

PROPOSTA DI DIRETTIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

PREMESSA

Il territorio del Comune di Misilmeri, negli ultimi trenta anni, sotto la spinta dell'edilizia spontanea, è cresciuto di dismisura, senza forma, senza disegno urbano, al di fuori di ogni regolamentazione ma anche senza tenere conto della richiesta di abitazioni del mercato. A Misilmeri il fenomeno dell'abusivismo edilizio, in seguito alla emanazione della legge 47/ 85, si chiude con più di 10.000 istanze di condono, per una città che allora contava circa 14.000 abitanti circa. A seguito dell'elaborazione dei dati in possesso dell'Area V, sommando le unità immobiliari esistenti (cioè quelle realizzate prima del 1985, pari a circa 5000) con quelle denunciate con la prima sanatoria, si può con certezza affermare che Misilmeri nel 1985 era una città di dimensioni adatte ad ospitare circa 105.000 abitanti, con un patrimonio edilizio di circa 35.000 unità immobiliari. Successivamente, cioè nel 1995 con la seconda sanatoria detta Berlusconi (legge n.724 del 1994), si determinano ulteriori istanze di condono per 5.100 unità immobiliari pari ad un incarico abitativo di circa 15.300 abitanti. Infine, se si passa ad analizzare l'ultimo condono (Legge n.326/03), che è stato caratterizzato da elevato costo dell'oblazione, pur in presenza di un numero limitato di istanze, la continua operatività sul territorio e la conoscenza dello stesso, inducono a pensare che sfuggono a qualunque forma di controllo edilizio ulteriori 4000 unità immobiliari non sanati. In tale quadro, non può sfuggire a rilievo il fatto che Misilmeri è stata caratterizzata dall'occasione mancata dei Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico, che secondo gli intenti del legislatore, avrebbero dovuto riordinare gli agglomerati sorti sulla spinta dell'abusivismo edilizio degli anni '70-80, detti strumenti sono rimasti, in quanto mai formalmente approvati ed in alcuni casi addirittura non adottati, l'occasione mancata di riordino urbanistico del territorio.

Infatti, se in assoluta posizione di primato rispetto ai centri dell'hinterland palermitano, il Comune di Misilmeri, già a far data dal 1981, approva in Consiglio Comunale la delimitazione degli agglomerati abusivi e pertanto avvia l'iter amministrativo, peraltro con l'intervento di numerosi interventi Commissariali sostitutivi, nel mese di giugno del 1995 con D. A. n.521 / DRU vede sonoramente bocciati per carenze di natura tecnica e progettuale alcuni Piani Particolareggiati già adottati; ancora nel 1996 e

nel 2001, il Consiglio Comunale viene invitato ad adottare i Piani Particolareggiati, e ciò in un intervenuto mutato quadro normativo di riferimento, in cui con la L.R. n.17/94, il legislatore regionale aveva formalmente abrogato i Piani Particolareggiati di Recupero e invitato i Comuni inadempienti, oltre che a revocare gli incarichi precedentemente conferiti per la redazione dei Piani Particolareggiati di Recupero, ad armonizzare le previsioni di recupero nei redigenti strumenti urbanistici.

A ciò va aggiunto, l'iter amministrativo complesso, articolato e di durata ultra trentennale del vigente P.R.G. (ANNO DELL'INCARICO 1982), la cui vicenda spesso si incrocia in modo non semplice e lineare con quelle dei Piani Particolareggiati Recupero. A finire di un iter ultra trentennale, il PRG viene adottato con un intervento sostitutivo nel 2002 e approvato con Decreto ARTA 18 ottobre 2006; l'ARTA pertanto munisce finalmente Misilmeri di un P.R.G. che lascia comunque irrisolto il rapporto tra la progettazione urbanistica e il territorio, cute si appalesa quale strumento (vedi per esempio le Norme Tecniche di Attuazione e il Regolamento Edilizio) non aggiornato al mutato quadro normativo, poco snello, in alcune parti addirittura contrastante e poco chiaro. Il risultato finale è ad oggi uno strumento urbanistico redatto in discrasia con le direttive formulate nel 1994 dalla Commissione Straordinaria, un PRG che ha comunque fallito la *mission* di controllo di sviluppo, anche economico del territorio, che vede ad oggi assolutamente inattuate le Zone C, che non individua direttrici di espansione produttiva e economica del territorio, che pianifica le infrastrutture pubbliche secondo modelli di città e di vivibilità ampiamente sorpassati ed inadeguati, che presenta uno studio di viabilità idoneo alla Misilmeri degli anni 1990; a casi emblematici delle vicende e delle caratteristiche del P.R.G. assumono le Prescrizioni Esecutive del PRG stesso e le Zone Br. Ad oggi inattuate, le Prescrizioni Esecutive, denominate Gabbatutti, Chiasso Verdi, Cozzo, Don Cola, F3, Portella di Mare Zona Monte, Portella di Mare, zona valle, Portella di Mare - Fondo Villa, Gibilrossa, in numero pari a 9, pur se formalmente adottate con Deliberazione del Commissario ad Acta n.67 del 12.08.02 ed oggetto di istruttoria formale da parte del Servizio III dell'ARTA, a parere di chi scrive hanno in primo luogo disatteso le direttive e le determinazioni sullo schema di massima del P.R.G. emanate con Deliberazione della Commissione Straordinaria n.44 del 17.01.94; la predetta deliberazione fissava infatti in numero pari a 7 per una superficie di circa 70,0 Ha le predette Prescrizioni (*B2 e C1 abitato di Misilmeri, B3 e C3 Portella di Mare, F3, D2 e D1 nei limiti di legge*), che in fase di adozione divengono 9, misurano in totale 91,0 Ha

ed alcune non trovano corrispondenza di zonizzazione con quelle individuate nello schema di massima. Inoltre, alcune di esse risultano talmente sovradimensionate (valga per tutti l'esempio della P.E. Gabbatutti), che l'aver assoggettato una superficie del territorio comunale così estesa a Prescrizioni Esecutive, ha comunque privato i cittadini di esercitare in maniera diretta, pur se con le dovute limitazioni, il proprio *jus aedificandi*, stante ad oggi lo totale inattuazione delle predette Prescrizioni. Mentre con riferimento alle Zone Br, che sostanzialmente coincidono con le gli agglomerati urbani perimetrali nei Piani Particolareggiati di Recupero, il Servizio III dell'ARTA, all'interno dell'attività istruttoria del P.R.G., tratta come zone su cui il Comune dovrà determinarsi in ordine all'individuazione degli ambiti da sottoporre a pianificazione particolareggiata ed alla redazione di piani particolareggiati di, *recupero*, prescrivendo l'obbligo in capo al Comune della redazione di uno strumento urbanistico attuativo di 2° livello (per l'appunto il Piano Particolareggiato di Recupero), la cui esistenza ed efficacia è stata vanificata ed annullata dagli artt.9 e 10 della LR.n.17/94. Per inciso, qualora l'Amministrazione Comunale avesse determinato di dare avvio alla redazione dei piani Particolareggiati di Recupero, in linea con il parere del Servizio III, la eventuale Sottoposizione della relativa proposta di adozione al Consiglio Comunale solleva Non poche perplessità in merito, alla piena legittimità della proposta (in sintesi l'adozione di uno strumento attuativo non più contemplato dalla vigente normativa regionale). Tutto ciò è ben compreso dal CRU, che nel prendere atto delle dichiarazioni rese in merito alle Zone Br dal Comune in sede di audizione, prende atto delle argomentazioni esposte dal Comune e considerato che le Zone Br1,Br2 e Br3, nel contesto del tessuto urbano di Misilmeri, si sono nel tempo uniformate alla morfologia urbana delle Zone B tradizionali (e quindi per definizione urbanistica dotate di opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

Pertanto, le condizioni urbanistiche della città sono sfuggite a qualsiasi tentativo di controllo di governo da parte della Pubblica Amministrazione.

Attualmente, il Comune di Misilmeri dispone di un P.R.G. approvato con Decreto ARTA 18 ottobre 2006, pubblicato sulla GURS ri.1 del 05.01.07, e divenuto efficace in data 21.08.05, in virtù degli art.4 e art.19 1° comma della L.R. n.71/ 78. Detto strumento urbanistico risulta superato e per molti versi inadeguato per le seguenti motivazioni:

Alla luce del quadro normativo sopra enucleato, così come chiarito dal pronunciamento consultivo del CGA Regione Sicilia, in data 21.08.10 sono da ritenersi scaduti i vincoli preordinati all'esproprio. La scadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, per effetto del decorso del termine

quinquennale, comporta per il Comune l'obbligo di provvedere alla integrazione della disciplina urbanistica e quindi alla reiterazione dei vincoli, tenuto conto del soddisfacimento degli standard. Tale obbligo va assolto mediante l'adozione di una variante

Specificata o di variante generale, gli unici strumenti che consentono alle Amministrazioni comunali di verificare la persistente compatibilità delle Destinazioni già impresse ad aree situate nelle zone più diverse del territorio Comunale, rispetto ai principi informativi della vigente disciplina di Piano Regolatore e alle nuove esigenze di pubblico interesse (in termini: Consiglio di Stato ,sez.IV, 31 maggio 2007 e TAR Sicilia Palermo sez.II 21 luglio 2010).

In altri termini, la prefata attività amministrativa deve concretizzarsi quale risultante di una complessa rielaborazione urbanistica dell'intero territorio comunale, considerando che nell'ipotesi di adozione di una variante generale al piano regolatore i vincoli imposti alla proprietà privata trovano motivazione non solo con riferimento alla singola area, ma anche nei criteri tecnico-urbanistici posti a base della variante stessa. Inoltre, ai sensi e per gli Effetti dell'art.3 comma 3 della l.r.n.15/91, i comuni dotati di piano regolatore generale sono tenutialla revisione di quello esistente diciotto mesi prima della decadenza dei termini di efficacia dei vincoli; ancora ai sensi e per gli effetti dell'art.3 comma 5 della l.r.n.15/91, l'affidamento dell'incarico per la revisione dello strumento urbanistico esistente da parte dei comuni, deve essere effettuatodiciotto mesi prima della decadenza dei termini di efficacia dei vincoli; a ciò va aggiunto per ultimo (ma non per questo di minore importanza) che sono in atti presso l'Area V numerose istanze di cittadini che, intervenuta la decadenza dei vincoli impressi ai fondi di loro proprietà, hanno richiesto formale ritipizzazione urbanistica dei fondi in oggetto. Orbene, la decadenza dei vincoli urbanistici o che, comunque privano la proprietà del suo valore economico, comporta l'obbligo per il Comune di "reintegrare" la disciplina urbanistica dell'area interessata dal vincolo decaduto con una nuova pianificazione (in termini: Consiglio di Stato, sez. IV, 22 giugno 2004, n.4426; T.A.R. Campania, Salerno, sez. I, 3 giugno 2009, n.2825;

T.A.R. Sicilia, Palermo, sez. III, 25 giugno 2009, n.1167, T.A.R. Sicilia, Palermo, sez. II, 21 luglio 2010, n.10032;) ed una eventuale inerzia serbata al riguardo dalla Amministrazione Comunale è da definirsi illegittima, in applicazione dell'art.2 della Legge N.241/90 e s.m.i., ed inoltre espone l'Amministrazione Comunale al concreto rischio di incardinamento del gravame da parte dei cittadini innanzi le competenti sedi giurisdizionali amministrative, con inevitabile declatoria di obbligo a provvedere, secondo costante e consolidato orientamento giurisprudenziale;

- esistono valide e cogenti motivazioni di interesse generale che inducono a ritenere necessaria una revisione del vigente P.R.G., tenuto conto che dalla relazione istruttoria del Servizio III dell'ARTA (vedi

decreto ARTA 12 ottobre 2006) si legge testualmente il piano regolatore generale ha disatteso un indirizzo strategico che lo ha guidato nella sua

- formazione che sarebbe dovuta avvenire attraverso la predisposizione di piani particolareggiati di recupero con lo scopo di riordinare e riqualificare lo spazio urbano devastato dal notevole fenomeno dell'abusivismo presente sul territorio di Misilmeri,.....l'operazione proposta con il progetto di piano non tende a quanto, da egli stesso programmato, bensì si traduce nell'individuazione di ulteriori direttrici di espansione, che tra l'altro non appaiono giustificate dalla crescita demografica verificata da questo servizio; risultano altresì ancora irrisolte alcune problematiche di esclusivo interesse pubblico perchè incidono sulla qualità della vita dell'intera cittadinanza (vedi per esempio parcheggi, verde, viabilità, riordino degli agglomerati abusivi, ect) che il vigente P.R.G. ha parzialmente e limitatamente risolto;
- le difficoltà operative che quotidianamente i tecnici dell'Area V devono affrontare per lo svolgimento dei compiti di istituto afferente le pratiche di urbanistica d'istituto, considerato che il vigente PRG si appalesa quale già "datato" all'epoca di approvazione dello stesso e privo di snellezza operativa, stante che il prefato strumento urbanistico non risulta adeguato alla normativa vigente e redatto su base cartografica che era già da ritenersi assolutamente superata al momento dell'approvazione;
- le previsioni edilizie per il centro urbano, con esclusione di quelle relative alle Zone B e Br, risultano in gran parte raggiunte mentre risultano assolutamente inattuata quelle delle Zone C e per le infrastrutture, i servizi e le aree produttive e commerciali sono superate;
- i mutamenti economici e territoriali intervenuti negli ultimi anni e l'introduzione e la nascita di nuove forme di sviluppo economico del territorio, basate sulla programmazione concertata e negoziata, abbisognano di una nuova ed innovativa pianificazione del territorio ed in particolare delle aree destinate alle attività produttive e ai servizi;

Si ritiene pertanto necessario dotare la città di tutti gli strumenti utili ed indispensabili per un governo efficace e fattivo del territorio che consenta una veloce ripresa dell'attività pubblica e privata ed investimento del denaro pubblico e privato che vadano preferibilmente nella direzione del recupero del patrimonio edilizio

esistente, specie del centro storico, per renderlo economicamente e socialmente produttivo ma anche della valorizzazione ed uso sociale delle risorse del territorio agricolo, delle risorse ambientali e dei segni storici di cui dispone il Comune di Misilmeri.

Le superiori considerazioni e motivazioni sono state formulate e trasmesse all'Amministrazione Comunale con nota prot. n.37520 del 06.10.10 e nel ritenerle condivisibili ha pertanto emanato direttive per le vie brevi finalizzate all'avvio del procedimento amministrativo di revisione in variante al PRG, Norme di attuazione, Regolamento Edilizio e Prescrizioni Esecutive.

L'art. 3 del comma 4 della l.r.n.15/91 testualmente dispone che i comuni provvedano alla redazione o revisione degli strumenti urbanistici a mezzo dei propri uffici tecnici; per comprovata inadeguatezza degli stessi uffici possono conferire incarichi a liberi professionisti e pertanto l'Amministrazione Comunale, in linea con la norma regionale sopra novellata e per ovvie motivazioni di trasparenza ed economicità di spesa, ha espresso per le vie brevi l'intendimento di provvedere alla revisione in variante del vigente P.R.G. avvalendosi delle professionalità tecniche di ruolo in servizio presso l'Ente. Quindi, con Determinazione Sindacale n.03 del 07.02.11, ha conferito al funzionario tecnico di ruolo Ing. Irene Gullo, Responsabile delle Are IV e V di questo Comune, l'incarico di progettazione della revisione del vigente P.R.G., ha nominato, con decorrenza immediata, l'Ing. Irene Gullo Coordinatore del gruppo tecnico interno con compiti di supporto tecnico e amministrativo nella progettazione di che trattasi e ha infine dato mandato all'Ing. Irene Gullo, ai sensi e per gli effetti del vigente Regolamento Comunale per la ripartizione del fondo, di provvedere con successivo e separato adempimento gestionale, alla individuazione dei componenti tecnici e amministrativi del Gruppo di lavoro. Con Determinazione Responsabile Area V n.2/AV del 09.02.11, sono stati individuati i componenti del Gruppo Tecnico di Progettazione nei dipendenti di ruolo Geom. Filippo Badami, Geom. Cirrito Giuseppe, Ing. Giuseppe Massaro, Geom. Mucè Vincenzo, Geom. Terranova Girolamo e Geom. Vella Adamo Pasquale. Infine, con Determinazione Responsabile Area IV n.4 del 26.01.11, è stato avviato, sulla base delle direttive impartite dall'Amministrazione Comunale, il procedimento amministrativo di individuazione di una figura professionale di *advisor e quality controller* del procedimento di revisione del P.R.G. di cui l'amministrazione Comunale intende avvalersi nella fase di progettazione della revisione in argomento.

Pertanto, al fine di consentire al Consiglio Comunale di adottare le direttive di revisione al vigente P.R.G., in linea con il disposto normativo ex art.3 comma 7 della l.r.n.15/91, della Circolare ARTA n.1/92, della Circolare ARTA n.2/2000, il Gruppo Tecnico di Progettazione ha provveduto a redigere la presente proposta di relazione sulle direttive della revisione del P.R.G.

La presente proposta intende quindi individuare le problematiche urbanistiche di rilievo di questo Comune ed i criteri informativi da assumere per una adeguata revisione del vigente P.R.G., nella consapevolezza di dovere affrontare, unitamente al Consiglio Comunale, una attività amministrativa non facile, stante le difficoltà connesse con lo stato attuale del territorio.

Linee direttrici per la revisione del Piano Regolatore Generale

2.1 obiettivi della revisione del P.R.G.

Una pianificazione urbanistica efficace a Misilmeri non può non coincidere con una politica di recupero e riqualificazione urbana.

Si rende necessario un nuovo e dinamico strumento che, più che disegnare nuovi spazi di edificabilità, deve aprire vie gestionali nuove per il recupero dell'esistente e per ridisegnare la forma urbana di questa città, a partire dalla valorizzazione dei suoi segni, delle sue emergenze e dalle sue qualità, in sintesi una pianificazione che aiuti a risanare le ferite che sono state inflitte all'ambiente e alla città e nello stesso tempo a riorganizzare le attività umane e produttive della collettività.

Le risorse economiche di Misilmeri in questi ultimi 30 anni hanno subito diversi processi di trasformazione ma non sono ancora pervenute ad una definizione e connotazione precisa. E' necessario pertanto dotarsi di uno strumento urbanistico aperto ad una nuova struttura portante di economia della città, fondata sulla utilizzazione delle risorse ed energie materiali ed umane.

In tale direzione, i settori che vengono individuati come nevralgici per lo sviluppo del territorio sono indubbiamente il turismo, l'artigianato, l'agricoltura ed il settore dei servizi.

Lo strumento urbanistico di cui deve dotarsi la città deve sapere guardare insieme alle risorse del territorio oltre che a quelle della città costruita.

- Il nuovo P.R.G. dovrà pertanto rappresentare il quadro di riferimento urbano e territoriale nel quale verificare costantemente la compatibilità delle scelte che dovranno concorrere a perseguire le finalità stabilite dallo Statuto del Comune:
- pianificare un organico assetto del territorio per favorire lo sviluppo di tutta la comunità;
- sviluppare l'agricoltura e la zootecnia nonché talune particolari attività economiche da esse derivate riguardanti il terziario (commercializzazione di prodotti agricoli);
- valorizzare forme di turismo compatibile con specifici orientamenti (agriturismo);
- valorizzare i beni culturali, paesaggistici ed architettonici presenti sul territorio comunale;
- favorire lo sviluppo di attività economiche del secondario e del terziario finalizzate alla produzione di manufatti e servizi per l'agricoltura.

Inoltre, il nuovo PRG dovrà garantire e promuovere la tutela dell'ambiente e del paesaggio, indirizzando le scelte urbanistiche alla riqualificazione del tessuto urbano, salvaguardando il paesaggio e le caratteristiche naturali e storiche del territorio e proteggendo le aree naturali, fluviali, i valloni le alberature tipiche ed il territorio agricolo.

Il nuovo PRG deve contribuire a conseguire i seguenti obiettivi:

- eliminazione delle condizioni di marginalità di Misilmeri rispetto alle aree metropolitane con opportuni interventi del sistema delle comunicazioni;
- efficienza dei servizi culturali, sociali, amministrativi, tali da ottenere un alto livello di qualità urbana dell'area;
- recupero del patrimonio storico-culturale anche in relazione alla fruizione turistica;
- conservazione e tutela dell'ambiente naturale e paesaggistico;
- incentivazione delle attività economiche del secondario e del terziario.

Lo strumento di piano che si va a redigere dovrà essere quindi un utile Strumento per ricostruire il luogo storico, l'identità ed il carattere, ormai perduto, della città antica e di quella moderna senza sottovalutare le istanze e le tensioni sociali, le aspettative, i bisogni e le aspirazioni della popolazione misilmerese. Indubbiamente il punto di riferimento da cui partire per ricomporre la forma Urbana della città e dell'intero territorio sono le emergenze ed i luoghi di Particolare significato ambientale, storico paesaggistico, logistico e produttivo.

Sulla base di tale procedura, è possibile sviluppare alcune indicazioni specifiche. Tali indicazioni saranno sviluppate secondo i seguenti punti:

- il recupero del centro storico;
- Recupero e riqualificazione della città moderna;
- le aree delle infrastrutture e dei servizi pubblici e la mobilità urbana;
- le aree della produzione;
- il l'apporto tra la città e la campagna.
-

2.2 il recupero del centro storico

Misilmeri dispone di un patrimonio edilizio antico - spesso costituito da case fatiscenti lasciate ad un triste destino di incuria e di abbandono - che si sviluppa su un tessuto urbanistico interessantissimo. Avviare con oculatezza il risanamento del centro storico vuol dire porre le basi per rinnovare l'immagine della città partendo dalla sua memoria storica.

Il centro storico di Misilmeri, per la sua peculiarità non può essere considerato separato dal restante territorio, legato così com'è allo sviluppo agricolo originario del territorio circostante: si ritiene pertanto necessario che sia enucleato anche il patrimonio storico, architettonico ed etno-antropologico esterno al centro storico da sottoporre ad una rigorosa disciplina conservativa, in uno con le necessarie aree di rispetto pertinentziali.

Sulla base delle superiori considerazioni, il Decreto ARTA 18 ottobre 2006 di approvazione del PRG ha fortemente limitato nel centro storico l'attività edilizia, nella considerazione che la Zona A appunto è interamente da considerarsi "zona di recupero", nella quali gli interventi edilizi si attuano attraverso piani particolareggiati e/o di recupero di iniziativa pubblica.....Nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati o piano di recupero negli edifici non individuati nel progetto di piani regolatore generale come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 della legge regionale n.78/71.

Il progetto di revisione del PRG, non intende variare la perimetrazione della Zona "A"; ma è indubbio che uno dei paradigmi del restauro urbanistico moderno è la difesa della residenza nel centro storico, affinché esso non diventi, la zona della città a più basso indice di densità territoriale. Tale orientamento relativo alla permanenza degli abitanti in centro storico è previsto in maniera esplicita dalla legislazione regionale vigente che impone il mantenimento degli abitanti in centro storico.

Per fare ciò, si ritiene opportuno che debbano essere riviste tutte quelle norme di 2° livello che regolano l'attività edilizia consentita nel centro storico, e ch' sono contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Regolamento Edilizio. A titolo esemplificativo, basti pensare alle altezze delle unità immobiliari da destinare ad attività commerciali e all'annoso problema dei dehors di utilizzo dei bar e delle attività ristorative, che ad oggi non sono autorizzabili.

2.3 recupero e riqualificazione della città moderna

Dall'analisi sulle condizioni della residenzialità riportate in premessa, emerge il grande incremento in abitazioni e vani, prevalentemente abusivi, che si è registrato nel ventennio 1971/2001, con una crescita edilizia non proporzionata alla crescita demografica.

Ciò ha provocato distorti processi di urbanizzazione, che hanno comportato la creazione dal nulla di interi quartieri abusivi ai margini del centro antico, in condizioni di massimo sfruttamento fondiario e dimensionale in uno scenario di precarietà costruttiva.

La presenza di un fenomeno di così vasta portata, non può essere considerato marginale nella formazione della revisione del piano regolatore generale, che il 4° deve rappresentare l'occasione di un processo di riqualificazione urbana finalizzato, per quanto possibile, al recupero di una identità sociale e spaziale complessiva, fortemente compromessa dell'edilizia spontanea.

Il nuovo Piano Regolatore Generale deve necessariamente fare i conti con questa realtà e con il costruito precario che si è diffusamente impiantato sul territorio.

Pertanto necessita un nuovo e dinamico strumento urbanistico che più che disegnare nuovi spazi di edificabilità, apra vie gestionali nuove per il recupero dell'esistente, per l'eliminazione di cubatura inutile ed improduttiva anche attraverso forme di incentivazione e per ridisegnare la forma urbana di questa città, a partire dalla valorizzazione dei suoi segni, delle sue emergenze e dalle sue qualità.

Il nuovo strumento urbanistico non può non tenere in debito conto le ragioni e le contraddizioni che hanno originato lo sviluppo urbano di questa città. Tali ragioni vanno cercate:

- 1) nella mancanza di strumenti urbanistici efficienti e snelli, pur in presenza di una attività amministrativa ultra trentennale intensa, generosa e dispendiosa;
- 2) in un controllo poco efficace del territorio;
- 3) nella mancanza di alternative economiche che spingono i piccoli risparmiatori dall'investimento nel bene casa verso altri investimenti produttivi;

Il risultato è ad oggi un patrimonio edilizio esistente, oggetto nella pluralità dei casi di istanza di condono, incompleto, non definito e nella maggiore parte dei casi privo di un concreto valore di mercato. Ciò comporta per Misilmeri un meccanismo di isolamento e distacco dal mercato immobiliare per esempio dei centri contermini, in quanto priva detto patrimonio di un reale valore di mercato. A ciò si aggiunge il danno ambientale e di immagine derivante da una città in cui circa l'80 % del patrimonio edilizio esistente si ritrova incompleto e/ o privo per esempio di rifiniture esterne. Ma vi è di più: tale meccanismo comporta anche degli effetti di ordine sociale rilevanti poichè attira a Misilmeri fasce sociali economicamente deboli e disagiate (basta analizzare i flussi migratori di residenzialità), incentivate dai bassi costi di locazione e di vendita.

Si ritiene pertanto necessario individuare, nel processo di revisione del P.R.G., attraverso l'introduzione di nuove norme di attuazione e regolamentari, processi di incentivazione al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, anche

attraverso meccanismi di premialità per le istanze di completamento degli edifici e definizione dei prospetti.

2.4 le aree delle infrastrutture e dei servizi pubblici e la mobilità urbana.

Come già affermato in premessa, in data 21.08.10 sono da ritenersi scaduti i vincoli preordinati all'esproprio. La scadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, per effetto del decorso del termine quinquennale, comporta per il Comune l'obbligo di provvedere alla integrazione della disciplina urbanistica e quindi alla reiterazione dei vincoli, tenuto conto del soddisfacimento degli standard. Fondamentale è da ritenersi pertanto l'attività connessa con la definizione delle nuove aree da destinare alle infrastrutture e ai servizi pubblici. Il punto di partenza è costituito ovviamente dalle attuali previsioni, che però risultano ad oggi assolutamente inadeguate in quanto concepite su un modello di città risalente agli anni 90. Pertanto, si dovrà avviare una attività di progettazione che ridefinisca le nuove aree destinate alle infrastrutture pubbliche, centrata sui nuovi bisogni della collettività misilmerese e su un nuovo modello di città. In tale ambito, si ritiene opportuno valutare l'opportunità di introdurre nel PRG gli istituti urbanistici della perequazione urbanistica (attribuire a tutti i terreni destinati ai servizi e alle infrastrutture pubbliche una capacità edificatoria da esercitare in sito in cambio della cessione gratuita di parte dell'area) e la compensazione urbanistica (il trasferimento del diritto edificatorio in apposita area, individuata quale ambito di compensazione, in cambio della cessione gratuita di tutta l'area destinata a (infrastruttura); i predetti istituti di pianificazione consentono in primo luogo di perseguire un raffreddamento di eventuali stati conflittuali con i proprietari e i terreni oggetto di esproprio, ed in secondo luogo di pervenire alla disponibilità aree per attrezzature pubbliche a costo zero per gli espropri.

In merito alla viabilità urbana, il processo di revisione del PRG deve inevitabilmente fare i conti con un nuovo studio della viabilità urbana; in primo luogo, recependo le indicazioni contenute nel Piano Urbano del Traffico, adottato dal Consiglio Comunale in data 24.02.11 con Deliberazione di C.C. n.10 ed in secondo luogo con ulteriori studi di nuova viabilità, anche minore, stante che soluzione madre proposta dal PRG e denominata "nuova variante di traffico" si caratterizza ad oggi desueta e non completamente attuabile, perchè progettata su cartografia non aggiornata.

2.5 Le aree della produzione

Al fine di favorire la nascita di condizioni ottimali per la promozione dello sviluppo locale è necessario organizzare le aree destinate agli insediamenti produttivi ed ai servizi relativi alle attività economiche e sociali.

L'individuazione delle nuove aree per insediamenti produttivi e/ o commerciali dovrà tenere conto delle infrastrutture ed in modo particolare del rapporto con la grande viabilità , nonché delle realtà esistenti.

Nel ridefinire le nuove aree da destinare a servizi ed attrezzature dovranno essere individuati i siti opportuni per la creazione eli strutture polivalenti attrezzate per fiere, mercati e servizi vari e, non ultimo, per servizi della protezione civile da utilizzare in caso di necessità. Inoltre, in adempimento al Decreto ARTA 18 ottobre 2006, il PRG verrà integrato con la obbligatoria ope legis pianificazione commerciale.

2.6 rapporto tra città e campagna

A Misilmeri è necessario costruire una nuova struttura portante di economia della città, fondata sulla utilizzazione delle risorse ed energie materiali ed umane. Certamente tra le risorse naturali di questa città un ruolo di rilievo è occupato dall'agricoltura e quindi dal paesaggio agricolo e dalla campagna.

L'attività agricola può rappresentare il ruolo strategico per lo sviluppo economico di Misilmeri, se sostenuta da infrastrutture al suo servizio, nonché da un'adeguata viabilità rurale che nella revisione del PRG deve trovare un quadro di riferimento progettuale.

Come il paesaggio urbano, anche le campagne e le colline sembrano segnate da un degrado che porta i segni dell'economia assistita. Tuttavia negli ultimi anni sono avviate attività ed iniziative che però hanno la necessità di essere supportate da infrastrutture e servizi adeguati che il progetto di PRG deve opportunamente individuare e prevedere.

Pertanto il nuovo piano dovrà essere un utile strumento per la salvaguardia ed il potenziamento delle aziende agricole, per la produzione di prodotti tipici e di qualità, prevedendo per esse la possibilità di realizzare adeguate strutture per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione.

Non vanno trascurati, nella pianificazione degli interventi per la valorizzazione del paesaggio agricolo, l'individuazione puntuale di siti archeologici, delle masserie, di segni di particolare valore ambientale e storico che possono costituire una rete che favorisca l'affermarsi di un rapporto nuovo tra attività agricole ed attività di promozione turistica attraverso la pratica dell'agriturismo e/o del turismo rurale.

Inoltre, sulla base delle istanze e delle segnalazioni pervenute negli anni, si ritiene opportuno introdurre nella Zona El (verde agricolo) la possibilità di realizzare impianti a suscettività sportiva (campi di calcetto, piscine, campi da golf, piste ect.) su iniziativa privata, anche a mezzo di interventi diretti.

2.7 Il PRG e le sentenze esecutive

Infine, la revisione del PRG dovrà recepire le indicazioni di varianti urbanistiche discendenti da sentenze esecutive già in atti presso l'Area V (Sentenza TAR Sicilia Palermo Sezione III n.1728/09 e Sentenza TAR Sicilia Palermo Sezione Terza n.1393/ 09).

Conclusioni

Per maggiore chiarezza, si riporto in sintesi il contenuto della proposta di direttive, con l'obbligo di doverosa precisazione che trattasi appunto di proposta a cui il Consiglio Comunale, nell'esercizio dei compiti istituzionali ad esso assegnati ope legis, può apportare modifiche e variazioni.

- 1) Riconferma della perimetrazione della Zona "A" centro storico;
- 2) Introduzione di *forme* di incentivazione per interventi di ripristino su edifici del centro storico;
- 3) Snellimento delle procedure autorizzative per l'installazione di dehors nel centro storico;
- 4) Introduzione di forme di incentivazione per interventi di completamento e finitura prospetti in tutto il centro urbano;
- 5) Aggiornamento normativo, revisione e snellimento delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio;
- 6) Inserimento norme di urbanistica commerciale;
- 7) Studio di tutte le aree destinate alle infrastrutture e ai servizi pubblici, con l'introduzione degli istituti urbanistici della perequazione e della compensazione;
- 8) Adeguamento del PRG alle prescrizioni del P.A.I.(Piano Assetto Idrogeologico);
- 9) Revisione delle Zone a rischio R4 e R3 , in conformità alla previsioni del P.A.I e agli interventi di salvaguardia già realizzati;
- 10)Adeguamento del PRG al Piano Regionale delle Acque;
- 11) Inserimento del Piano di Protezione Civile;
- 12) Demanializzazione di tutte le strade già utilizzate come vie pubbliche;
- 13) Revisione e ampliamento della dotazione di aree e strutture atte alla promozione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- 14) Revisione della viabilità di previsione del PRG, in armonia con il Piano Urbano del Traffico;

15) Studio della possibilità di riduzione di rispetto del vincolo cimiteriale;

-r

- 16) Revisione dello studio agricolo-forestale e dello studio geologico;
- 17) Recepimento nei PRG delle sentenze esecutive in atti;
- 18) Elencazione e catalogazione di dettaglio delle emergenze storiche ed etno-antropologiche;