agevolata. Tale funzione deve essere esercitata dalla Provincia di Palermo attraverso la redazione di uno specifico piano intercomunale, le cui previsioni costituiscono variante agli strumenti urbanistici comunali. Non risulta che a tutt'oggi la Provincia abbia adottato tale strumento.

(nota 2)

Vale la pena ricordare in questa analisi che, in aggiunta a quelle di cui si è appena riferito, tra il 2001 ed il 2003, in riscontro ai finanziamenti regionali, sono state presentate richieste di assegnazione di aree per la realizzazione di 1988 alloggi; 16 di tali richieste, per complessivi 1373 alloggi, interessavano aree di verde agricolo del PRG vigente e sono state per tale ragione respinte con delibere consiliari. I suddetti programmi sono riportati nella Tab.3.

Tab3 - Programmi costruttivi in verde agricolo respinti

1.	Ape costruzioni	80
2.	Cogediv	126
3.	Edilizia Pecora	150
4.	De Castro Pietro , Cemid	200
5.	IACEV	150
6.	Immobiliare Tirrenia	80
7.	Puglisi costruzione	20
8.	Pizzo Salvatore	18
9.	Desio	32
10.	De Silva	18
11.	La Torre , Ladi casa	80
12.	Primavera , Santa Barbara	52
13.	MIT, Kronos, La nostra casa, S. Pertini , Pietro Novelli	144
14.	Primo Orto, S. Maria del Bosco	30
15.	La Torre	36
16.	Calliope	105
TOTALE		1373

Il Consiglio Comunale, su conforme proposta dell'Ufficio, ha ritenuto infatti che non ricorressero le condizioni per la applicazione della deroga prevista dall'art. 25 della L.R. 22/1996 e, proprio in quella occasione, con un apposito ordine del giorno, ha impegnato l'Amministrazione attiva a redigere uno studio aggiornato sulle esigenze residenziali nella città sulla base del quale redigere un "consequente piano di settore, compatibile con le risorse del territorio nel rispetto di un equilibrio tra aree verdi ed eventuali nuove aree di espansione edilizia".

Nota 3

Nel 2004 l'Assessorato regionale Lavori Pubblici ha approvato una nuova assegnazione di fondi ad imprese e cooperative, in forza della quale sono pervenute alla Amministrazione comunale nuove richieste di aree per la realizzazione di interventi di edilizia agevolata.

Nel corso dello stesso anno sono pervenute al Settore Urbanistica complessivamente 55 istanze per 2460 alloggi di edilizia agevolata; una parte di tali istanze contiene uno specifico riferimento ad aree disponibili del PRG, in zone B e C; parte delle richieste sono invece pervenute senza alcuna specificazione localizzativa. Considerate le potenzialità del Piano regolatore generale si è operato con una attività istruttoria finalizzata a individuare aree da assegnare nelle zone B2 e B3 del piano vigente, nonostante la loro utilizzazione per le finalità della realizzazione di edilizia residenziale agevolata, risulti poco funzionale, in relazione alle disposizioni normative che ne regolano la attuazione ed alla configurazione morfologica delle aree (dimensione inadeguata al numero degli alloggi finanziati, tipologia edilizia non compatibile, etc.). Le opposizioni e i ricorsi pervenuti da parte dei privati proprietari di tali aree di fronte ad un eventuale vincolo espropriativo, in assenza di una forte volontà politica a procedere, hanno ben presto evidenziato la poco realistica di tale azione.

(4) L'Edilizia Pubblica Residenziale è stata normata, per la prima volta, dalla legge n. 254 del 31/03/1903, (legge Luzzatti), la cui finalità era quella di venire incontro alla domanda di abitazione dei ceti meno abbienti.

Sequirono, in un breve arco di tempo, numerosi interventi legislativi atti a regolare la modalità ed a migliorare la disciplina volta ad incentivare la costruzione di case di tipo popolare, attraverso la concessione di mutui, destinati principalmente a I.N.A. Casa e GESCAL oggi I.A.C.P.

La legge n. 167 del 18/04/1962, allo scopo di evitare che l'edilizia residenziale pubblica continuasse a svilupparsi in modo disordinato e frammentario, ha regolamentato la pianificazione generale attraverso i Piani di Zona di competenza dei Comuni.

Con la promulgazione della L.865 del 22/10/1971, (legge sulla casa), si è ulteriormente regolamentata la modalità di formazione e di attuazione dell'edilizia residenziale pubblica, con la previsione della stipula della convenzione.

L'edilizia pubblica residenziale si articola in:

- Edilizia pubblica sovvenzionata, affidata ai Comuni ed agli I.A.C.P., che usufruisce di finanziamenti a totale carico dello Stato.
- Edilizia pubblica agevolata, attuata da cooperative ed imprese edilizie nonché da enti pubblici (I.A.C.P.), realizzata con finanziamenti dello Stato e/o della Regione.
- Edilizia pubblica agevolata-convenzionata, attuata da cooperative ed imprese edilizie nonché da enti pubblici (I.A.C.P.), realizzata con finanziamenti dello Stato e/o della Regione, assistita da atto di convenzione per la regolamentazione e gestione dei rapporti patrimoniali tra comune e soggetto attuatore.

Nel corso di "Urbanpromo 2011 - preview Social Housing", è stato elaborato il Manifesto del social housing:

1. **Pianificazione urbanistica** – Utilizzare il piano urbanistico come infrastruttura delle politiche urbane e dell'abitare e, in tale quadro, assicurare lo sviluppo dell'Housing Sociale lungo percorsi di sostenibilità ambientale e di salvaguardia del territorio, privilegiando le opportunità del recupero e del riuso abitativo dei Centri storici, delle aree produttive dismesse o comunque dei complessi edilizi degradati.
2. **Integrazione urbana** – Evitare la formazione urbanistica di "isole" residenziali caratterizzate da eccessiva uniformità nella progettazione, costruzione e destinazione d'uso, e mirare al contrario a realizzare interventi caratterizzati da mixité funzionale ed integrati nel contesto urbano in cui sono collocati.
3. **Fabbisogno abitativo e priorità** – Definire le priorità di intervento sulla base di un'analisi approfondita del fabbisogno abitativo, esistente e previsto, avendo particolare attenzione alla domanda espressa dalle fasce della popolazione con minori capacità di spesa, al fine di impiegare le risorse disponibili con efficacia ed equità e in coerenza con la natura delle risorse stesse.
4. **Aderenza dell'offerta alla domanda** – Garantire che all'evoluzione delle caratteristiche della domanda abitativa corrisponda un'offerta in grado di coglierne la complessità e di rispondere attraverso un ampio ventaglio di soluzioni sul piano delle localizzazioni, dei regimi d'uso, dell'articolazione dei canoni e dei prezzi, delle tipologie edilizie e dei servizi sociali collegati all'abitare.
5. **Mercato della locazione** – Porre al centro delle politiche di offerta nelle aree urbane la produzione e la gestione di alloggi in locazione, soprattutto di quelli destinati ai segmenti più deboli della domanda, anche ampliando il mercato locativo attraverso l'individuazione di nuovi soggetti economici e strumenti operativi.
6. **Qualità architettonica** – Progettare interventi con elevati livelli di qualità architettonica, funzionale e tecnologica, a fronte del contenimento dei costi di realizzazione, manutenzione e gestione, anche attraverso la diffusione dei concorsi di progettazione.

7. **Gestione e coesione sociale** – Sviluppare modelli di gestione degli alloggi e degli insediamenti (partecipazione degli abitanti, supporto sociale, forme di convivenza, sicurezza urbana, servizi) tesi a favorire l'integrazione e la coesione sociale, la responsabilizzazione degli abitanti, la conservazione della qualità del patrimonio.
8. **Complementarietà fra operatori** – Favorire la creazione di situazioni di complementarietà e di integrazione delle competenze fra operatori pubblici, privati e del terzo settore, pur in un quadro di competitività per quanto riguarda l'allocazione delle risorse immobiliari e finanziarie pubbliche.
9. **Fiscalità** – Utilizzare la leva fiscale: a favore delle Aziende Casa, garantendo la parziale restituzione delle risorse investite; a favore degli operatori pubblici e privati e degli utenti, adottando aliquote Iva ridotte per l'alloggio sociale in fase di costruzione e per l'affitto; penalizzando di contro coloro che mantengono non utilizzati gli alloggi.
10. **Fondi immobiliari etici** – Valorizzare il sistema dei fondi Immobiliari a rendimento etico per contribuire a rispondere al crescente disagio abitativo delle famiglie attraverso il potenziamento dei tipi di offerta che sono peculiari di questo strumento e l'incremento della dotazione di alloggi sociali, in particolare di quelli in locazione.
11. **Patrimonio edilizio pubblico** – Qualificare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica correlandone la consistenza, nelle diverse realtà urbane, al soddisfacimento della domanda abitativa espressa dalle fasce più disagiate della popolazione. Orientare il processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico non residenziale anche verso l'incremento dell'offerta di alloggi sociali.
12. **Monitoraggio degli esiti** – Monitorare l'efficacia delle politiche e dei programmi, dei processi di realizzazione e di gestione, diffondendo le buone pratiche.

C3.a.3 - Zone D e Zone Commerciali

Arch. Maurizio Fucarino

Attività produttive e commerciali

Le attività commerciali in generale, sono storicamente legate intrinsecamente ai fenomeni urbani, alla formazione della città, alla sua crescita e trasformazione, alle valenze e all'uso sociale dei principali spazi pubblici.

La copresenza delle varie attività umane negli spazi collettivi della città, determina una corrispondenza biunivoca tra la vita collettiva e i tessuti residenziali e commerciali; in ragione di ciò, le maggiori concentrazioni commerciali si verificano in quei luoghi ove è maggiormente presente la vita collettiva e viceversa.

La vita sociale, dal canto suo, è fortemente correlata ai seguenti fattori: percorribilità pedonale degli spazi, presenza di servizi pubblici, facile accessibilità e vivibilità, qualità architettonico urbanistica degli spazi comuni.

In tema di attività commerciali sussiste una copiosa produzione legislativa che, in parte, riguarda anche il rapporto tra queste attività e la pianificazione urbanistica.

La Regione Siciliana ha normato con due disposizioni legislative il tema del commercio: la L.R. n.28 del 22.12.1999 e il D.P.R. del 2000.

La L.R. n.28 del 22.12.1999, in particolare, stabilisce i principi e le norme che regolano l'esercizio dell'attività commerciale, finalizzati a garantire, tra le altre cose: *“la trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà di impresa e la libera circolazione delle merci”* – *“la tutela del consumatore”* – *“l'efficienza, la modernizzazione e lo sviluppo della rete distributiva”* – *“l'equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive”* – *“la valorizzazione e la salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane”*.

Le norme regolamentano i vari aspetti delle differenti forme di esercizio commerciale, definiscono e disciplinano le varie tipologie di esercizi e prevedono l'emanazione di *“Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale”*.

In base alle direttive normative devono essere tenuti conto, tra gli altri, anche i seguenti criteri e obiettivi: *“favorire la realizzazione di una rete distributiva che assicuri la migliore produttività del sistema e la qualità del servizio da rendere al consumatore”* – *“assicurare..... il rispetto del principio della libera concorrenza, favorendo (...) un rapporto equilibrato tra gli insediamenti commerciali e la capacità di domanda della popolazione residente e fluttuante”* – *“rendere compatibile l'impatto degli insediamenti commerciali sul territorio con particolare riguardo a fattori quali la mobilità”* – *“valorizzare l'attività commerciale al fine della riqualificazione del tessuto urbano”* – *“preservare i centri storici”*.

Le direttive devono fissare, inoltre, le regole degli strumenti urbanistici comunali che, in ogni caso, debbono precisare: *“le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, le aree in cui possono essere consentiti gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio”* – *“le aree da destinare a mercati su aree pubbliche di tipo giornaliero, periodico o fisso”* – *“i limiti cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali, ambientali”*.

In ottemperanza alle disposizioni della L.R. 28/1999 è stato emanato il Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 riguardante *“Direttive ed indirizzi di programmazione urbanistica nel settore commerciale”*.

Per la regolamentazione delle attività commerciali, sono previsti differenti obiettivi a

secondo degli ambiti territoriali coinvolti.

Nei centri storici e/o nelle altre aree urbane di consolidata attività commerciale, vanno perseguiti gli obiettivi della riqualificazione e salvaguardia del tessuto urbano di antica origine, del consolidamento e qualificazione della capacità attrattiva, della funzione aggregativa e di vivibilità dell'area, contribuendo ad eliminare fenomeni di degrado e di abbandono.

Nelle aree della città consolidata e in special modo nella periferia urbana, la presenza commerciale va considerata come risorsa indispensabile per il miglioramento e l'aggregazione della vita sociale dei quartieri e per la prevenzione dei fenomeni di degrado. Pertanto, va perseguito l'intento della qualificazione e del potenziamento degli assi commerciali e dei nuclei di servizio esistenti.

Con riferimento alle grandi città siciliane e in particolare agli ambiti periurbani, l'obiettivo specifico consiste nella programmazione delle localizzazioni delle aree commerciali integrate e dei parchi commerciali.

Le indagini che i comuni debbono effettuare devono anche riguardare: *“un'analisi della rete commerciale in essere” – “la valutazione del dimensionamento attuale della rete distributiva comunale” – “una valutazione delle problematiche poste dalla dislocazione attuale della rete commerciale rispetto all'accessibilità (veicolare, ciclabile, pedonale, coi mezzi pubblici) da parte dell'utenza” – “una mappatura delle possibilità d'insediamento di strutture commerciali in termini localizzativi e di dimensionamento” – “l'individuazione delle aree urbane centrali”.*

Il *Piano di programmazione Urbanistica del Settore Commerciale del Comune di Palermo*, allegato alla Variante Generale al P.R.G. (approvato con i D.Dir.124 e 558/DRU/02) pur facendo riferimento agli indirizzi dettati dalle norme del D.P. 11 luglio 2000, ha effettuato una programmazione urbanistica che è stata, in qualche modo, vincolata dalle scelte operate con la Variante Generale stessa, all'epoca in fase di approvazione.

Questa circostanza, infatti, ha sicuramente condizionato la redazione del Piano Commerciale, in quanto lo stesso avrebbe dovuto da una parte rispondere agli indirizzi di cui al già citato D.P.R. e dall'altra rispettare, ed eventualmente solo integrare, la disciplina e le previsioni del Piano adottato. Nei fatti, invece, il Piano non ha focalizzato nel dettaglio l'attenzione sulle problematiche del Settore Commerciale.

La disciplina del Piano Commerciale, che ha definito i vari settori merceologici e le rispettive dotazioni di parcheggio pertinenziale, è stata operata non tanto sulla base degli *“assi a forte vocazione commerciale”*, quanto in riferimento alle zone territoriali omogenee del P.R.G., rispetto alle quali sono stati stabiliti i settori merceologici e le tipologie di esercizi che potevano essere previsti.

In tema di medie e grandi strutture di vendita il Piano Commerciale, infatti, non individua alcuna zona territoriale omogenea, sebbene esplicitamente sollecitato dalla legge regionale.

Ha previsto, invece, che le medie e grandi strutture di vendita possano essere realizzate nelle zone D1 e D2, e per quest'ultima tipologia di zonizzazione fino alla saturazione del 30% della sua superficie territoriale complessiva.

Tale dispositivo normativo, nei fatti, si è tradotto nell'indeterminazione della localizzazione di dette strutture commerciali. Detto aspetto, ha rappresentato un elemento di criticità del Piano stesso, in quanto le zone D utilizzate a tal fine risultano ubicate in varie parti del territorio comunale con caratteristiche differenti, anche in termini di rapporto con le infrastrutture della mobilità.

Non avendo localizzato i possibili insediamenti delle medie e grandi strutture di vendita, il piano:

- non ha previsto un sistema di interventi di mitigazione e compensazione coerenti, utile a garantire la sostenibilità urbana di detti insediamenti;
- non ha effettuato la dovuta verifica sull'adeguatezza della rete infrastrutturale stradale di collegamento, in termini di mobilità pubblica e privata.

Il piano, inoltre, non avendo definito l'effettiva domanda in tema di strutture di vendita, non è stato in condizione di prevedere aree in misura superiore a quelle insediabili, come invece esplicitamente richiesto dal D.P.R. Sicilia del 2000.

Va considerato inoltre che le norme nazionali, di cui al D.P.R. 447/98 (integrato dal D.P.R. 440/2000), nei casi in cui sia dimostrata l'inesistenza in ambito comunale di una dotazione sufficiente di aree di adeguata dimensione da potere essere utilizzate per le specifiche necessità, consentono l'apertura di attività produttive, comprese quelle commerciali, anche in variante allo strumento urbanistico.

La ricorrenza di tale fattispecie, ultimamente, ha legittimato il ricorso alle varianti urbanistiche per l'approvazione di grandi strutture di vendita; tali atti hanno comportato, sia pure in misura ridotta (in virtù della mediazione intervenuta), ad alcune rinunce e ripensamenti rispetto la disciplina di Piano ipotizzata ed approvata.

Inoltre, in merito alle previsioni commerciali in zone B, il divieto di insediare grandi strutture di vendita in zone B2, B3 e B4, ha disincentivato l'uso per finalità commerciali di eventuali aree residue ricadenti in dette zone. La mancata presenza delle medie strutture e, laddove possibile, delle grandi strutture (opportunamente regolamentata), avrebbe potuto contribuire ad incrementare il potenziamento e rinnovamento della rete distributiva nelle aree marginali della città, con ricadute positive sulla struttura urbana.

In questo modo è venuta meno quella possibilità, contemplata dalla normativa di riferimento, di utilizzare il volano delle attività commerciali per attuare interventi di rigenerazione e riqualificazione delle aree degradate, o comunque in condizioni di marginalità.

Un'altro motivo che ha contribuito a rendere poco efficace il Piano Commerciale di questa città, è da ritenere che sia il mancato ricorso ai Piani di Valorizzazione Commerciale.

Infatti, parte del tessuto commerciale cittadino e gli assi commerciali principali, sono caratterizzati da varie forme di disagio, legate alle problematiche connesse alle difficoltà per la loro accessibilità, alla sosta, al collegamento con le reti del trasporto pubblico e, in alcuni casi, al degrado ambientale degli spazi collettivi (strade, marciapiedi, piazze, giardini).

Il Piano Commerciale vigente, infatti, se da una parte individua gli assi principali, dall'altra non esamina le "necessità" di ciascuno di essi in relazione alle loro varie forme di palese disagio né, conseguentemente, ipotizza un sistema di interventi per abbattere o quantomeno mitigare gli effetti.

Per migliorare e promuovere l'immagine e l'accessibilità dei centri storici e negli ambiti urbani a vocazione turistica, si rende necessario favorire la costituzione dei centri commerciali naturali, promossi e incentivati dalle norme regionali n. 10/2005 e ss.mm.ii.. Per tali iniziative, il Comune dovrebbe assumere la regia unitaria al fine di coordinare la collaborazione sia tra i vari centri commerciali naturali sia tra i soggetti interessati. La realizzazione di tali proposte, di là dal migliorare i servizi offerti ai consumatori e ai turisti tramite l'accrescimento delle capacità attrattive delle attività coinvolte, sicuramente contribuiranno a riqualificare l'immagine e migliorare la vivibilità urbana favorendo l'aggregazione sociale.

Dovrà essere esaminata approfonditamente, anche, la problematica dei *mercati su aree pubbliche*. Infatti, sebbene previsti dal vigente strumento urbanistico (IC12) e sostenuti dal Piano Commerciale, di fatto sono stati attivati provvisoriamente in parcheggi o strade pubbliche, con risultati di ampia confusione, congestione del traffico e degrado ambientale. La soluzione, sicuramente, andrà ricercata nella sistemazione esclusiva e definitiva delle aree a ciò destinate, avendo cura di privilegiare una organizzazione plurifunzionale di tali spazi che, terminata l'attività del mercato possa far assumere i connotati di vere e proprie piazze, dotate di arredo urbano utile a favorire l'aggregazione sociale.

Ovviamente, nella rivisitazione del Piano Commerciale, occorrerà apportare i necessari correttivi affinché le norme possano incentivare le attività commerciali secondo regole che possano consentire loro lo sviluppo ordinato e aderente alle reali necessità della città.

C3.a.4 - Stato delle urbanizzazioni e vincoli

Ing. Vincenzo Collura, Arch. Giuseppina Schiera

Il miglioramento delle relazioni tra amministrazione pubblica e cittadini è oggi una necessità fondamentale.

In una organizzazione e gestione amministrativa più vicina al territorio e più efficiente, lo sviluppo della qualità dei servizi assume un ruolo essenziale perché, attraverso di essa, i cittadini possono constatare in modo concreto la capacità dei Comuni di dare risposta alle loro esigenze ed aspirazioni.

Infatti, la qualità dei servizi determina la qualità della vita e il livello di coesione territoriale, eco-nomica e sociale.

Da questi fattori dipende il funzionamento solidale e democratico della società e la competitività territoriale, fondamentale perdemocratico della società e la competitività territoriale, fondamentale per attrarre nuovi investimenti e nuovo lavoro.

La qualità dei servizi pubblici è una necessità perché:

- permette di rispondere alle esigenze di cittadini, che sono oggi in grado di comparare i servizi pubblici e quelli privati;
- contribuisce a soddisfare bisogni crescenti ed in continua evoluzione;
- sviluppa la coesione sociale e il senso di sicurezza e di appartenenza alla collettività locale;
- condiziona la legittimità e l'efficacia dell'azione pubblica, senza la quale l'autorevolezza della pubblica amministrazione è messa in forse.

Ma per una reale efficacia dell'azione pubblica nell'ambito dei servizi si deve tener conto di alcuni fattori fondamentali:

- occorre valutare accuratamente la specificità del territorio comunale, che è matrice fondamentale dell'identità collettiva;
- i bisogni devono essere considerati globalmente e implicano, per dare loro una adeguata risposta, una molteplicità di servizi, da considerare nelle loro interdipendenze e possibili relazioni, anche e soprattutto di parterienariato pubblico/privato;

- i diversi attori del processo di erogazione dei servizi devono essere coinvolti in una azione comune di costruzione dei servizi, che sarà tanto più efficace quanto più sarà rispettosa dell'interesse generale, pur nella considerazione degli interessi dei singoli;
- occorre innescare un processo di ascolto, partecipazione, valorizzazione delle iniziative spontanee.

La ridotta disponibilità di risorse finanziarie, determinata da una politica fiscale sempre più portata al decentramento, fa sì che la nuova pianificazione rispetto ad un disegno di espansione, che un tempo costituiva la preoccupazione centrale dell'urbanistica, dovrà sempre più considerare con nuova attenzione i problemi della gestione della città in tutte le sue componenti.

I decreti di approvazione della Variante Generale al P.R.G. di Palermo evidenziano l'opportunità di procedere all'aggiornamento del piano finalizzato ad un riordino del territorio.

I suddetti decreti testualmente recitano:

“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, ..”

Alle raccomandazioni dei decreti si aggiunge la necessità della pianificazione particolareggiata delle zone territoriali omogenee D2, degli ambiti edificati in zona E1, E2 e B5 approvati con D.C.C. n°186 del 03.07.2003, nonché la redazione del Piano Particolareggiato della Borgata di Mondello.

La pianificazione dei servizi all'interno di un P.R.G. si configura come uno strumento principalmente di programma: atto, cioè, che coordina ed orienta plurimi centri di spesa in funzione di finalità ed obiettivi di sviluppo predeterminati, pur avendo ricadute anche in termini di disegno del territorio, in quanto struttura portante del sistema urbano e, in particolare, dello spazio pubblico della città, la quale dovrà analizzare principalmente lo stato dei servizi esistenti, il livello di soddisfazione della domanda, le possibili modalità di risposta.

Lo strumento urbanistico vigente

La Variante Generale al P.R.G. di Palermo, compresa di Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio, è stata adottata con delibera di C.C. n. 45 del 1997, integrata a seguito del parere reso dal Genio Civile in data 22.09.2000 e del Piano Urbano dei Parcheggi, con delibera del Commissario ad Acta n. 470 del 2001.

Con D. Dir. 124/DRU del 13.03.2002, pubblicato in G.R.U.S. n. 13 del 22/03/02 e con D.Dir. 558/DRU del 29.07.2002 che integra e rettifica il precedente decreto, l'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana ha approvato la Variante Generale al P.R.G.

I provvedimenti di approvazione contenevano, oltre a considerazioni di carattere generale, prescrizioni e modifiche che dovevano essere apportate alle tavole di Piano e alle rispettive Norme Tecniche di Attuazione.

In adempimento a tali prescrizioni, con delibera n. 7 del 21.01.2004 il Consiglio

Comunale ha preso atto delle modifiche apportate alla Variante Generale al P.R.G. Nella Variante Generale adottata con Delibera di C.C. n°45 del '97 le aree destinante a servizio erano dimensionate secondo la tabella riepilogativa 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.

Nella Variante Generale adeguata ai decreti di approvazione, di cui alla D.C.C. n. 07/04, considerando tutte le modifiche riportate in adempimento alle prescrizioni del decreto, le aree a servizi risultavano:

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 dichiara che, nonostante le aree a servizio siano sottodimensionate, e considerati alcuni fattori attenuanti, il piano si ritiene comunque approvato, in quanto:

.... 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.

Nel P.R.G. del 62 erano previsti circa 8.000.000 mq di aree destinate a servizi e di essi solo il 33% è stato realizzato in conformità a questo.

A questa quota si deve aggiungere un 9 % realizzato in variante al P.R.G. dell'epoca. Facendo un confronto con gli standard del D.M. 1444/68, atteso che una buona parte di quelli previsti e rimasta priva di attuazione, i servizi mancanti ammontavano a circa 10.000.000 mq.

L'inquadramento del territorio

La dimensione territoriale è di fondamentale importanza nella programmazione dei servizi, in quanto risulta di estrema importanza una sua corretta individuazione, che può essere effettuata a partire dalla localizzazione preliminare di un certo numero di servizi sociali, di strutture commerciali e di servizi di base, collocati in ambiti accessibili in un determinato lasso temporale e spaziale.

Tale perimetrazione è fondamentale al fine di valutare, rispetto al suddetto ambito, la presenza di un livello minimo di servizi, anche ai fini della individuazione delle priorità di intervento da affrontare, eventualmente, in forma associata tra i comuni.

Spesso, inoltre, per problemi di competenza nell'organizzazione e gestione di un servizio, la sua implementazione non dipende direttamente dal Comune, che deve, conseguentemente riferirsi ad altri soggetti.

L'organizzazione dei servizi secondo un principio di equità presuppone, in linea teorica, che tutto il territorio si giovi dello stesso grado di accessibilità ai servizi, distinti per livelli, mirando anche alla riduzione della mobilità obbligata: i servizi debbono essere alla distanza minima dalle abitazioni, compatibilmente con criteri di efficienza ed economicità della loro distribuzione sul territorio.

In prima approssimazione, in rapporto a ciò, sarà necessario individuare più ambiti territoriali di riferimento, integrati secondo un approccio funzionale.

Quello che potrebbe limitare l'efficacia di un progetto così concepito delle strutture di servizio è il comportamento dei fruitori, sempre più caratterizzato da una certa indipendenza dai riferimenti spaziali.

Tuttavia il progetto dei servizi di un territorio è complementare al progetto di sviluppo, spesso anzi lo precede e, conseguentemente, la valutazione della dotazione complessiva di un ambito territoriale, in termini di servizi resi alla popolazione residente e utente, è fondamentale per definire il progetto di sviluppo del Comune.

In questi termini trova la sua collocazione l'ambito territoriale definito *quartiere*, l'intersezione tra i cambiamenti sociali ed economici che investono le città, tra le logiche della situazione quotidiana e quelle che influenzano (e spesso confondono) le scale geografiche dei fenomeni, con una tensione fertile che riapre a questa scala la ricerca fenomenologia sui mondi e vitali.

Il quartiere sembra oggi conoscere una nuova fortuna, mantiene la sua storica incidenza sulla identità personale, e sperimenta un revival grazie ai complessi processi di rinnovo urbano. Al momento, teniamo ferma una definizione preliminare, in parte discussa nelle pagine che seguono, che intende i quartieri come l'esito dell'incrocio tra pratiche sociali locali che hanno in comune l'orientamento alla convivenza di gruppi e "popolazioni" diverse.

La definizione di quartiere oscilla tra due riferimenti principali. Da un lato, c'è il riferimento storico e costitutivo alla idea di sottocomunità e di omogeneità culturale; dall'altro, il riferimento all'aggregato fisico e alla concentrazione. Con la nascita dell'urbanistica moderna, inoltre, il progetto della "costruzione della comunità" si materializza nell'idea di "quartiere"; il quartiere diventa il banco di prova per la sperimentazione delle pratica urbanistica.

Il quartiere quale ambito territoriale

Il territorio comunale di Palermo è stato ripartito in 55 unità di primo livello dal consiglio comunale cittadino, con delibera n° 420 del [21 dicembre 1976](#). Nell'occasione, le UPL sono state raggruppate in 25 quartieri:

- **Tribunali-Castellammare** è il primo quartiere di Palermo ed è compreso nella I Circoscrizione e comprende i mandamenti Kalsa e La Loggia.

- **Palazzo Reale-Monte di Pietà** è il secondo quartiere di Palermo ed è compreso nella I Circoscrizione (centro storico di Palermo) e comprende i due mandamenti Albergheria e Seralcadio.
- **Oreto-Stazione** è il terzo quartiere di Palermo. È l'unico quartiere ad essere stato ripartito fra due circoscrizioni (la II e la III). Per l'esattezza l'Unità di Primo Livello Corso dei Mille-Sant'Erasmo fa parte della II Circoscrizione, mentre le UPL Oreto-Guadagna e Oreto-Perez fanno parte della III.
- **Montegrappa-Santa Rosalia** è il quarto quartiere di Palermo ed è compreso nella IV Circoscrizione.

Il quartiere Montegrappa presenta tracce di un passato antico e interessante. I primi insediamenti risalgono al xv secolo. Questa zona era una rigogliosa contrada, al di là delle mura cittadine, ben coltivata ed irrigata ad uso arabo; ricca di mulini, che sfruttavano l'acqua dell' Oreto. Vi erano anche molti bagli dei quali non è rimasta che una minima traccia in P.zza Montegrappa. Il territorio era attraversato da alcune strade radiali che si dipartivano dall'antica Porta Montalto, e precisamente le vie Brasa e Porcelli, Carraia e Colombia, che rimangono, oggi, inglobate nel tessuto viario del quartiere. Dopo la II guerra mondiale, la zona a sud del rione fu destinata ad edilizia popolare, sorse così il Villaggio S. Rosalia. Dagli anni 60 in poi la continua crescita edilizia eliminò, pian piano, i vasti giardini destinati alla floricoltura, allineando al loro posto condomini da dieci-dodici piani. I servizi presenti nel quartiere sono: tre ospedali, tre parrocchie, farmacie, ufficio postale, due banche, delegazione comunale, università, scuole materne, scuole elementari e superiori. Mancano invece servizi di ordine sociale quali: luoghi di ritrovo per ragazzi, per anziani e adulti in genere, biblioteche, parchi, parcheggi e strutture sportive. L'assenza delle strutture aggreganti ha contribuito al diffondersi della droga, della delinquenza e della criminalità minorile.

- **Cuba-Calatafimi** è il quinto quartiere di Palermo ed è compreso nella IV Circoscrizione.

Il quartiere durante la dominazione Punica venne usato come necropoli, infatti si trovava proprio oltre le mura della neopolis. Durante la dominazione araba la forte crescita demografica cittadina spinse gli abitanti ad occupare questa antica necropoli che divenne una ricca zona agricola. Con l'arrivo dei Normanni i sovrani iniziarono a cercare zone dove edificare i propri genoard o paradisi terrestri, residenze di caccia e pesca all'esterno delle mura cittadine, proprio in questo periodo, intorno al 1180, in questa zona vennero edificati due edifici che diedero successivamente il nome al quartiere: la Cuba Sottana e la Cuba Soprana. Quasi contemporanea è la costruzione di alcuni conventi e di alcune chiese che in breve tempo riempiono il futuro quartiere.

- **La Zisa** è il sesto quartiere di Palermo ed è compreso nella V Circoscrizione. Il quartiere è situato nella parte centrale della città che in origine faceva parte dell'antico parco normanno, denominato il *Genoard* (o Paradiso in Terra). L'intera area era luogo di villeggiatura e di caccia dei sovrani, infatti, in origine, l'intero parco si estendeva subito fuori la cinta muraria; era costituito da piccoli nuclei di case, intorno ai mulini per grano e sale costruiti lungo il corso del torrente Gabriele, l'area era abbastanza popolata, tanto che al suo interno vi abitavano più di mille persone. Da rigoglioso giardino che era, l'area cresce velocemente e diventa un popoloso quartiere inglobato dalla città; la rapidità dello sviluppo del quartiere ha facilitato l'incremento dell'edilizia popolare. In

epoca recente è stato delimitato dalla nuova circonvallazione, lato monte, che lo separa dagli altri quartieri, cui in origine era unito. Attualmente, oltre al classico stile del primo novecento, conserva il Palazzo della Zisa, il parco omonimo e il villino Florio in stile *art nouveau*, fatto costruire nel 1899 da Ernesto Basile su commissione della ricca famiglia palermitana.

- La **Noce** è il settimo quartiere di Palermo ed è compreso nella V Circoscrizione. In origine l'area attualmente edificata, faceva parte del *Parco Normanno*, cioè la riserva di caccia estiva dei sovrani che, proprio in quel periodo si trasferivano nel castello della Zisa. L'area era rigogliosa e piena di piante di ogni specie, per questo motivo anche dopo iniziò l'edificazione *extra moenia* in quest' area, nonostante la vicinanza con il centro storico, venne risparmiata a lungo. Già a metà dell'ottocento inizia l'edificazione anche se ancora mantiene il carattere rurale, tanto che il comune, nel 1860, la considera zona suburbana, ma già verso la fine del secolo va scomparendo l'originale parco e nel 1889 viene considerata dal comune zona urbana a tutti gli effetti. Da allora in poi comincia l'edificazione selvaggia che l'ha portata, oggi, ad essere uno dei quartieri a più alta densità abitativa, nonostante le costruzioni non raggiungano grandi altezze. Il quartiere è attualmente contraddistinto da una grossa discontinuità edilizia, da un lato è limitato dalla tangenziale, che ne ha spaccato l'originale conformazione, dall'altro lato è chiuso dal quartiere della Zisa, mentre, verso Nord è chiuso dal quartiere Malaspina-Palagonia. All'interno del quartiere è ancora possibile trovare numerose ville sette-ottocentesche, incastonate tra strette vie e palazzi di più recente costruzione. Fulcro del quartiere è la piazza, che si trova al centro di esso, chiamata appunto piazza Noce. L'antico parco è ormai completamente scomparso per fare posto ad abitazioni di carattere economico, solo recentemente è stata ripristinata una parte del parco, chiamato Giardino della Zisa.
- **Malaspina-Palagonia** è l'ottavo quartiere di Palermo ed è compreso nell'VIII Circoscrizione. In origine erano due quartieri separati, ma l'alta integrazione dell'area ha reso possibile l'unione. Il nome Malaspina deriva dall'omonimo carcere minorile, ora Centro di recupero giovanile, presente nell'area. Il nome Palagonia deriva da una via che lo attraversa, via principe di Palagonia. Il quartiere deve la sua costruzione alla grande espansione urbanistica della città avvenuta negli anni sessanta e soprattutto anni settanta, il carattere del quartiere è principalmente residenziale, è uno dei quartieri della cosiddetta *Palermo bene*.
- **Libertà** è il nono quartiere di Palermo ed è compreso nell'VIII Circoscrizione. Il quartiere si sviluppa attorno a un asse principale, quello del Viale della Libertà, a ridosso del centro storico, ma la nuova grande espansione cittadina tende a far coincidere il nuovo centro cittadino proprio nei pressi del quartiere. La zona sussiste su un'area sub-pianeggiante un tempo occupata da numerose ville nobiliari. Nel 1891, in una zona denominata "Firriatu di Villafranca" di proprietà dell'omonimo principe, ebbe sede l'Esposizione Nazionale. Dell'evento rimangono ben poche tracce concrete mentre resta visibile l'impianto insediativo che questa determinò. Gli ideali razionali ottocenteschi spinsero verso una struttura a maglia ortogonale con vie parallele fra di loro poste fra gli assi principali costituiti dalla Via della Libertà e dalla Via Notarbartolo. Delle ville, alcune anche pregevoli esempi di stile Liberty, che un tempo ricadevano lungo queste strade rimangono oggi pochissimi esemplari,

sostituiti da palazzetti plurifamiliari e alti edifici multipiano.

- **Politeama** è il decimo quartiere di Palermo ed è compreso nell'VIII Circoscrizione.

Il quartiere si trova adiacente al centro storico sul fianco Nord dello stesso e prende il nome dall'omonimo teatro. È contraddistinto da un'architettura ottocentesca, infatti l'area venne edificata all'esterno delle mura in un periodo in cui non si sentiva più la necessità di difendersi all'interno delle stesse. La prima pianificazione dell'area avvenne con la cosiddetta "Addizione Regalmici" del 1778 e cioè la riproposizione ideale all'esterno delle mura dell'incrocio di strade ortogonali che segnava il centro della città. L'attuale Piazza Regalmici collegò la città antica con il nuovo quartiere portuale (Borgo Santa Lucia, l'attuale Borgo Vecchio) e al tempo stesso diede il via allo sviluppo urbano fuori le mura verso nord. La zona scelta per la seguente espansione era infatti sub-pianeggiante, molto estesa e ben arieggiata. Qui inizialmente si insediarono le ville della nobiltà palermitana rimpiazzate successivamente dalle nuove abitazioni medio borghesi distribuite secondo i canoni razionali ottocenteschi in isolati regolari quadrangolari. La scacchiera ottocentesca risulta ancora visibile nell'impianto della zona, mentre è ancora visibile e molto caratteristico il vecchio tracciato della circonvallazione ferroviaria non più esistente che taglia, con una via curvilinea, questa impostazione strettamente ortogonale

- **Settecannoli** è l'undicesimo quartiere di Palermo ed è compreso nella II Circoscrizione.

Il quartiere sorse nel corso dell'Ottocento, quando venne spostato il corso del fiume Oreto e, in quest'occasione, il comune decise di creare dei lavatoi pubblici. L'area di **Settecannoli**, prima di allora poco considerata, venne così dotata di una rete idrica, che rese possibile la creazione di fontane, abbeveratoi e bagni pubblici. Inoltre la presenza delle tubature, con le relative perdite, rendeva l'area più fertile ed adatta alla coltivazione degli agrumi. Il lavatoio di Settecannoli venne edificato nel 1885 dal comune ed è un edificio in blocchi di tufo con copertura lignea. Sono presenti sette lucernai e dei blocchi di servizio, in muratura. L'area venne modificata nel 1908 con la costruzione di una nuova strada di accesso.

- **Brancaccio-Ciaculli** è il dodicesimo quartiere di [Palermo](#) ed è compreso nella [II Circoscrizione](#).

Comprende l'area industriale e residenziale del vasto quartiere Brancaccio, ed include le località di [Ciaculli](#) e [Croceverde-Giardina](#), vaste aree agricole, situate a [Sud-Est](#) alle pendici del [Monte Grifone](#). Si tratta di un quartiere di grande espansione, costituito da una parte residenziale e da un'altra industriale, che ospita fabbriche e capannoni di stoccaggio; nel quartiere sorgono inoltre i depositi della società comunale degli autobus urbani, [AMAT](#), e quelli della società comunale per lo smaltimento dei rifiuti, l'AMIA. Brancaccio sorge tra la parte centrale della città e la sua periferia sud-est; in prossimità del quartiere corre il raccordo tra la [Circonvallazione di Palermo](#) e l'[Autostrada A19](#), ed è proprio con questo raccordo che un'opera incompiuta da anni dovrebbe collegare il quartiere, tramite uno svincolo e un cavalcavia; i lavori allo svincolo sono comunque ripresi nel 2009 e dovrebbero concludersi all'inizio nel [2011](#). All'interno del quartiere - è poco noto - sorge un esempio di [architettura arabo-normanna](#), il [parco della Favara](#), che intorno all'anno 1000 fu residenza dell'emiro [Giafar Ibn Muhammed](#). Successivamente, per volere del potente e

ricco sovrano normanno [Ruggero II](#) nel [XII secolo](#) fu realizzato nel sito un lago artificiale, che ricopriva un'area di circa 17 ettari, estesa fino ai piedi del [monte Grifone](#). All'interno del lago si trovava un'isola artificiale, una sorta di oasi, colma di palme da dattero. Il parco comprendeva inoltre un palazzo, o *solatium*, per il sollazzo estivo del re: il [Castello di Maredolce](#), che sta per essere rivalorizzato ed aperto al turismo.

L'arteria principale del quartiere è anche una delle principali vie di accesso alla zona sud di Palermo, la *via Emiro Giafar*, interessata da un traffico intenso, sia per i veicoli che dall'autostrada entrano in città, sia per i TIR in transito continuo, data la vicinanza del deposito ferroviario.

- **Villagrazia-Falsomiele** è il tredicesimo quartiere di Palermo ed è compreso nella III Circoscrizione.

Il territorio storicamente si caratterizzava per la natura incontaminata e agricola della sua economia, nelle vicinanze del fiume Oreto, se nonché, in parte, come zona di villeggiatura per ceti nobiliari. A cominciare dagli anni '60-'70 del secolo scorso ha visto sorgere insediamenti di edilizia popolare nella zona sud-ovest, e privata-residenziale in quella nord-est più vicina al centro antico della città, apportando un notevole incremento della popolazione e svariati agglomerati socio-economici e culturali.

- **Mezzomonreale-Villatasca** è il quattordicesimo quartiere di Palermo ed è compreso nella IV Circoscrizione.

- **Altarello** è il quindicesimo quartiere di Palermo ed è compreso nella IV Circoscrizione.

Si trova nella zona sud-orientale della città, al confine con il comune di Monreale. Anche se si tratta di un quartiere periferico, a causa della particolare forma allungata della città di Palermo, si trova a poca distanza dal centro storico.

- **Boccadifalco** (*Vuccarifalco* in siciliano) è il sedicesimo quartiere di Palermo, sito nella zona centro-meridionale della città ed è compreso nella IV Circoscrizione.

Il borgo di Boccadifalco nasce attorno alla Riserva Reale borbonica realizzata tra il 1799 e il 1815, fautore dell'opera fu il principe Francesco, figlio di Ferdinando IV, i quali si erano rifugiati in Sicilia. Il parco fu una risposta di Francesco al padre che nel frattempo stava costruendo la riserva di caccia della Favorita. A differenza del parco della Favorita, la riserva di Boccadifalco non era utilizzata soltanto per la caccia, al suo interno infatti venivano sperimentate nuove tecnologie e tecniche agricole, zootecniche e botaniche. Attorno al parco nacquero ben presto attività che si affiancarono all'attività del parco stesso come macellerie, taverne e le abitazioni dei lavoratori della riserva. Quando i regnanti si ritrasferirono a Napoli il parco cadde lentamente in disgrazia, ma le attività e le abitazioni che lo circondavano rimasero in loco. Attualmente il parco risulta abbastanza degradato ed in parte edificato. Negli anni trenta l'area venne scelta per la costruzione dell'Aeroporto di Palermo-Boccadifalco, questo stravolse completamente la conformazione e l'economia della zona, l'aeroporto divenne in breve tempo il terzo aeroporto nazionale per traffico passeggeri. Nel 1960 il traffico passeggeri venne spostato presso il nuovo Aeroporto di Palermo-Punta Raisi e quello di Boccadifalco trasformato in aeroporto militare.

- **Uditore-Passo di Rigano** è il diciassettesimo quartiere di Palermo, che prende il nome dal canale che lo attraversa ed è compreso nella V Circoscrizione. Il quartiere si trova nella zona soprannominata Palermo Nord, alla falde di Monte Cuccio oltre la circonvallazione di Palermo. Fino agli anni sessanta l'area era una borgata circondata da ampie campagne ben distante dal centro città, il suo sviluppo si deve agli anni settanta durante il cosiddetto Sacco di Palermo durante il quale venne velocemente urbanizzata ed ha acquisito la conformazione attuale. Buona parte di essa non venne toccata negli anni settanta è così ancora possibile vedere scorci di campagna che danno un'idea di come appariva la zona prima del boom edilizio, ma la costruzione negli spazi destinati a tale uso è ricominciata e il quartiere si sta nuovamente evolvendo.
- **Borgo Nuovo** è il diciottesimo quartiere di Palermo, abitato da circa 22.000 persone ed è compreso nella V Circoscrizione. Sorge tra il 1957 ed il 1983 (nell'era del boom edilizio), in una vasta area pianeggiante all'estrema periferia ovest della città, ai piedi delle alture della Conca d'Oro, allora completamente separata dal centro abitato ed adibita a pascolo. Il quartiere, costituito pressoché integralmente da fabbricati di edilizia popolare (realizzati da INA-Casa, Gescal ed IACP), è caratterizzato da edifici progettati in serie, disposti su un reticolo stradale trapezoidale, con ampie aree destinate al verde. L'intervento è ispirato dal modello delle *new towns* allora molto in voga. In pochi anni, nonostante i ritardi burocratici e la mancata realizzazione di parte della progettazione originaria, Borgo Nuovo si popolò di famiglie provenienti dai fabbricati fatiscenti del centro storico o immigrate dai centri della provincia, assumendo in pieno i caratteri del quartiere operaio. Col tempo, specialmente negli anni settanta e ottanta, lo spazio agricolo che divideva l'agglomerato dal resto della città è praticamente scomparso per l'intensa edificazione, tuttora in corso, che ha visto allocare lungo gli assi stradali che portano a Borgo Nuovo numerosi insediamenti commerciali e residenziali, pur rimanendo il quartiere ai margini del tessuto urbanistico palermitano. Numerose sono le criticità che affliggono l'area: degrado architettonico e mancata realizzazione di infrastrutture, squilibrio idrogeologico ed ambientale del territorio su cui il quartiere insiste, disoccupazione e disagio sociale, sono divenuti ormai problemi cronici. La situazione di Borgo Nuovo, pur fra le problematiche sopra dette, risulta in ogni caso assai meno drammatica rispetto ad altre periferie popolari quali ad esempio, nella stessa Palermo, San Filippo Neri.
- **Cruillas-San Giovanni Apostolo** è il diciannovesimo quartiere di Palermo ed è compreso nella VI Circoscrizione. Il quartiere si trova alle falde di Monte Cuccio vicino al quartiere di San Giovanni Apostolo e alla zona di Petrazzi e si trova nella VI circoscrizione. Cruillas è composto prevalentemente da edilizia popolare o da grossi complessi di bassa altezza che inglobano le abitazioni di borgata più basse. Queste sono caratterizzate principalmente da case a schiera o case in linea con attività al piano basso e dall'altezza che non supera i tre piani. Nel quartiere si trova un santuario, dedicato alla Madonna del Rosario di Pompei e costruito tra il 1892 ed il 1896 ed alcune ville, utilizzate dalla nobiltà palermitana per la villeggiatura "fuori porta" risalenti al XVIII secolo. Nell'adiacente Montagnola di Santa Rosalia sono state rinvenute delle incisioni attribuite al periodo punico.

- **Resuttana - San Lorenzo** è il ventesimo quartiere di Palermo, situato nella parte settentrionale della città ed è compreso nella VI Circoscrizione.

La zona, prima dell'edificazione attuale, era un'area di acquitrini. In tempi più recenti, soprattutto sul finire dell'Ottocento, vennero edificate molte ville, buona parte delle quali è ancora presente tra la selva di grandi palazzi moderni. Nel quartiere si trova una delle aree residenziali più ricche ed eleganti della città. In particolare intorno al segmento inferiore di Viale Strasburgo, fino all'intersezione con Viale Francia, sorge una delle zone di negozi più gettonate della città. Anche Via De Nebrodi e Via Alcide de Gasperi sono due grandi e importanti arterie commerciali della zona dove sorgono moderni e alti edifici. Da Via Alcide de Gasperi si arriva al moderno stadio della città, il Renzo Barbera.
- **Tommaso Natale-Sferracavallo** è il ventunesimo quartiere di Palermo ed è compreso nella VII Circoscrizione.

Tommaso Natale si trova tra i quartieri di Mondello, Sferracavallo e Partanna Mondello, tra le falde di Monte Gallo e quelle di Monte Billiemi. Da alcuni anni è stato aperto uno svincolo autostradale proprio all'altezza del quartiere che prende il suo nome. La toponomastica del sito trae origine in onore del marchese di Monterosato Tommaso Natale, noto giurista e filologo palermitano. Nel quartiere di Tommaso Natale nel 2011 al termine dei lavori per la metropolitana sotterranea si creerà una stazione sotterranea che collegherà Palermo all'Aeroporto Falcone e Borsellino. Il borgo fa parte della Piana dei Colli, la zona a nord della città di Palermo in cui nobili e ricchi borghesi edificarono ville, a partire dalla fine del XVII secolo. Fu proprio attorno al baglio del giurista Tommaso Natale che si sviluppò l'abitato ed è il motivo per cui venne intitolato a lui il quartiere.

Sferracavallo è una borgata che dispone di un piccolo porticciolo turistico, è situato ai piedi del promontorio di Capo Gallo da una parte e di Monte Billiemi dall'altra. Si trova al confine nord di Palermo, nelle vicinanze di Mondello. La zona è rinomata meta per i tanti ristoranti in riva al mare, dove è possibile mangiare pesce fresco. Oltre al porto principale è presente un secondo punto di approdo, il porticciolo di Barcarello che ospita, principalmente, le imbarcazioni da turismo. Il porticciolo si estende dalla riserva di Capo Gallo sino al cimitero dei Pescatori sito a Est della borgata.
- **Partanna-Mondello** è il ventiduesimo quartiere di Palermo ed è compreso nella VII Circoscrizione.

In origine si trattava di una borgata agricola collegata al porticciolo di Mondello. Durante l'edificazione di Palermo avvenuta negli anni settanta la città ha raggiunto ed inglobato la piccola borgata che è divenuta un'estensione della stessa Mondello. Il nome della borgata deriva dai principi di Partanna che avevano una tenuta nelle vicinanze e dal golfo di Mondello.
- **Pallavicino** è il ventitreesimo quartiere di Palermo ed è compreso nella VII Circoscrizione.

La zona si trova alle falde di Monte Pellegrino verso l'entroterra a fianco di Mondello, a Nord del centro storico. L'area, un tempo molto fuori dai confini urbani, è integrata con il centro della città ed è molto urbanizzata anche se la maggior parte degli edifici hanno conservato, a parte alcune eccezioni, l'edilizia tipica delle borgate, cioè palazzine monofamiliari con due o tre elevazioni. La zona ha la toponomastica tipica della maggior parte dei quartieri della città (si pensi al quartiere di San Lorenzo): si sviluppa su una piazza posta al centro da

cui vanno a diramarsi altre strade che portano principalmente verso Mondello.

- **Montepellegrino** è il ventiquattresimo quartiere di Palermo ed è compreso nell'VIII Circoscrizione.

Il quartiere sorge in una zona ai piedi del Monte Pellegrino, molto prossima al mare e compresa fra le borgate storiche di Sampolo e dell' Acquasanta. La prima, di origine prettamente agricola, sorse alla fine del XVIII secolo su un'importante asse viario che dal Piano dell'Ucciardone si addentrava verso la Piana dei Colli. La seconda nacque e si sviluppò a partire dal XVII secolo intorno a una sorgente di acqua considerata salutare ed ebbe uno sviluppo fondato essenzialmente sulla pesca, sviluppata anche grazie alla presenza di una tonnara. Le due borgate ora sono parte integrante del quartiere essendo state inglobate dalla nuova edilizia novecentesca. Lo sviluppo insediativo della zona si incrementò soprattutto a partire dal 1897, anno in cui nella zona vennero impiantati i Cantieri Navali cittadini. Questo trasformò l'area in una sorta di "quartiere operaio", essendo qui dislocato il maggior numero di impiegati nel settore industriale della città. A partire dal 1946 sorse e si sviluppò la sede della Fiera del Mediterraneo che con la sua presenza contribuì ad aumentare il valore fondiario dei lotti della zona. Così, con l'avvento del fenomeno della speculazione edilizia del dopoguerra, l'area divenne oggetto di un'intensa edificazione. Questa si distribuisce solitamente seguendo un impianto ortogonale seguendo importanti assi, come la Via Ammiraglio Rizzo, con la costruzione di grandi condomini o case in linea che superano anche i 15 piani. La presenza di numerose attività particolari, come la Fiera del Mediterraneo, il Mercato Ortofrutticolo o i Cantieri Navali, lo rendono uno dei quartieri più ricchi di centralità dell'intera città. Al suo interno sono presenti anche alcune ville storiche, come la Villa Belmonte o Villa Lanterna, retaggio di un periodo in cui la zona era un'importante meta di villeggiatura per le ricche famiglie palermitane. Altro importante punto nevralgico del quartiere è il mercato di Via Montalbo, un mercato definibile storico, poco conosciuto, ma molto radicato nella zona. L'area è anche attraversata dalla Strada Statale 113 rendendolo così molto trafficato anche da mezzi pesanti. Il quartiere così si presenta molto vario e diversificato contenendo al suo interno zone anche molto antiche e aree di nuovissima edificazione messe in stretta relazione, e contrasto, fra loro.

- **Arenella-Vergine Maria** è il venticinquesimo quartiere di Palermo ed è compreso nella VII Circoscrizione.

L'Arenella è un quartiere marinaro di Palermo situato sulla costa Nord. Il quartiere con il suo porticciolo nasce come borgo di pescatori e si sviluppa attorno alla Tonnara Florio durante l'Ottocento. Al suo interno troviamo due porti attualmente turistici, un tempo importanti porti di pescatori, i porti dell'Arenella e dell'Acquasanta. Nel Dopoguerra la distanza tra il centro della città e la borgata si è velocemente ridotto fino ad essere inglobata alla città, divenendone un quartiere moderno dell' espansione in zona nord. L'aria di Vergine Maria invece, si sviluppa attorno alla Tonnara Bordonaro edificata nel XIV secolo nella costa sottostante il Monte Pellegrino. L'economia del quartiere era quindi condizionata dalle mattanze e quando, all'inizio del XX secolo vennero a cambiare le rotte dei tonni la zona subì un forte recesso economico. È ancora presente un porticciolo e l'edificio della tonnara. Sulle pendici del Monte Pellegrino, sopra la borgata si trova il principale cimitero comunale di Palermo,

Analisi della popolazione

L'analisi e lo studio dei dati inerenti la popolazione residente è importante per poter redigere una pianificazione dei servizi, che si prefigge come obiettivo quello di assicurare una dotazione globale di aree per i servizi alla popolazione.

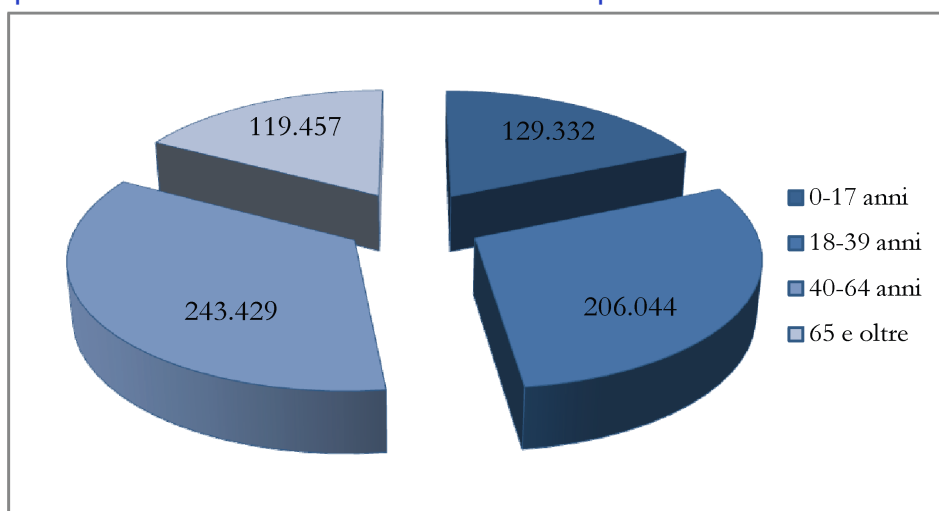
La lettura dei caratteri della popolazione è stata effettuata sulla base di indicatori (demografici) utilizzando i dati pubblicati dall'Assessorato alle Attività Sociali e Pari Opportunità nel report annuale **Palermo tra i numeri** aggiornato alla data del 31.12.2010.

Nel report viene fatto uno *screening* sui movimenti demografici prevede una serie di approfondimenti, primo tra i quali il *focus* sui quartieri di cui ogni circoscrizione si compone, sia per quanto riguarda la popolazione residente generale, sia in riferimento a spaccati tipici, quali la popolazione anziana, minorile, straniera.

La lettura aggiornata al 31.XII.2010 sulle dinamiche demografiche del territorio cittadino rivela un saldo anagrafico, pari a 698.262 unità.

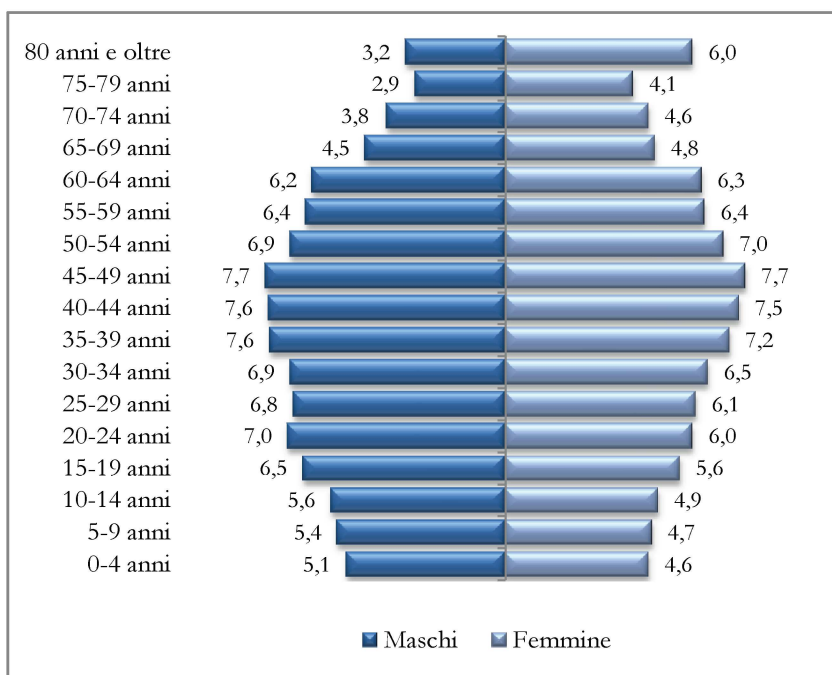
Il dettaglio anagrafico raffigurato dalle quattro forchette d'età (0-17 anni, 18-39 anni, 40-64 anni e 65 anni e oltre) rileva la maggiore rappresentatività numerica delle classi centrali, in particolare della coorte anagrafica 40-64 anni, che incide per il 35,0%, seguita dalla classe d'età 18-39 anni che copre il 30,0% della popolazione.

Popolazione residente a Palermo suddivisa per fasce d'età



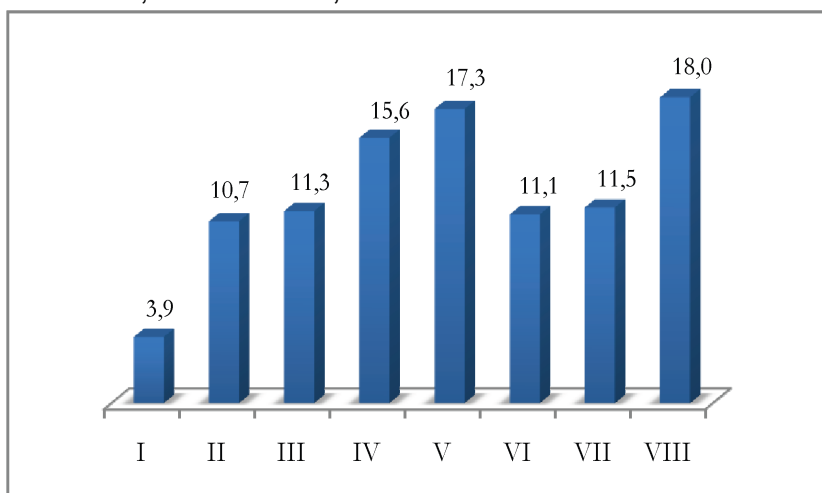
Le evidenze anagrafiche emerse in termini di rappresentatività numerica sono raffigurate nella piramide d'età la cui configurazione, allargata nella parte centrale e sovrapponibile nelle dimensioni nelle parti estreme, delinea gli squilibri intergenerazionali imputabili al ridotto apporto del ricambio generazionale e ai modesti comportamenti riproduttivi che non riescono a controbilanciare il processo di senilizzazione demografica.

Piramide dell'età della popolazione residente



La distribuzione dei residenti per circoscrizione rivela le preferenze territoriali nel radicamento all'interno del comprensorio cittadino.

La mappatura, se da un lato evidenzia le differenti estensioni delle aree territoriali che ne definiscono in parte la densità abitativa, dall'altro, rivela il gradiente attrattivo di quelle porzioni territoriali ricadenti nell'area del centro storico o nelle aree residenziali. L'VIII, la V e la IV circoscrizione si mostrano come le aree con la maggiore presenza di residenti; di contro la I, la II e la VI circoscrizione si attestano su soglie ridotte.



Distribuzione della popolazione residente nelle otto circoscrizioni

Dall'analisi della popolazione dei quartieri emerge, inoltre, come i quartieri Settecannoli e Resuttana/San Lorenzo, afferenti rispettivamente alla II e alla VII circoscrizione, raggiungono le soglie di concentrazione più alte rispetto a tutti gli altri quartieri, con valori percentuali pari al 7,9% e al 6,4% del totale. Con una soglia percentuale altrettanto significativa, pari al 6,3%, si segnala il quartiere Libertà, che ricade nell'VIII circoscrizione.

Quote decisamente più contenute, che si attestano sotto la soglia del 2%, si rilevano in riferimento ai quartieri Tribunali/Castellammare, Arenella/Vergine Maria e Boccadifalco.

Da tali considerazioni emerge come esistano, all'interno di una stessa circoscrizione, differenze estremamente consistenti tra quartiere e quartiere all'interno della stessa area territoriale, differenze talmente tanto significative da cambiare nettamente la densità delle circoscrizioni.

Popolazione suddivisa per quartiere di residenza

I circoscrizione

Quartiere	Residenti	valore %
Tribunali/Castellammare	12.941	47,6
Palazzo Reale/Monte di Pietà	14.276	52,4
Totale	27.217	100,0

II circoscrizione

Quartiere	Residenti	valore %
Settecanoli	54.825	73,4
Bracaccio/Ciaculli	19.910	26,6
Totale	74.735	100,0

III circoscrizione

Quartiere	Residenti	valore %
Oreto/Stazione	39.677	50,6
Villagrazia/Falsomiele	38.783	49,4
Totale	78.460	100,0

IV circoscrizione

Quartiere	Residenti	valore %
Montegrappa/S.Rosalia	23.234	21,3
Cuba/Calatafimi	22.336	20,5
Mezzomonreale/Villatasca	39.154	35,9
Altarello	15.958	14,6
Boccadifalco	8.363	7,7
Totale	109.045	100,0

V circoscrizione

Quartiere	Residenti	valore %
Zisa	37.148	30,7
Noce	29.926	24,8
Uditore/Passo di Rigano	32.299	26,7
Borgo Nuovo	21.517	17,8
Totale	120.890	100,0

VI circoscrizione

Quartiere	Residenti	valore %
Cruillas/Cep	33.076	42,6
Resuttana/San Lorenzo	44.482	57,4
Totale	77.558	100,0

VII circoscrizione

Quartiere	Residenti	valore %
Tommaso Natale/Sferracavallo	22.807	28,4
Partanna/Mondello	18.618	23,2
Pallavicino	29.372	36,5
Arenella/Vergine Maria	9.607	11,9
Totale	80.404	100,0

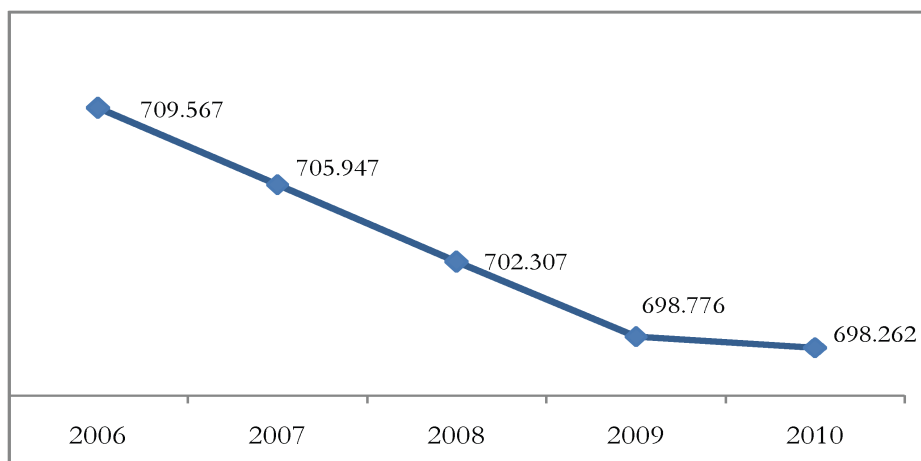
VIII circoscrizione

Quartiere	Residenti	valore %
Malaspina/Palagonia	20.957	16,7
Libertà	43.492	34,6
Politeama	32.970	26,2
Montepellegrino	28.275	22,5
Totale	125.694	100,0

Andamento demografico

Dai dati contenuti nella relazione illustrativa del Documento relativo all'Andamento socio-demografico della Città di Palermo dell'Unione degli Assessorati alle politiche socio-sanitari e del lavoro-Osservatorio sulla condizione sociale della Città di Palermo si rileva che sebbene la popolazione al 2010 evidenzi rispetto al 2009 un tasso di variazione negativo pari a $-7,4$, testimonia al tempo stesso una ripresa, ravvisabile dal ridotto scarto numerico con l'annualità precedente. Tale dinamica delinea, dunque, una sostanziale contrazione del processo di sfaldamento della popolazione residente, la cui marcata erosione aveva, invece, caratterizzato le ultime cinque annualità. Il grafico che visualizza il *trend* degli ultimi cinque anni disegna (graf.), in maniera pronunciata, una progressiva e costante flessione che solo nell'annualità 2010 subisce una incisiva riduzione. Questa variazione di tendenza potrebbe lasciare presagire dinamiche di segno positivo sia per quanto riguarda la crescita naturale che i saldi migratori nell'ambito del comprensorio cittadino che, nelle proiezioni future, potrebbero contribuire a rimodellare il profilo demografico della città.

Trend della popolazione residente a Palermo. Anni 2006-2010



Categorie dei servizi del P.R.G.

Gli spazi per servizi pubblici e per attività collettive sono individuati negli elaborati grafici (Tav. P2a) secondo la seguente classificazione:

S - Attrezzature relative all'istruzione:

- S1 – Asilo nido
- S2 - Scuola dell'obbligo.

IC - Attrezzature d'interesse comune

- IC1: Chiese e centri religiosi
- IC2: Edifici per il tempo libero
- IC3: Edifici per la pubblica amministrazione
- IC4: Centri culturali
- IC5: Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base
- IC6: Consultori
- IC7: Uffici PP.TT.- Carabinieri, forze dell'ordine
- IC8: Teatri
- IC9: Case di riposo Servizi residenziali di cui alla L.R. del 9/05/86, n°22
- IC10: Biblioteche
- IC11: Centri di formazione
- IC12: Mercatini rionali
- IC13: Attrezzature per l'igiene ambientale
- IC14: Canile Municipale

V - Verde pubblico ed attrezzature sportive:

- V1: Campi gioco bambini
- V2: Campi sportivi
- V3: Spazi pubblici a verde
- V4: Aree attrezzate a parco
- V5: Impianti sportivi

P - Parcheggi

distinti nella tavola P1 della mobilità (scala 1:10.000) in:

- PI: Parcheggi di interscambio
- PO: Parcheggi operativi
- PR: Parcheggi residenziali.

Il rilievo dei servizi

La fonte e la metodologia del rilievo dei servizi

Non è possibile elaborare una pianificazione dei servizi senza una conoscenza approfondita dei servizi esistenti sul territorio.

Per quanto riguarda il quadro conoscitivo dei servizi esistenti sia essi realizzati che di previsione occorre innanzitutto premettere che, per una corretta e completa

ricognizione è stato opportuno considerare il servizio quale “sommatoria” di due diverse componenti:

- l’attrezzatura, intesa come struttura fisica che “ospita” un’attività
- l’attività, che ente associazione o privato offrono all’utente.

Questa distinzione permette di prendere in considerazione non solo le attrezzature esistenti (riconducibili in parte ai più tradizionali standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 e alle specifiche norme di settore cui appartiene un determinato servizio), ma tutte le attività di servizio effettivamente disponibili nel territorio del Comune.

Molte attività, infatti, non sono riferibili ad alcuna attrezzatura: si tratta di quelle attività che po-tremmo definire “aspaziali”(es. servizio di assistenza domiciliare per gli anziani).

Questa distinzione è stata utile ,anche, al fine della predisposizione del “*catalogo informatizzato dei servizi*”, su data-base relazionale, contenente i dati relativi alle attrezzature e alle attività, collegato ad una base cartografica tramite l’uso di applicativi software di cartografia digitale del tipo *Geomidia*.

L’obiettivo è stato quello di effettuare la ricognizione dei servizi presenti nella Variante Generale al P.R.G., indipendentemente dalla appartenenza del servizio al settore pubblico o a quello privato,

L’inventario di queste strutture non ha differenziato i servizi erogati dal settore pubblico e quelli erogati dal settore privato, in coerenza con quanto disposto dall’art. 19 delle N.T.d.A. che può anche demandare al soggetto privato la realizzazione dell’intervento, previa convenzione con il Comune

Il censimento delle aree sul territorio comunale, al fine della valutazione dello stato di fatto futura dei servizi e della conseguente programmazione, è stato fatto a partire dalla dotazione dei servizi secondo le tipologie definite del D.M. 1444/68, e di seguito riportate:

- S-Attrezzature relative all’istruzione;
- IC-Attrezzature di interesse comune;
- V-Verde pubblico ed attrezzature sportive;
- P-Parcheggi.

Per la realizzazione e la definizione dello stato di fatto dei servizi presenti sul territorio comunale sono state utilizzate quali fonti principali: la Variante Generale al P.R.G., la base della cartografia del 2007 (ripresa area maggio 2006), mappe satellitari quali Google Maps e Live Maps, i dati relativi al catasto comunale per le proprietà interessate dalla presenza di servizi, nonché il rilievo specifico con sopralluogo e compilazione di una scheda tecnica.

Le schede dei servizi e delle attrezzature

Sono state messe a punto delle schede di rilevazione, che forniscono un quadro sufficientemente esauriente dell’offerta analizzata e, al tempo stesso, anticipano alcuni indirizzi ed indicazioni di sintesi, propedeutici alla fase più propriamente di progettazione.

Per tutti i servizi esistenti sul territorio in analisi sono state classificate informazioni di carattere identificativo, localizzativo e dimensionale necessari ad una individuazione puntuale sul territorio e ad una prima valutazione sulle prestazioni erogate. I servizi in oggetto sono stati puntualmente schedati e classificati quale inventario dei servizi presenti nel territorio. I campi definiti nella scheda sono stati individuati con la finalità di raccogliere i dati utili ad una descrizione generale del servizio: codice identificativo, definizione della categoria e, annotazioni e considerazioni di carattere generale,

indirizzo, superficie fondiaria, dati relativi alla realizzazione.

Le indicazioni fornite dalle schede si riferiscono alle aree di proprietà pubblica e privata destinata ad uso pubblico, che ai sensi della normativa vigente contribuiscono al computo delle aree per pubblici servizi.

La scheda di rilievo contiene indicazioni di carattere generale sul servizio (n° d'identificativo servizio, tipologia, localizzazione, dati dimensionali, stato di attuazione), che analizza gli aspetti quantitativi per l'intero territorio comunale e in particolare per ogni singolo quartiere, che vengono così ad assumere il valore di parametri attraverso i quali è possibile attribuire una valutazione quantitativa del servizio.

Distribuzione dei servizi per quartiere

Gli standard urbanistici rappresentano il valore significativo di superfici da destinare a specifiche funzioni urbane che garantiscano un prestabilito livello di qualità urbana.

Lo standard si esprime attraverso un numero, quindi attraverso specifici livelli di presunta oggettività accentuati dal carattere prescrittivo della normativa che finisce per assegnare allo standard carattere di minimo inderogabile.

L'analisi dello stato di attuazione dei servizi rispetto alle previsioni del Piano Regolatore Generale evidenzia la presenza di aree destinate dal piano vigente a standard di livello comunale non ancora acquisite al patrimonio pubblico e in pochi casi attuate direttamente dagli operatori privati.

Con la procedura di analisi si è determinato lo stato di attuazione degli standard nella Variante Generale al P.R.G., a distanza di 10 anni dalla sua approvazione.

Per ognuno dei 25 quartieri che costituiscono il territorio comunale sono state calcolate le superfici delle zone S, IC, V e P, sia di quelli esistenti (allegato A) che di progetto (allegato B).

Per ognuna delle quattro categorie sono state determinate le superfici delle varie tipologie ad esse afferenti

Verde pubblico-V

Le aree individuate per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, sono sia di proprietà pubblica che di proprietà privata ad uso pubblico (ad es. i campi di calcio delle Parrocchie).

Emerge il dato quantitativo secondo il quale, la superficie complessiva di aree per il verde e lo sport è di mq. 1.499.404 per i servizi e di mq. 2.400.420 per i servizi di previsione.

Attrezzature di interesse comune-IC

Le aree individuate per attrezzature di interesse comune, amministrative, socio-sanitarie, assistenziali, per pubblici servizi, sono sia di proprietà pubblica che di proprietà privata ad uso pubblico (sono compresi in questa categoria i servizi religiosi, quelli del terzo settore e servizi tecnologici). Emerge il dato quantitativo secondo il quale, la superficie complessiva di aree per attrezzature di interesse pubblico è di mq. 891.170 per i servizi esistenti e di mq. 894.373 per i servizi di previsione.

Parcheggi pubblici e di uso pubblico-P

Le aree individuate per parcheggio al servizio del tessuto edilizio residenziale, sono prevalentemente tutte di proprietà pubblica. Emerge il dato quantitativo secondo il quale, la superficie complessiva a parcheggi esistenti residenziali è di mq. 433.530

per i servizi esistenti e di mq. 1.113.900 per i servizi di previsione.

Attrezzature relative all'istruzione-S

Le aree individuate per attrezzature relative all'istruzione, sono prevalentemente tutte di proprietà pubblica.

Emerge il dato quantitativo secondo il quale, la superficie complessiva di aree per attrezzature relative all'istruzione è di mq. 1.499.404 per i servizi esistenti e di mq. 927.187 per i servizi di previsione.

Verifica della dotazione di servizi secondo il D.M. 1444/68

La dotazione minima secondo il D.M. 1444/68

Con l'emanazione di due provvedimenti quali la Legge Ponte e il DM 1444/68 che istituisce le Zone Territoriali Omogenee e gli standard urbanistici, ossia le quantità "minime e inderogabili" di spazi e servizi pubblici da rapportare agli abitanti teorici da calcolare, si viene a porre un primo importante vincolo, anche se puramente quantitativo, al dimensionamento del piano e all'urbanizzazione selvaggia.

Il decreto n.1444/68, stabilisce le quantità minime di aree e servizi rapportate all'abitante insediato o insediabile ed alle attività produttive previste in un aggregato urbano dettando alcune caratteristiche dell'edificazione da introdurre negli strumenti urbanistici generali e attuativi.

Il decreto prevede standard riferiti ai diversi tipi di attrezzature: alcune "d'interesse locale", cioè tali da dover essere direttamente accessibili dagli utenti con percorsi pedonali o comunque superabili in archi di tempo brevi (non superiori ai 20-25 minuti); altre, "d'interesse generale", o "territoriale" le quali, per la loro natura o per la dimensione funzionale richiesta, dovevano essere localizzate in relazione a bacini d'utenza più vasti.

Per quanto riguarda le attrezzature d'interesse locale o di quartiere, gli articoli 3, 4 e 6 del DM 1444/68 stabiliscono che ogni cittadino ha diritto ad un minimo di 18 mq di spazio pubblico, così

ripartiti:

- 4,5 mq/ab per asili nido, scuole materne e dell'obbligo;
- 2 mq/ab per attrezzature di interesse comune (culturali, assistenziali, amministrative, religiose, sociali, sanitarie, ecc.);
- 2,5 mq/ab per parcheggi pubblici;
- 9 mq/ab per il verde, il gioco e lo sport.

Quadro di sintesi della dotazione dei servizi sul territorio

Per quanto concerne le zone territoriali omogenee di "tipo A" e quelle ad esse contigue, qualora la quantità minima di aree per servizi (18 mq/ab) non possa essere reperita, gli articoli 4 e 6 del DM 1444/68 consentono le seguenti deroghe:

- le aree di nuova destinazione a servizi, ovvero non ancora occupate da servizi, possano essere

computate come doppie (se viene vincolata un'area di 1800 mq corrispondente a 18 mq per 100 abitanti, per determinati servizi, quest'area può essere calcolata come se

fosse di 3600 mq, cioè come se assolvesse lo standard previsto per 200 abitanti);
- vincolate tutte le aree possibili, si assume come assolto l'obbligo di rispettare lo standard, anche

se la quantità di aree reperite non corrisponde a 18 mq per abitante.

Attraverso queste due possibili deroghe (per la seconda il DM 1444 parla di "*dimostrata impossibilità*", qualora l'Amministrazione comunale non intenda o non possa rispettare lo standard, la quantità di aree per servizi potrà variare tra: 0 mq/ab, nel caso di assenza di aree per servizi esistenti e di "*dimostrata impossibilità*" di reperire aree non ancora destinate a servizi e, 18 mq/ab nel caso di una completa dotazione di servizi esistenti.

Anche per quanto riguarda le zone B, il DM 1444 consente di calcolare come doppie le aree di nuova destinazione a servizi e ove necessario, reperire al di fuori della zona territoriale omogenea le quantità di aree necessarie per raggiungere il valore minimo dello standard.

La Variante Generale al P.R.G. non prevede una zonizzazione tale da permettere una netta distinzione tra le diverse tipologie di zona territoriale omogenea.

In tal senso un calcolo dettagliato delle superfici a servizi, sia essi esistenti che di progetto, afferente le zone omogenee A e B, al fine della determina della dotazioni degli standars da D.M. risulta abbastanza difficoltoso.

Molti servizi confinano con zone omogenee diverse e, pertanto, l'attribuzione della loro superficie a l'una o all'altra zona omogenea diventa di difficile scelta e comunque arbitraria.

Per tale motivo sono state perimetrare le aree del territorio comunale, che presentavano una superficie coperta da edificato non inferiore al 12,5% (1/8) della superficie fondiaria e contemporaneamente una densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq.

La definizione e la valutazione finalizzata alla tipizzazione delle zone B, in questo caso, è stata condotta avendo preventivamente adottato come criterio oggettivo quello di ritenere che un'area del tessuto urbano sia anche zona di completamento per gli insediamenti residenziali qualora soddisfatti favorevolmente le due condizioni indicate dalla lettera b) dell'art. 2 del DM n°1444/68.

Il riscontro di tale determinazione è contenuto nell'elaborato grafico del Piano redatto nella scala 1:5000.

In questo modo per ognuno dei quartiere si è calcolata la dotazione degli standard previsti dal D.M. 1444/68, con le deroghe e sulla base della popolazione aggiornata alla data del 31.12.2010 (allegato C).

Quadro normativo delle aree a servizi del P.R.G.

Sono regolate dall'art. 24 delle N.T.d.A., secondo il quale i servizi pubblici e le attrezzature per le attività collettive di cui al suddetto articolo sono realizzati nel rispetto delle relative norme tecniche, ove esistenti, ed in ogni caso curando già nella progettazione di massima, ai sensi dell'articolo 5 bis della l.r. 29 aprile 1985 n°21, il razionale inserimento nel contesto urbanistico nonché il rispetto dei caratteri tipologici della zona e la riduzione dell'impatto ambientale oltre che la compatibilità con i manufatti storici eventualmente esistenti 3.

Si applicano inoltre le disposizioni di cui ai commi 3), 4) e 5) dell'art.19:

- I servizi e le attrezzature pubbliche di interesse generale nelle zone F possono essere realizzati anche da privati, previa convenzione con il Comune volta ad assicurare l'effettiva destinazione pubblica delle opere.
- Le nuove opere di cui al presente articolo sono soggette al limite massimo di 3 mc/mq di densità edilizia fondiaria, con un rapporto massimo di copertura del 20%, e un indice di piantumazione arborea non inferiore al 60%, per le aree F1- F2 - F6 - F12 - F13 - F14 - F15 - F22 ed F23. La densità fondiaria massima sarà di mc/mq 2,0 per le aree F3 - F5 - F9 - F10 ed F11; di 1,3 mc/mq per le aree F21; di 0,3 mc/mq per le aree F18; di 0,1 mc/mq per le aree F8, F16, ed F17; di 0,01 mc/mq per le aree F4, F19, F20 e F24. Per il calcolo delle densità vanno computate le cubature degli edifici esistenti.
- In tutte le zone F, quando la superficie sia maggiore di mq. 10.000, l'attuazione dovrà essere regolata attraverso la preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area da predisporre a cura dell'Ente interessato, che dovranno essere sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia.
- Le nuove aree individuate dal piano in adiacenza alle attrezzature esistenti, sono destinate prioritariamente al soddisfacimento del rapporto di copertura ed a normative specifiche di ciascun tipo di attrezzatura e subordinatamente ad eventuali espansioni della medesima.

Tali disposizioni non si applicano per l'area destinata a 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 mc/mq.

- Sulle aree di cui al presente articolo nelle more della realizzazione degli interventi è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, nonché la conduzione agricola e vivaistica. Nel caso di aree non piantumate alla data del rilievo aerofotografico del luglio 1994 è consentita la realizzazione provvisoria di depositi su aree libere previa autorizzazione temporanea del Sindaco la quale specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Valgono a tal fine le disposizioni contenute ai commi 2) e 3) dell'art. 29.
- Sulle aree di verde pubblico sono ammessi esclusivamente piccoli manufatti e servizi strettamente connessi alla cura del verde ed alla sua fruizione sociale.
- Abrogato.

I vincoli di natura urbanistica

Il 30/06/03 è entrato in vigore il T.U. sulle espropriazioni di cui al D.P.R. n. 327 del 08.06.2001 e successive modifiche ed integrazioni operate con D.L.vo n. 302 del 27/12/2002, che ha introdotto importanti novità in fatto di vincoli preordinati all'esproprio e loro reiterazione.

Il T.U. è stato applicato nell'ambito della Regione Sicilia per effetto del recepimento operato con l'art. 36 della L.R. n. 7 del 02/8/2002 così come integrato dall'art.24 della L.R. n. 7/2003, che riporta: *le disposizioni riguardanti le espropriazioni per pubblica utilità di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, e successive modificazioni, si applicano nell'ordinamento regionale contestualmente all'entrata in vigore della presente legge ovvero, ove successive, con le decorrenze*

previste nel citato decreto e che sino all'entrata in vigore del decreto di cui al comma 1 continuano ad applicarsi le vigenti legge regionali in materia di espropriazioni ed occupazioni anche se formalmente abrogate con la presente legge.

Con il recepimento del d.P.R. 327/01 la durata dell'efficacia dei vincoli preordinati all'esproprio nella Regione Sicilia, e nel resto d'Italia, viene fissata a 5 anni, secondo l'art. 9 del d.P.R. n. 327/2001: *il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.*

La giurisprudenza sui vincoli urbanistici ha dato vita a diversi, e talora non conciliabili orientamenti, riconducendoli a diverse tipologie in relazione al contenuto delle previsioni di piano.

I vincoli urbanistici sono tradizionalmente distinti in due categorie: vincoli conformativi e vincoli espropriativi.

Il differente regime normativo, in relazione alla tipologia ha reso necessario un approfondimento, in assenza di un preciso parametro normativo, per distinguere gli elementi caratterizzanti i vincoli espropriativi rispetto a quelli a contenuto conformativo.

Il tema è tanto dibattuto, da interessare sia la giurisprudenza amministrativa che quella ordinaria. Secondo la prima i vincoli espropriativi svuotano il diritto di proprietà il bene, diversamente da quello conformativo. Secondo quella ordinaria, invece, il vincolo espropriativo localizza particolarmente l'intervento pubblico o di pubblica utilità da porre in essere, mentre quello conformativo zonizza l'assetto generale del territorio.

I vincoli espropriativi sono strumentali all'avvio di una procedura ablatoria per pubblica utilità, destinata a trasferire il bene alla mano pubblica per un intervento di interesse pubblico o di pubblica utilità.

Esiste, inoltre, una terza categoria di vincoli definiti sostanzialmente espropriativi che "svuotano" il diritto di proprietà dello ius aedificandi.

Il C.G.A. della Regione Sicilia con sentenza n. 95/11 ha ritenuto che *un vincolo non può ritenersi conformativo ogniqualvolta le iniziative edilizie consentite dallo strumento urbanistico non siano suscettibili di operare in regime di libero mercato. Qualora sia impressa a priori la destinazione alla realizzazione di opere o di servizi pubblici, a prescindere cioè dai meccanismi di mercato, individuando, senza possibilità di eccezione, il soggetto pubblico che fruirà dell'opera stessa, allora quest'ultima non può ritenersi destinata a essere posta sul mercato; pertanto, sussiste un vincolo preordinato all'esproprio tutte le volte in cui la destinazione dell'area premetta la realizzazione di opere destinate esclusivamente alla fruizione soggettivamente pubblica.*

La distinzione tra le diverse tipologie di vincolo assume rilevanza anche ai fini della decadenza: solo i vincoli espropriativi e sostanzialmente espropriativi e non anche i vincoli conformativi sono soggetti a decadenza, dovendosi applicare la disciplina temporale imposta dall'art. 9 dal Testo Unico Espropriazione.

Secondo il d.P.R. 327/01 intervenuta la decadenza i vincoli preordinati all'esproprio possono essere reiterati.

A riguardo, la sentenza dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato con la sentenza 24 maggio 2007 n. 7 ha affermato il principio che in sede di reiterazione "in blocco" dei vincoli decaduti preordinati all'esproprio insistenti su di una pluralità di aree, alla stregua dei principi oggi esplicitati dal d.p.r. 327/2001 e s.m.i., ma già desumibili dal precedente complesso quadro normativo, l'autorità urbanistica non è tenuta a fornire

un'adeguata motivazione, onde escludere il contenuto vessatorio o comunque ingiusto dei relativi atti e sull'attualità dell'interesse pubblico. L'assenza di un intento vessatorio può dedursi dalla parità di trattamento che hanno tutti i destinatari dei precedenti vincoli decaduti. Mentre, la sussistenza di un attuale e specifico interesse pubblico si evince dalla perdurante constatata insufficienza delle aree destinate a standard.

Più rigorosa in termini di onere motivazionale sono le recenti decisioni del Consiglio di Stato IV 15 settembre 2009 n. 5521 e la n.91 del 13 gennaio 2010 le quali hanno ritenuto che va imposto all'Amministrazione un più puntuale onere motivazionale a sostegno della scelta di confermare la destinazione a "standard", rendendo impossibile e inidoneo il mero richiamo ai criteri ispiratori del P.R.G.

Ciò sulla scorta dell'ormai nota e consolidata giurisprudenza che richiede, in caso di reiterazione di vincoli espropriativi, un "surplus" di istruttoria e una motivazione adeguata a dare atto della fondatezza delle scelte urbanistiche, escludendone il carattere vessatorio.

Ai sensi dell'art. 39.1 DPR 327/01, «*in attesa di una organica risistemazione della materia, nel caso di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio o di un vincolo sostanzialmente espropriativo è dovuta al proprietario una indennità, commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto* ». Secondo il prevalente orientamento l'art. 39 del DPR n. 327 del 2001, non impone l'indicazione di un indennizzo nel caso di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio, poiché la sua spettanza o meno è del tutto eventuale e va accertata sulla base dell'istanza dell'interessato

L'Adunanza plenaria del 24 maggio 2007 n. 7 ha ritenuto che la mancata previsione di un indennizzo al proprietario nel caso di reiterazione di vincolo preordinato a futuro esproprio, introdotto nell'ordinamento con la sentenza della Corte Costituzionale 179/99 ed ora esplicitato dall'art. 39, co. 1, d.p.r. 327/2001, non è causa di illegittimità del provvedimento reiterativo del vincolo poiché dai principi sul raccordo tra la pianificazione urbanistica e le previsioni del bilancio emerge che l'amministrazione non può impegnare somme di cui non è certa la spettanza in ordine al quantum.

Infatti, dai principi sul raccordo tra la pianificazione urbanistica e le previsioni del bilancio emerge che in sede di adozione di una variante allo strumento urbanistico – volta all'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio - l'amministrazione non può impegnare somme, sia perché potrebbe non seguire l'approvazione regionale, sia perché la quantificazione richiede complessi accertamenti su elementi di fatto che solo il proprietario può rappresentare al termine del procedimento di pianificazione (Consiglio di Stato IV, dec. n. 7863 del 2006).

I profili attinenti al pagamento dell'indennizzo non attengono, dunque, alla legittimità del procedimento, ma riguardano questioni di carattere patrimoniale, che presuppongono la conclusione del procedimento di pianificazione, devolute alla cognizione della giurisdizione civile.

Tale principio è stato ora esplicitato dall'art. 39, comma 1, del testo unico sugli espropri, approvato col D.P.R. n. 327 del 2001, il quale ha previsto che - a seguito della reiterazione – il proprietario può attivare un procedimento amministrativo nel corso del quale egli ha l'onere di provare "l'entità del danno effettivamente prodotto", quale presupposto processuale necessario per poter agire innanzi alla Corte d'appello.

Indennità nel caso di reitera dei vincoli espropriativo

Il principio della spettanza di un indennizzo al proprietario, nel caso di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio (introdotto nell'ordinamento con la sentenza della C. cost. n. 179 del 1999 ed ora esplicitato dall'art. 39 comma 1, del testo unico sugli espropri, approvato con il d.P.R. n. 327 del 2001), non rileva ai fini della legittimità del provvedimento che ha disposto la reiterazione; ciò perché l'amministrazione non può impegnare somme di cui non è certa la spettanza in ordine all'an ed al quantum, sia perché la pianificazione urbanistica potrebbe non seguire l'approvazione regionale ed infine e sia perché la quantificazione richiede complessi accertamenti su elementi di fatto che solo il proprietario può rappresentare al termine del procedimento di pianificazione.

Nelle more che il legislatore definisca, in concreto, il debito che l'Amministrazione contrae nella rinnovazione del vincolo, si è ritenuto ricondursi, soprattutto in forza di alcune sentenze, all'indennità prevista per l'occupazione d'urgenza.

La reiterazione del vincolo impone, inoltre, ai sensi dell'art. 39, comma 1 del D.P.R. 327/2001, che: *in attesa di una organica risistemazione della materia, nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio o di un vincolo sostanziale espropriativo che è dovuta al proprietario una indennità, commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto*, (disposizione emanata in relazione alla decisione della Corte Costituzionale n. 179/1999).

Il T.A.R. per l'Abruzzo con sentenza n. 445 del 28.08.2006, ritiene che possa farsi riferimento in via equitativa alla indennità fissata dalla normativa vigente per l'occupazione d'urgenza, ridotta del 50% (atteso che le aree sono rimaste nella disponibilità dei ricorrenti).

Circa il suddetto quantum, l'art. 50 del T.U. sugli espropri (indennità per occupazione temporanea) al comma 1 riporta: nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni mq pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.

Nel nostro caso, dovendo reiterare i vincoli per il successivo quinquennio, l'indennizzo complessivo a titolo risarcitorio, dovrà essere commisurato a tale periodo, ridotto del 50 %, vista la sentenza del T.A.R. n. 445/06, che considera l'occupazione temporanea non ostativa per l'utilizzo e il possesso del bene da parte del soggetto leso.

Sul quantum dell'indennizzo per la reiterazione del vincolo si è ancora "*in attesa di una organica risistemazione della materia*", così come annunciato dall'art. 39, comma 1 del T.U. sull'espropriazioni e, pertanto, tale questione deve essere approfondita al momento in cui l'Amministrazione avrà disposto la reiterazione del vincolo.

La norma non indica però i criteri da utilizzare per la liquidazione dell'indennità, lasciando quindi le Amministrazioni Comunali in una grave situazione di incertezza e di indeterminatezza circa i reali effetti, sul piano finanziario, che le reiterazioni dei vincoli, sia pure limitate ai soli casi indispensabili, produrranno sui bilanci degli Enti.

In ogni caso il provvedimento di variante vera e propria, che andrà redatta a valle della presente deliberazione programmatica, dovrà necessariamente prevedere i criteri di determinazione e quantificazione dell'indennizzo dovuto ai proprietari delle aree oggetto di reiterazione dei vincoli, ed il relativo importo presunto, stimato sulla

base di parametri quanto più aggiornati, dovrà trovare adeguata copertura nel bilancio comunale.

La perequazione urbanistica

L'attuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è nella prassi di oggi spesso ancora demandata prevalentemente a procedure di tipo espropriativo che si sono da tempo rivelate inefficaci.

Il difficoltoso rapporto che esiste tra previsioni di piano e attuazione è, infatti, una delle problematiche centrali per la disciplina urbanistica odierna. Risulta sempre difficile, infatti, per i Comuni utilizzare il meccanismo attuativo previsto dalla legge nazionale n. 1150 del 1942, basato essenzialmente sul modello di tipo espropriativo. L'attuale modalità di acquisizione di aree per la collettività attraverso l'espropriazione per pubblica utilità, presuppone un'imposizione vincolistica nel limitare ad alcuni proprietari le possibilità di utilizzo del suolo urbano per fini edificatori. Si verifica il cosiddetto "doppio regime degli immobili", in altre parole una disparità di trattamento tra le proprietà vincolate all'esproprio per pubblica utilità (poi raramente espropriate e indennizzate) e proprietà a cui è consentita l'edificazione privata. A ciò si aggiunga la questione della caducità dei vincoli pubblicistici (se non indennizzati ed attuati entro cinque anni dalla loro impostazione) e della loro difficile reiterabilità, ribadita dalla Corte Costituzionale con la recente sentenza 179/99.

Esiste inoltre una motivazione di tipo economico. Le casse comunali non sono in grado di sostenere, per i vincoli di bilancio oltre ad una fase non più di crescita fisica ed espansiva della città ma di trasformazione interstiziale, una politica di acquisizione delle aree pubbliche legata a valori di indennizzo troppo onerosi. Di fronte a questa realtà la perequazione urbanistica può rappresentare uno strumento attuativo delle politiche comunali, in grado di affrontare i nodi giuridici ed economici del regime immobiliare in modo pragmatico e riformista. Garantisce il diritto di eguaglianza tra i cittadini ed un equo trattamento delle proprietà coinvolte nei processi di trasformazione urbana. L'acquisizione delle aree necessarie alla costruzione della città pubblica" viene perseguita attraverso l'applicazione di regole compensative, sancendo, di fatto, l'edificabilità teorica di tutti i suoli classificati come urbani.

Viene riconosciuto, infine, il mercato e le sue esigenze, riducendo il più possibile le distorsioni determinate della rendita e salvaguardando gli interessi fondamentali della collettività. Il fondamento della perequazione, così come definito nei criteri generali, è che non si debba realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentando in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità, e più in generale della qualità ambientale degli insediamenti stessi. Tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipano pro – quota, senza una disparità di trattamento, agli "onori" del piano (quote di dotazioni qualitative a fronte di quote di edificabilità), nonché gli oneri (cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile) per le opere di urbanizzazione.

La pianificazione dei Servizi

Le fasi precedentemente illustrate hanno consentito di:

- inquadrare il comune nel contesto territoriale che rappresenta il suo ambito di vita di riferimento per la fruizione dei servizi;
- formulare l'inventario dei servizi presenti nel territorio;
- determinare lo stato dei bisogni e della domanda di servizi;
- confrontare l'offerta e la domanda di servizi per definire una diagnosi dello stato dei servizi;
- individuare le carenze e determinare il progetto e le priorità di azione.

Si pone a questo punto il problema del rapporto della pianificazione dei servizi con il più generale progetto di sviluppo della comunità locale, che consenta di selezionare le priorità di intervento in relazione al fatto che i servizi rappresentano premesse o fattori complementari, appunto, dello sviluppo prefigurato.

Occorre, pertanto, interrogarsi da un lato sugli elementi costitutivi dell'identità urbana e territoriale, sui quali si vuole fondare la propria competitività e, dall'altro, su quale ruolo sia definibile per la comunità locale nell'ambito di "una divisione spaziale del lavoro".

Occorre pensare alla città come "impresa" nel significato di soggetto strategico *"che definisce una funzione di benessere collettivo da ottimizzare sul lungo periodo e appronta gli strumenti necessari per il raggiungimento degli obiettivi, attraverso la cooperazione con i soggetti che essa organizza al suo interno o che si muovono nel suo ambito di azione"*.

E' evidente che un territorio, una città, a differenza di un'impresa, sono composti da una molteplicità di attori, i cui interessi possono essere divergenti e conflittuali.

Si tratta di essere in grado di trovare il denominatore comune, di formulare cioè uno scenario strategico, atto a guidare e dare coerenza al gioco delle interazioni tra i molteplici attori.

Il Piano Regolatore, come tradizionalmente lo intendiamo, si è rivelato uno strumento insufficiente per la gestione dei processi di trasformazione oggi in atto nelle nostre città.

Il Piano dei Servizi può invece comunicare in modo rapido le aspettative che la cittadinanza, attraverso la sua rappresentanza amministrativa, proietta in un futuro a breve e medio termine, per un miglioramento della qualità della vita e della struttura di servizio della comunità locale.

Il valore strategico dello strumento sta proprio nel suo porsi come processo consensuale di costruzione di scenari cooperativi, fondati su accordi mutuamente vantaggiosi tra soggetti pubblici e privati e, di conseguenza, nel concepire come risorsa, non come limite, dei processi di decisione la pluralità dei valori e degli interessi dei soggetti presenti nell'area decisionale.

Per questo la costruzione della fase operativa ha un valore centrale, in quanto rappresenta il momento in cui l'amministrazione, dopo essersi accordata con i propri cittadini sulla lista dei bisogni da soddisfare con attrezzature o in altre forme, sceglie a quali bisogni rispondere in modo diretto, nell'ambito delle proprie disponibilità e capacità di bilancio, o attraverso meccanismi di tipo perequativo e standard qualitativi, e quelli per i quali consentire l'intervento dell'operatività privata, tramite formule di convenzionamento, accreditamento o semplicemente di vincolo funzionale.

Alla convinzione che alla crescita della domanda si dovesse far fronte attraverso un potenziamento quantitativo dell'offerta, realizzando un adeguato stock di nuove

attrezzature, si è oggi sostituita l'idea che il potenziamento dell'offerta possa essere perseguito soprattutto attraverso una migliore gestione delle attrezzature esistenti, privilegiando gli aspetti organizzativi e funzionali (standard prestazionali) rispetto a quelli fisici ed edilizi (standard quantitativi).

Di conseguenza gli interventi prioritari dovrebbero riguardare, in prevalenza, la ristrutturazione e la migliore organizzazione dei servizi esistenti, puntando in particolar modo a mettere a sistema una serie di attrezzature e di prestazioni erogate, che sono state fino ad oggi gestite in modo settoriale e/o contraddittorio, secondo gli obiettivi delle specifiche istituzioni di gestione.

Ad una prima identificazione delle criticità presenti e dei requisiti di localizzazione e dimensionamento degli interventi di riassetto dovrebbe seguire una valutazione del rapporto tra servizi e organizzazione urbana, dai quali dipende un corretto inquadramento urbanistico delle problematiche evidenziate.

Nella costruzione delle alternative di progetto vanno, dunque, privilegiate le analisi sul ruolo dei servizi nell'organizzazione e nella configurazione della struttura territoriale, valutando le possibilità di conferire al sistema dei luoghi e degli edifici di uso collettivo una funzione di sostegno e connessione tra le diverse parti del territorio, riconoscibili storicamente e/o per intenzionalità programmatica.

Impostata in questo modo la progettazione del sistema dei servizi diventa la progettazione del telaio sulla cui base riqualificare il territorio e sul quale concentrare i significati e i valori di maggiore pregnanza sociale.

La continuità, la compiutezza e la riconoscibilità di questo telaio, in altri termini l'integrazione, per-mette di ritrovare coerenza tra le diverse categorie di servizi e tra queste e gli altri elementi della struttura territoriale, articolandola in parti, quando la particolare dimensione o struttura del Comune lo suggerisce, senza perdere il senso d'insieme.

Con D.C.C. n. 355 del 16.10.2008 è stato approvato il regolamento del verde pubblico della Città di Palermo redatto a cura del Settore Ambiente e Territorio.

Con lo studio di settore, che si ritiene importante per la stesura del documento programmatico del nuovo P.R.G., vengono fornite particolari precisazioni e indicazioni per il verde.

Nello specifico nel regolamento vengono descritte le principali funzioni del verde in ambito urbano e indicazioni sulla progettazione e pianificazione delle stesse.

A riguardo esso classifica le aree secondo la loro vastità in ordine decrescente in :

- pianificazione territoriale;
- progetto paesaggistico;
- progettazione di aree verdi di piccole e medie dimensioni.

Per ognuna di queste aree la vengono descritte le indagini che bisogna eseguire al fine di elaborare indicatori fondamentale nella pianificazione.

Valutare la fattibilità economica del piano

Per attribuire alla pianificazione dei servizi una valenza operativa, è necessario definire le modalità di reperimento delle risorse.

L'operazione non è semplice in quanto è necessario tenere presenti alcune fondamentali "connessioni":

- la prima è quella con la programmazione di bilancio e i relativi documenti;
- la seconda riguarda un'attenta analisi della programmazione complessa, in atto o prevista nel territorio comunale, dalle quale trarre risorse per specifici servizi;
- la terza concerne i piani/programmi di settore che non transitano per il bilancio comunale e che possono essere programmati/spesi attraverso accordi e strutture intercomunali;
- l'ultima è relativa agli investimenti in servizi erogati da soggetti terzi, pubblici e privati nel territorio comunale.

a) La connessione con la programmazione di bilancio

Questa connessione rileva rispetto alle risorse che l'amministrazione può programmare e spendere nel proprio territorio in prima persona.

La filiera (che non rispetta un ordine strettamente temporale) *Programma del Sindaco - Linee Programmatiche - Relazione Previsionale e Programmatica - Bilancio Annuale - Bilancio Triennale - Piano Esecutivo di Gestione e Programma dei Lavori Pubblici* ha forti interrelazioni con il Piano dei Servizi, sia dal punto di vista della programmazione che dell'attuazione.

Dal punto di vista della programmazione, in quanto:

- il Programma del Sindaco e le Linee Programmatiche (più o meno definite e dettagliate) definiscono alcuni obiettivi principali, di natura strategica, che spesso determinano puntuali ricadute sulla programmazione di interventi di servizio sul territorio;
- la Relazione Previsionale e Programmatica e i Bilanci connettono i programmi e i progetti, che danno attuazione agli obiettivi, con le risorse disponibili in un *traguardo temporale triennale* (con specifica del primo anno), attribuendone la responsabilità attuativa alle diverse strutture dell'amministrazione;
- il Programma dei Lavori Pubblici definisce, in un documento con *riferimento triennale* (corredato di un elenco annuale), gli interventi da realizzare attraverso risorse reperibili in bilancio, ven-dita di immobili di proprietà dell'amministrazione, ricorso al *project financing*.

Gli interventi contenuti in questi programmi sono realisticamente realizzabili in relazione sia allo stato di avanzamento dei progetti, che alla verifica di fattibilità economico-finanziaria.

Il Programma Triennale dei Lavori Pubblici dovrebbe, teoricamente, fondarsi su un'analisi dei bisogni, sulla cui base l'amministrazione definisce il grado di priorità da attribuire alle diverse opere, a partire dai lavori considerati prioritari dalla normativa nazionale (manutenzione, recupero del patrimonio esistente, completamento dei lavori già iniziati).

b) la connessione con il Piano Esecutivo di Gestione

Il Piano Esecutivo di Gestione (PEG), accompagnato o meno da un "esplicito" piano degli obiettivi, rappresenta il documento attraverso il quale la parte politica dell'amministrazione, dopo avere redatto i documenti di programmazione, in base agli obiettivi prefissati, "consegna" ai dirigenti la responsabilità attuativa.

La struttura del PEG può essere variamente articolata, in rapporto a quanto stabilito dalle singole amministrazioni: è possibile che l'attuazione di un programma/progetto sia seguita da un unico "centro di costo", come è possibile, invece, che sia trasversale a più centri di costo facendo riferimento a un unico "centro di responsabilità" (accade anche, non frequentemente, che un centro di costo possa coincidere con un centro di responsabilità).

La scelta di tale struttura è rilevante non solo dal punto di vista dell'efficacia,

efficienza, economicità nella realizzazione, ma anche da quello del *monitoraggio e della valutazione* del processo attuativo (generalmente effettuabile attraverso un sistema di indicatori definito nello stesso PEG).

Monitoraggio e valutazione costituiscono due fondamentali anelli della catena da cui operare il *fe-edback* per la riprogrammazione, anche nel campo dei servizi, finalizzata a *riattualizzare il piano*.

c) la connessione con la programmazione complessa

I programmi complessi possono rappresentare una fonte di finanziamento di particolare interesse per i servizi. Infatti tali programmi (sia quelli di emanazione statale che quelli di emanazione regionale) sono centrati sulla concentrazione di investimenti, pubblici e privati, in determinate aree della città/territorio, con l'obiettivo di riqualificare gli insediamenti, anche dal punto di vista della qualità della vita.

L'implementazione della qualità risiede principalmente nella dotazione di "servizi aggiuntivi", rispetto agli standard dovuti, che i privati possono realizzare all'interno di tali programmi.

Tenere conto nella pianificazione delle opzioni innescabili con la programmazione complessa con-sente di aggiungere un importante "tassello" nel quadro della disponibilità temporalizzata di risorse, o meglio, di "elencare" i nuovi servizi acquisibili, a prescindere dalle risorse. Infatti queste, in prima istanza, non entrano nel bilancio dell'Ente.

d) la connessione con i piani/programmi di settore

I piani/programmi di settore, i cui finanziamenti vengono inseriti in bilancio, non comportano ulteriori osservazioni rispetto a quanto sopra già evidenziato.

Esistono però piani e programmi di settore i cui finanziamenti non entrano nel bilancio degli enti,

perché i fondi vengono spesi direttamente dall'erogatore o dal destinatario finale (ad es. il finanziamento alle Province per le biblioteche) o perché i fondi destinati ad ambiti di livello interco-munale vengono attribuiti a un' "entità" terza (costituita da rappresentanze, o articolata per deleghe ai soggetti interessati) delegata a programmare, a realizzare e a gestire.

e) il rapporto con gli investimenti in servizi erogati da soggetti terzi

Nel territorio governato dall'ente locale vengono erogati servizi da altri operatori, sia pubblici che privati.

E' opportuno che l'amministrazione ne tenga conto in quanto sono rivolti alla propria comunità e incidenti sulla complessiva qualità della vita.

Anche in questo caso, è opportuno predisporre all'interno del Piano dei Servizi un ulteriore conto che registri l'entità di questi interventi (in termini di servizi effettivi con la eventuale specificazione delle fasce sociali cui sono prevalentemente rivolti).

L'amministrazione esercita rispetto a questi servizi un ruolo del tutto diverso da quello che ricopre nei servizi gestiti direttamente o esternalizzati.

Tale ruolo può riguardare:

- eventuali contrattazioni su specifici argomenti, quali la localizzazione delle attrezzature e gli orari di erogazione;
- attività di coordinamento di soggetti erogatori (ad es. autonomie scolastiche, commercianti, ecc.) attraverso "tavoli" di concertazione nei quali l'amministrazione opera al fine di creare valore per la comunità a partire dall'organizzazione, dalla messa a sistema e dalla promozione di qualità dei servizi erogati da terzi;
- attività specifiche di partecipazione e di controllo, qualora definite da provvedimenti legislativi, ad esempio nel settore della sanità.

E' evidente che anche rispetto a questa categoria di servizi l'amministrazione sostiene costi che devono essere computati.

Quadro sintetico Servizi esistenti

SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI - QUARTIERE ALTARELLO

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	14971	14971
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	17980	33659
<i>IC2 + IC4 + IC9 - Edifici per il tempo libero - Centri culturali - Case di riposo Servizi residenziali</i>	15679	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V2 - Campi sportivi</i>	12233	12233
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	2538	2538
TOTALE	63401	63401

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE ARENELLA**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	7119	7119
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	3359	5241
<i>IC3 - Edifici per la pubblica amministrazione</i>	1882	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V5 - Impianti sportivi</i>	12734	12734
TOTALE	25094	25094

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE BOCCADIFALCO**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	5777	5777
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	3946	3946
TOTALE	9723	9723

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE BORGO NUOVO**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	5781	75440
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	17610	
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	52049	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	11195	26457
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	15262	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V2 - Campi sportivi</i>	4751	41354
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	24022	
<i>V5 - Impianti sportivi</i>	12581	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	27996	27996
TOTALE	171247	171247

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE BRANCACCIO / CIACULLI**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	3039	69097
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	43570	
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	22488	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	3910	3910
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	899	899
TOTALE	73906	73906

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE CRUILLAS / C.E.P.**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	6211	47980
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	41769	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	5425	10141
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	4716	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V2 - Campi sportivi</i>	29484	36288
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	6804	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	10157	10157
TOTALE	104566	104566

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE CUBA / CALATAFIMI**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	762	39447
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	38685	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	3215	9447
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	2988	
<i>IC7 - Uffici PP. TT. - Carabinieri, forze dell'ordine</i>	3244	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	46013	46013
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	4249	4249
TOTALE	99156	99156

* Fonte al 31 Dicembre 2010

SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE LIBERTA'

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	2025	54651
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	52626	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	23964	29259
<i>IC1 + IC4 - Chiese e centri religiosi - Centri culturali</i>	5295	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V2 - Campi sportivi</i>	31367	201869
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	29824	
<i>V4 - Aree attrezzate a parco</i>	137438	
<i>V5 - Impianti sportivi</i>	3240	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	10071	10071
TOTALE	293825	295850

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE MALASPINA PALAGONIA**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	4949	36138
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	31189	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	11672	18461
<i>IC11 - Centri di formazione</i>	6789	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V1 - Campi gioco bambini</i>	6505	26482
<i>V2 - Campi sportivi</i>	7404	
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	12573	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	59340	59340
TOTALE	140421	140421

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE MEZZOMONREALE / VILLATASCA**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	67216	71444
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	4228	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	12159	28873
<i>IC13 - Attrezzature per l'igiene ambientale</i>	16714	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	1865	1865
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	21959	21959
TOTALE	124141	124141

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE MONTE PELLEGRINO**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	21168	34247
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	13079	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	5448	22162
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	16714	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V2 - Campi sportivi</i>	32655	54333
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	10894	
<i>V5 - Impianti sportivi</i>	10784	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	4093	4093
TOTALE	114835	114835

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE NOCE**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	36451	36451
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	11740	15719
<i>IC3 - Edifici per la pubblica amministrazione</i>	1241	
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	1682	
<i>IC11 - Centri di formazione</i>	1056	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	11874	11874
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	6362	6362
TOTALE	70406	70406

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE ORETO / STAZIONE**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	2059	18405
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	13410	
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	2936	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	7932	25916
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	12627	
<i>IC5 + IC6 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base - Consultori</i>	5357	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	154749	154749
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	17274	17274
TOTALE	216344	216344

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE PALLAVICINO**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	2816	62420
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	55865	
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	3739	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	14640	187293
<i>IC2 - Edifici per il tempo libero</i>	855	
<i>IC3 - Edifici per la pubblica amministrazione</i>	27707	
<i>IC4 - Centri culturali</i>	27707	
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	116384	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V1 - Campi gioco bambini</i>	14854	113018
<i>V2 - Campi sportivi</i>	10772	
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	70997	
<i>V3 + IC2 + IC4 - Impianti sportivi - Edifici per il tempo libero - Centri culturali</i>	16395	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	17558	17558
TOTALE	380289	380289

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE PARTANNA MONDELLO**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	30924	30924
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	2470	12010
<i>IC9 - Case di riposo Servizi residenziali di cui alla L.R. del 9/05/86, n°22</i>	9540	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V2 - Campi sportivi</i>	71835	74691
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	2856	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	15744	15744
TOTALE	133369	133369

* Fonte al 31 Dicembre 2010

SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE POLITEAMA

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	5071	5071
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	25740	36238
<i>IC4 - Centri culturali</i>	4619	
<i>IC8 - Teatri</i>	5879	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	18261	94292
<i>V4 - Aree attrezzate a parco</i>	76031	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	23362	23362
TOTALE	158963	158963

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE RESUTTANA / S. LORENZO**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	1825	66178
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	64353	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	17757	145367
<i>IC3 - Edifici per la pubblica amministrazione</i>	75644	
<i>IC4 - Centri culturali</i>	27707	
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	3314	
<i>IC7 - Uffici PP. TT. - Carabinieri, Forze dell'ordine</i>	5481	
<i>IC8 - Teatri</i>	15464	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V2 - Campi sportivi</i>	28380	119825
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	59887	
<i>V5 - Impianti sportivi</i>	31558	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	61383	61383
TOTALE	392753	392753

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE S. ROSALIA / MONTEGRAPPA**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	7952	59976
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	52024	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	12902	14368
<i>IC3 - Edifici per la pubblica amministrazione</i>	1466	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V2 - Campi sportivi</i>	5189	40766
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	35577	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	60046	60046
TOTALE	175156	175156

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE SETTECANNOLI**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	14058	336872
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	235520	
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	87294	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	21692	32022
<i>IC3 - Edifici per la pubblica amministrazione</i>	589	
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	5407	
<i>IC7 - Uffici PP. TT. - Carabinieri, Forze dell'ordine</i>	4334	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V2 - Campi sportivi</i>	17239	56518
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	32691	
<i>V5 - Impianti sportivi</i>	6588	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	18998	18998
TOTALE	340787	444410

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE TOMMASO NATALE / SFERRACAVALLLO**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	17610	20546
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	2936	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	2542	2542
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V2 - Campi sportivi</i>	17229	149819
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	82320	
<i>V4 - Aree attrezzate a parco</i>	41681	
<i>V5 - Impianti sportivi</i>	8589	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	10006	10006
TOTALE	182913	182913

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE UDITORE / PASSO DI RIGANO**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	11749	71599
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	44870	
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	14980	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	25745	108327
<i>IC3 - Edifici per la pubblica amministrazione</i>	7741	
<i>IC1 + F14 - Chiese e centri religiosi - Attrezzature assistenziali</i>	22939	
<i>IC1 + IC5 - Chiese e centri religiosi - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	2082	
<i>IC1 + IC 11 + F14 - Chiese e centri religiosi - Centri di formazione - Attrezzature assistenziali</i>	49820	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V2 - Campi sportivi</i>	94133	110789
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	12698	
<i>V5 - Impianti sportivi</i>	3958	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	11164	11164
TOTALE	301879	301879

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE VILLAGRAZIA / FALSOMIELE**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	11749	32902
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	14980	
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	6173	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	25745	108327
<i>IC3 - Edifici per la pubblica amministrazione</i>	7741	
<i>IC1 + F14 - Chiese e centri religiosi - Attrezzature assistenziali</i>	22939	
<i>IC1 + IC5 - Chiese e centri religiosi - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	2082	
<i>IC1 + IC 11 + F14 - Chiese e centri religiosi - Centri di formazione - Attrezzature assistenziali</i>	49820	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V2 - Campi sportivi</i>	94133	110789
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	12698	
<i>V5 - Impianti sportivi</i>	3958	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	11164	11164
TOTALE	263182	263182

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE ESISTENTI -
QUARTIERE ZISA**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	1950	48926
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	46976	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	13698	15431
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	1733	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	3000	25157
<i>V3 + VS - Spazi pubblici a verde - Verde storico</i>	22157	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	39167	39167
TOTALE	128681	128681

* Fonte al 31 Dicembre 2010

Servizi previsti

SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI - QUARTIERE ALTARELLO

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	11632	17970
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	6338	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V2 - Campi sportivi</i>	9420	36627
<i>V3 - Spazi pubblica verde</i>	27207	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	8336	8336
TOTALE	62933	62933

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE ARENELLA**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	4996	32688
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	24210	
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	3482	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V1 + V3 - Campi gioco bambini - Spazi pubblici a verde</i>	1811	95860
<i>V2 - Campi sportivi</i>	2897	
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	5415	
<i>V4 - Aree attrezzate a parco</i>	85737	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	67707	67707
TOTALE	196255	196255

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE BOCCADIFALCO**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	3985	25697
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	18362	
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	3350	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC2 + IC5 -+IC6 - Edifici per il tempo libero - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base - Consultori</i>	17883	34951
<i>IC4 - Centri culturali</i>	4765	
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	12303	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	19586	19586
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	7284	7284
TOTALE	23571	45283

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE BORGO NUOVO**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	48695	48695
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	6667	16020
<i>IC7 - Uffici PP. TT. - Carabinieri, forze dell'ordine</i>	3426	
<i>IC9 - Case di riposo Servizi residenziali di cui alla L.R. del 9/05/86, n°22</i>	5927	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V1 - Campi gioco bambini</i>	5197	56773
<i>V2 - Campi sportivi</i>	9988	
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	34870	
<i>V5 - Impianti sportivi</i>	6718	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	19727	19727
TOTALE	141215	141215

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE BRANCACCIO / CIACULLI**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	6112	72732
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	66620	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	11195	26457
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	15262	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V1 - Campi gioco bambini</i>	4230	102546
<i>V2 - Campi sportivi</i>	15448	
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	26111	
<i>V4 - Aree attrezzate a parco</i>	56757	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	80765	80765
TOTALE	282500	282500

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE CRUILLAS / C.E.P.**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	23079	23079
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	11876	67586
<i>IC2 - Edifici per il tempo libero</i>	7507	
<i>IC4 - Centri culturali</i>	14223	
<i>IC12 - Mercatini rionali</i>	17393	
<i>IC13 - Attrezzature per l'igiene ambientale</i>	16587	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V1 - Campi gioco bambini</i>	3599	82448
<i>V2 - Campi sportivi</i>	8875	
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	29484	
<i>V4 - Aree attrezzate a parco</i>	40490	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	40926	40926
TOTALE	214039	214039

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE CUBA / CALATAFIMI**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	39161	39161
IC - Attrezzature d'interesse comune		
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V1 - Campi gioco bambini</i>	3594	80319
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	76725	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	45066	45066
TOTALE	164546	164546

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE LIBERTA'**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	2958	2958
IC - Attrezzature d'interesse comune		
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	9631	13021
<i>V5 - Impianti sportivi</i>	3390	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	21877	21877
TOTALE	37856	37856

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE MALASPINA / PALAGONIA**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	19943	19943
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	3991	3991
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V2 - Campi sportivi</i>	6054	18237
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	12183	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	59340	59340
TOTALE	101511	101511

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE MEZZOMONREALE / VILLATASCA**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	70527	87319
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	16792	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	34212	137188
<i>IC2 - Edifici per il tempo libero</i>	3737	
<i>IC3 - Edifici per la pubblica amministrazione</i>	5989	
<i>IC4 - Centri culturali</i>	3821	
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	11579	
<i>IC6 - Consultori</i>	3456	
<i>IC7 - Uffici PP. TT. - Carabinieri, Forze dell'ordine</i>	4468	
<i>IC9 - Case di riposo Servizi residenziali di cui alla L.R. del 9/05/86, n°22</i>	27196	
<i>IC12 - Mercatini rionali</i>	7881	
<i>IC13 - Attrezzature per l'igiene ambientale</i>	16714	
<i>IC5 + IC6 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base - Consultori</i>	6230	
<i>IC3 + IC7 - Edifici per la pubblica amministrazione - Uffici PP. TT. - Carabinieri, Forze dell'ordine</i>	10065	
<i>IC4 + IC6 + IC10 - Centri culturali - Consultori - Biblioteche</i>	1840	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	61935	61935
TOTALE	286442	286442

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE MONTE PELLEGRINO**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	45941	45941
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	3370	22769
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	1630	
<i>IC7 - Uffici PP. TT. - Carabinieri, Forze dell'ordine</i>	3794	
<i>IC12 - Maercatini rionali</i>	11818	
<i>IC13 - Attrezzature per l'igiene ambientale</i>	2157	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V1 - Campi gioco bambini</i>	10413	214670
<i>V2 - Campi sportivi</i>	87589	
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	6561	
<i>V4 - Aree attrezzate a parco</i>	84008	
<i>V5 - Impianti sportivi</i>	14578	
<i>V1 + V2 - Campi gioco bambini - Campi sportivi</i>	11521	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	44478	44478
TOTALE	327858	327858

* Fonte al 31 Dicembre 2010

SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE NOCE

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
IC - Attrezzature d'interesse comune		
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	4170	4170
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	13255	13255
TOTALE	17425	17425

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE ORETO / STAZIONE**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	2868	13506
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	10638	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	13021	20254
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	868	
<i>IC3 + IC10 - Edifici per la pubblica amministrazione - Biblioteche</i>	6365	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V1 - Spazi pubblici a verde</i>	16914	248055
<i>V2 - Campi sportivi</i>	21613	
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	190845	
<i>V2 + V3 - Campi sportivi - Spazi pubblici a verde</i>	18683	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	48626	48626
TOTALE	330441	330441

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE PALLAVICINO**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	4940	56141
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	51201	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC4 - Centri culturali</i>	126611	182956
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	40496	
<i>IC7 - Uffici PP. TT. - Carabinieri, Forze dell'ordine</i>	2487	
<i>IC2 + IC3 + IC4 - Edifici per il tempo libero - Edifici per la pubblica amministrazione - Centri culturali</i>	13362	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V1 - Campi gioco bambini</i>	4185	106136
<i>V2 - Campi sportivi</i>	28676	
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	3425	
<i>V5 - Impianti sportivi</i>	69850	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	56023	56023
TOTALE	401256	401256

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE PARTANNA MONDELLO**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	3542	47701
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	27110	
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	17049	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	3396	117104
<i>IC3 - Edifici per la pubblica amministrazione</i>	23081	
<i>IC4 - Centri culturali</i>	13515	
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	5858	
<i>IC9 - Case di riposo Servizi residenziali di cui alla L.R. del 9/05/86, n°22</i>	55437	
<i>IC2 + IC3 + IC4 - Edifici per il tempo libero - Edifici per la pubblica amministrazione - Centri culturali</i>	13362	
<i>IC3 + IC5 - Edifici per la pubblica amministrazione - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	2455	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V1 - Campi gioco bambini</i>	2073	192304
<i>V2 - Campi sportivi</i>	53000	
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	30975	
<i>V4 - Aree attrezzate a parco</i>	67029	
<i>V2 + V4 - campi sportivi - Spazi pubblici a verde</i>	39227	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	116444	116444
TOTALE	473553	473553

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE POLITEAMA**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	2592	4278
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	1686	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	5006	5006
TOTALE	9284	9284

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE RESUTTANA / S. LORENZO**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	24497	24497
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	12240	72114
<i>IC4 - Centri culturali</i>	4930	
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	29757	
<i>IC11 - Centri di formazione</i>	1289	
<i>IC12 - Mercatini rionali</i>	9823	
<i>IC13 - Attrezzature per l'igiene ambientale</i>	14075	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V2 - Campi sportivi</i>	16930	139381
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	52601	
<i>V5 - Impianti sportivi</i>	69850	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	54972	54972
TOTALE	290964	290964

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE S. ROSALIA / MONTEGRAPPA**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	5436	5436
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	2651	4152
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	1501	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V1 - Campi gioco bambini</i>	11230	61335
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	43625	
<i>V5 - Impianti sportivi</i>	6480	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	22770	22770
TOTALE	93693	93693

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE SETTECANNOLI**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S1 - Asilo Nido</i>	4886	133540
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	128654	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	11313	44312
<i>IC2 - Edifici per il tempo libero</i>	1512	
<i>IC3 - Edifici per la pubblica amministrazione</i>	4753	
<i>IC5 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	3501	
<i>IC7 - Uffici PP. TT. - Carabinieri, Forze dell'ordine</i>	6179	
<i>IC2 + IC4 + IC10 - Edifici per il tempo libero - Centri culturali - Biblioteche</i>	2472	
<i>IC2 + IC5 + IC6 - Edifici per il tempo libero - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base - Consultori</i>	14582	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V1 - Campi gioco bambini</i>	7610	289145
<i>V2 - Campi sportivi</i>	14128	
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	225392	
<i>V4 - Aree attrezzate a parco</i>	42015	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	157595	157595
TOTALE	624592	624592

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE TOMMASO NATALE / SFERRACAVALLLO**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	38903	44575
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	5672	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	12240	41891
<i>IC3 - Edifici per la pubblica amministrazione</i>	6663	
<i>IC7 - Uffici PP. TT. - Carabinieri, Forze dell'ordine</i>	5138	
<i>IC12 - Mercatini rionali</i>	7514	
<i>IC13 - Attrezzature per l'igiene ambientale</i>	1804	
<i>IC4 + IC8 - Centri culturali - Teatri</i>	2735	
<i>IC2 + IC5 + IC6 - Edifici per il tempo libero - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base - Consultori</i>	3048	
<i>IC2 + IC4 + IC5 + IC6 + IC10 - Edifici per il tempo libero - Centri culturali - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base - Consultori - Biblioteche</i>	2749	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V2 - Campi sportivi</i>	31367	201869
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	29824	
<i>V4 - Aree attrezzate a parco</i>	137438	
<i>V5 - Impianti sportivi</i>	3240	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	89682	89682
TOTALE	378017	378017

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE UDITORE / PASSO DI RIGANO**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	36664	50121
<i>S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo</i>	13457	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	11841	42591
<i>IC2 - Edifici per il tempo libero</i>	16685	
<i>IC4 - Centri culturali</i>	5803	
<i>IC12 - Mercatini rionali</i>	8262	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	148890	148890
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	59331	59331
TOTALE	300933	300933

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE VILLAGRAZIA / FALSOMIELE**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
S1 - Asilo Nido	5284	111435
S2 - Scuola dell'obbligo	98959	
S1 + S2 - Asilo Nido - Scuola dell'obbligo	7192	
IC - Attrezzature d'interesse comune		
IC2 - Edifici per il tempo libero	5807	45605
IC14 - Canile municipale	22225	
IC2 + IC4 + IC10 - Edifici per il tempo libero - Centri culturali - Biblioteche	2082	
IC3 + IC5 - Edifici per la pubblica amministrazione - Centri socialisanzitari, presidi sanitari e medicina di base	7775	
IC4 + IC9 - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base - Case di riposo Servizi residenziali di cui alla L.R. del 9/05/86, n°22	7716	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
V1 - Campi gioco bambini	31512	205971
V2 - Campi sportivi	42236	
V3 - Spazi pubblici a verde	69376	
V2 + V3 - Campi sportivi - Spazi pubblici a verde	13762	
V2 + V5 - Campi sportivi - Impianti sportivi	27121	
V4 + IC2 - Aree attrezzate a parco - Edifici per il tempo libero	21964	
P - Parcheggi		
P - Parcheggi	24966	24966
TOTALE	387977	387977

* Fonte al 31 Dicembre 2010

**SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE PREVISTI -
QUARTIERE ZISA**

Servizi pubblici ed attività collettive		
	<i>Superficie (mq)</i>	
	Parziale	Totale
S - Attrezzature relative all'istruzione		
<i>S2 - Scuola dell'obbligo</i>	19774	19774
IC - Attrezzature d'interesse comune		
<i>IC1 - Chiese e centri religiosi</i>	5948	14432
<i>IC12 - Mercatini rionali</i>	7052	
<i>IC3 + IC5 - Edifici per la pubblica amministrazione - Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base</i>	1432	
V - Verde pubblico ed attrezzature sportive		
<i>V1 - Campi gioco bambini</i>	9992	83077
<i>V2 - Campi sportivi</i>	9241	
<i>V3 - Spazi pubblici a verde</i>	63844	
P - Parcheggi		
<i>P - Parcheggi</i>	7789	7789
TOTALE	125072	125072

* Fonte al 31 Dicembre 2010

C3.a.5- Vincoli geologici e idrogeologici: nota preliminare sulle criticità geologiche da affrontare in sede di nuova pianificazione

Dott. Geol. Vincenzo Giambruno

Dal 13/09/2005, per effetto e ai sensi del comma 3 dell'art.3 della L.R. 15/91, è decorso l'obbligo della formazione di un nuovo Piano Regolatore Generale (P.R.G.) o, quanto meno, di una profonda revisione di quello oggi vigente.

Al di là degli obblighi di legge, è da tempo maturata la convinzione, non solo tra gli "addetti ai lavori", che tale revisione, tanto auspicabile per il P.R.G. nel suo complesso, sia, per lo studio geologico che lo correda, necessaria e improcrastinabile.

La presente nota deve considerarsi una prima analisi delle principali problematiche "geologiche" che l'Amministrazione comunale è chiamata ad affrontare nonché delle azioni che si intende attivare per portare a termine, purché forniti delle necessarie risorse, tale compito.

L'uso di cartografie diverse ha generato significativi problemi nella corretta rappresentazione, sulle Tavole di P.R.G., delle aree soggette a vincoli o prescrizioni, così come riportate sulle "Carte geologiche". In particolare, gli errori materiali inevitabilmente connessi a tale operazione hanno ritardato l'iter di approvazione del P.R.G. ed espongono l'Amministrazione al pericolo di ricorsi.

Per quanto riguarda la scala di rappresentazione usata (1:5.000), questa si è rivelata insufficientemente precisa per finalità per le quali è stata realizzata, non apportando, in generale, quell'approfondimento informativo che costituisce la ragion d'essere dell'uso di tali cartografie di dettaglio.

Successivamente alla redazione delle "Carte geologiche", sono stati acquisiti numerosi studi "geologici" e idraulici riguardanti porzioni, più o meno vaste del territorio comunale.

Tra di essi, si segnalano:

- Studi geologici a corredo di quasi trenta Piani Particolareggiati denominati "Ambiti";
- Studio geologico, delle pericolosità e del rischio geomorfologico e idraulico, redatto da un pool di professionisti coordinato dal Prof. G. Giunta, a supporto dell'aggiornamento del Piano straordinario per l'Assetto Idrogeologico;
- Studi geologici e relative campagne geognostiche condotti per la realizzazione di recenti opere in superficie e in sottterraneo, quali:
 - Passante ferroviario;
 - Anello ferroviario;
 - Metropolitana leggera;
 - Collettore Sud-orientale;

Dal raffronto con gli studi oggi disponibili, sono emerse numerose carenze e

imprecisioni, tra cui:

- individuazione delle aree interessate da “frane” poco aderente alla realtà territoriale e indeterminazione (+ o – 100 m) nell’individuazione delle stesse;
- indeterminazione (+ o – 200 m) nell’individuazione delle aree interessate da conoidi;
- mancata distinzione tra i lineamenti tettonici individuati, di quelli potenzialmente sismogenetici e quindi implicanti adeguata valutazione in sede pianificatoria;
- indeterminazione nell’ubicazione delle cavità antropiche nel sottosuolo;
- indeterminazione nell’ubicazione delle aree interessate da qanat.

Come è ovvio, le imprecisioni rilevate nelle carte di analisi hanno generato problematiche nelle carte di sintesi, soprattutto nel regime vincolistico. In particolare, si segnala come:

- la pressoché totale mancata individuazione degli scenari di pericolosità sismica potenziale ha condotto ad una pianificazione poco incline alla riduzione del rischio sismico;
- la scarsa individuazione, in parte effettuata dalla Soprintendenza, degli eventuali elementi geologici, paleontologici, mineralogici, etc. che possono avere requisiti di rarità scientifica ed interesse ne ha messo a rischio la tutela;
- l’individuazione poco aderente alla realtà territoriale delle aree interessate da “frane” e la loro indeterminata (+ o – 100 m) perimetrazione ha comportato da un lato, la mancata segnalazione di aree potenzialmente pericolose, dall’altro l’applicazione di vincoli gravosi (interdizione all’uso edificatorio e urbanistico) ad aree non interessate da detti fenomeni. Tale situazione risulta amplificata dal fatto che, per un medesimo fenomeno (crollo, inondazione, etc.) il vincolo discendente dalle “Carte geologiche” si sovrappone a quello derivante da Piani sovraordinati al P.R.G., quali il P.A.I.;
- l’indeterminazione (+ o – 200 m) nell’individuazione delle aree interessate da conoidi ha determinato l’applicazione di vincoli gravosi (interdizione all’uso edificatorio e urbanistico) ad aree non interessate da detti fenomeni;
- l’indeterminazione nell’ubicazione puntuale delle cavità antropiche nel sottosuolo, in parte nota agli “addetti ai lavori”, impedisce a tutt’oggi di valutarne, anche per grandi linee, la compatibilità con le opere soprastanti.

PROPOSITI PER LA REDAZIONE DELLO STUDIO GEOLOGICO A CORREDO DEL NUOVO P.R.G.

Attraverso contatti con qualificati “addetti ai lavori” (Università, A.R.T.A., Genio Civile, etc.) si valuterà preliminarmente, se continuare ad applicare, con pedissequo rigore, la citata Circolare A.R.T.A. 2222/95, ovvero se utilizzare, precorrendo auspicabili aggiornamenti normativi e col supporto di qualificati tecnici esterni all’Amministrazione e dotati delle necessarie strumentazioni specialistiche, nuove metodologie di calcolo e tecniche di studio.

In particolare, qualora se ne concretizzi la possibilità, ci si propone, tra l’altro, di

affrontare e ove possibile risolvere, le problematiche emerse e riassunte nei precedenti paragrafi intraprendendo o commissionando le seguenti attività e studi specialistici¹:

- creazione di una banca dati geologici (stratigrafie, dati geotecnici e geofisici, fotografie, aree interessate da studi, etc.) organizzata per essere gestibile mediante un S.I.T.;
- macrozonazione sismica e **microzonazione sismica** dell'intero territorio comunale;
- studio neotettonico e della sismicità storica dell'intero territorio comunale che consenta la distinzione, tra tutti i lineamenti tettonici individuati, di quelli potenzialmente sismogenetici e quindi implicanti adeguata valutazione in sede pianificatoria;
- individuazione, esplorazione e rilievo delle cavità antropiche nel sottosuolo, con valutazione delle caratteristiche aventi refluenze sulla stabilità delle stesse e sulla compatibilità con le strutture sovrastanti;
- studio a scala di maggior dettaglio in aree soggette a pericolosità da crolli;
- modellazione idraulica bidimensionale per le aree soggette a pericolosità idraulica e valutazione del rischio da colata.

¹ La nuova circolare ARTA del 15 ottobre 2012 n.57027, che entrerà in vigore dall'1 novembre 2012, dà maggior peso alle problematiche geologiche, introduce normative specifiche per la microzonazione sismica ed, in generale, introduce concetti e finalità in parte già contemplate nel nostro programma di indagini. Tuttavia richiede, a breve termine, una riflessione aggiuntiva.