

Finalmente approvato il Prg: ne facciamo un altro?

Nino Vicari

Dopo otto anni di travaglio e un poderoso braccio di ferro fra Amministrazione comunale e gruppi di potere, di fatali errori procedurali nei momenti della redazione e dell'adozione, di scontri istituzionali fra Enti preposti al controllo e alla tutela (PER, n° 0, maggio-agosto 2001), la variante generale del Piano Regolatore Generale di Palermo, destinata a sostituire dopo 40 anni lo sciagurato strumento del '62, è stata finalmente approvata in data 13 marzo 2002 con decreto del dirigente generale del Dipartimento regionale urbanistica.

Il decreto recepisce integralmente il voto reso dal Cru (Consiglio regionale dell'urbanistica) in data 7 marzo ed è evidente che in meno di una settimana il suo estensore non ha avuto il tempo di entrare criticamente nei suoi contenuti.

Lo facciamo noi, nel tentativo di trovare una chiave di lettura e fornire un contributo di chiarimento a tutte le critiche che si sono susseguite dopo la sua pubblicazione (Gurs del 22.03.02) e che sono culminate in piena estate in un'aspra polemica che ha visto coinvolte amministrazioni comunale e regionale e personalità del mondo accademico (La Repubblica, 3-4-6-13 agosto; Giornale di Sicilia, 4 agosto).

Il decreto esordisce permettendo che la variante generale del Prg di Palermo, adottata nel 1997 è frutto di

studio in parte datato anche a causa di una disciplina urbanistica quale si è configurata con le leggi regionali succedutesi a volte con disordine e disomogeneità e che l'amministrazione regionale non può allo stato degli atti non tenere conto di tali circostanze anche al fine di tutelare la città da possibili manomissioni derivanti dall'applicazione di uno strumento urbanistico generale obsoleto qual è quello vigente, approvato nel 1962. Si avverte inoltre l'amministrazione comunale che è opportuno procedere rapidamente all'aggiornamento dei propri atti di pianificazione anche in considerazione di norme sopravvenute (sportello unico, Prusst, accordi di programma, patti territoriali, ecc.) che, non presidiato da uno strumento urbanistico "attualizzato", possono far correre il ri-



schio di un irreversibile processo d'ulteriore disordine urbanistico;

Pur dichiarando in premessa di condividere i due obiettivi fondamentali che costituiscono le finalità della variante, la "riqualificazione ambientale" ed "il recupero e la riconversione del patrimonio edilizio esistente", è evidente che l'amministrazione regionale mette le mani avanti, prendendo le distanze da uno strumento urbanistico che considera già invecchiato prima di nascere, facendo intendere che la sua approvazione è solo dettata dalla necessità di rompere con il vecchio e ancora dannoso piano del '62.

Facendo proprie tuttavia le conclusioni del Cru, il decreto interviene pesantemente nel merito dei contenuti del piano con prescrizioni con valore cogente e con raccomandazioni a futura memoria, ispirate da indirizzi programmatici diver-

Il Centro storico e sul fondo la nuova edilizia del quartiere Medaglie d'Oro e Villaggio Santa Rosalia

Nella pagina accanto: Tiburzio Spannocchi, 1578, Palermo ritratto da Monte Pellegrino, da Liliane Dufour, *Atlante Storico della Sicilia*, Arnaldo Lombardi Editore, 1992

si da quelli che furono assunti a base della progettazione del nuovo strumento urbanistico.

In primo piano sono le prescrizioni d'inserimento dei vincoli riportati nelle tavole d'analisi ma non in quelle di progetto e di taluni altri vincoli che il nuovo piano trascura e che sono fondamentali per la tutela dell'ambiente e del territorio: le regie trazzere, i siti d'importanza naturalistico-ambientale, i siti fossiliferi, quelli d'interesse speleologico e paleontologico, le cavità storiche, le cave, il vincolo aeroportuale, le fasce di rispetto stradale, l'area del porto e il relativo piano regolatore, tutti gli approdi lungo la linea di costa dalla Bandita a Sferracavallo.



Le principali innovazioni prescritte dal decreto riguardano la zonizzazione e le norme tecniche d'attuazione e investono quasi tutte le zone omogenee. È su queste innovazioni che l'Inu sezione Sicilia, il Wwf Sicilia e la Fondazione Salvare Palermo hanno riconosciuto una profonda alterazione delle finalità e dei contenuti del piano, così com'era stato concepito e adottato dal Consiglio comunale e un eccesso di potere esercitato dall'Assessorato regionale Territorio e Ambiente, che, imponendo proprie e non motivate valutazioni urbanistiche, si è di fatto sostituito all'amministrazione comunale, violando il principio di sussidiarietà, oltre quanto previsto dalla normativa urbanistica.

Le suddette associazioni, pur valutando positivamente l'approvazione del Prg, hanno pertanto avanzato un regolare ricorso al Presidente della Regione, chiedendo-

gli di annullare parzialmente il decreto, con riferimento a quelle prescrizioni introdotte che risultano arbitrarie e lesive dei principi informativi del piano.

a) per la zonizzazione in generale: laddove il piano prevede interventi di demolizione connessi agli interventi di riqualificazione ambientale ed urbanistica di parti del territorio, è prescritto che "esse sono consentite solo quando i manufatti da demolire ricadono all'interno d'aree vincolate a destinazione pubblica e d'uso pubblico subordinato all'esproprio". Ne consegue una sostanziale compromissione delle previste operazioni di riqualificazione.

Per le aree da sottoporre a vincolo di destinazione pubblica per gli impianti e le attrezzature, necessita approvare apposita variante urbanistica; nelle more vige la destinazione della zona

territoriale omogenea in cui i simboli ricadono.

Si cancellano così, sia pure provvisoriamente, impianti ed attrezzature essenziali per la riduzione del deficit dei servizi, ma intanto si consente al privato, nelle more di varianti urbanistiche da approvare, di utilizzare le aree secondo la destinazione di zona. Per le zone A e il verde storico si va oltre le previsioni del piano adottato dal Comune: si consente la ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione totale negli edifici indicati come "netto storico", mentre il piano elaborato dal Comune escludeva proprio la ristrutturazione in quanto considerava tali edifici oggetto di specifica tutela;

b) si ammette nel verde storico la nuova edificazione per la quota prevista per le zone E (0,02 mc/mq), mentre nel piano adottato erano previsti soltanto interventi

di manutenzione dell'esistente ed il divieto di nuova edificazione e di modificazione dei manufatti esistenti; si prevede, senza motivazione e in difformità con il progetto di piano, "il prolungamento della via Spallitta, a carico della Villa Malfitano, secondo il tracciato determinato dalle maglie viarie esistenti";

c) per le zone B, definite per legge come aree totalmente o parzialmente edificate, il decreto dichiara esplicitamente di non condividere la scelta del piano che, contrariamente, come stabilito negli obiettivi generali, limitava fortemente le nuove costruzioni considerando le aree già sufficientemente edificate. Il decreto mette in atto diversi provvedimenti per consentire l'intensificazione delle costruzioni: per Mondello si impone che "nelle more della redazione di un piano particolareggiato, nei lotti liberi di estensione non superiore ai 1000 mq serviti da opere di urbanizzazione esistente è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc/mq 0,75". Inoltre viene eliminato il limite di 450 mc per la seconda elevazione, disattendendo le indicazioni di piano tese ad un maggiore controllo delle nuove edificazioni; le zone B1 sono riclassificate come zone C. Il decreto impone che quando si tratta di "aree di limitate estensioni ricadenti in contesti già interessati da edificazione e sufficientemente urbanizzate l'attuazione può avvenire con singola concessione per intervento diretto. Si preve-

de così ancora nuova edilizia, in contrasto con il piano comunale, senza neanche l'obbligo del piano di lottizzazione; le zone B2 vengono assimilate alle zone B3 e viene aumentato l'indice di edificabilità da 1 a 4 mc/mq. Tale modifica, assolutamente priva di motivazione, disattende le scelte di piano, orientate alla conservazione delle aree libere e al contenimento della edificazione. La modifica determina inoltre un'alterazione nel computo delle superfici destinate a servizi. Relativamente alle zone B3 (netto storico), vengono modificate le norme di attuazione "al fine di consentire la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione", in contrasto con il programma conservativo del piano.

d) per la zona E il decreto regionale impone una serie di verifiche ed adempimenti e prevede che "nelle more di detti adempimenti le zone E2 (verde montano) sono da considerarsi stralciate ed in esse si opera con i parametri di zona agricola (0,02 mc/mq)", invece della prevista densità fondiaria di 0,01 mc/mq.

e) per quanto attiene alla zona F il decreto prescrive che "per edifici di civile abitazione esistenti e ricadenti all'interno di aree a destinazione pubblica e di attrezzature e servizi s'intendono estrapolati con le relative aree di pertinenza e/o asservite e classificate come le zone territoriali omogenee residenziali più vicine. Ciò vale anche nel caso di edifici non accertati come esistenti

alla data di adozione e oggetto di osservazioni/opposizioni". Appare evidente che tale prescrizione modifica profondamente le previsioni di aree per attrezzature e servizi, che vengono ridimensionati ed inframmezzati dalla proprietà privata interclusa; contraddice la norma precedente che obbliga alla destinazione pubblica per l'esproprio.

f) anche per i parchi urbani la Regione introduce sostanziali modifiche al piano. Assimilando il parco ad un'opera pubblica lo sottopone a progettazione esecutiva, imponendo un regime proprietario pubblico e quindi l'esproprio. L'obbligo a costose procedure di esproprio di estese aree di valore ambientale e paesaggistico rende di difficile attuazione il parco. Si impone così un vincolo che può determinare un uso improprio del territorio, incentivando l'abusivismo, l'abbandono delle colture e il degrado. Inoltre il decreto disattende i principi comunitari, nazionali e regionali circa la conservazione e la gestione pubblico-privata delle aree di valore ambientale e paesistico, che invece il piano aveva fatto propri estendendo la tutela pubblica e promuovendo la valorizzazione e lo sviluppo in assenza di esproprio (come per il parco di Ciaculli).

Come è evidente, tutte le prescrizioni sopra descritte finiscono con l'esaltare le potenzialità edificatorie in quasi tutte le zone omogenee, con riflessi negativi sulle quantità di spazi pubblici

destinati a servizi e ad attrezzature e in contrasto con uno dei più significativi obiettivi del piano, che si propone di limitare gli insediamenti abitativi.

Pur esprimendo apprezzamento per l'avvenuta approvazione del Prg, ma anche implicitamente per le innovazioni di segno positivo contenute nel decreto (l'ampliamento dei vincoli a livello territoriale, il richiamo ad una maggiore attenzione al recupero del patrimonio edilizio esistente), il ricorso delle associazioni punta sulla difesa e sul ripristino degli originari contenuti del piano.

Il decreto conclude disponendo che il Comune dovrà curare che in breve tempo vengano apportate dall'Ufficio redattore del progetto di piano le modifiche e le correzioni agli elaborati; con successiva delibera il Consiglio comunale dovrà prendere atto degli elaborati di piano, provvedendo a trasmettere all'Assessorato l'atto deliberativo e gli elaborati adeguati. Procedura che le associazioni titolari del ricorso considerano impropria, non essendo prevista alcuna partecipazione né alcuna garanzia per il cittadino nella fase dell'approvazione del piano modificato.

L'Amministrazione comunale, che avrebbe tutto il diritto e l'interesse di non accettare supinamente il diktat regionale e di controdurre argomentando il parere del Cru e il conseguente decreto di approvazione, ha accolto quasi con sollievo l'arbitraria invasione di poteri esercitata dalla Regione, cogliendo l'occa-

sione per annunciare che il piano regolatore testé approvato è praticamente inesistente (Giornale di Sicilia, 4 agosto 2002) e che dal prossimo autunno l'Amministrazione comincerà a lavorare a un nuovo Prg (la Repubblica, 4 agosto 2002).

Poiché non è ammissibile che l'Amministrazione comunale non sia consapevole che in una tale ipotesi la città resterebbe priva di uno strumento urbanistico per almeno un altro quinquennio (tale è il tempo minimo necessario per la formazione-adozione-approvazione di un piano regolatore), nasce il legittimo sospetto che i nostri amministratori, anziché contrastare le improvvise prescrizioni del decreto assessoriale ed apportare al piano le correzioni di segno positivo in esso contenute, intendano rimettere in discussione i principi informativi del piano (che evidentemente non condividono), anche a rischio di abbandonare la città ad un regime programmato di caos urbanistico.

Il rischio è tale che merita la protesta e la mobilitazione di tutte le forze positive della città. ■