

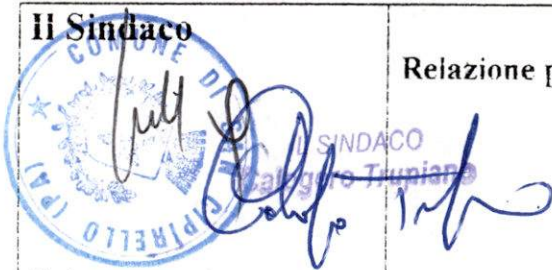
COMUNE DI SAN CIPIRELLO

(Prov. di Palermo)

PIANO REGOLATORE GENERALE

Adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°.....del.....
Approvata dal Co.Re.Co. nella seduta del.....con decisione nn.....
Pubblicato per giorni..... consecutivi, dal al, mediante
esposizione al pubblico presso il palazzo comunale - ufficio di segreteria.

Il Sindaco


SINDACO
Calogero Trunzio

Il Segretario



Oggetto

Relazione preliminare sulle scelte urbanistiche

REGIONE SICILIANA
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PALERMO

Visto ai sensi dell'art. 13 della legge 2-2-1974
n. 64 con le prescrizioni di cui alla nota di pari
numero e data.

N. 24744/18 Palermo, li

IL COMMISSARIO AD ACTA
(Arch. Mario Tomasino)



28 LUG. 1999

Il Progettista

Arch. G. Guarneri



Elaborato in data:

Aggiornato in data:

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE
CONSIGLIO REGIONALE DELL'URBANISTICA
VISTO: CON RIFERIMENTO AL PROPRIO VOTO
590 del 8/1/2006

Tavola

IL SEGRETARIO
(Dott. Giuseppe Palesano)

VISTI

ALLEGATO ALLA
DELIBERAZIONE DEL
COMMISSARIO AD ACTA

N. 48 del 30 OTT. 2003

Il Segretario Comunale
Dott. Lucio Guarino



REGIONE SICILIANA
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO
AL D.D.N. 445 DEL 21.05.07
IL DIRIGENTE DELL'U.O. 7.1
(Dott. ...)

RELAZIONE PRELIMINARE SULLE SCELTE URBANISTICHE

PREMESSA

Identificato quale "Piano Fondamentale", dalla Legge Urbanistica 1150/42, il PRG si configura, oltre che come mezzo indispensabile di tutela ambientale, come imprescindibile strumento di base per lo sviluppo economico e sociale del Comune ; esso ha natura di atto programmatico generale col compito essenziale di disciplinare i vari modi di utilizzazione del territorio nella sua globalità.

Il suo contenuto è costituito essenzialmente : dalla specifica divisione in zone omogenee e destinazione di ogni singola parte del territorio, dalla prescrizione dei caratteri edilizi per ciascuna di esse e dalla indicazione di aree riservate o da riservare per opere, impianti e servizi pubblici.

La sua specifica attuazione viene demandata alla più definita disciplina particolareggiata dei piani attuativi che, secondo la destinazione data alle varie zone e i parametri urbanistici assegnati, concorrono a determinare concretamente gli interventi e le previsioni urbanistiche generali.

La "destinazione di zona" costituisce, quindi, il momento fondamentale dell'intervento urbanistico sul territorio, ed è condizione essenziale per uno svolgimento più ordinato delle varie attività umane dei diversi gruppi componenti la collettività, e per lo sviluppo e il miglioramento della qualità di vita degli abitanti .

In linea con ciò, la zonizzazione che si prevede, consente da un lato la tutela "fisica" dell'ambiente, regolamentando il "dove", nel territorio, si svolgerà la vita nei suoi diversi momenti : dall'abitare, al produrre, al muoversi, allo studiare e al ricrearsi ; dall'altro, con la localizzazione organica e razionale delle attrezzature, dà la possibilità di ottimizzare gli interventi pubblici conseguendo obiettivi di efficienza e funzionalità a tutto vantaggio degli abitanti .

LE SCELTE

Per una pianificazione progettuale e normativa, più di un passo in più, vicina alla realizzazione di tutto quel che su un territorio determina trasformazioni urbanistiche ed edilizie, è necessario, anzi indispensabile, poter essere in possesso di tutti quegli strumenti, ed elementi, utili a restituire un quadro conoscitivo, della realtà, il più ampio e attuale possibile.

Per questa ragione, sin dal momento della predisposizione del progetto per la dotazione cartografica di base, ci si è posti l'obiettivo di rapportare la pianificazione urbanistica comunale con "l'Area Vasta" di quella sovracomunale. Si è scelto perciò di far effettuare un rilievo in scala 1/2.000 dell'intero comprensorio Nord del territorio, comprendente anche Monte Jato e l'intera area della città antica . Così estesa la visualizzazione fornisce un quadro più chiaro "dell'Area Vasta" con cui San Cipirello ha relazione diretta .

Di fatto, i territori di S.G.Jato e Monreale non presentano alcuna soluzione di continuità col "Nostro": stessa unità di paesaggio, stessa coltivazione agricola, stessa grande viabilità li accomuna, quindi univoci interessi economici e impegni culturali non foss'altro che per le aree archeologiche ricadenti proprio sui confini territoriali.

Tutto quanto è stato cartografato, visualizzato, e tutto quel che unifica queste tre realtà territoriali è stato identificato, analizzato e progettualmente reinterpretato,...questa, perlomeno, l'intenzione!

Si è voluto cogliere l'occasione di questa nuova pianificazione per studiare e proporre soluzioni alle problematiche che associano Sancipirello sia a S. G. Jato che a Monreale, il cui vasto territorio circoscrive e ingloba queste due realtà Jatine.

In via prioritaria, le scelte sono state orientate, quindi, dalla necessità, anche attraverso lo strumento urbanistico comunale, di poter operare un'efficace valorizzazione e tutela di quel ricco patrimonio archeologico di epoca greca, romana e araba, costituito dai ritrovamenti di "Jato Antica" e di quell'altro importante patrimonio archeologico di epoca rupestre rinvenuto a Monte Raitano.

Ambedue queste emergenze sono senz'altro potenziali poli di grande interesse culturale e di forte attrazione turistica, ambedue però, costituiscono "problema" e valore comune ai territori di S. Cipirello, S.G.Jato e Monreale, sia in senso urbanistico che amministrativo.

In proposito, considerando i siti nella loro unità topografica e naturalistica, si ritiene indispensabile tutelare tali preziose testimonianze come parte di un contesto da rispettare nella sua integrità, prevedendo il mantenimento della fascia di inedificabilità assoluta intorno alle aree archeologiche, e ciò anche in difesa, e a riparo, dagli effetti negativi che potrebbero esservi a seguito del recente pronunciamento del Consiglio di Giustizia Amministrativa sulla costituzione delle "fasce di rispetto" di cui all'art. 15 della L.R. 73/76.

In merito viene spontaneo esortare il Comune ad adoperarsi per promuovere, anzi ad essere soggetto promotore per la istituzione dei Parchi Archeologici di Monte Jato di Monte Raitano;

vi è in tal senso un dovere morale, culturale, civile e anche un motivo di riscatto sociale per questa realtà martoriata da quella cultura che viene dipinta come nostra, ma che "cosa nostra" non dev'essere.

Nella tavola "M", del presente Piano, vengono indicate le opere previste nel I° Stralcio del Progetto per la realizzazione del Parco, curato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA., e viene proposta una strada carrabile con caratteristiche panoramiche di maggior valenza e alternativa alla stradella attualmente praticata.

Accessibile con normali mezzi di trasporto, il percorso che si propone sfrutta per lunghi tratti la pista in terra battuta già ivi esistente prevedendone, l'allargamento della sede, la rettifica delle curve e la riduzione della pendenza mantenendola costante al 9% circa.

Si prevede un tracciato che, partendo dal centro urbano, passa per il futuro Museo Archeologico e (in territorio di Monreale) per le case D'Alia e Pulejo, Masseria Perciana e per la Sorgiva Noce fino al margine est dell'area Archeologica per ricongiungersi quindi con la nuova strada, recentemente realizzata dalla Soprintendenza, all'interno della zona di scavo.

Sempre in ordine alle scelte preliminari si ribadisce che le analisi e le proposte sono state articolate considerando tutto il "territorio d'intorno" che ha afferenza con quello di San Cipirello, evitando per esempio quei condizionamenti che lo stesso semplice segno del confine territoriale può provocare,...di fatto esso non ha innescato alcuna limitazione di carattere progettuale, una volta assunto che materialmente è inesistente, e che la sua rappresentazione grafica ne segna solo il valore di limite amministrativo.

Per le aree suburbane si è cercato di interpretare al meglio le "linee forza" della trama viaria esistente, soprattutto quella più datata, usandola come maglia su cui snodare la viabilità di progetto. Con precisi punti di saldatura, costituiti da svincoli a raso, si consente di valicare l'asse della Partinico-Corleone che in senso est/ovest margina fisicamente le zone di espansione previste a sud dell'attuale nucleo urbano. In proposito va segnalato che ad ovest del centro abitato passa la scorrimento veloce Palermo-Sciacca costituente di già una barriera territoriale non indifferente.

Per quanto riguarda il centro urbano si è cercato di razionalizzare l'assetto viario esistente assicurando un più agevole collegamento con gli agglomerati di periferia, che risultano così riconnessi al "centro".

Le strade previste a completamento, e a complemento, di quelle esistenti assicurano sempre la possibilità di circondare l'abitato.

La viabilità secondaria viene razionalizzata al meglio e vengono previsti parcheggi in misura sufficiente.

Si è cercato poi di dotare il centro urbano di adeguati spazi pedonali utili a decongestionare l'abitato e a favorire soprattutto la socializzazione dei residenti; con opportuni interventi di sistemazione si potrà dare un "assetto" di maggior definizione ad alcune aree libere residue che presentano una morfologia tormentata e pendenze accentuate

Un indirizzo progettuale significativo è venuto ancora nel rilevare e riconoscere l'esistenza di una peculiare e forte inclinazione agricola della popolazione attiva in questi luoghi;

nel solco di una antica e forse più nobile tradizione i contadini sono riusciti a connotare in senso prettamente agricolo l'economia di San Cipirello.

In questi anni di grave crisi finanziaria e occupazionale la comunità Jatina di S. Cipirello ha tratto grande sostentamento dalle attività agricole che tradizionalmente vengono condotte dagli esperti e laboriosi contadini di questi luoghi.

La coltivazione del vigneto in forma estensiva con modalità razionali e con mezzi sempre più sofisticati, l'elettrificazione rurale, la trasformazione carrabile di gran parte delle antiche trazzere, la coltivazione in serra di alcune varietà di ortofrutta facilmente collocabili nel mercato provinciale, i frutteti, gli uliveti e i mandorleti, sono una realtà importante e significativa per l'economia locale e dell'intera zona, questa "interna", a sud di Palermo.

Visto che il PRG opera a scala territoriale, il tema dell'agricoltura produttiva non poteva non costituire veicolo di orientamento progettuale:

In merito si è cercato di considerare i territori coltivati, non come semplici zone a verde, zone bianche non normate, (com'è avvenuto nella peggior tradizione urbanistica), ma come vere e proprie zone agricole produttive, con tipiche colture, nei confronti delle quali bisogna avere una nuova visione mirata a valorizzare e incentivare la produzione utilizzando acqua irrigua e intervenendo con modalità di coltivazione ammodernate con le più avanzate tecnologie.

Si è avuta cura di prevedere le infrastrutture e le strutture necessarie alla conservazione, alla trasformazione e alla commercializzazione del prodotto della terra, giusto per risollevare questo primario comparto produttivo, in questi ultimi tempi, purtroppo, abbandonato sempre più a se stesso da una politica distratta e irresponsabile.

Per gli aspetti di fondo dell'indirizzo progettuale mi sono avvalso, in primo luogo, dei dati risultanti dallo Studio Geologico e da quello Agronomico e più in generale, oltre che su quanto mi è noto per conoscenza diretta dei luoghi, mi sono avvalso dello studio dei diversi aspetti del territorio urbano ed extraurbano, nonché, in modo generico, dell'indirizzo contenuto nelle Direttive di Massima votate dal Consiglio Comunale di San Cipirello in data 8/2/94, in ordine alle quali, le previsioni formulate, che si collocano ai vari livelli, possono così delinearsi:

In relazione alla tutela dei suoli agricoli coltivati vengono previste tre distinte zone agricole:

E1 (zona agricola normale caratterizzata da colture frammentate e promiscue), nell'ambito della quale l'edificazione anche a scopo abitativo è consentita con singola concessione con l'indice di 0,03 mc/mq, anche su lotti minimi di mq. 4.000;

E2 (zona agricola caratterizzata da colture estensive a vigneto e seminativo), che si estende nella parte di territorio a Sud del Vallone Muffoletto e a Sud Est del Lavinaro di Scarpa e comprendente le Contrade Muffoletto, Scarpa, Iannuzzi, Raitano e Mariano, nell'ambito della quale è consentita edilizia a scopo produttivo a servizio dell'agricoltura, con esclusione di edilizia civile sparsa a scopo abitativo;

E3 (zona agricola speciale) destinata alla costruzione di stalle comuni per animali d'allevamento con contigua area per il mercato zootecnico nell'ambito della quale è consentito anche edificare strutture connesse al mercato e alla zootecnia in genere;

Per quanto riguarda le strutture e le infrastrutture agricole esistenti nel territorio, vengono evidenziate le strutture principali ed è previsto il potenziamento delle stesse;

Per la **viabilità rurale** si prevede il potenziamento e la trasformazione in rotabile di tutta la rete in zona agricola con particolare attenzione a quella del demanio regionale e comunale;

In relazione agli **opifici industriali, artigianali** ed edifici di tipo commerciale: vengono individuati quelli esistenti, ed è previsto il potenziamento degli stessi;

In relazione alla **viabilità interna** al centro urbano, viene prevista la revisione e il potenziamento dell'intera rete con particolare attenzione a quella periferica, a quella di collegamento con S.G.Jato e a quella di circonvallazione;

Per le **aree artigianali**, vengono previsti nuovi impianti e nuove aree e viene operata la distinzione in **D1** (zona industriale), **D2** (zona artigianale e tecnico commerciale) e **D3** (zona mista artigianale e residenziale);

Per gli **impianti sportivi**, vengono previste nuove attrezzature (palestra, campi poliuso, piscina) e nuove aree per una superficie complessiva di 89.000 mq.;

In relazione al regime vincolistico per le **aree archeologiche** e per tutte le attrezzature igienico-sanitarie, vengono previsti i vincoli per le aree archeologiche dei Monti Jato e Raitano, per il cimitero comunale e per l'impianto di depurazione;

Per la sistemazione delle aree suburbane, viene previsto il riassetto delle infrastrutture con particolare attenzione alle **case popolari**;

Per quello che concerne la previsione di **verde pubblico attrezzato e parcheggi** si è provveduto destinando a tale scopo tutte le aree demaniali contigue al confine territoriale con S.G.Jato e potenziando le aree libere del centro e della periferia urbana, le aree di parcheggio sono previste in misura adeguata;

Per la risoluzione di problematiche connesse alla **viabilità esterna**, con riferimento alla situazione in atto, si prevede un tracciato alternativo al progetto della strada a veloce Partinico/Corleone e il completamento della viabilità di **circonvallazione** e di collegamento con S. G. Jato;

Per tutte le case sparse in Contrada Piano Piraino, ed in altre contrade, vengono previste le **nuove destinazioni** di "Zona omogenea **C3**" (di espansione periferica e residenza estiva) e "Zona omogenea **C0**" (parti di territorio interessate da edilizia sparsa con carattere di residenza estiva);

Per l'**edilizia scolastica**, viene indicato l'esistente e vengono previste nuove aree per l'istruzione primaria, secondaria e strutture per l'istruzione universitaria, la superficie complessiva (esistente e previsione) destinata all'istruzione ammonta a mq.55.455, distinta in mq 12.740 per scuole materne e asili ; mq12.340 per l'istruzione elementare ; mq 8.495 per la media inferiore ;mq 8.000 per scuole professionali ; mq 12.320 per la media superiore; mq 1.560 per quella para/universitaria .

Per il Museo Archeologico ed Etnoantropologico, viene rappresentata la proposta indicata dalla Soprintendenza ai Beni Culturali, e viene indicata la destinazione del Museo etnoantropologico, prevedendo il riuso dell'ex Casa Comunale o il riuso dell'attuale struttura del Consorzio Agrario;

Per quel che riguarda la risoluzione delle problematiche connesse al dissesto idrogeologico, viene indicato il tracciato del canale di gronda di cui al progetto agli atti del Comune e, con riferimento alle risultanze dello Studio Geologico, viene previsto il potenziamento di detto canale, a salvaguardia del nucleo urbano più antico prolungando il tracciato fino a ricongiungerlo con il canale di gronda di S. G. Jato. Inoltre vengono rappresentate tutte le aree inedificabili a protezione dei torrenti, degli impluvi naturali esistenti e delle pendici di Monte Jato.

Per la viabilità di accesso all'area Archeologica viene previsto un percorso alternativo a quello attualmente utilizzato.

Per quanto riguarda le nuove zone residenziali vengono previste alcune espansioni a Sud della Via Berlinguer e della Via A. Moro, nel rispetto delle risultanze dello studio geologico.

Per l'edilizia residenziale pubblica il dimensionamento è sufficiente al fabbisogno.

Vengono previste inoltre alcune aree per edilizia mista, residenziale e artigianale di servizio.

Il dimensionamento è commisurato in rapporto a un fabbisogno per ulteriori 1500 abitanti, circa, rispetto agli attuali 5.114; La superficie delle zone C1 ammonta a mq 86.831 comprese le aree edificate che con un volume di 78.000 mc. impegnano una superficie pari a mq 43.333 Le aree delle zone C1 disponibili all'edificazione ammontano quindi a mq 43.498 con una potenzialità edificabile (1,8 mc/mq) di 78.296 mc, e una potenzialità insediativa di n.652 ab.(78.296/120)

La superficie delle zone C2 ammonta a mq 16.742 con una potenzialità edificabile (1,5 mc/mq) di 25.113 mc e una potenzialità insediativa di n.209 ab.(25.113/120)

La superficie delle zone C3 (residenze estive) e delle zone C0 (edifici sparsi con carattere di residenze estive) non si riporta perché non computabile per il soddisfacimento del fabbisogno di residenza primaria.

La superficie delle zone C4 ammonta a mq 13.764 con una potenzialità edificabile (2,00 mc/mq) di 27.528 mc, con una potenzialità insediativa di n 229 ab.(27.528/120).

Nelle zone C residenziali si potranno insediare quindi al massimo n.1.090 abitanti .

Altri 300 abitanti potranno insediarsi nelle zone B di saturazione e di completamento ed altri, in misura inferiore a 100, nelle zone D3.

In totale, quindi, non più di 1500 nuovi abitanti nell'arco temporale di validità del presente PRG.

Per l'elevazione degli indici di fabbricabilità in zona agricola, non si prevede alcun aumento in ottemperanza alle vigenti disposizioni di legge;

Per le aree da destinare al Commercio Ambulante, viene prevista apposita area in prossimità di via San Filippo;

Per l'eliminazione del lotto minimo in zona agricola, si è previsto solo per la zona E1 ;

Per il Piano del traffico e la segnaletica non viene fatta alcuna previsione in quanto non attiene direttamente allo studio del PRG. Relativamente alla sala convegni vengono previste adeguate attrezzature;

Per il Parco Archeologico, viene recepito e rappresentato quanto previsto dalla Soprintendenza in ordine ai luoghi di sosta e di ristoro ai parcheggi e a tutti i servizi contenuti nel progetto di massima per la istituzione del Parco Archeologico;

Per quanto concerne i vincoli a verde con essenze forestali, si precisa che in atto non esistono aree boscate e quelle potenziali ricadono tutte nei terreni del demanio regionale sottoposti a vincolo archeologico ; nell'ambito del progetto del Parco Archeologico viene prevista la piantumazione di essenze arboree con funzione di barriera vegetale e il rimboschimento di tutto il versante meridionale di Monte Jato;

Per quanto riguarda la ridefinizione dell'area zootecnica, viene prevista l'apposita zona E3 in C.da Scarpa, con strade, parcheggi di servizio e area per il mercato zootecnico;

Per il dimensionamento delle chiostrine vengono previste, nei limiti di legge, disposizioni specifiche nel Regolamento Edilizio;

Per quanto riguarda la previsione di aree per mostre e fiere si è provveduto individuandole sia all'interno della zona artigianale esistente che in quella contigua di espansione;

Per quel che riguarda la programmazione economica, l'orientamento, concernente il rapporto tra la situazione locale e il nuovo piano urbanistico, è che occorrere senz'altro privilegiare in primo luogo l'attività agricola attivando la trasformazione colturale, la conservazione e la commercializzazione dei prodotti della terra, in secondo luogo le attività artigianali e tecnico-industriali attinenti l'edilizia.

Occorre altresì incentivare fortemente il turismo e realizzare strutture ricettive idonee e adeguatamente commisurate ai rilevanti potenziali flussi, è necessario altresì sviluppare il terziario avanzato e innovare i servizi.

Nell'immediato si dovrebbero potenziare le strutture aziendali presenti nel territorio come le cantine sociali "Alto Belice", " Castel di Maranfusa", e " Calatrasi ", aziende, nel campo, già ben avviate per la conservazione del prodotto vinicolo, per la sua trasformazione, per lo stoccaggio e per l'imbottigliamento.

A breve termine alcune delle aspettative riposte dagli operatori economici locali potrebbero trovare risposta nel completamento e dalla entrata in attività di quella grande struttura. polifunzionale

recentemente costruita con fondi C.E.E. destinata ad attività tecnico-commerciali ed artigianali, rimasta a tutt'oggi inconclusa a causa di vicende giudiziarie.

Intanto l'attività edilizia sia di tipo industriale che artigianale potrebbe trovare sfogo naturale nella realizzazione di alcune delle infrastrutture primarie e secondarie, ancora mancanti, previste sia dal presente P.R.G che dal Piano di Recupero, approvato negli anni scorsi, curando di richiedere ed ottenere i finanziamenti regionali stanziati per la specifica esecuzione di dette opere .

Ai fini di una programmazione economica adeguatamente raccordata allo sviluppo sociale, culturale e turistico delle realtà di San Cipirello e di S.G.Jato, costituenti invero unica realtà, occorre contrastare con forza la sottocultura della separatezza diffusa sia nella mentalità della gente comune, che nella proposta e nella azione degli amministratori locali di ambedue i centri.

Se non si inizia a far ciò, continueremo a registrare un saldo negativo su ogni ipotesi di programmazione, e certo non si potrà avere alcuna organicità sia per le proposte e per la concreta realizzazione di esse, sia per la successiva fruizione dei servizi, delle infrastrutture e delle strutture socialmente utili e indispensabili al pubblico interesse, risultandone, di conseguenza, grande prevalenza di risvolti negativi sulla qualità di vita attuale e di quella futura, e quindi senza speranza di riscatto civile ed umano per ambedue le realtà.

L'Arch. G.Guarneri

