



Stralcio del PRG come adottato con Delibera di CC n.45 del 1997



Tav. 50.10

Mitt. : Lo Jacono Itala - Via Rocca Di Baida ,8 - Palermo
Lo Iacono Enrico - Via Rocca Di Baida 2 - Palermo

Palermo, il 16 giugno 1997

SIG.SINDACO DELLA CITTA' DI
PALERMO
SEGRETERIA GENERALE
PIAZZA PRETORIA
90133 PALERMO

337 18/06/97

OGGETTO : OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE
GENERALE AL PRG ADOTTATO DAL CONSIGLIO
COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 45 DEL 13 MARZO
1997. (TAV. 50.10 / COLONNA :B-C-D/ RIGA 9-10-11)

I sottoscritti :

Lo Jacono Itala , nata a Palermo il 08.02.1926 ivi residente in via Rocca di Baida n°8 cod. fiscale LJCTLI 26B48G273 E ;

Lo Iacono Enrico, nato a Palermo il 26.11.1930, ivi residente in via Rocca di Baida n°2 cod. fiscale LCN-NRC 30S26G273 G ;

sono proprietari dell'appezzamento di terreno sito in Palermo in località Luparello di Baida annotati al NCT di Palermo al foglio 47 /E con le seguenti particelle : n° 236 e particelle derivate ancora non introdotte in mappa , n° 239 e particelle derivate ancora non introdotte in mappa , n° 2141 intera, n°5006 (derivata dalla 1290), n° 5003(derivata dalla 1289), n°5005(derivata dalla 1289), n°378 , n°531, n°535, n°887, n°1307,n°1308 n°2616 ,n°4653 ,n°534 ,n°537, n°917, n°2140.

Il terreno in proprietà, esteso complessivamente circa 60.000 metri quadrati, confina con la via Falconara e con un complesso edilizio di Cooperative a nord, con la via Andrea da Burgio a ovest, con le pendici della Rocca sulla quale sorge il Convento di Baida a sud e con i terreni dell'Istituto Zootecnico ad est.

In esso possono individuarsi due parti con caratteristiche di utilizzazione differenti

A) E' la zona compresa tra le pendici della rocca di Baida, le strade comunali e il complesso edilizio di Cooperative, che risulta in maggior parte urbanizzata. In parte di essa (estesa circa 8.000 mq.) sono state realizzate n° 4 ville con regolari concessioni edilizie, delimitando, con muretti, rete metallica e relativi cancelli , la parte di terreno più vicina alle costruzioni (molto più estesa di

Italo Iacono

quella urbanisticamente necessaria alla realizzazione della cubatura assentita) per impiantare un giardino privato.

Tale zona risulta servita dalla fognatura comunale ubicata lungo la via Falconara, sulla quale si immettono le condutture esistenti. L'approvvigionamento idrico è garantito dalla Società SO.GE.A., srl che attualmente serve le ville esistenti mediante l'impianto di adduzione ubicato all'ingresso di via Andrea da Burgio.

Sulla via Falconara sono presenti inoltre le reti Enel, Telecom. e del Metano alle quali sono collegati gli edifici realizzati.

L'area non ancora edificata è in massima parte brulla e fortemente degradata. L'abbandono da circa un trentennio di qualsiasi pratica agricola, e le caratteristiche pedologiche dei suoli, duri ed argillosi, hanno causato un progressivo depauperamento della flora; sono presenti infatti solo poche specie di erbacee ed arbustive a carattere rustico, spinose ed arido resistenti, con netta prevalenza di specie annuali tipiche di ambienti degradati.

B) E' la zona compresa tra la Zona A) sopra descritta e i terreni di proprietà dell'Istituto Zootecnico.

Questa zona attualmente non risulta né coltivata né urbanizzata in quanto per decenni è stata oggetto di un contenzioso con l'Amministrazione Comunale sulla effettiva destinazione urbanistica attribuita dal P.R.G. del 1962, come meglio specificato nel paragrafo che segue.

1. P.R.G. APPROVATO NEL 1962

I terreni ricadono in parte in Zona R15 di Villeggiatura ed in parte in Zona S5 delle Attrezzature universitarie esistenti.

a) Terreni ricadenti in Zona R15

I terreni in argomento, estesi circa mq.30.000 sono identificati in Catasto al fg.47/E, p.lle :

- n.° 236 e particelle derivate ancora non introdotte in mappa; n.° 239 e particelle derivate ancora non introdotte in mappa; n.° 2141 intera; n.° 5006 (derivata dalla 1290); n.° 5003 (derivata dalla 1289); n.° 5005(derivata dalla 1289); n.° 4653; n.° 1307; n.° 1308; n.° 2616..

Le NTA, all'art. 20, prevedono : Zona di Villeggiatura con densità edilizia non superiore a mc/mq 1,5 ; dimensione minima di ciascun lotto mq. 600.

b) Terreni ricadenti in "Zona S5 delle Attrezzature universitarie esistenti"

I terreni in argomento, estesi circa 30.000 mq. ,sono identificati in Catasto al Fg. 47/E, p.lle : nn° 887, 531, 534, 535, 378, 917, 2140, 537.

Il PRG aveva destinato l'anzidetta parte di terreno ad << Attrezzatura Universitaria esistente >> per materiale errore di campitura (infatti, tale destinazione non è mai esistita ed il terreno non è mai stato occupato dall'Università per tali fini), errore riconosciuto dalla stessa Amministrazione con Delibera n°27 del C.C. in data 26.02.1973, pubblicata il 05.03.1973 ed approvata dalla C.P.C. il 13.07.1973.

Tale Delibera, riconosciuto l'errore materiale, stabiliva per il terreno de quo la destinazione a "Zona di villeggiatura" con densità fondiaria di 1,5 mc/mq, giusto parere della Commissione Urbanistica espresso nella seduta del 23.03 1967.

Adel Licon 2 Luniobron

2. ADEGUAMENTO AL DM 1444/68 APPROVATO

2.1. Terreni ricadenti in zona R15

Per i terreni ricadenti in Zona R15 di cui al punto 1.a) l'adeguamento al DM 1444/68 ha previsto la classificazione in zona "C" ovvero << aree non urbanizzate dove l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di Piani particolareggiati o di piani di lottizzazione L.R.71/78.>>

2.2. Terreni ricadenti in "Zona di attrezzatura esistente S5"

Per i terreni ricadenti in "Zona di attrezzatura esistente S5" di cui al punto 1.b), nell'adeguamento al DM 1444/68, è stato reiterato l'errore di campitura commesso nel PRG del 1962 attribuendo, al terreno la destinazione di <<Zona F>> "Servizi di interesse generale per la città ed il territorio" senza tenere conto della già citata Delibera Consiliare.

3. PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEI TERRENI RICADENTI IN "ZONA C" DELL'ADEGUAMENTO.

3.1. Parere preventivo

Con istanza presentata dai proprietari ed assunta al protocollo della ripartizione Urbanistica al n° 3656 del 30 luglio 1994 veniva richiesto un parere alla Commissione Urbanistica in merito alla possibilità di redigere un piano di lottizzazione sul solo appezzamento di proprietà Lo Iacono da ritenersi un "isolato" all'interno dell'area indicata come zona "c" nell'adeguamento alla Normativa del DM 1444/68 e, pertanto, suscettibile di lottizzazione autonoma. La Commissione Urbanistica, nella seduta del 13 settembre 1995, esaminata la richiesta ed ha espresso il seguente parere:

<< La Commissione Urbanistica ritiene che la delimitazione entro cui può essere redatto lo studio di piano di lottizzazione sul versante al confine con la zona "F" dell'adeguamento adottato debba essere quello ove coincidono la zona "C" dell'adeguamento adottato, con la zona "R 15" di Prg, secondo il certificato di allineamento n°13 del 23.02 1995, rilasciato dalla ripartizione Urbanistica>>

Conseguentemente è stato redatto un piano di lottizzazione di cui al successivo paragrafo

3.2. Piano di lottizzazione

Con istanza assunta al protocollo della Ripartizione Urbanistica di Palermo al n° 5426 del 29.12.1995 i proprietari trasmettevano gli elaborati di rito e richiedevano l'approvazione del piano di lottizzazione dell'area prevista nell'adeguamento approvato come zona "C".

La scelta progettuale perseguita nella elaborazione di tale piano è stata quella di privilegiare un insediamento residenziale costituito da fabbricati di ridotta consistenza ubicati in lotti da destinare a giardino. La cubatura complessiva prevista nel progetto risultava, infatti, di complessivi metri cubi 19981,25, molto al di sotto dei metri cubi 27670,71 ammessi dalle norme urbanistiche in relazione all'estensione del terreno edificabile.

Trascorsi infruttuosamente i novanta giorni previsti dall'art. 14 della L.R.71/78 per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del suddetto piano, i proprietari diffidavano l'Amministrazione Comunale ad esprimersi in merito all'istanza di lottizzazione dell'area in proprietà.

Stolo Iacono³ Lino Iacono

A seguito di tale diffida la ripartizione Urbanistica, con nota n°724 del 26.04.1996, comunicava il solo inserimento della pratica al n° 80 dell'elenco da sottoporre al parere della C.U.

Essendo trascorsi infruttuosamente giorni novanta i proprietari facevano istanza all'Assessorato Regionale territorio ed Ambiente per la nomina di un Commissario ad acta ai sensi dell'art.27 della L.R. 71/78 .

Il Dott. Salvatore Fazio, nominato Commissario ad-acta per il piano di Lottizzazione in argomento in data 29.09.96, convocava la C.U. per il giorno 15.10.1996.

In tale seduta la C.U. ha esaminato il Piano di lottizzazione rinviando l'espressione del parere all'acquisizione di documentazione integrativa elencata nel parere.

I proprietari trasmettevano quanto richiesto alla Ripartizione Urbanistica in data 11.11.1996 .

Nella seduta del 16.12.1996 la Commissione Urbanistica a maggioranza esprimeva parere favorevole al progetto di piano di lottizzazione alle seguenti condizioni :

1 . non vengano realizzate le costruzioni edilizie nei lotti Y-Z in modo ma mantenere l'unitarietà della fascia di vegetazione posta a quota omogenea al piede della Rocca di Baida con destinazione a Verde privato ;

2 . l'area individuata a parcheggio, denominata P2 dovrà essere ridisegnata per una fascia in parallelo lungo la via Rocca di Baida, eventualmente utilizzata parte dei lotti denominata Y-Z. Tale area a Parcheggio sarà ridimensionata in funzione della ridotta cubatura di cui al punto precedente, ferme restando le altre superfici individuate per le urbanizzazioni.

3 . A rettifica di quanto precisato al punto 8 del parere espresso nella seduta del 15.10.96, la delimitazione del piano a est della lottizzazione, ai margini della zona "F" dovrà essere quella del PRG del 1962, così come stabilito al capoverso delle attrezzature (pag.9-10-GURS 43 1° /96)

I proprietari, adeguato nuovamente il progetto alle condizioni stabilite col superiore parere dalla C.U. ,trasmettevano gli elaborati di piano alla Ripartizione Urbanistica in data 07.02.1997.

In data 04.02.97 il piano otteneva parere igienico sanitario favorevole da parte della USL 6 di Palermo , settore igiene e sanità pubblica.

In data 24.02.1997 il piano otteneva ai sensi dell'art.13 della Legge n°64/74 parere favorevole da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo con la sola prescrizione che << gli edifici distino almeno metri cinque dalla sponda del canale coperto >>.

Stante quanto sopra riportato risulta evidente che il terreno oggetto del piano di lottizzazione avendo ottenuto tutti i pareri previsti dalla legge ha i requisiti urbanistici e tecnici di edificabilità, anche se il relativo iter amministrativo non si è concluso dalla Delibera di approvazione dal Commissario ad-acta.

4. VARIANTE GENERALE AL P.R.G. ADOTTATO DAL C.C.

Per comodità e continuità di esposizione anche in questo paragrafo si riporta la suddivisione del terreno già esposta nei paragrafi precedenti tenendo conto della destinazione attribuita agli stessi dal P.R.G. del 1962.

4.1. Terreni ricadenti in Zona R15 nel PRG del 1962

Stefano Liccione ⁴ *Luigi Biondi*

Per i suddetti terreni la Variante Generale al P.R.G. adottato dal C.C. con Deliberazione n° 45 del 13 marzo 1997 prevede destinazioni Urbanistiche diverse e precisamente :

- <<Zona B1 : comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità , con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari ;..>>. In tale zona la nuova edificazione è consentita nei lotti liberi o interclusi che abbiano dimensione non inferiore a 600 metriquadri derivanti da un regolare frazionamento avente data certa ai sensi dell'art. 2704 del c.c., esclusa ogni auto certificazione, perfezionato alla data del 20.05.94.

Tale destinazione interessa sostanzialmente la parte di terreno, estesa circa 8000 mq., sulla quale sono state realizzate le ville già menzionate, fisicamente delimitata dalla restante di parte di terreno in R15 dalla recinzione utilizzata per potere definire il giardino annesso alle costruzioni.

- << Aree a verde storico : 1) le aree indicate a verde storico devono essere mantenute a giardino. Sono ammessi soltanto interventi di manutenzione e recupero della vegetazione e delle essenze arboree . Su tali aree è vietata ogni alterazione permanente dell'originaria conformazione naturale del terreno. 2) E ammesso l'esercizio delle attività agro-turistiche a condizione che non comporti una alterazione di manufatti esistenti, senza aumenti di cubatura e nuova costruzione.>>

Tale area, estesa circa 22.000 mq. riguarda la restante parte ricadente in Zona R15 nel PRG del 1962 .

- << Zona B4 : comprende le parti di territorio urbanizzata sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata>>. In tali zone la demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi e la nuova edificazione sono consentite solo previa formazione di piani particolareggiati e con una densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq.

Tale area , estesa circa 250 mq., è situata a confine con proprietà delle Cooperative.

- <<Parchi urbani>> : la zona ricadente in " Verde Storico" sopra descritta ricade altresì all'interno della perimetrazione dei "Parchi urbani", cioè all'interno di una area di più grande estensione " ...parti residue di un tessuto agricolo ove è riconoscibile una unità di paesaggio. Al loro interno sono predominanti aree a colture intensive o estensive, che coesistono con altre destinate ad attrezzature e servizi a scala urbana e a residenza ...".

4.2 Terreni ricadenti in Zona S5 nel P.R.G. del 1962

Per i suddetti terreni la Variante di P.R.G. adottata dal C.C. con Deliberazione n° 45 del 13 marzo 1997 prevede destinazioni Urbanistiche diverse e precisamente :

- << Aree a verde storico : 1) le aree indicate a verde storico devono essere mantenute a giardino. Sono ammessi soltanto interventi di manutenzione e recupero della vegetazione e delle essenze arboree . Su tali aree è vietata ogni alterazione permanente dell'originaria conformazione naturale del terreno. 2) E ammesso l'esercizio delle attività agro-turistiche a condizione che non comporti una alterazione di manufatti esistenti, senza aumenti di cubatura e nuova costruzione>>

Si tratta della fascia di terreno larga circa 40 metri ed estesa circa 10.000 mq. a ridosso dell'area destinata a R. 15 sopra descritta.

Atto di concessione e Permesso di costruire

- << Zona E1 : comprendono le parti anche residuali di territorio prevalentemente pianeggianti, ancorché compromesse da insediamenti residenziali, caratterizzate da colture agricole ;>>

Nelle zone E1 è ammessa l'edificazione di manufatti residenziali e strutture connesse all'attività produttiva, limitatamente al fabbisogno agricolo, con una densità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq.

Si tratta della restante parte di terreno ricadente in zona S5 nel P.R.G. del 1962, estesa circa 20.000 mq. e confinante con l'area di proprietà dell'Istituto Zootecnico.

- <<Parchi urbani>> : sia la zona ricadente in " Verde Storico" che quella ricadente in << Zona E1>> sono comprese altresì all'interno della perimetrazione dei "Parchi urbani", cioè all'interno di una area di più grande estensione " ... parti residue di un tessuto agricolo ove è riconoscibile una unità di paesaggio. Al loro interno sono predominanti aree a colture intensive o estensive, che coesistono con altre destinate ad attrezzature e servizi a scala urbana e a residenza... ".

5. OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G. ADOTTATO DAL C.C.

Considerato :

- che la realtà edificatoria del terreno ricadente in Zona R15 del PRG del 1962 è stata confermata ulteriormente dalla destinazione a "Zona C" attribuita al medesimo terreno dall'Adeguamento al DM 1444/68 ;
- che nella seduta del 16.12.1996 la Commissione Urbanistica Comunale ha espresso parere favorevole alla lottizzazione dei terreni suddetti e che su tale lottizzazione hanno espresso parere favorevole in linea tecnica gli Organi di competenza (USL e Genio Civile) ;
- che la Variante Generale al PRG riconosce per una parte del terreno de quo la realtà edificatoria destinandola a "ZONA B1" e "ZONA B4" ;
- che, come riportato in premessa, la parte di terreno ricadente in Zona R15 e non ancora edificata risulta prevalentemente urbanizzata e senza alcuna delle caratteristiche di "Verde Storico" attribuitagli dalla Variante Generale adottata (giardini da mantenere o da recuperare) in quanto in massima parte brulla e fortemente degradata con poche specie di erbacee ed arbustive a carattere rustico, spinose ed arido resistenti, con netta prevalenza di specie annuali tipiche di ambienti degradati da tempo ;
- che il terreno non risulta pertinenza di alcun manufatto storico né risulta inserito in un contesto ambientale di rilevante pregio storico, facendo presente ancora una volta che il Convento di Baida sorge sulla omonima Rocca posta ad una quota di circa quaranta metri superiore alla quota media del terreno stesso ;
- che per i terreni ricadenti nel Prg del 62 in "zona S5" non si è tenuto mai conto della reale caratteristica edificatoria disattendendo quanto stabilito dall'Amministrazione con Delibera n°27 del C.C. in data 26.02.1973, pubblicata il 05.03.1973 ed approvata dalla CPC il 13.07.1973.

Per quanto considerato si chiede :

- 1 - Che il piano di lottizzazione su cui la Commissione Urbanistica ha espresso parere favorevole nella seduta del 16.12.1996 venga recepito dalla Variante

6
Ade L. Rocca L. M. L. Rocca

Generale al PRG. modificando così, per i terreni interessati dalla lottizzazione, le attuali previsioni di "verde storico", "zona B1" e "Zona B4", ponendo la perimetrazione di "parco urbano" al di fuori dei suddetti terreni;

- che per i restanti terreni in proprietà, ricadenti in parte in "verde storico" e in parte in "zona E1" venga modificata la previsione urbanistica in "zona B1"

In subordine:

2 - per tutti i terreni in proprietà venga estesa la destinazione di "zona B1" attualmente riconosciuta alla sola parte edificata ponendo la perimetrazione di "parco urbano" al di fuori dei suddetti terreni".

I proprietari:

Lo Jacono Itala

Lo Jacono Enrico
Lo Jacono Enrico

Lo Jacono Enrico

