



COMUNE DI CAPACI

AREA METROPOLITANA CITTÀ DI PALERMO

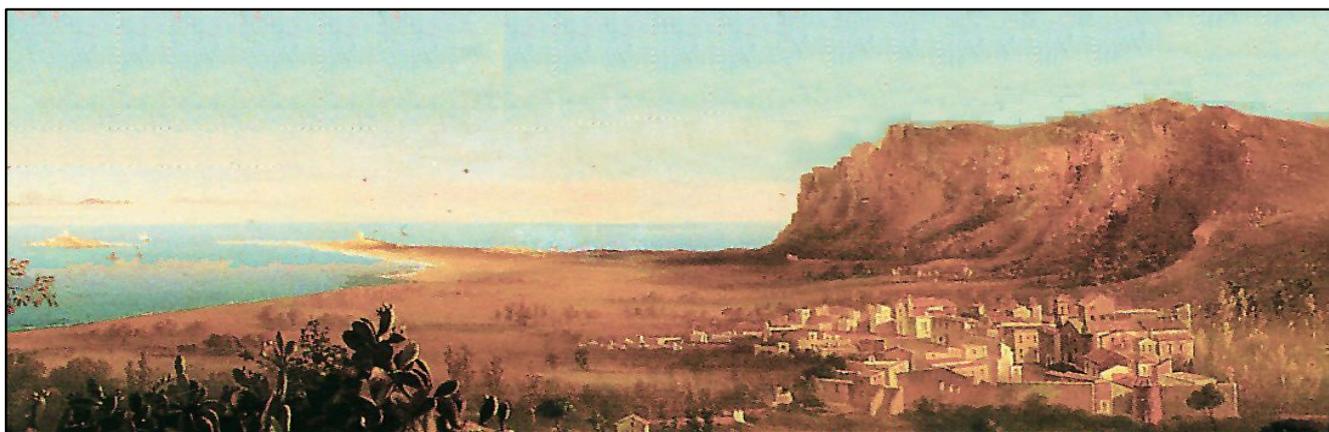
PIANO REGOLATORE GENERALE

Efficace ed esecutivo ai sensi del comma 3 dell'art. 54 della L.R. 19/2020 e ss.mm.ii.

Adeguito al D.A. n. 256/GAB del 13/10/2022 (VAS Parere n. 310/22)

Adeguito al parere della Soprintendenza n. 2225 del 07/02/2023

Adeguito alle controdeduzioni alle osservazioni



RELAZIONE GENERALE

Aggiornamento Febbraio 2023

Progettista incaricato
Responsabile dell'Ufficio del Piano
Arch. GIUSEPPE MESSINA



Il Sindaco
PIETRO PUCCIO



INDICE

Premessa	pag. 01
PARTE I - STATO DI FATTO	
CAPITOLO I: IL TERRITORIO COMUNALE	
1.1 Inquadramento territoriale	pag. 05
1.2 Le reti infrastrutturali di collegamento	pag. 07
1.3 Cenni storici: lo sviluppo urbanistico	pag. 08
1.4 Lo studio agricolo forestale	pag. 10
1.5 Le aree Naturali Protette	pag. 13
1.6 Lo studio geologico	pag. 18
1.7 Il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)	pag. 18
1.8 La Pianificazione Paesaggistica e Sovraordinata	pag. 22
CAPITOLO II: ANALISI STATISTICO TERRITORIALE	
2.1 La popolazione	pag. 25
2.2 Il patrimonio abitativo	pag. 28
CAPITOLO III: VERIFICA DEGLI STANDARDS ATTUALI	
	pag. 29
PARTE II – IL PROGETTO DI PIANO REGOLATORE	
CAPITOLO IV: GLI INDIRIZZI DETTATI DAL CONSIGLI COMUNALE PER LA REDAZIONE DEL PIANO	
4.1 La Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 7 Aprile 2004	pag. 31
CAPITOLO V: LE SCELTE URBANISTICHE FONDAMENTALI	
5.1 Le zone residenziali e stagionali	pag. 34
5.2 Le zone artigianali, commerciali ed alberghiere	pag. 37
5.3 La zona mista	pag. 39
5.4 Il territorio aperto: il verde agricolo	pag. 40
CAPITOLO VI: IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI	
	pag. 42
CAPITOLO VII: LE INFRASTRUTTURE VIARIE	
	pag. 44
CAPITOLO VIII: LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICO-COMMERCIALE	
	pag. 47

PREMESSA

Il Comune di Capaci, con determina Sindacale n. 16 del 08/04/2006 ha conferito al sottoscritto (Arch. Giuseppe Messina) l'incarico di Responsabile dell'Ufficio del Piano, al fine di redigere il nuovo Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio.

Il suddetto Ufficio era già stato costituito con delibera commissariale n. 1 del 19/04/05 dal Commissario ad Acta Ing. Pietro Scaffidi Abbate, nominato dall'ARTA.

Con deliberazione della G.M. dell'08/04/2006 l'Ufficio del Piano veniva posto alle dirette dipendenze funzionali del Sindaco, assegnando il relativo personale tecnico (Geom. Michele Margarini e Geom. Paolo Modica), per prestare la loro attività al di fuori del normale orario di lavoro.

Lo strumento urbanistico ancora oggi vigente nel Comune di Capaci è il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, approvato con i Decreti Assessoriali n. 47 del 25/02/72, n. 126 del 4/7/72, n. 72 del 15/05/75.

Con Delibera Commissariale n. 3 del 25/07/97 il Commissario ad Acta Dott. Salvatore Fazio adottava il nuovo PRG, redatto dall' Ing. Salvatore Grasso, che, dopo cinque anni e mezzo di salvaguardia, esauriva la propria efficacia normativa il 25 Gennaio 2002.

Il Piano Regolatore Generale è stato redatto sulla base della seguente documentazione tecnica:

- **Cartografia digitale scala 1:2.000**, fornita dall'Amministrazione Comunale. Restituzione grafica della Siciltecnica, su ripresa aerea del maggio 2004;
- **Cartografia digitale scala 1:10.000**, fornita dall'Assessorato Territorio ed Ambiente;
- **Studio Geologico**, consegnato in data 22 Novembre 2006, prot. n- 13704, dai Dott.ri Geologi Gaspare Ingrao e Santina Sambataro, in ottemperanza di quanto disposto dall'art. 5 della L.r. 65 del 11/04/1981 e s.m.i;
- **Studio d'Incidenza Ambientale**, ai sensi del DPR 357/97 e s.m.i., sul sito SIC, denominato "*Raffo Rosso*", a cura del Dott. Alessandro Spampinato, consegnato il 22 Novembre 2006, prot. n. 15693;

- **Studio Agricolo** Forestale, consegnato in data 15 dicembre 2006, prot. n. 17139, dal Dott. Agr. Antonio Arata, adeguato alla L.r. 13/99, al D.P. 28/06/2000 ed alla L.R. 06/2001 e s.m.i.;
 - **Studio Socio Economico**, con la collaborazione alla ricerca ed alla elaborazione dei dati dell'U.O. 21 dell'ARTA (dott. Antonio Tumminello), assistito dagli allievi dello stage A.A. 2005/2006 PTUA della Facoltà di Architettura di Palermo.
- In data **28 Dicembre 2006, prot. n. 17931** - nel rispetto delle scadenze contrattuali (31.12.2006), come da *"Appendice al contratto individuale di lavoro del responsabile Ufficio del Piano Regolatore Comune di Capaci"*, art. 11, comma b, allegata alla Determinazione del Sindaco, n° 16 dell' 8 aprile 2006 e *"Contratto di lavoro individuale, a tempo determinato ed orario parziale"* art. 14, comma b - è stato consegnato il P.R.G. con il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione (Sindaco Enzo Longo).
- **Il giorno dopo, 29.12.2006**, il Piano è stato trasmesso al Genio Civile di Palermo, per il parere ex art. 13, L.64/74 ed al Servizio 2 – V.A.S. – V.I.A. dell'A.R.T.A. in allegato alla -
- In data **20 Marzo 2008, prot. 129/07 – 5289/08**, il Genio Civile di Palermo ha reso il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 13 della Legge n.64/1974.
- In data **3 Agosto 2012, prot. n.15558**, il Comune trasmette, al Servizio 2 – V.A.S. – V.I.A. dell'A.R.T.A, la documentazione, secondo le prescrizioni di cui all'art. 13, comma 1, D.lgs.152/2006, relativa al Rapporto Preliminare Ambientale.
- Con nota **prot. 69683 del 19 Dicembre 2012**, il Servizio 1 VAS-VIA dell'ARTA, comunica al Comune che *"..ha provveduto a depositare la documentazione trasmessa tramite pubblicazione sul sito istituzionale....unitamente all'avviso di avvio della procedura di VAS"* e lo informa che *"..è onerato di comunicare ai Soggetti Competenti in Materia Ambientale l'avvio della consultazione,.."*.
- Con lettera dell' **11 Gennaio 2013, prot. n. 611**, il Comune comunica l'avvio della consultazione ai SCMA.
- In data **23 Maggio 2014**, il Servizio 1 VAS-VIA dell'ARTA (**Autorità Competente**), comunica al Comune (**Autorità Procedente**) - chiusa la fase di consultazione, a far data dal 13 Febbraio 2013 - di trasmettergli il verbale di chiusura della Consultazione e la seguente documentazione: **1)** Progetto definitivo; **2)** Rapporto Ambientale con la Valutazione d'Incidenza; **3)** Sintesi non tecnica; **4)** Questionario di Consultazione.

- L'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, con D.A. n.420/GAB dell'8 Settembre 2015, nomina, per la durata di tre mesi, Commissario ad Acta, il funzionario Geom. Ignazio Lo Presti, presso il Comune di Capaci, *"per provvedere in via sostitutiva, previa verifica degli atti, agli adempimenti sindacali relativi alla formazione del P.R.G."*.
- Con Determina del Commissario ad Acta, N° 1 del 16 Novembre 2015, viene confermato il sottoscritto, Arch. Giuseppe Messina, *"nell'incarico di redattore del P.R.G. al fine di procedere ai necessari adeguamenti progettuali"*.
- In data 23 Dicembre 2015, con D.A. n.610, l'A.R.T.A. proroga, per ulteriori tre mesi, l'incarico di Commissario ad Acta al Geom. Ignazio Lo Presti.
- Con Delibera della Giunta Municipale **N° 34 del 2 Febbraio 2018**, avente per oggetto: *"Direttiva ed attribuzione somme per procedure e formazione P.R.G."*, viene attribuita all'Area IV Urbanistica la somma di € 25.000/00 *"per procedere alla predisposizione di tutti gli atti connessi e consequenziali al fine della redazione e formazione del P.R.G."*, viene confermato nell'incarico il sottoscritto Arch. Giuseppe Messina *"..secondo le condizioni del disciplinare d'incarico sottoscritto in data 10.04.2006, in relazione alla determina sindacale n.16 dell'8 Aprile 2006"*.
- Con provvedimento, prot. 3536 del 2 marzo 2018, il Sindaco, Sebastiano Napoli comunica alcune *"Indicazioni funzionali sulla viabilità per migliorare l'assetto urbano in alcune zone della città interessate dalle verifiche per la formazione del P.R.G."*
- Il professionista incaricato, Dott. Alessandro Spampinato (incaricato con Determina Settoriale, Area IV, n° 225 del 16.03.2018), consegna al Comune i documenti ed elaborati, in materia ambientale, come previsto per legge, sopra riportati.
- Il professionista incaricato, Dott. Antonino Arata, agronomo, (incaricato con Determina Settoriale, Area IV, n° 302, del 04.04.2018) consegna l'adeguamento dello Studio Agricolo Forestale al Comune con l'analisi e la visualizzazione dettagliata delle aree boschive.
- **In data 9 Ottobre 2018, Prot. 18919, il sottoscritto Progettista del P.R.G. e Responsabile del Piano, consegna il P.R.G. e R.E. con tutti gli aggiornamenti ed adeguamenti.**
- Con il D.A. n. 348/GAB del 7/10/2019 a firma dell'Assessore Regionale del Territorio e dell'Ambiente è stato nominato l'Arch. Donatello Messina, Funzionario in servizio presso il Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, quale Commissario ad Acta in sostituzione del Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L.R. 21 giugno 1984 n. 66, per provvedere in via sostitutiva, previa verifica degli atti, per l'adozione del Piano Regolatore

Generale Comunale e Regolamento Edilizio Comunale, stante la dichiarata impossibilità del Consiglio Comunale a deliberare per incompatibilità ai sensi dell'art. 176 dell'O.R.EE.LL. e ss.mm.ii.;

- Con Delibera del Commissario ad Acta n. 4 del 31 Ottobre 2019 viene adottato il P.R.G. con annesso R.E. Entrano in vigore le misure di salvaguardia, a contenuto obbligatorio, ai sensi dell'art. 1 della Legge 3 novembre 1952 e ss.mm.ii.

- Dopo la pubblicazione del Piano, il Servizio Urbanistica trasmette al sottoscritto progettista del P.R.G. le osservazioni dei cittadini e le osservazioni della Giunta municipale (note prot. n.1646 del 27/01/2020 e prot. n.7007 del 24.04.2020).

- In data 11 Marzo 2021, Prot. n. 4519 e 4525, il sottoscritto progettista (completata l'istruttoria (controdeduzioni alle osservazioni), restituisce il carteggio delle osservazioni al Servizio Urbanistica, con le controdeduzioni alle 59 osservazioni della Giunta Municipale e alle 90 + 6 (f.t.) dei cittadini, con relativa visualizzazione cartografica.

- Con nota prot. n. 3789 del 17/03/2022 sono state trasmesse all'ARTA – Direzione Regionale dell'Urbanistica - gli atti ed elaborati del PRG adottato con deliberazione di Commissario ad Acta n. 4 del 31/10/2022;

- Con nota prot.n. 1660 del 26/01/2022 l'Autorità Procedente (Comune di Capaci) comunica alla Direzione Regionale dell'Urbanistica (Autorità competente), di aver depositato nel portale regionale, per le Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali, gli elaborati relativi alla proposta di Piano Regolatore Generale;

- Con nota n. 3735 del 16/03/2022 l'Autorità Procedente (Comune di Capaci) trasmette e deposita, in data 18/03/2022, la documentazione sopra evidenziata, presso la Città Metropolitana di Palermo, in ottemperanza all'art. 13 comma 5 e 14 del D. Lgs. N. 152/2006;

- Con nota protocollo n. 4049 del 23/03/2022, l'Autorità Procedente (Comune di Capaci) comunica ai S.C.M.A. (Soggetti Competenti in Materia Ambientale) ed al pubblico interessato, confermati dall'Autorità competente, l'avvio delle consultazioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 comma 5;

- L' Autorità Procedente (Comune di Capaci), ha reso noto, ai sensi dell'art. 14 del Decreto Legislativo n. 152/2006 e ss.mm.ii., l'avvio delle consultazioni della documentazione sopra evidenziata, con avviso pubblico, per giorni 45 (quarantacinque) con decorrenza dal 15 aprile

2022 al fine di poter consentire la decorrenza contestuale e naturale dei tempi di presentazione delle eventuali osservazioni con l’Autorità competente (A.R.T.A.);

- Segue la nota protocollo n. 4985 del 11/04/2022, in relazione al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, del Piano Regolatore Generale, ai sensi e per gli effetti dell’art. 14 del Decreto Legislativo n. 152/2006;

- Segue la chiusura delle Consultazione prot. n. 8458 del 15/05/2022 in merito alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell’art. 13 comma 5 del D. Lgs. N. 152/2006 e ss.mm.ii. relativa al PRG;

- In data 13.04.2022, prot. 6534, l’ ARTA, Dipartimento Urbanistica chiede alcuni documenti integrativi al Comune di Capaci, per meglio comprendere l’iter procedurale abbastanza complesso del Piano Regolatore Generale;

- In data 28.04.2022 prot. 5817, l’Area IV Urbanistica, del Comune di Capaci, trasmette all’ ARTA, Dipartimento Urbanistica, la documentazione utile richiesta, per meglio comprendere l’iter procedurale del P.R.G.;

- Con nota prot. n. 16448 del 14/10/2022 il Dipartimento Regionale dell’Urbanistica, ha trasmesso e notificato al Comune di Capaci il Decreto Assessoriale n. 256/GAB del 13/10/2022 con allegato parere n. 310/2022 del 30/09/2022 reso dalla Commissione Tecnica Specialistica, per effetto del quale è stato espresso **parere motivato favorevole a condizione**, relativamente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (ex art. 15 del D. Lgs. N. 152/2006 e ss.mm.ii. e nel contempo ha rappresentato, al Comune di Capaci, di redigere formale richiesta di approvazione del Piano Regolatore Generale, completa del provvedimento VAS e di tutti gli atti ed elaborati adeguati al parere n. 310/2022 del 30/09/2022;

- Con nota prot. n. 15830 del 28/10/2022, in riscontro alla richiesta del Dipartimento Regionale dell’Urbanistica, prot. n. 16448/2022, il Sindaco ha chiesto formalmente all’ARTA, l’approvazione del Piano Regolatore Generale;

- Con nota prot. n. 17639 del 08/11/2022, il Dipartimento Regionale dell’Urbanistica (A.R.T.A.) rappresenta che il Piano Regolatore Generale del Comune di Capaci, adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 4 del 31 ottobre 2019, rientra nella fattispecie prevista dall’art. 54 della L.R. n. 19/2022 e ss.mm.ii., per cui nessun adempimento risulta più a carico del Dipartimento Regionale dell’Urbanistica. Inoltre fa presente che: *“ai fini della Presa d’atto da parte del competente Consiglio Comunale di esecutività dello stesso P.R.G. insieme alle controdeduzioni alle osservazioni espresse dall’Ufficio tecnico comunale, gli elaborati dovranno essere preliminarmente adeguati alle prescrizioni, modifiche ed integrazioni del su citato parere VAS e di quelle dei piani sovraordinati e dei pareri degli Enti territorialmente competenti. Espletati i superiori adempimenti,*

rimane l'Onere per codesto Comune di trasmettere a questo dipartimento la delibera del Consiglio comunale unitamente ai relativi allegati atti ed elaborati, anche in formato digitale";

- A seguito del già citato D.A. n. 256/GAB, il sottoscritto, progettista del Piano Regolatore Generale ha trasmesso con nota protocollo n. 17529 del 01/12/2022, le tavole progettuali adeguate al parere allegato al D.A. n. 256/GAB del 13/10/2022, e visualizzate in apposite cartografie le prescrizioni e condizioni contenute nel parere della CTS del 30/09/2022 n. 310 allegato al D.A. n. 256/GAB del 13/10/2022;

- Il Comune di Capaci Con nota prot. n. 17840 del 06/12/2022, ha chiesto alla Soprintendenza a Beni Culturali ed Ambientali il rilascio del parere di competenza sul Piano Regolatore Generale comunale;

- La Soprintendenza, in esito alla richiesta sopra indicata, prot. n. 17840/2022, ha trasmesso il parere di competenza – con nota prot.n. 0002225 del 7 febbraio 2023 – assunta al protocollo generale del Comune in data 07/02/2023 al n. 2048, esprimendo parere favorevole alle condizioni nella stessa riportate;

- A seguito dell'acquisizione del parere della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali, l'Area IV Urbanistica ha trasmesso al progettista la nota prot. 0002225 del 7 febbraio 2023 – corredata degli allegati grafici al fine di visualizzare negli elaborati di piano le prescrizioni dettate dalla stessa Soprintendenza;

- in data 24.02.2023 il Dott. Spampinato ha trasmesso al Comune di Capaci la Dichiarazione di sintesi, come richiesto nel parere della CTS del 30/09/2022 n. 310 allegato al D.A. n. 256/GAB del 13/10/2022;

Tutti gli elaborati del P.R.G. sono stati adeguati: **1)** Alle prescrizioni e condizioni contenute nel parere della CTS del 30/09/2022 n. 310 allegato al D.A. n. 256/GAB del 13/10/2022 ed alla Dichiarazione di sintesi del Geologo dott. Alessandro Spampinato; **2)** Alle prescrizioni della Soprintendenza, contenute nel parere prot. 2225 del 7 febbraio 2023; **3)** Alle Osservazioni, dei cittadini e della giunta Municipale, accolte.

PARTE I

LO STATO DI FATTO

CAPITOLO I

IL TERRITORIO COMUNALE

1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio del Comune di Capaci è esteso circa 614 Ha, ed ospita al 31/12/17 una popolazione, secondo i dati forniti dall'Anagrafe Comunale, di circa 11.535 abitanti (10.245 abitanti¹ al 2005) e 11.586 al 30/06/2018. E' ubicato a pochi chilometri da Palermo, in una posizione strategica dal punto di vista dei collegamenti ferroviari, stradali, navali ed aeroportuali², Recentemente migliorati con la realizzazione del raddoppio ferroviario, che ha contribuito a migliorare anche la viabilità all'interno delle aree urbane limitrofe e di attraversamento dell'ambito territoriale di Capaci, in direzione Isola delle Femmine ed in direzione Torretta-Carini.

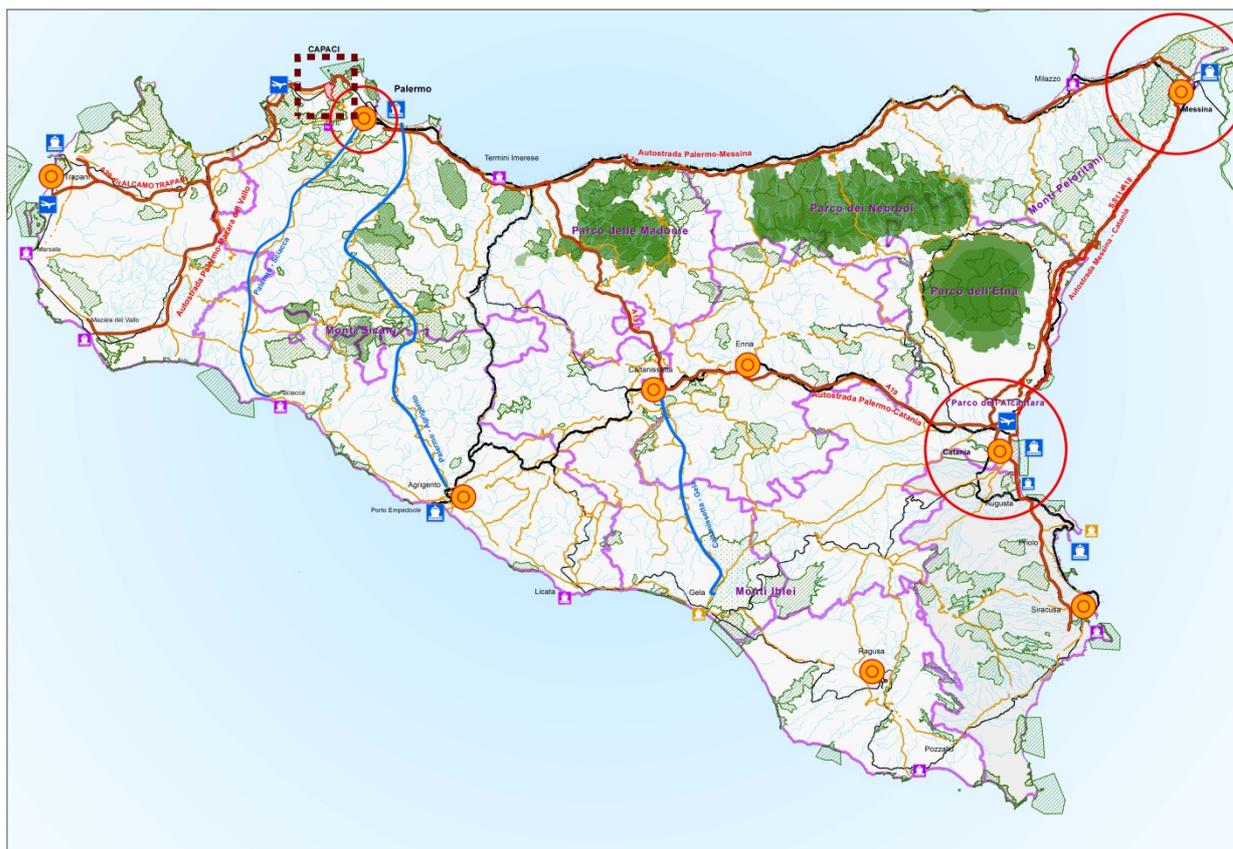


Figura 1 - Inquadramento Regionale del Comune di Capaci

¹ Il Censimento Istat *Abitazioni e popolazione al 2001* riporta una popolazione al **31/10/01** di 10.164 abitanti. Al **31/12/11** una popolazione di 11.030 abitanti.

² Si trova in prossimità del più importante aeroporto siciliano, in località Punta Raisi "Aeroporto Falcone e Borsellino"

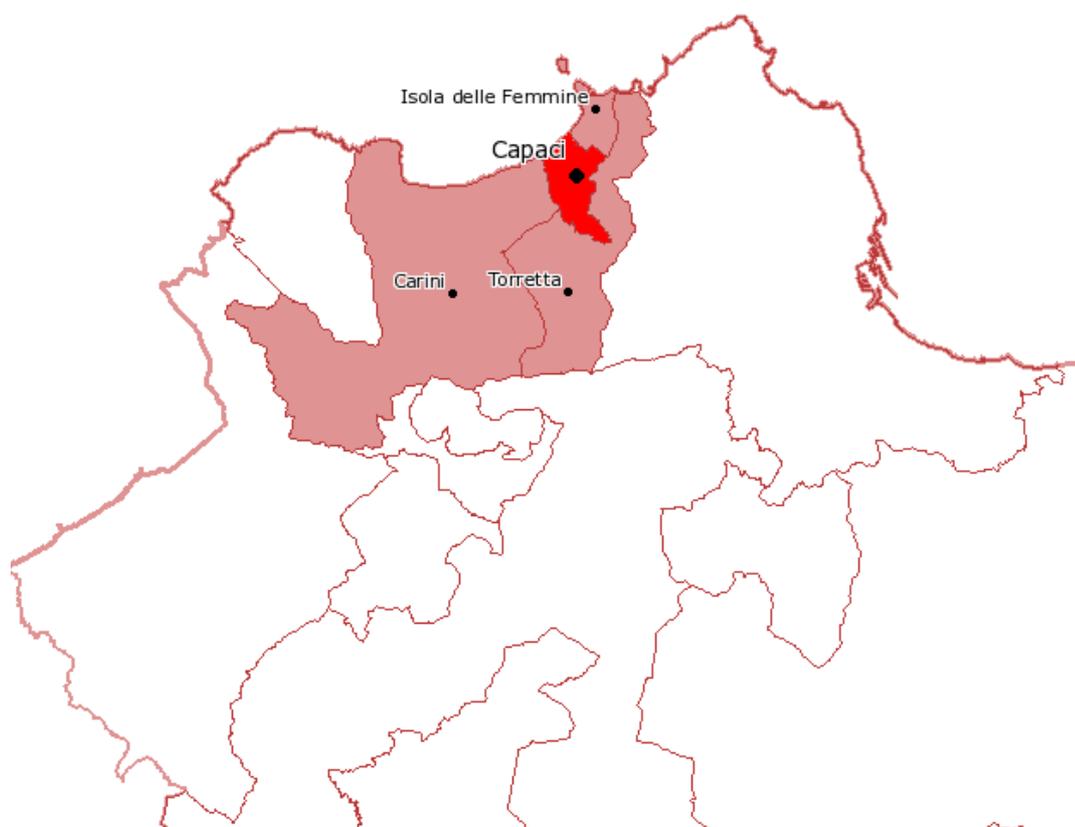


Figura 2 - Comprensorio di Capaci - Elaborazione Ancitel (2017)

Tab. 1.1 – Il comprensorio

n	Regione	Provincia	Comune	Superficie (kmq)	Popolazione residente (Istat 2018)	Densità demografica (ab/kmq)	Distanza municipi (km)
1	Sicilia	Palermo	Capaci	6,12	11.549	1.886,80	0,00
2	Sicilia	Palermo	Carini	76,60	38.936	508,30	7,70
3	Sicilia	Palermo	Isola delle Femmine	3,57	7.249	2032,80	2,70
4	Sicilia	Palermo	Torretta	25,54	4.263	166,90	4,50
Totale				111,82	61.997	554,40	media 5,0

Morfologicamente il territorio è caratterizzato da due ambiti territoriali distinti tra loro: **a)** una fascia costiera sub pianeggiante (delimitata a sud-ovest dalla falesia del monte “Raffo Rosso” e a nord-ovest dal mare), che presenta una forte urbanizzazione (centro urbano e zone periferiche); **b)** una fascia collinare meno urbanizzata - C/da “Zercate”, compresa tra l’omonima via e la Via Brunelleschi - e la sottostante sub-pianeggiante C/da “Villaggio Sommariva” (compresa tra il Torrente “Ciachea”, che corre lungo la S.P.3bis per Torretta e la Via Brunelleschi) caratterizzata da una più intensa urbanizzazione a villette di tipo stagionale.

1.2. LE RETI INFRASTRUTTURALI DI COLLEGAMENTO

Per quanto riguarda le vie di comunicazione, l'infrastruttura più importante, che ha favorito, ma anche condizionato, quasi tutto il territorio urbanizzato (centro urbano e zone limitrofe), è l'autostrada Palermo – Mazzara del Vallo, realizzata nei primi anni '60 del secolo scorso. Mentre, la via storica, di comunicazione su gomma, realizzata dopo l'Unità d'Italia, verso la fine dell'800, è la Strada Statale 113, che attraversa tutto il centro urbano di Capaci. Inoltre, esistono una serie di strade provinciali e comunali (in parte riconducibili al tracciato delle antichissime *regie trazzere*) che collegano la città di Capaci con i comuni limitrofi (Torretta, Carini, Isola delle Femmine). Un'altra importante infrastruttura di collegamento è rappresentata dalla rete ferroviaria, per il trasporto di passeggeri e merci, con fermata alla Stazione di Capaci, oggi in disuso. E' stata attivata da alcuni anni una fermata metropolitana sotterranea, con ingresso all'altezza dell'incrocio con Viale Kennedy. Come già accennato, la suddetta infrastruttura ferroviaria recentemente è stata raddoppiata come binari e per un tratto di attraversamento in area urbana posta in galleria, con evidenti benefici per tutto l'assetto della mobilità urbana.



Figura 3 – Principali arterie di Collegamenti

1.3. CENNI STORICI: LO SVILUPPO URBANISTICO

1.3.1 Periodi storici significativi

- fino a tutto il XIII° sec. la tipologia insediativa nella piana costiera (da Sferracavallo a Terrasini) è quella a “Casali”(tra cui il “Casale di Capaci”) collegati dalla “Via Careni” (“Corsa Vecchia “ nel tratto che interessava il territorio di Capaci), antica via costiera che da Palermo(“Porta Carini”) conduceva fino a Partinico.
- le incursioni dei pirati spingono la popolazione ad insediarsi verso roccaforti montane in direzione Torretta (insediamento musulmano “Zarchante” o Racalzarcate, Regia Trazzera delle Zarcate, etc.).
- con la costruzione di numerose torri costiere la piana litoranea ritorna ad essere più sicura e ciò favorisce il popolamento.
- è del 18 marzo 1517 la Licenza Populandi concessa a F.sco Bologna e del 9 ottobre 1521 la concessione di privilegi a coloro che andranno ad abitare nel feudo di Capaci. Lo scorso anno sono stati celebrati i 500 anni (1517-2017).
- nel 1580, Capaci raggiunge un discreto grado di sviluppo: nel 1593 e nel 1616 gli abitanti di Capaci vengono descritti come “povera popolazione di contadini, fra i quali solo tre risultano proprietari di barche da pesca”.



1.3.2 Caratteri urbanistici dell'abitato, a partire dal primo nucleo di fondazione recintato da mura per difendersi dalle scorrerie musulmane.

- **Agli inizi del XVII secolo**, la "Baronia" di Capaci conta 141 case e 615 abitanti. La cessione da parte dei Bologna della Baronia di Capaci a favore di Don Vincenzo Pilo-Calvello, avvenuta con atto del 20 Ottobre 1618, rappresenta una tappa fondamentale del futuro assetto urbanistico dell'abitato.

- **Nel 1626**, per privilegio concesso da Filippo IV, Capaci viene elevata al rango di Contea. Costruzione della Chiesa Madre, rimaneggiamento del Palazzo nobiliare (Pilo-Cracolici).



- **Dal XVIII sec.** comincia una espansione del nucleo originario al di fuori delle mura, secondo la direttrice est, lungo la via Maestra (attuale Via Domenico Sommara, costruzione della Chiesa S. Rocco). Attività agricola prevalente: coltura del frassino e delle mandorle. Si sviluppa anche una notevole attività marinaresca (tonnara di Isola delle Femmine, divenuto Comune autonomo con R.D. del 18 Giugno 1854).

- **Nel 1798**, Capaci contava una popolazione di 2415 abitanti; 3111 nel 1831; 4245 alla fine del 1852.

- **L'edificazione tra il XIX° ed il XX° secolo**, è condizionata dalla crisi economica e sociale che investe il territorio di Capaci in quegli anni : **a)** istituzione del Comune di Isola; **b)** scarso interesse commerciale per i prodotti agricoli locali; **c)** nessuna attenzione dal neonato regno Savoia; **d)** unica alternativa l'emigrazione con punte massime nei periodi 1911-13/1920-30/1950-70. Le rimesse degli emigrati contribuiscono alla ripresa edilizia. Il centro urbano si estende secondo due principali direttrici : **1)** pendici del monte Raffo Rosso; **2)** versante lato mare (Corso Vittorio Emanuele, Via Risorgimento, V.le Kennedy etc.).



- **L'edificazione ai nostri giorni.** Si accenna (secondo dopoguerra, anni '50 e '60), ad uno studio di P.R.G. adottato e mai perfezionato, per la pianificazione urbanistica del territorio. Negli anni '70 si perviene ai decreti di approvazione del Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione (D.A. n° 47/72) e le due successive varianti (D.A. n° 126/72 e N°72/75) ancora oggi vigenti. L'edilizia periferica si diffonde in alcuni ambiti territoriali a seguito di Piani di Lottizzazione approvati dal Consiglio Comunale. Le aree interessate sono: **1)** zona a mare, a cavallo dell'Autostrada, C.de "*Fondo Pozzo*", "*Corsa Vecchia*"; **2)** zona a monte della SS 113, confine con il Comune di Isola, C/da "*Quattro Vanelle*" ; **3)** zona oltre il Pizzo Moletta ed a confine con i territori di Carini e Torretta (C/da "*Case Troia*", "*Villaggio delle More*", "*Villaggio Sommariva*").

1.4. LO STUDIO AGRICOLO FORESTALE

Lo studio è stato curato dal dott. Agronomo Antonio Arata, redattore sia della prima stesura realizzata per il piano dell'ing. Grasso, sia per l'aggiornamento dello studio necessario alla stesura finale del PRG da parte dell'Ufficio del Piano. L'aggiornamento dello studio agricolo forestale, si è reso necessario sia per tenere conto del nuovo stato di fatto del territorio che delle nuove disposizioni legislative in materia (alla L.r. 13/99, al D.P. 28/06/2000 ed alla L.r. 06/2001 e s.m.i.). Rispetto alla prima versione dello studio ed ai successivi aggiornamenti, in quello attuale si rileva la presenza del SIC ora **ZSC (Zona di Speciale Conservazione) –ITA020023 – “Raffo Rosso, Monte Cuccio e Vallone Sagana”, e della ZPS – ITA020049 – “Monte Pecoraro e Pizzo Cirina”** che ricade nell'ambito della dorsale occidentale dei "*Monti di Palermo*", la presenza di modeste variazioni che hanno però

accentuato l'abbandono agricolo del territorio e la nascita di vari nuclei edilizi sparsi. Quindi, l'unico fatto che ha veramente un carattere rilevante ai fini edificatori, è la presenza dell'area ZSC all'interno del territorio di Capaci. Questo comporterà che ogni intervento di trasformazione, sia pubblico che privato, all'interno di questa area, dovrà essere necessariamente sottoposto alla valutazione di incidenza di cui al DPR 357/97 e s.m.i.

Nel corso dei recenti adeguamenti del P.R.G., consegnato nel 2006, e del suddetto studio agricolo forestale, sono state fatte più attente ricognizioni congiuntamente al Comando Regionale Corpo Forestale, tra il mese di Maggio ed il mese di Luglio 2016, per l'esatta individuazione delle aree boschive presenti nel territorio di Capaci. A seguito delle suddette ricognizioni sono stati redatti alcuni verbali con allegata cartografia. Inoltre, in base ad ulteriori ricognizioni ed approfondimenti territoriali puntuali, è stato possibile individuare e visualizzare la effettiva estensione e la qualità di molte colture, specialmente uliveti .

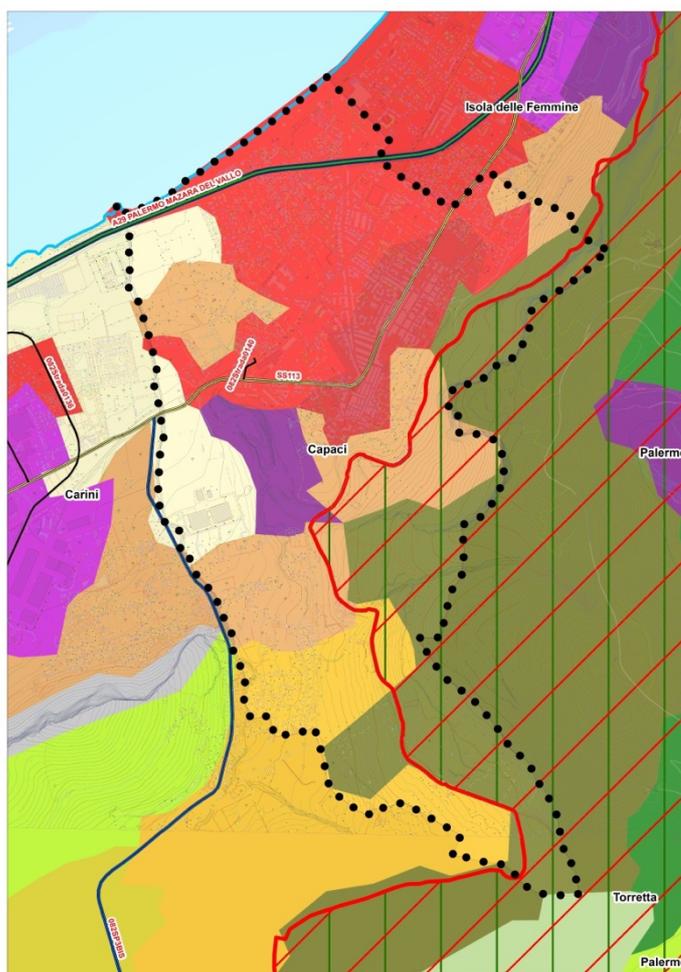


Figura 4– Stralcio cartografico - Uso del Suolo

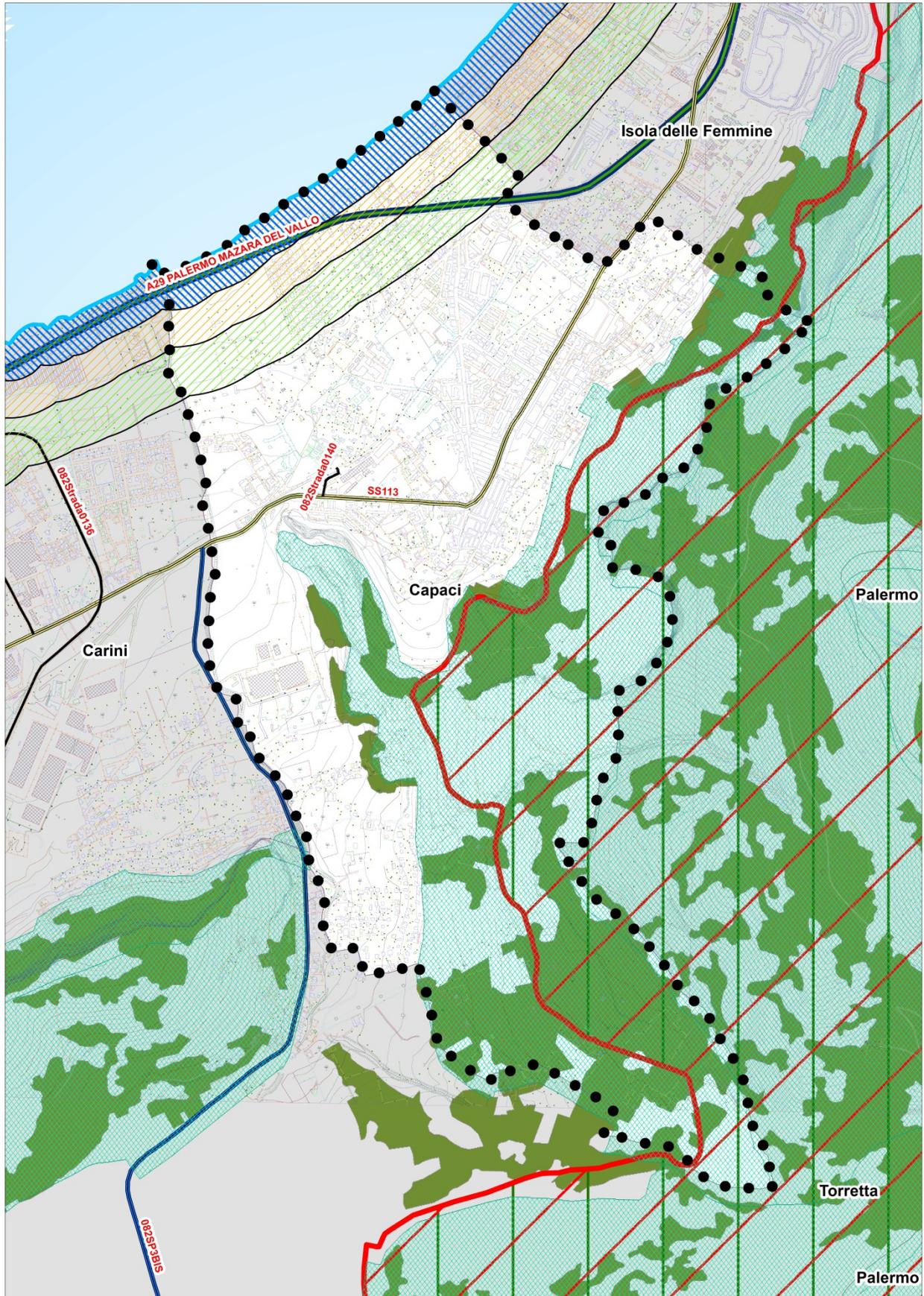


Figura 5– Stralcio cartografico con la rappresentazione delle aree boscate (L.R. 19/96) e dei vincoli ambientali e territoriali

1.5. LE AREE NATURALI PROTETTE - NATURA 2000

Le aree **SIC ITA020023 – “Raffo Rosso, Monte Cuccio e Vallone Sagana”** e **ZPS ITA020049 – “Monte Pecoraro e Pizzo Cirina”** ricadono nell'ambito della parte occidentale dei cosiddetti "Monti di Palermo", dove si estendono complessivamente per circa 6090 ettari il SIC e 8.604,00 ettari la ZPS, interessando i comuni di Capaci, Isola delle Femmine, Torretta e Palermo, ecc. In particolare, include la dorsale orografica che si sviluppa dall'area costiera di Tommaso Natale verso l'interno, comprendendo le cime di M. Castellaccio (m 890), Cozzo di Lupo (m 788), Pizzo Vuturo (m 1006), Monte Cuccio (m 1047), Pizzo Cirina (m 867), Monte Fior dell'Occhio (m 942), Cozzo della Campana (m 911) M. Gibilmesì (m 1152), Punta Busilmeri (m 928), Monte di Mezzo (m 891) e Punta Giardinello (m 874).

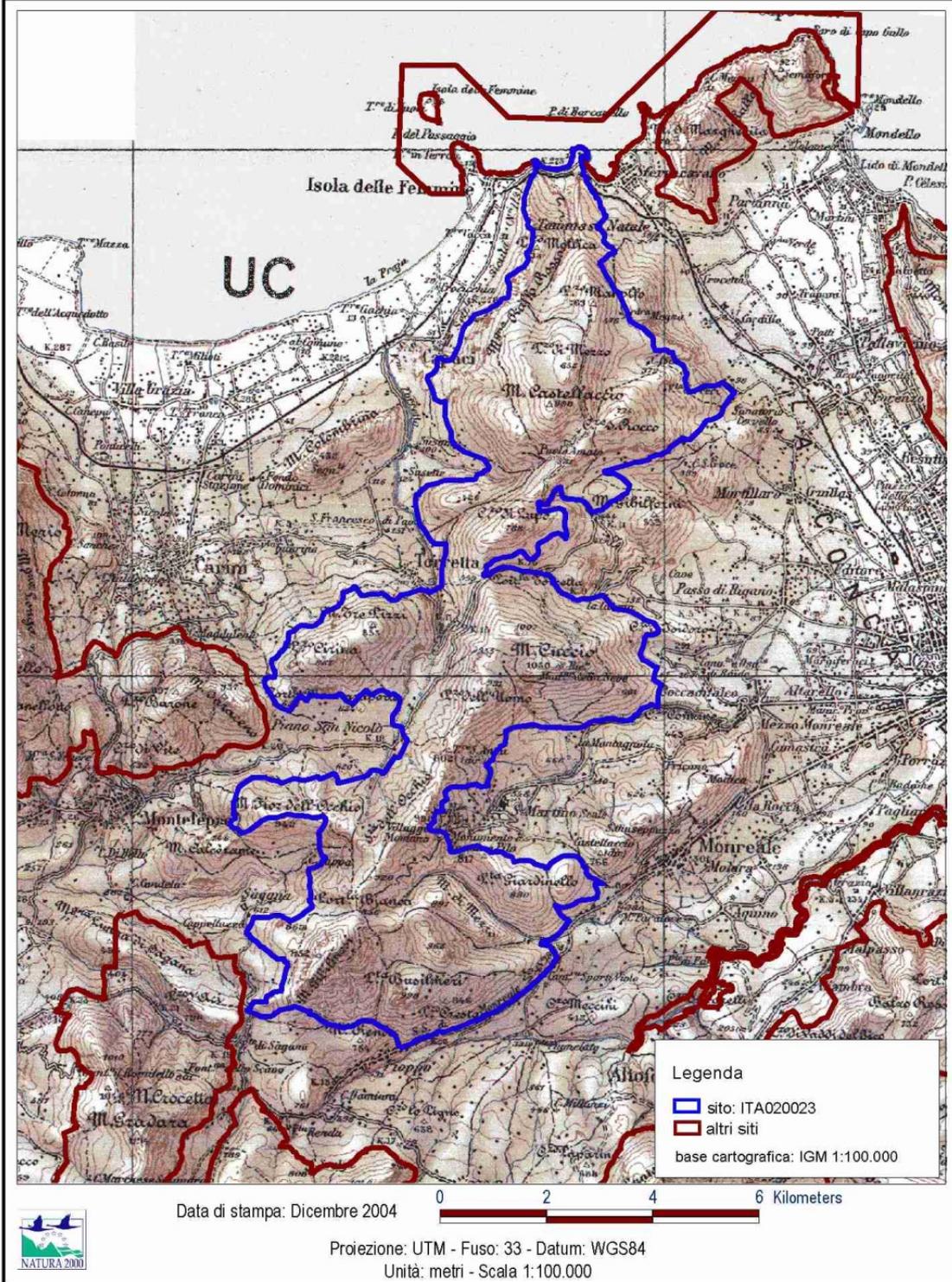
Dal punto di vista geologico tali rilievi risultano dalla sovrapposizione tettonica di corpi di natura prevalentemente carbonatica, riferiti a due Unità stratigrafico-strutturali derivanti dalla deformazione della Piattaforma panormide. Sotto l'aspetto bioclimatico, il territorio è prevalentemente compreso fra le fasce del termomediterraneo subumido inferiore e quella del mesomediterraneo subumido inferiore, con temperature medie compresa tra 17,5 e 13 °C e precipitazioni di 600-800 mm. Il paesaggio vegetale risente notevolmente delle intense utilizzazioni del passato e dei frequenti incendi. Dominano gli aspetti di prateria ad Ampelodesma, formazione secondaria, nel cui ambito sono stati effettuati impianti forestali artificiali, attraverso l'utilizzo di conifere estranee al territorio (generi Pinus, Cupressus, ecc.), anch'essi peraltro Back to top intaccati dagli incendi; assai sporadici risultano nel complesso le aree forestali naturali. La vegetazione potenziale della stessa area è prevalentemente da riferire alle seguenti serie: -dell'Olivastro (Oleo-Euphorbio dendroidis sigmetum), sulle cenge e le creste rocciose più aride (versante sud); - del Leccio (Rhamno-Querco ilicis sigmetum pistacietoso terebinti, Pistacio-Querco ilicis sigmetum e Aceri campestris-Querco ilicis sigmetum), tutte pioniere sui substrati rocciosi calcarei, dove prediligono differenti situazioni ecologiche; -della Quercia virgiliana (Oleo-Querco virgilianae sigmetum), sui suoli profondi ed evoluti. Ai succitati sigmeti sono altresì da aggiungere varie altre microgeoserie legate a condizioni edafiche particolari, come nel caso delle pareti rocciose, delle aree detritiche, ecc.



Ministero dell'Ambiente e
della Tutela del Territorio



Regione: Sicilia - Codice Sito: ITA020023 - Superficie: 6098ha
Denominazione: RAFFO ROSSO, M. CUCCIO E VALLONE SAGANA



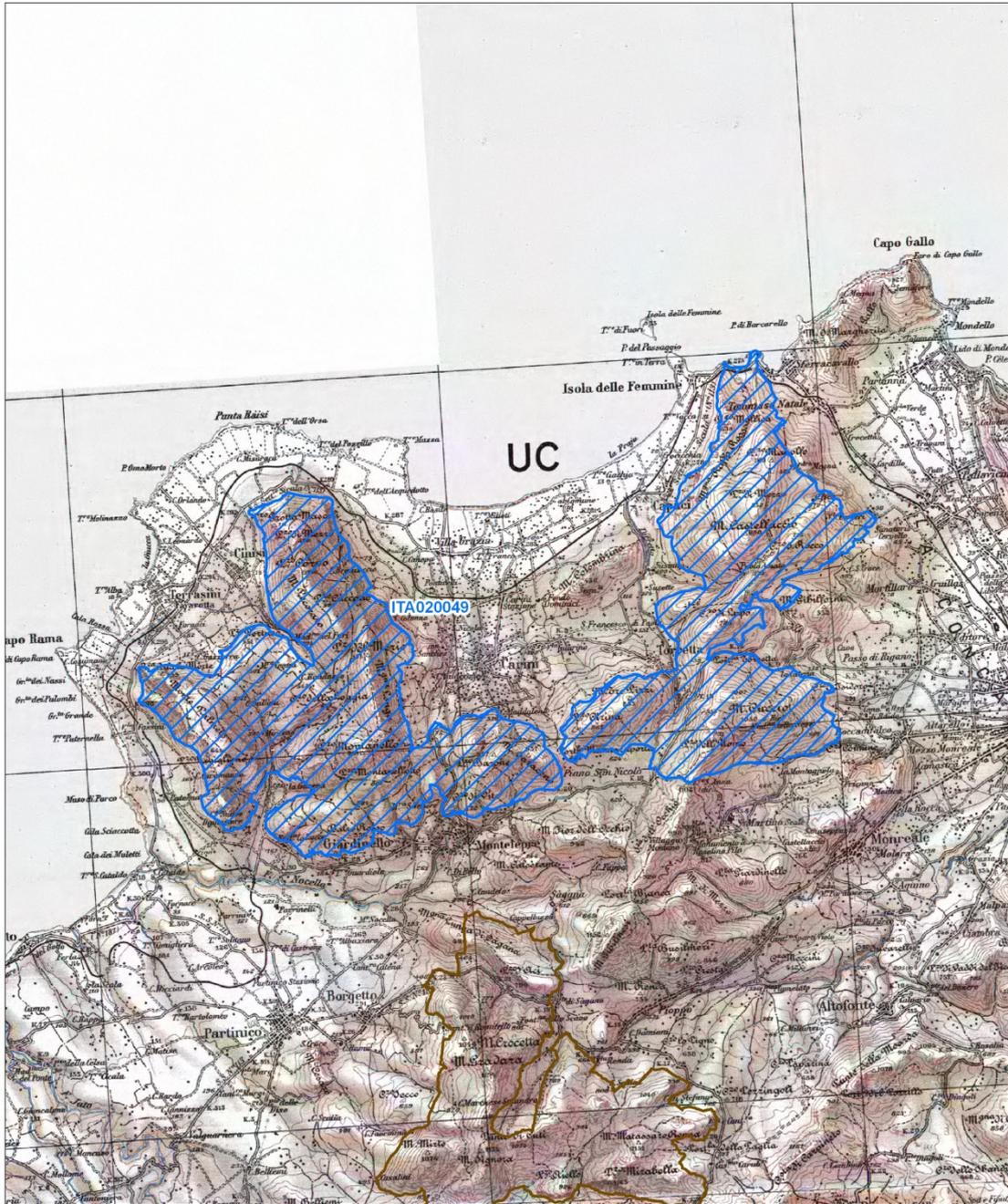


Regione: Sicilia

Codice sito: ITA020049

Superficie (ha): 8603

Denominazione: Monte Pecoraro e Pizzo Cirina



Data di stampa: 07/12/2010

0 1 2 Km

Scala 1:100'000



Legenda

 sito ITA020049

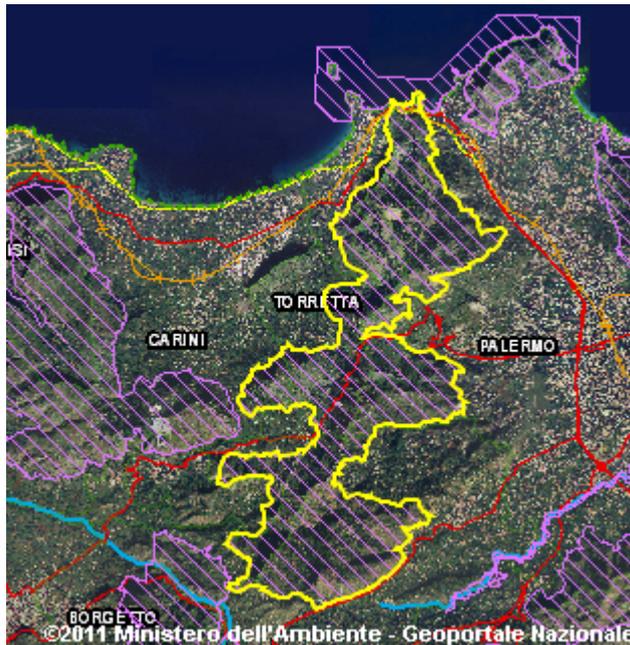
 altri siti

Base cartografica: IGM 1:100'000

Si tratta di un'area di notevole interesse faunistico, floristico-fitocenotico e paesaggistico. Di particolare rilevanza sono le formazioni rupicole e gli aspetti di prateria. Nell'elenco riportato nella sezione 3.3 del Formulario Standard, vengono citati anche alcuni interessanti elementi floristici, la cui presenza nel territorio è ritenuta di particolare interesse fitogeografico (D). Il rilievo montuoso denota un altrettanto varia ricchezza faunistica. L'area risulta essere interessata da un rilevante flusso migratorio sia in primavera che in autunno, per cui è da considerare un sito nevralgico della rotta di migrazione che interessa la Sicilia nord-occidentale.

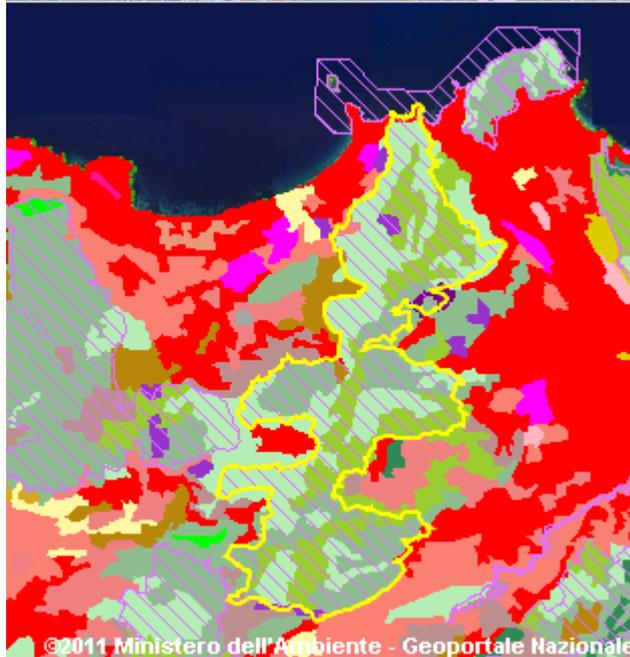
Le espressioni di vegetazione forestale sono quasi del tutto assenti, denotando in alcuni casi caratteri di relittualità. Lungo le aree detritiche dei versanti costieri sono presenti alcuni lembi di lecceto, oltre a residuali lembi di carrubbeti e frassineti, i quali ultimi venivano un tempo sfruttati per l'estrazione della manna. Le specie riportate nella sezione 3.3 ed indicate con la lettera D del formulario Standard fanno riferimento ad entità che in Sicilia risultano alquanto rare, la cui presenza nel territorio in oggetto è comunque ritenuta di rilevante interesse fitogeografico.

La dorsale montuosa compreso tra **Monte Pecoraro e Raffo Rosso** denota un'elevata ricchezza faunistica, con numerose specie di rapaci stanziali o migratrici.



Legenda Corine Land cover:

- 1.1.1. Tessuto urbano continuo
- 1.1.2. Tessuto urbano discontinuo
- 1.2.1. Aree industriali o commerciali
- 1.2.2. Reti stradali e ferroviarie
- 1.2.3. Aree portuali
- 1.2.4. Aeroporti
- 1.3.1. Aree estrattive
- 1.3.2. Discariche
- 1.3.3. Cantieri
- 1.4.1. Aree verdi urbane
- 1.4.2. Aree sportive e ricreative
- 2.1.1. Seminativi in aree non irrigue
- 2.1.2. Seminativi in aree irrigue
- 2.1.3. Risale
- 2.2.1. Vigneti
- 2.2.2. Frutteti e frutti minori
- 2.2.3. Oliveti
- 2.3.1. Prati stabili
- 2.4.1. Colture annuali associate a colture permanenti
- 2.4.2. Sistemi culturali e particellari complessi
- 2.4.3. Aree prevalentemente occupate da colture agrarie
- 2.4.4. Aree agroforestali
- 3.1.1. Boschi di latifoglie
- 3.1.2. Boschi di conifere
- 3.1.3. Boschi misti
- 3.2.1. Aree a pascolo naturale
- 3.2.2. Brughiere e cespuglieti
- 3.2.3. Aree a vegetazione sclerofilla
- 3.2.4. Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
- 3.3.1. Spiagge, dune e sabbie
- 3.3.2. Rocce nude, falesie, rupi e affioramenti
- 3.3.3. Aree con vegetazione rada
- 3.3.4. Aree percorse da incendi
- 3.3.5. Ghiacciai e nevi perenni
- 4.1.1. Paludi interne
- 4.1.2. Torbiere
- 4.2.1. Paludi salmastre
- 4.2.2. Saline
- 4.2.3. Zone intertidali
- 5.1.1. Corsi d'acqua, canali e idrovie
- 5.1.2. Bacini d'acqua
- 5.2.1. Lagune
- 5.2.2. Estuari



1.6. LO STUDIO GEOLOGICO

Lo studio geologico è stato redatto dal dott. Gaspare Ingrao e dalla dott.ssa Santina Sambataro, al fine di individuare le aree che presentano una “pericolosità” geologica, per meglio definire la compatibilità urbanistica tra le potenzialità edificatorie ed il territorio, in conformità alla circolare ARTA 2222/95.

Lo studio è stato redatto sia a livello generale, ovvero sia secondo una scala 1:10.000, che in una scala di maggior dettaglio di 1:2000. Detti studi sono stati effettuati sia mediante la consultazione di opportune cartografie tematiche, che da indagini effettuate in luogo, che da prove effettuate in laboratorio.

Tutto ciò ha permesso di definire delle classi di rischio, sia di tipo geologico che idraulico, necessari per una corretta pianificazione. Infatti, il progetto di PRG ha recepito tutte le raccomandazioni provenienti dal suddetto studio, al fine di evitare qualsiasi rischio per la futura urbanizzazione del territorio compreso l'aggiornamento (luglio 2018) del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

1.7. IL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Le informazioni riguardanti il Grado di Rischio e Pericolosità Idrogeologica nel Comune di Capaci sono state ricavate dall'analisi delle seguenti fonti:

- Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Sicilia (P.A.I.), redatto dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Territorio e Ambiente;
- Archivio Aree Vulnerate Italiane (AVI), curato dal CNR- GNDICI, all'interno del quale sono stati inseriti i dissesti di natura idrogeologica (frane e piene) importanti, di tutto il territorio nazionale;
- Inventario Fenomeni Franosi Italiani (IFFI), gestito dall'ISPRA, contenente dati e carte tematiche relativi ai fenomeni franosi in Italia;

Con riferimento al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Sicilia, il territorio comunale di Capaci è interamente compreso all'interno del **Bacino 040 – Area tra F. Oreto e Punta Raisi**.

La morfologia del territorio è caratterizzata da due elementi: uno costituito dalla fascia di pianura costiera, l'altro dalla zona montuosa alle spalle della prima, caratterizzata da rilievi di natura carbonatica variamente fratturati per effetto dell'azione tettonica. Nell'area in esame sono stati censiti n. 10 dissesti, tutti dovuti a fenomeni di crollo.

Il centro abitato di Capaci sorge nella zona di pianura costiera alle spalle della quale si ergono i rilievi carbonatici di Montagna Raffo Rosso – Costa Perniciara.

Tali rilievi presentano un elevato grado di fratturazione e una stratificazione, laddove evidente, a frana poggio. All'interno del centro abitato non sono stati censiti dissesti di alcun tipo, ma i crolli che interessano il versante montuoso retrostante l'abitato, che solo parzialmente ha subito interventi di consolidamento, potrebbero coinvolgere abitazioni e strade della zona periferica che si sviluppa alla base del costone roccioso (dissesti 040-6CC-002 e 040-6CC-004).

L'ultimo aggiornamento, a seguito di Conferenza Programmatica del 21-02-2018, riguarda in particolare alcune variazioni dello stato di dissesto e/o **di pericolosità e di rischio geomorfologico** segnalate da Enti pubblici, ai sensi dell'articolo 5 comma 1 delle Norme di Attuazione del P.A.I..

Tali variazioni rientrano nelle sezioni C.T.R. n. 594030 e n. 594040 del P.A.I. del Bacino idrografico del Fiume Oreto (039) e dell'Area territoriale tra il bacino del Fiume Oreto e Punta Raisi (040), approvato con D.P.R. n. 91 del 27/03/2007, pubblicato nella G.U.R.S. n. 26 del 08/06/2007.

L'aggiornamento si è reso necessario a seguito della nota del Comune, prot. n. 11939 del 12/06/2013, acquisita al prot. ARTA con n. 28423 del 24/06/2013, con la quale lo stesso trasmetteva la documentazione tecnica e le informazioni necessarie per le finalità di aggiornamento del P.A.I. idraulico connesse alla attuazione della Direttiva 2007/60/CE ("Direttiva Alluvioni") ed è stato confrontato con lo Studio geologico a supporto del Piano Regolatore Generale redatto dal Geol. Gaspare Ingrao e dal Geol. Santina Sambataro.

L'aggiornamento riguarda complessivamente la modifica di **n. 9 dissesti già censiti** nel P.A.I. vigente e **l'inserimento di n. 6 nuovi dissesti** come riportati nella seguente tabella.

Tabella dei dissesti oggetto di aggiornamento.

Codice dissesto	C.T.R.	Località	Tipologia	Stato di attività	Pericolosità	Rischio Elemento a rischio	Note
040-6CC-001	594030 594040	Montagna Raffo Rosso	Crollo	Attivo	P4	---	Modificato (livello pericolosità)
040-6CC-002	594030 594040	Portella della Balata	Crollo	Attivo	P4	R4 E4 Centro abitato R3 E2 Viabilità secondaria E1 Case sparse	Modificato (estensione)
040-6CC-003	594030	Costa Perniciaro	Crollo	Attivo	P4	R4 E4 Centro abitato R3 E2 Viabilità secondaria	Modificato (livello e estensione pericolosità)
040-6CC-004	594030	Costa Perniciaro	Crollo	Attivo	P4	R4 E4 Centro abitato	Modificato (estensione e livello di pericolosità)
040-6CC-005	594030	Santa Rosalia	Crollo	Attivo	P4	R4 E4 Centro abitato R3 E2 Viabilità secondaria E1 Case sparse	Modificato (estensione e livello di pericolosità)
040-6CC-006	594030	La Chianola	Crollo	Attivo	P4	R3 E2 Viabilità secondaria E1 Case sparse	Modificato (pericolosità)
040-6CC-007	594030	Montagna Raffo Rosso	Crollo	Attivo	P4	---	Modificato (livello di pericolosità)
040-6CC-008	594030	Montagna Raffo Rosso	Crollo	Attivo	P4	R4 E4 Centro abitato	Modificato (stato di attività e livello di pericolosità)
040-6CC-009	594030	Montagna Raffo Rosso	Crollo	Attivo	P4	---	Modificato (stato di attività e livello di pericolosità)
040-6CC-011	594030	Pizzo Muletta	Crollo	Attivo	P4	R4 E4 Centro abitato R3 E2 Viabilità secondaria E1 Case sparse	Nuovo
040-6CC-012	594030	Nord di Pizzo Muletta	Crollo	Attivo	P4	R4 E4 Centro abitato R3 E2 Viabilità secondaria	Nuovo
040-6CC-013	594030	Pizzo Muletta	Crollo	Attivo	P4	R3 E1 Case sparse	Nuovo
040-6CC-014	594030	Pizzo Muletta	Crollo	Attivo	P4	R4 E3 Insediamenti industriali e artigianali R3 E2 Viabilità secondaria E1 Case sparse	Nuovo
040-6CC-015	594030	Villaggio delle More	Crollo	Attivo	P4	R3 E2 Viabilità secondaria E1 Case sparse	Nuovo
040-6CC-016	594030 594040	Costa Mastrangelo	Crollo	Attivo	P4	R3 E1 Case sparse	Nuovo

LEGENDA

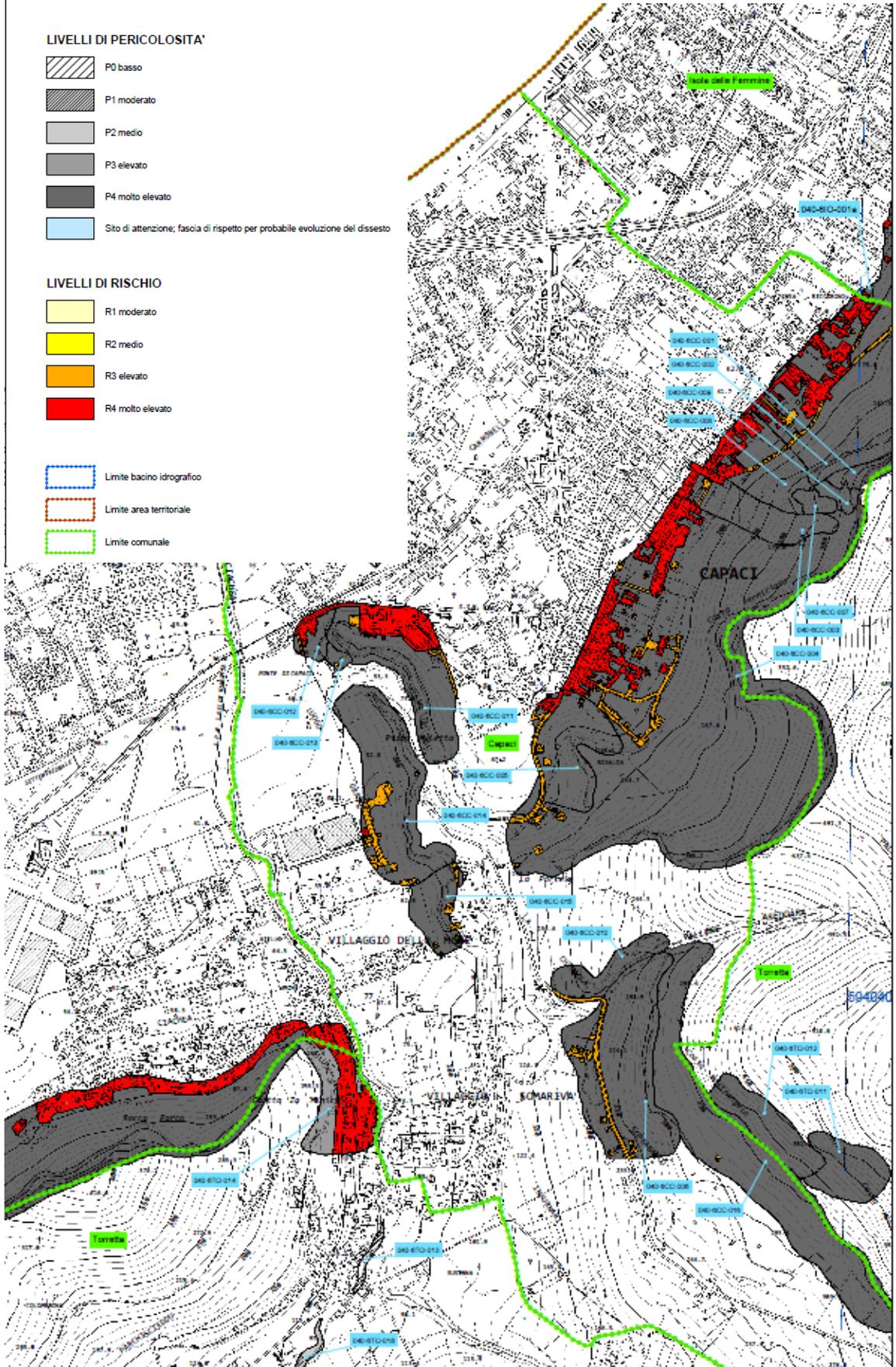
LIVELLI DI PERICOLOSITA'

-  P0 basso
-  P1 moderato
-  P2 medio
-  P3 elevato
-  P4 molto elevato
-  Sito di attenzione; fascia di rispetto per probabile evoluzione del dissesto

LIVELLI DI RISCHIO

-  R1 moderato
-  R2 medio
-  R3 elevato
-  R4 molto elevato

-  Limite bacino idrografico
-  Limite area territoriale
-  Limite comunale



1.8. LA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA E SOVRAORDINATA

Il territorio Comunale di Capaci ricade negli Ambiti paesaggistici regionali (PTPR) della provincia di Palermo. Ad oggi, lo stato di attuazione per tali ambiti è in corso.

Si riportano pertanto le indicazioni delle Linee Guida del PTPR e quelle riferite al Piano Territoriale Provinciale di Palermo.

1.8.1 Il Piano Territoriale Paesistico

Il Decreto 21 maggio 1999 – Approvazione delle linee guida del Piano Territoriale paesistico regionale - colloca il territorio di Capaci all'interno dell'**Ambito 4 – Area dei rilievi e delle pianure costiere del palermitano**.

L'ambito è prevalentemente collinare e montano ed è caratterizzato da paesaggi fortemente differenziati: le aree costiere costituite da strette strisce di terra, racchiuse fra il mare e le ultime propaggini collinari, che talvolta si allargano formando ampie pianure (Piana di Cinisi, Palermo e Bagheria); i rilievi calcarei, derivanti dalle deformazioni della piattaforma carbonatica panormide e che emergono dalle argille eoceniche e mioceniche; le strette e brevi valli dei corsi d'acqua a prevalente carattere torrentizio.

Questi paesaggi hanno caratteri naturali ed agricoli diversificati: il paesaggio della pianura, è legato all'immagine tradizionale e piuttosto stereotipa della "Conca d'oro", ricca di acque, fertile e dal clima mite, coltivata ad agrumi e a vigneti, che nel dopoguerra ha rapidamente e profondamente cambiato connotazione per effetto dell'espansione incontrollata e indiscriminata di Palermo e per il diffondersi della residenza stagionale; il paesaggio collinare ha invece caratteri più tormentati ed aspri, che il feudo di origine normanna e la coltura estensiva hanno certamente accentuato. Il paesaggio della pianura e della collina costiera è articolato in "micro-ambiti", anfiteatri naturali - piana di Cinisi, piana di Carini, piana di Palermo e Bagheria - definiti e conclusi dai rilievi carbonatici che separano una realtà dall'altra e ne determinano l'identità fisico-geografica.

Il paesaggio agrario è caratterizzato dai "giardini", in prevalenza limoni e mandarini, che, soprattutto nel '700, si sono estesi per la ricchezza di acque e per la fertilità del suolo in tutta la fascia litoranea risalendo sui versanti terrazzati delle colline e lungo i corridoi delle valli verso l'interno.

Nel secondo dopoguerra l'intenso processo di urbanizzazione che da Palermo si è esteso nei territori circostanti tende a formare un tessuto urbano ed edilizio uniforme e a cancellare le specificità storico ambientali. L'urbanizzazione a seconda della situazione geografica si è ristretta e dilatata invadendo con un tessuto fitto e diffuso, in cui prevalgono le seconde case, tutta la zona pianeggiante e dopo avere inglobato i centri costieri tende a saldarsi con quelli collinari.

Tuttavia essa non presenta ancora condizioni di densità tali da costituire un continuum indifferenziato. Alcuni centri mantengono una identità urbana riconoscibile all'interno di

un'area territoriale di pertinenza (Termini Imerese, Bagheria, Monreale, Carini) altri invece più vicini a Palermo inglobati dalla crescita urbana, si differenziano solo per i caratteri delle strutture insediative originali (Villabate, Ficarazzi, Isola delle Femmine, Capaci).

Il sistema urbano è dominato da Palermo, capitale regionale, per la sua importanza economico-funzionale e per la qualità del patrimonio storico-culturale.

La concentrazione di popolazione e di costruito, di attività e di funzioni all'interno della pianura costiera e delle medie e basse valli fluviali (Oreto, Eleuterio, Milicia, San Leonardo) è fonte di degrado ambientale e paesaggistico e tende a depauperare i valori culturali e ambientali specifici dei centri urbani e dell'agro circostante. Le colline costiere si configurano come elementi isolati o disposti a corona intorno alle pianure o come contrafforti inclinati rispetto alla fascia costiera. I versanti con pendenze spesso accentuate sono incolti o privi di vegetazione o coperti da recenti popolamenti artificiali e presentano a volte profondi squarci determinati da attività estrattive.

La vegetazione di tipo naturale interessa ambienti particolari e limitati, in parte non alterati dall'azione antropica. Il paesaggio aspro e contrastato dei rilievi interni è completamente diverso da quello costiero. Il paesaggio agrario un tempo caratterizzato dal seminativo e dal latifondo è sostituito oggi da una proprietà frammentata e dal diffondersi delle colture arborate (vigneto e uliveto).

L'insediamento è costituito da centri agricoli di piccola dimensione, di cui però si sono in parte alterati i caratteri tradizionali a causa dei forti processi di abbandono e di esodo della popolazione.



Il Piano individua in particolare:

- Siti Archeologici:

comune	altro comune	localita'	n.	descrizione	tipo (1)	vincolo I.1089/39
Altavilla Milicia		C.da Cangeli o Cangemi	1	Necropoli tardo romana	A2.2	
Altavilla Milicia		Grotta Mazzamuto	2	Cavita' di interesse preistorico e paleontologico	A2.1	
Bagheria		Capo Zafferano - Grotta di Cala dell'Osta	3	Grotta di interesse paleontologico	A2.1	
Bagheria		Monte Porcara	4	Centro indigeno ellenizzato.	A1	X
Baucina		Monte Falcone	6	Necropoli rupestre del bronzo antico. Centro ellenistico e necropoli a camera e a cappuccina.	A1	
Baucina		Monte Falcone e Carozza	5	Abitato e necropoli di eta' greca	A1	
Caccamo		Cozzo Sannita	7	Centro indigeno grecizzato (IV - III sec. a. C.)	A1	
Capaci		Grotta Luogo Grande	8	Grotta con deposito antropozoico	A2.1	
Capaci		Pizzo Muletta	9	Falesia con grotte di interesse preistorico	A2.1	

- Centri e Nuclei Storici:

comune	n.	denominazione (1)	classe (2)	localizzazione geografica	comune 1881	circondario 1881	popol. 1881	comune 1936	popol. 1936
Capaci	9	Capaci	C	pianura	Capaci	Imerese Palermo	2901	Capaci	3807

- Beni Culturali e Ambientali:

comune	n.	tipo oggetto	qualificazione del tipo	denominazione oggetto	classe (1)	coordinate geografiche U.T.M. (2)	
						X	Y
Caccamo	82	abbeveratoio			D5	376805	4201368
Caccamo	83	abbeveratoio			D5	382774	4198504
Caccamo	84	castello		Caccamo (di)	A2	382334	4199279
Caccamo	85	chiesa		Madonna del Carmine	B2	382892	4198689
Caccamo	86	chiesa		Madonna S. Nicola	B2	385081	4198588
Caccamo	87	chiesa		S. Felice	B2	377878	4201384
Caccamo	88	chiesa		S. Giuseppuzzo	B2	381322	4199144
Caccamo	89	chiesa		S. Leonardo	B2	382154	4201079
Caccamo	90	cimitero		Caccamo (di)	B3	382804	4199779
Caccamo	91	masseria		Cosentino	D1	386951	4200645
Caccamo	92	mulino	ad acqua	Brancato	D4	381375	4201876
Caccamo	93	mulino	ad acqua	S. Paolo	D4	381519	4199440
Caccamo	94	mulino	ad acqua	Santino	D4	383408	4199186
Capaci	95	abbeveratoio			D5	346291	4224181
Capaci	96	cappella		S. Rosalia	B2	345830	4225904
Capaci	97	cimitero		Capaci (di)	B3	345174	4226539
Capaci	98	macchina	idrica	Leone	D5	344813	4226765
Capaci	99	macchina	idrica	Oliveri	D5	345117	4227218
Capaci	100	torre		Puccio	A1	345184	4226736
Capaci	101	villa		Lo Verde	C1	345701	4226987

- Paesaggio percettivo e tratti panoramici:

comune	descrizione sintetica dei percorsi e delle frazioni degli stessi (da > a	frazioni di percorso per comune, in km	classificazione anas del percorso
Altavilla Milicia	Altavilla Milicia - Cefalù	5,98	S 113
Altavilla Milicia	Casteldaccia - Buonfornello - Polizzi Generosa	6,25	A 19
Altavilla Milicia	Ficarazzi - Casteldaccia	0,83	S 113
Altofonte	Villa Ciambra - Piana degli Albanesi	8,03	Com/Prov
Bagheria	Ficarazzi - Casteldaccia	5,13	S 113
Belmonte Mezzagno	Ciaculli - Belmonte Mezzagno	2,96	Com/Prov
Borgetto	Borgetto	1	Com/Prov
Caccamo	Termini - Caccamo - Roccapalumba	4,12	S 285
Capaci	Mezzo Monreale - Palermo - Trappeto	1,82	S 113-Com/Prov
Capaci	Palermo - Dir. per Trapani	1,43	A 29

CAPITOLO II

ANALISI STATISTICO TERRITORIALE

2.1. LA POPOLAZIONE

Secondo i dati del Censimento ISTAT Popolazione ed Abitazioni 2001 la città di Capaci aveva una popolazione residente di 10.164 persone al 21/10/2001, mentre il Censimento ISTAT del 2011 registra 11.030 abitanti. I successivi dati dell'anagrafe comunale riportano una popolazione di 11.196 abitanti al 31/12/2006, 11.549 abitanti al 2017 e 11.586 abitanti al 30 Giugno 2018.

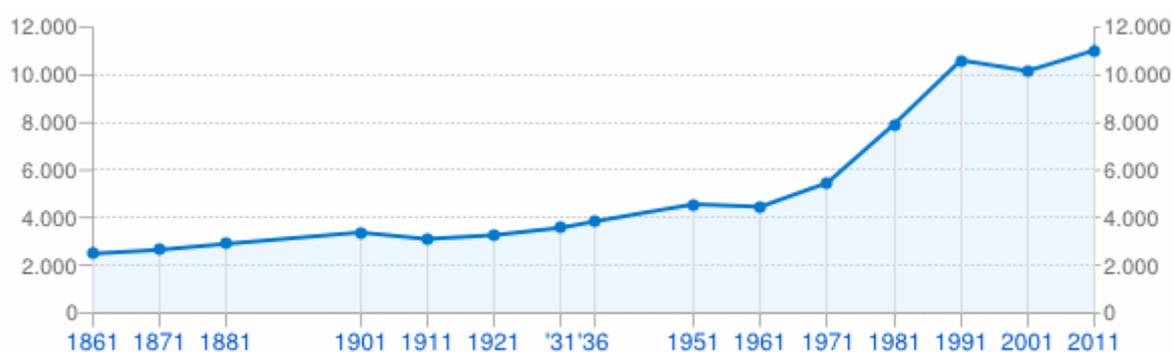


Andamento della popolazione residente

COMUNE DI CAPACI (PA) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Grafico 3.1 - Andamento popolazione residente



Popolazione residente ai censimenti

COMUNE DI CAPACI (PA) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Grafico 3.2 - Andamento storico popolazione residente

Di seguito si riporta la distribuzione della popolazione per **sezioni censuarie (istat 2011)**, per avere contezza della distribuzione della popolazione sul territorio.

CODICE SEZIONE	POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2011
	TOTALE
1	721
2	411
3	886
4	570
5	99
6	776
7	562
8	279
9	1449
10	1502
11	526
12	13
13	1010
14	267
15	446
16	130
18	53
22	178
23	10
24	20
25	61
27	16
28	75
30	54
31	576
32	340
TOTALE AL 2011	Abitanti 11.030



Figura 6– Sovrapposizione delle zone censuarie (Istat 2011) su immagine Google Earth

Nel periodo 1982- 1991, la popolazione cresce di 3.045 unità, nel periodo 2002-2011 di 711 unità, nel periodo 2012-18 decresce di 18 unità.

Periodo	popolazione iniziale	popolazione finale	variazione
82-91	7.953	10.998	3.045
92-01	10.998	10.908	-90
02-11	10.908	11.619	711
12-18	11.619	11.601	-18

Da questo quadro riassuntivo, se pur sintetico si nota il forte incremento di popolazione che ha contraddistinto la città di Capaci nel decennio 82-91, con un incremento assoluto di +3.045 abitanti ed un incremento relativo pari a circa il 38% ($=3.045/7.953$). Nel periodo successivo 92-01, si nota un lieve calo del numero di residenti, che però sembra che si sia arrestato. Secondo gli ultimi dati dell'Anagrafe Comunale, si ha una inversione di tendenza, infatti nel decennio 02-11 la popolazione è cresciuta di 711 unità (incremento relativo del

6,52/%). Seguendo il *trand* demografico, con gli ultimi dati si ha: decremento demografico 2012-2018 di 18 unità. Facendo una serie di ipotesi, sull'emigrazione, immigrazione, nascite e morti (cfr. Elaborato Socio-economico) e tenendo conto dell'attuale (quasi trentennale) crisi delle nascite, si può mantenere la previsione di popolazione al 2038 pari a **15.807 abitanti**.

2.2. IL PATRIMONIO ABITATIVO

L'analisi sul patrimonio edilizio esistente e la popolazione residente è stata condotta nel ventennio 82-2001, ed aggiornata con i dati ISTAT del 2011, così come riportato nel Capitolo 3 dello Studio Socio-Economico. Tale analisi, mediante i dati ISTAT 81-91-01-11 ha permesso di vedere la consistenza di tale patrimonio, ed anche la sua utilizzazione, ovvero ha permesso di capire sia il numero di abitazioni occupate, che quelle non occupate, e di queste ultime capire se sono utilizzati per altri usi come quello stagionale. Secondo il Censimento ISTAT *Popolazione e Abitazione* al **2011**, il patrimonio abitativo complessivo è costituito da 3.324 abitazioni per un totale di 13.804 stanze al 2001 e da 3965 abitazioni per un totale di 16.158 stanze al 2011. Abitanti al 2001: 10.155. Abitanti al 2011: 11.030.

Al 2001 le abitazioni hanno una consistenza media pari a $(13.804/3324) = 4,15$ stanze.

Al 2011 le abitazioni hanno una consistenza media pari a $(16.158/3.975) = 4,06$ stanze. Ad ogni abitante corrisponde una disponibilità media di 0,68 stanze. La stima del fabbisogno pregresso di stanze al 2011, in base ai dati del censimento delle abitazioni occupate parte dalla osservazione che a Capaci l'indice di affollamento sia di 0,74 ab/stanza. In base a questo fabbisogno e secondo una serie di ipotesi effettuate sul patrimonio edilizio esistente (adeguamento igienico, miglioramento degli standard abitativi, etc.) e tenendo conto delle previsioni popolazione al 2038, si ottiene a quella data un fabbisogno di **5.654 stanze**.

Il suddetto fabbisogno, alla luce del censimento del 2011, della crisi delle nascite e del settore edilizio dal 2011 al giorno d'oggi, può ritenersi ancora attendibile.

CAPITOLO III**VERIFICA DEGLI STANDARDS ATTUALI**

Il Decreto Ministeriale del 2 aprile 1968 n. 1444, prevede che nei PRG deve essere garantita la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per abitante, per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Considerando che al **30/06/2018** l'Ufficio Anagrafe Comunale ha rilevato una popolazione residente di **11.586 abitanti**, nella tabella seguente viene visualizzata la verifica degli standard (DM 1444/68).

Servizio	sup. effettiva (mq)	superf. equiv. (mq)	popol. Resid al 2018	Standard DM 1444/68 mq/ab	Standard effettivo mq/ab	esub. (+) deficit (-) mq
Istruzione dell'obbligo	30.650	61.300	11.601	4,50	5,29	9.163
Attrezz. civiche e relig.	10.293	20.586	11.601	2,00	1,77	- 2.616
Verde	45.981	91.962	11.601	9,00	7,93	- 12.447
Parcheggi	42.814	85.628	11.601	2,50	7,39	56.626
Totale	129.738	259.476	11.601	18,00	22,38	+ 50.726

Da questa tabella si rileva che allo stato attuale vi è deficit di aree destinate ad attrezzature civiche/religiose e a verde, anche computando le superfici effettive in misura doppia (aree ricadenti all'interno delle zone omogenee A e B), così come riportato all'art. 4 del DM 1444/68.

PARTE II

IL PROGETTO DI PIANO REGOLATORE

CAPITOLO IV

GLI INDIRIZZI DETTATI DAL CONSIGLIO COMUNALE PER LA REDAZIONE DEL PIANO

4.1. LA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 16 DEL 7 APRILE 2004

Con la suddetta delibera il C.C. fornisce precise direttive - con riferimento al PRG redatto dall'Ing. Grasso ed adottato con Delibera commissariale n. 3 del 1997 - per la stesura definitiva del P.R.G.. Direttive, in continuità, ove possibile, con la suddetta delibera, con il Piano Grasso e con il Programma di Fabbricazione (tutela dei diritti acquisiti, ove possibile. Pertanto, sono state utilizzate, tra l'altro, come ulteriore indirizzo all'Ufficio del Piano, che ha ritenuto di farle proprie e coerentemente applicarle. Riprendendo il P.R.G. presentato il 28.12.2006, si è dovuto, per forza di cose, tener conto di tutte le trasformazioni del territorio avvenute in questi ultimi 12 anni (2006-2018), di alcune indicazioni dell'Amministrazione per rispondere a sopravvenute esigenze ed infine di alcune nuove normative sopravvenute.

In ogni caso, di seguito, al fine di una migliore comprensione, viene riportato il contenuto integrale del testo della delibera, quantunque, oggi, alcune richieste appaiono superate dagli eventi. Ancora oggi, il progetto del P.R.G. risulta, quantunque gli adeguamenti, dovuti alle trasformazioni del territorio, nel corso di questi ultimi 12 anni, ancora improntato ed in continuità con alcune previsioni del Programma di Fabbricazione e del decaduto Piano Grasso di cui alla delibera commissariale 3/97. Continuità legittima di cui al parere espresso dalla Direzione Urbanistica dell'ARTA, U.O. 3./SERV. 3°, Prot. n. 24686 del 30 Marzo 2007.

1. *La prescrizione esecutiva stralciata relativa alla zona Zercate, secondo le indicazioni geologiche, è limitata con un differente programma edificatorio attraverso la localizzazione dell'area come zona territoriale omogenea "C". Conferma delle previsioni di edificabilità del Piano di Fabbricazione relativamente alla zona "C3" della strada Zercate (Emendamento n° 1). Conferma delle previsioni di edificabilità del Programma di Fabbricazione relativamente alla zona "C6" previste nel P. di F. (Emendamento n° 3).*
2. *Ridimensionare la Zona P.I.P. arretrando le previsioni delle PP. EE. per evitare rischio alluvionamento. Individuare la residua area della P.I.P come area per la Prescrizione Esecutiva di tipo artigianale-commerciale.*
3. *Individuare, nella zona indicata come Prescrizione Esecutiva Sportiva, nelle superfici ad essa confinanti e nella zona indicata come Prescrizione Esecutiva Playa, l'area da*

- salvaguardare per la realizzazione del Museo del Mare e delle strutture ricettive anche di iniziativa privata ... all'infrastruttura connesse, rimandando l'adozione delle PP.EE. ad un successivo studio per la rimodulazione e la definizione delle aree turistico-ricettive.*
4. *Verificare lo studio demografico tenendo conto delle potenzialità di sviluppo del territorio.*
 5. *Determinare una perimetrazione della Zona "A" includendo in essa il nucleo originario nonché gli assi viari principali di espansione che si dipartono dall'antica città.*
 6. *Verificare le Zone Territoriali Omogenee "B" previste dal P.R.G. redatto dall'ing. Grasso, in quanto i comparti determinati in sede di progettazione non hanno le caratteristiche previste dalla legge.*
 7. *Prevedere un'area da destinare a parcheggio all'interno della P. E. Centro Urbano avente un'estensione di circa mq 5.000.*
 8. *Eliminare la previsione di Sede Municipale all'interno della P.E. Centro Urban mantenendo il più possibile le condizioni ambientali attuali;*
 9. *Eliminare dalle norme di attuazione tutte quelle prescrizioni per le Zone Territoriali Omogenee "C" aventi le caratteristiche di norme per le Zone Territoriali Omogenee "B" ;*
 10. *Eliminare la previsione di discarica nell'area posta a confine con il territorio del Comune di Torretta.*
 11. *Perimetrare la zona di interesse archeologico per la redazione di un progetto che proponga lo sviluppo dei percorsi naturalistici e speleologici.*
 12. *Applicare la circolare A.R.T.A. n°2/2000 che impone il mantenimento delle aree destinate ad attività artigianali cercando di incrementare e migliorare le aree già esistenti dando loro una destinazione prettamente commerciale-artigianale.*
 13. *Inserire tutti i piani di lottizzazione approvati e convenzionati.*
 14. *Correggere tutti gli errori materiali.*
 15. *Perimetrare la zona ex cava per destinarla a insediamento turistico ricettivo*
 16. *Rivedere tutte le opere pubbliche, non obbligatorie, previste nel P.R.G. ed eventualmente ridimensionarle (Emendamento n° 5);*
 17. *Prevedere l'ampliamento del cimitero comunale.*
 18. *Prevedere una fascia di rispetto attorno ad i pozzi comunali;*
 19. *Inserire tutte le zone di rischio idrogeologico previste dal D.A. n° 824 del 17.10.2002.*
 20. *Rivisitare le previsioni di viabilità adeguandole agli andamenti altimetrici territoriali nonché alle future ed attuali condizioni edilizie ed urbanistiche del territorio, verificando la viabilità di collegamento con i centri vicini per adeguarla, oltre che alle attuali condizioni di traffico, anche alle previsioni future di sviluppo urbano e comprensoriale;*

21. *Apportare tutte le correzioni previste ed indicate nella relazione istruttoria sul P.R.G. redatta dall'U.T.C. in data 15.07.1997 e adottata contestualmente al P.R.G. con determina Commissariale n° 3/97.*
22. *Reperire le aree per la realizzazione del verde pubblico in siti già disponibili o quasi a costo zero, distribuite anche nelle immediata periferia del centro urbano (Emendamento n° 2);*
23. *Dare mandato all'U.T.C. Sezione Urbanistica di avviare istanze presso gli Enti preposti alla tutela dei vincoli, di ridimensionare e rivisitare i vincoli apposti con decreti assessoriali o regionali (Emendamento n° 4).*

CAPITOLO V

LE SCELTE URBANISTICHE FONDAMENTALI

5.1. LE ZONE RESIDENZIALI E QUELLE STAGIONALI

Il Piano Regolatore consegnato il 28.12.2006 era prevalentemente impostato:

- a) sui ventitré punti contenuti nelle direttive presenti nella Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 07/04/2004;
- b) in continuità, ove possibile, con le previsioni del PRG redatto dall'ing. Grasso, adottato con delibera di C.C. n. 3 del 25 luglio 1997;
- c) in continuità, ove possibile, con il vigente Programma di Fabbricazione.

Oggi, si è tenuto conto anche delle trasformazioni avvenute nel territorio (raddoppio ferroviario e nuova viabilità, nuovi Piani di Lottizzazione, Nuove Concessioni edilizie e Permessi di costruire rilasciati) nel corso degli ultimi 12 anni (2006-2018), di nuovi vincoli, e degli adeguamenti legati principalmente all'aggiornamento dello Studio Agricolo Forestale.

Inoltre, tutti gli elaborati del P.R.G. sono stati adeguati: **1)** Alle prescrizioni e condizioni contenute nel parere della CTS del 30/09/2022 n. 310 allegato al D.A. n. 256/GAB del 13/10/2022 ed alla Dichiarazione di sintesi del Geologo dott. Alessandro Spampinato; **2)** Alle prescrizioni della Soprintendenza, contenute nel parere prot. 2225 del 7 febbraio 2023; **3)** Alle Osservazioni, dei cittadini e della giunta Municipale, accolte.

Tenendo conto della realtà dei luoghi e del sistema dei vincoli sul territorio, la scelta fondamentale nel rispetto delle direttive impartite, è stata quella di mettere ordine nell'esistente struttura urbanistica e territoriale, con la finalità di rispondere in maniera esaustiva, alla dotazione di attrezzature e servizi adeguati alle esigenze della collettività, sia insediata che da insediarsi. In tal senso le scelte hanno interessato l'individuazione di aree urbane e omogenee con caratteristiche peculiari che le distinguono, le une dalle altre, per storia, morfologia, funzioni, valori paesaggistici ed ambientali. A partire dal centro urbano è stata individuata con precisione la **Zona Territoriale Omogenea "A"** del Centro Storico, **estesa circa 7,7 Ha**, incentrato sull'asse storico di Via Domenico Sommariva e Piazza Matrice, tenendo in considerazione la perimetrazione e l'elenco degli edifici storici da tutelare forniti dalla Soprintendenza ai Beni Culturali di Palermo.

Successivamente, sono state individuate e perimetrare, le aree che rispondono ai requisiti delle **Zone Territoriali Omogenee "B"** (ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68). Aree che, di fatto, ormai, sono quasi tutte sature e si configurano come tessuti urbani consolidati in termini di abitazioni e servizi. Esse sono comprese tra Viale Kennedy, la Strada Statale 113 ed il tessuto a monte. Queste zone presentano ai margini degli ambiti che si sfrangano verso Corso Isola e verso le pendici della *falesia* "Raffo Rosso– Perniciaro –Santa Rosalia – Pizzo Muletta". All'interno di questo centro urbano, **Z.T.O. "B"**, sono state individuate delle aree ancora libere che costituiranno il naturale completamento del tessuto esistente. Esse, complessivamente, hanno una superficie pari **32.43 Ha**.

Questo ambito è punteggiato da una serie di servizi, aree verdi e parcheggi, via via realizzati in aree cedute nell'ambito delle lottizzazioni approvate e convenzionate.

In ambito limitrofo al centro urbano sono state perimetrare ed individuate alcune aree ad esso strettamente connesse, ma che non hanno le caratteristiche delle **Z.T.O. "B"**, in quanto non raggiungono la densità fondiaria riferita all'esistente di 1,5 mc/mq e non hanno una superficie coperta da edifici superiore ad 1/8 dell'intera superficie fondiaria della zona, ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68, pertanto, sono state classificate come **Z.T.O. "C"**. Per sopraggiunte trasformazioni dei luoghi, con nuove concessioni edilizie e lottizzazioni, non è stato possibile normare, mediante prescrizione esecutiva (PE1), la **Z.T.O. "C1"** in C/da "Sotto Capaci"- delimitata dalla Strada Statale 113 (via Mos. Siino), dagli stabilimenti Latte Puccio, dalla Linea Ferrata e dal fronte di case lungo la via Maria Costanza e Duilio - estesa **circa 7,35 Ha**. Così come, non è più possibile normare, con prescrizione esecutiva (PE2), l'area indicata come **Z.T.O."C2"**, originariamente estesa circa 4,5 Ha, oggi **estesa circa 1 Ha**, all'interno dell'isolato compreso tra la Strada Statale 113 (Corso V. Emanuele), la Via Libertà, la Via Primo Carnera e la Via Foscolo/Via Verga, per sopraggiunte trasformazioni e in base alle risultanze dello studio agricolo forestale. Un'ampia area con le caratteristiche di **Z.T.O. "C"**, indicata sempre con il simbolo **"C2"**, è stata individuata in C/da "Quattro Vanelle/Via Coste", a monte della Strada Statale 113, tra l'area ex Vianini e la via Passaggio dello Scoiattolo, per una superficie complessiva di **circa 11 Ha**. A monte dell'abitato, a margine del tessuto esistente e a completamento di questo, nel tratto sopra la Via Emilia e la Via del Fante sono state individuate e perimetrare altre **Z.T.O."C2"** per una superficie complessiva di **circa 4,5 Ha**. Ed ancora, una **Z.T.O."C2"** , estesa **circa 2,6 Ha**, è ubicata a monte di via Mons. Siino, lungo la Via Monsignor G. Battista Vassallo (ex via dei Pini).

Ed infine, tra Corso Isola delle Femmine e la Ferrovia, tra il Cimitero e le Scuole, tra la Via Maria. G. Costanza ed il tratto di strada ex sede ferroviaria, sono state individuate altre

Z.T.O.”C2” per complessivi **8 Ha circa**. La superficie complessiva delle **Z.T.O.”C2”** ammonta a **Ha 26,65**.

Nelle suddette aree sono state rilasciate, negli ultimi anni, alcune concessioni edilizie con cessione di aree. Infine, nell’ambito delle **Z.T.O. “C”**, alcune sono state indicate come zone residenziali a carattere stagionale: **Z.T.O. “C3”**, **“C4”**, **“C5”** e **“C6”**. Queste aree non vengono considerate per la verifica del rapporto abitanti e attrezzature, in quanto, trattasi di un sistema insediativo a carattere stagionale.

Analizzando queste singole zone, abbiamo una **Z.T.O.”C3”** ubicata a ridosso dell’Autostrada, tra la Via Rapallo, Via Portofino, Corso Isola delle Femmine e l’ampia area di Verde Agricolo (ex PE6), **estesa circa 7,7 Ha**. Un altro ambito, **Z.T.O.”C3”**, si trova nei pressi del Cimitero, C/da Sommariva: è quello compreso tra Corso Isola delle Femmine, il Torrente *Ciachea* e via Rapallo con all’interno ampie aree di Verde Agricolo (ex PE6), **esteso circa 17 Ha**.

Le altre **Z.T.O.”C3”** sono ubicate in due ambiti, lungo la strada per *Zercate*: una in C/da *“Portella”* e l’altra, molto più in alto, all’altezza dell’Acquedotto Comunale e del *Bevaio* ed occupano una superficie di **10,5 Ha circa**. Superficie complessiva **Z.T.O.”C3”** : Ha 35,20. **Tutte le suddette aree “C3” sono state declassate a Verde Agricolo**, in adempimento al contenuto della nota prot. n. 16448 del 14/10/2022 del Dipartimento Regionale dell’Urbanistica, con la quale ha trasmesso e notificato al Comune di Capaci il Decreto Assessoriale n. 256/GAB del 13/10/2022, con allegato parere n. 310/2022 del 30/09/2022 reso dalla Commissione Tecnica Specialistica (parere motivato favorevole a condizione) relativamente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Passando alle **Z.T.O. “C4”**, che sono quelle aree localizzate nel Villaggio Sommariva, in parte già edificate prima dell’approvazione del Programma di Fabbricazione del 1972, hanno una superficie complessiva di **circa 11 Ha** (compreso quelle del Villaggio delle Rose).

Le **Z.T.O. “C5”** sono ubicate in parte all’interno del Villaggio Sommariva ed in parte a cavallo dell’Autostrada Palermo-Punta Raisi. Le prime hanno una superficie di **circa 6 Ha**, mentre le seconde sono distinte in tre ambiti, uno a valle dell’autostrada compreso tra la via Riccione e Viale Kennedy (estesa circa 4,5 Ha), l’altro sempre a valle dell’autostrada compreso tra Viale Kennedy e il confine con Isola delle Femmine(estesa circa 3,3 Ha). Infine, l’ambito più esteso (ex-PE3) a monte dell’autostrada compreso tra via Portofino, via Rapallo, Corso Isola e Viale Kennedy estesa circa 18,90 Ha. Tutti e tre le aree sono caratterizzate da

edificazione sparsa attuate con Piani di Lottizzazione e singole concessioni. Superficie complessiva **Z.T.O. "C5"** : Ha 33,02.

Infine, le **Z.T.O. "C6"**, ereditate dal vigente Programma di Fabbricazione, destinate ad una edilizia a carattere rurale, localizzate a monte del centro abitato, nelle località *Santa Rosalia, Luogo Grande, Sommariva e Zercate*, per una superficie complessiva di **circa 60 Ha (61,56 Ha)**.

Tutte le suddette aree "C6" sono state declassate a Verde Agricolo, in adempimento al contenuto della nota prot. n. 16448 del 14/10/2022 del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, con la quale ha trasmesso e notificato al Comune di Capaci il Decreto Assessoriale n. 256/GAB del 13/10/2022, con allegato parere n. 310/2022 del 30/09/2022 reso dalla Commissione Tecnica Specialistica (parere motivato favorevole a condizione) relativamente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

A queste Zone Territoriali Omogene, regolate con le Norme Tecniche di Attuazione, vanno aggiunte anche alcune aree a Verde Agricolo, a valle della Ferrovia e tra la Ferrovia e la S.S. 113 (tratto Corso Vittorio Emanuele) che sono state ricavate e perimetrare a seguito di sopravvenute modifiche del territorio, nel corso degli ultimi 12 anni e a seguito delle risultanze dello studio agricolo forestale: **1) Zona ex PE6, C/da Sommariva, estesa circa 19 Ha; 2) Zona ex PE2, C/da "4 Vanelle", di circa Ha 3.**

Restano a "Verde Agricolo" tutte le altre aree "bianche", non indicate come Zone Territoriali Omogene, prevalentemente visualizzate nelle **Tavole 9a, 9b e 9c**, diffuse nelle zone collinari - in corrispondenza e sopra le Vie Zercate/Brunelleschi, C.da "Infurnari", etc.- ed anche in quelle pianeggianti come in C/da "Luogo Grande".

5.2. LE ZONE ARTIGIANALI, COMMERCIALI ED ALBERGHIERE

Nel P. di F. erano previste una zona "D1" e una zona "D2", mentre Il P.R.G. contempla tre tipi di zone "D": **"D1"(ridimensionate)**, **"D2" (ridimensionate)** e **"D3".(eliminate)**. Le "D1" e "D2", ridimensionate dal parere della Soprintendenza prot. 2225 del 7 Febbraio 2023, le "D3" eliminate dal parere VAS n. 310 DEL 13 Ottobre 2022

Attualmente esistono delle zone "D" ("D1", "D2"), inserite nel vecchio, vigente, Programma di Fabbricazione, ed in parte previste anche nel decaduto Piano dell'ing. Grasso, ubicate in diverse aree distinte, periferiche, del Comune di Capaci, che con il nuovo Piano sono state - recependo anche alcune indicazioni contenute nella delibera 16/04 - in parte confermate anche con piccoli ampliamenti ed in parte rimodulate e ridimensionate (viste le poche richieste per insediamenti produttivi) tenendo conto delle trasformazioni del

territorio in questi ultimi 12 anni e delle risultanze dell'aggiornamento dello studio agricolo-forestale (S.A.F.)

- 1) In C/da "Luogo Grande", in via Antonello da Messina, con ingresso dalla Strada Provinciale per Torretta, la n. 3 bis (Via Giuseppe Maria Tomasi), dove ha sede l'Autoparco Comunale Generale" indicato con il simbolo "F3"), sono ubicati i grandi capannoni deposito della SMA, ex IRCES (– di cui al D.A. del 4 Luglio 1972, n.126, Variante da Zona D a Zona D1 –), ed il centro di raccolta materiali ferrosi della ditta Marino "Nuova Metalli s.r.l.". L'area classificata D1, con la zona "F3", viene confermata nel P.R.G. con l'aggiunta di un'ulteriore zona D1 di circa 1,04 Ha. Complessivamente la zona D1 sarà estesa circa 5,36 Ha: 3,81 Ha impegnati dai depositi SMA; 0,51 Ha dalla "Nuova Metalli s.r.l."; 1,04 Ha in ampliamento rispetto al Programma di Fabbricazione.
- 2) Sempre in C/da "Luogo Grande", a limite con la S.S. 113 ("*Ponte di Capaci*"), nel P. di F. si prevede un'ampia striscia di zona "**D1**", compresa tra il Torrente "*Ciachea*" e la via Monsignor Siino (all'altezza della Latte Puccio), profonda circa 100 metri dal bordo strada. Quest'area, nel P.R.G. è stata mantenuta come zona "**D1**" nella profondità (sempre 100m. dal bordo strada), ma è stata limitata in lunghezza all'altezza dell'ex passaggio a livello, cioè è stata mantenuta tutta all'interno del versante della C/da "*Luogo Grande*". La suddetta **zona "D1"**, che ha una destinazione per attività artigianale e commerciale, con il ridimensionamento operato rispetto al P. di F. avrà una superficie di circa **3,1 Ha**.
Nelle tavole del 2006, in C/da "Luogo Grande" era stata prevista la PE5 (zona "D1") ed in parallelo al Torrente "Ciachea" una zona "C6", entrambe per una profondità compresa tra la S.S. 113 e la Via A. da Messina (Autoparco Comunale e zone "D1" limitrofe). Per sopravvenute trasformazioni del territorio e in base al S.A.F, la PE5 è stata disattesa e la previsione di zona "**D1**" ridimensionata e rimodulata, come descritto sopra, e per la maggior profondità oltre i 100 metri dalla S.S. 113, riclassificata come Verde Agricolo. La "C6", tranne un primo tratto profondo 100 metri – che è diventato "**D1**" – è stata mantenuta per tutta la profondità.
- 3) Proseguendo lungo la S.S.113, in direzione Capaci, un'altra zona "**D1**" attiva è quella contigua alla Ferrovia, con ingresso dalla via Monsignor Siino, dove ha sede la Ditta Latte Puccio. Per quest'area nel P.R.G. si conferma quanto previsto nel P.di F. (limitatamente ai capannoni ed alle aree di pertinenza della Latte Puccio) e, in aggiunta, si prevede un modesto ampliamento della superficie, lateralmente, sul lato

sud-est. a forma triangolare. La suddetta **zona "D1"**, che ha una destinazione per attività artigianale e commerciale, con il piccolo ampliamento, avrà una superficie di circa **2,8 Ha** circa.

Nelle zone limitrofe a questa zona "D1", verso Via Bonomo, Via Paolo Borsellino, Via Maria Costanza e la Ferrovia sono state rilasciate molte Concessioni edilizie e realizzati altrettanti edifici residenziali secondo il Programma di Fabbricazione.

Viste le trasformazioni avvenute, anche con la realizzazione del raddoppio ferroviario, si è ritenuto opportuno rendere omogeneo l'ambito residenziale.

- 4) Sulla via Monsignor, Siino, S.S. 113, dirimpetto la latte Puccio, in C/da "Muletta" esiste una zona artigianale **"D1"** satura, prevista dal P.di F. e realizzata con il Piano di Lottizzazione approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 1979. Superficie 1,04 Ha circa.
- 5) L'ultima zona **"D1"**, introdotta **nel P.R.G.**, è ubicata all'ingresso di Capaci, provenendo da Isola delle Femmine, lato monte, alla fine della Via Giovanni Falcone, estesa **0,86 Ha**. Superficie complessiva delle Z.T.O. "D1": Ha 13,16. Le **"D1"** sono state ridimensionate dal parere della Soprintendenza prot. 2225 del 7 Febbraio 2023, nel tratto compreso tra Pizzo Muletta, Ponte di Capaci e Statale 113.
- 6) Le zone classificate **"D2"** nel P.R.G. per attività esclusivamente commerciali, sono ubicate:
 - a. nell'area ex Vianini (con fronte sulla S.S. 113, Corso V. Emanuele, ingresso a Capaci, provenendo da Isola delle Femmine), confermando, con leggere rimodulazioni e ridimensionamenti, quanto già previsto nel Programma di Fabbricazione e considerando la posizione strategica vicina allo Svincolo Autostradale di Isola delle Femmine. Ha una superficie di circa **2.2 Ha**. **Zona "D2"**, ridimensionata dal parere della Soprintendenza prot. 2225 del 7 Febbraio 202.
 - b. Un'altra piccola area **"D2"** di circa **0,2 Ha** è stata ubicata in via Mons. Siino, all'interno a sinistra, uscendo dal centro urbano di Capaci, in direzione Carini. Non prevista nel vigente P. di F. è stata localizzata in ampliamento ad una attività commerciale già esistente. Superficie complessiva Z.T.O. "D2": Ha 2,40.
- 7) Le zone **"D3"** sono utilizzabili per insediamenti esclusivamente turistico-alberghieri, dove possono impiantarsi attività commerciali e di ristoro connesse all'attività turistica. Nel rispetto delle direttive del Consiglio Comunale, sono state individuate alcune zone **"D3"** per attività turistico-alberghiero, non previste nel P. di F.

La prima di queste, non più normata con prescrizione esecutiva (PE4), è ubicata in C/da “Carrubella”, tra Corso Isola delle Femmine, le Scuole e la Porcilaia, ed è estesa **2,6 Ha.**

L'altra zona “D3”, estesa circa **1 Ha**, è posta tra la statale 113 e la ex cava di Pizzo Muletta, contigua alla zona “D1”, sulla strada di accesso a “Torre Isabella”.

Infine, l'altra zona “D3”, di circa **3,2 Ha**, è posta sul pianoro che domina “Luogo Grande”, e vi si accede dalla strada che dal centro urbano porta a “Zercate”, all'altezza del tornante in trincea fino alla biforcazione della strada per “Villaggio Sommariva” e per “Zercate”. Superficie complessiva Z.T.O. “D3”: Ha 6,80. **Tutte le suddette zone “D3” sono state declassate a Verde Agricolo**, in adempimento al contenuto della nota prot. n. 16448 del 14/10/2022 del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, con la quale ha trasmesso e notificato al Comune di Capaci il Decreto Assessoriale n. 256/GAB del 13/10/2022, con allegato parere n. 310/2022 del 30/09/2022 reso dalla Commissione Tecnica Specialistica (parere motivato favorevole a condizione) relativamente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

5.3. LA ZONA MISTA

Ubicata in C/da Fondo Pozzo – Sommariva, in prossimità dell'autostrada Palermo-Mazzara del Vallo, ha una superficie di circa 28 Ha. Tale area, doveva essere normata mediante una prescrizione esecutiva (PE 6), con la previsione di attrezzature collettive, edilizia residenziale convenzionata, il Museo del Mare ed Attrezzature turistiche, ricettive, ricreative e culturali connesse, nonché, residenza stagionale ed edilizia pubblica.

Nel corso di questi ultimi 12 anni sono venute meno le condizioni per la realizzazione della suddetta PE6, in quanto: non si è più realizzato il progetto per il Museo del Mare, è venuta meno la convenzione con i privati, è stata evidenziata la presenza di colture da tutelare, si è dovuto tener conto di una direttiva sindacale per il collegamento diretto tra Corso Isola e la Via Rapallo che corre parallela all'Autostrada e che consentirà il collegamento con lo Svincolo di Carini non appena la Provincia realizzerà il tratto di strada che manca

5.4. IL TERRITORIO APERTO: IL VERDE AGRICOLO

Comprende quelle parti del territorio comunale coincidente con il SIC "Raffo Rosso", con le aree soggette a rischio geologico (in particolare su Pizzo Muletta e il Costone in C/da "Luogo Grande", con altre aree riclassificate come Verde Agricolo sin base alle trasformazioni del territorio avvenute in questi ultimi 12 anni, alle risultanze del S.A.F. e del Vincolo Forestale. Inoltre, con i pareri VAS e Soprintendenza sono notevolmente aumentate le aree a Verde agricolo.

Tutte le are di verde agricolo sono normate dagli artt. 60-61-62 delle Norme Tecniche di Attuazione e a quanto prescritto dal parere VAS.

DIMENSIONAMENTO del PRG

località	Z.T.O	sedime	sedime	h med.	ubat.	ubat.	stanze	stanze	% uso Resid.	stanze resid.	stanze resid.	stanze non	stanze non	abitanti	progetto				nuovi volumi	mc/st	nuove stanze	
		edif. 2001	edif. 2011		al 2001	al 2011	2001	2011		2001	2011	sup. fond.	it		if	volumi						
CAPACI	A	35.960	35.960	8	287.680		3.196		65%	2.078		1.119		1.537	-	-	-	-	-	-	-	
	B1	137.056	282.135	9,7	1.329.443		14.772		73%	10.783		3.988		7.980	291.502	-	-	-	-	-	-	
	B2	-	27.570	-	-		-		-	-		-		-	33.251	-	5	166.255	166.255	100	1.663	
	B3	-	7.257	-	-		-		-	-		-		-	4.535	-	5	22.675	22.675	100	227	
	B4	2.686	7.315	7,1	19.071		212		100%	212		0		157	7.315	-	-	-	-	-	-	
	C1	3.800	73.506	7	26.600		296		80%	236		59		175	77.928	-	1,5	116.892	90.292	100	903	
	C2	15.031	266.525	4,6	69.143		768		80%	615		154		455	265.263	-	0,85	225.474	156.331	100	1.563	
	C3		352.821																			
	C4		110.418																			
	C5		339.226																			
C6		615.641																				
TOTALE A, B, C							19.244			13.924		5.320 *		10.304				435.553		4.356		

* Le rimanenti quantità si troveranno nel territorio aperto.

CAPITOLO VI

IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

Al fine di garantire una dotazione minima di spazi destinati a servizi pubblici, il Decreto Ministeriale 1444 del 2 aprile 1968, stabilisce per gli insediamenti residenziali ad ogni abitante insediato o da insediare siano garantiti 18 mq di servizi. Questa dotazione minima, inderogabile, deve essere destinata a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio, e non devono rientrare nella suddetta quantità gli spazi riservati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita, a meno di esigenze particolari, che devono dimostrate, nel modo appresso indicato:

- 4,50 mq di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2,00 mq per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, esistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- 9,00 mq di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- 2,50 mq per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765).

Al fine di effettuare la verifica, sono state prese in considerazione solamente le zone omogenee A e B. Mentre la verifica non viene effettuata per le zone C1 e C2, ne per le altre zone C a carattere stagionale, perché i servizi verranno trovati in sede di progettazione particolareggiata. Inoltre, considerando che al 2038 avremo una popolazione di 15.807 abitanti (cfr. Elaborato Socio-economico), e che nelle zone C1 e C2, destinate ad edilizia residenziale (non stagionale) si insedierà una popolazione di circa 2.935 abitanti, quindi si considera che nelle zone A e B si possa insediare una popolazione complessiva di 12.872 (15.807-2.935) abitanti³.

³ Ipotesi che permette di verificare nelle condizione più gravose il soddisfacimento degli standards, infatti, non si considera che la popolazione oltre ad insediarsi nelle zone A e B si insedierà parte nelle zone stagionali e parte nel territorio aperto.

Verifica soddisfacimento standard D.M. 1444/68 a seguito adeguamenti al 2018

Servizio	sup. effettiva (mq)	superf. equiv. (mq)	popol. resid	standards DM 1444/68 mq/ab	standards effettivo mq/ab	esub. (+) deficit (-) (mq)
Istruzione dell'obbligo	30.650	61.300	11.601	4,50	5,28	9.163,00
Attrezz. civiche e relig.	15.128	30.256	11.601	2,00	2,61	7.084,80
Verde	65.405	130.810.	11.601	9,00	11,27	26.536,00
Parcheggi	52.112	104.224	11.601	2,50	8,98	75.259,00
Totale	163.295	326.590	11.601	18,00	28,14	118.042

Dalla suddetta tabella si evince che il fabbisogno delle superfici da destinare a servizi viene verificato lo standard di legge, anzi per ogni tipologia di servizio si ha un esubero di superfici.

Pertanto, nei piani attuativi per le zone C si devono prevedere solo le urbanizzazioni primarie, mentre le secondarie si possono monetizzare.

CAPITOLO VII

LE INFRASTRUTTURE VIARIE

Il nuovo Piano Regolatore Generale, per favorire lo sviluppo del territorio, riserva prioritaria attenzione al sistema delle infrastrutture viarie. Le principali infrastrutture di trasporto che collegano Capaci, con l'ambito metropolitano gravante su Palermo sono riportati qui di seguito.

1. la linea ferrata Palermo-Trapani, con stazione passeggeri e scalo merci posta tra corso Isola e la SS 113. La Ital ferr RFI ha già realizzato il raddoppio ferroviario con il mantenimento della stazione attuale e l'interramento di una tratta ferroviaria a partire dalla via Maria Costanzo fino ad Isola delle Femmine. Ciò consentirà di utilizzare l'area ferroviaria come sede stradale con notevoli vantaggi per la mobilità urbana. Inoltre, in corrispondenza dell'attuale incrocio tra viale Kennedy e la Ferrovia è stata realizzata una stazione metropolitana sotto il piano di campagna (quota binario), con ingressi in corrispondenza del vecchio casello ferroviario e parti limitrofe.

2. L'autostrada Palermo-Mazzara del Vallo, è la più importante infrastruttura viaria che attraversa il territorio di Capaci, esistente da oltre 40 anni. Se da un lato questa importante infrastruttura a carattere regionale consente il rapido collegamento con l'ambito metropolitano del territorio nel contesto provinciale, dall'altro, il territorio di Capaci è stato profondamente segnato da questa "insormontabile barriera" che di fatto ha pregiudicato il naturale rapporto che esisteva con il mare mediato soltanto da un florido sistema agricolo di dune e di coltivi, che caratterizzavano la campagna posta tra il centro urbano e la spiaggia. Si auspica che nel futuro possano trovarsi delle adeguate soluzioni per rendere la suddetta infrastruttura un sistema filtrante monte-mare, tale da attenuare gli effetti negativi generati da questa "barriera" artificiale. In atto dall'Autostrada si entra a Capaci attraverso lo svincolo di Carini/Torretta e quello omonimo di Capaci, posto in territorio di Isola delle Femmine. Nei programmi della Provincia Regionale c'è già un progetto stradale di collegamento tra lo svincolo di Carini e la via Rapallo, che corre parallelo a monte dell'autostrada. Questo collegamento consentirà un notevole snellimento del traffico sia in uscita che in entrata dalla zona ovest di Capaci ed avrà positive ripercussioni in tutto l'assetto viario. Nel progetto di Piano è stato riportato il prolungamento di via Rapallo in direzione Carini al di là del Torrente *Ciachea* così come previsto dalla Provincia regionale di Palermo.

3. La strada statale 113 che attraversa il territorio e l'abitato di Capaci la cui realizzazione risale alla seconda metà dell'ottocento, ha strutturato e caratterizzato nel tempo la viabilità, la centralità e l'immagine urbana della città. Il tratto della statale 113 uscendo dal centro urbano in direzione Carini fino al Torrente *Ciachea* coincide con la reggia trazzera n. 251. La statale nel progetto di Piano viene considerata come asse storico di attraversamento del centro abitato, che sicuramente potrà subire minor pressione autoveicolare quanto si realizzeranno i percorsi alternativi previsti in progetto nel rispetto dell'assetto urbano consolidato, ciò consentirà in futuro di poter chiudere al traffico il "centro storico", in alcuni giorni e per determinate ore, in sinergia con le attuali isole pedonali.

4. Il Corso Isola delle Femmine (oggi Via del Carabiniere e Via Giuseppe Impastato), che coincide con l'antico tracciato della *Regia Trazzera* n. 251 in direzione Isola delle Femmine-Carini, è stato da sempre una strada a servizio prevalentemente dell'attività agricola, di penetrazione e di uscita del sistema viario rurale. Negli ultimi trenta anni ha sempre più assunto una funzione anche urbana. Con l'apertura del nuovo svincolo realizzato dal consorzio ASI di Palermo in corrispondenza della (svincolo autostradale di Capaci) statale 113 in territorio di Isola delle Femmine e con il sottopasso realizzato dalla RFI all'altra estremità del territorio di Capaci, al confine con il territorio di Carini (svincolo di Torretta), assumerà primaria importanza per l'attraversamento e per la penetrazione e l'uscita dal centro urbano. E per questo motivo che nel Piano se ne è previsto l'allargamento ed il raccordo con la viabilità interna afferente.

5. Altro asse urbano che riveste un'importanza fondamentale per l'assetto viario, è viale Kennedy. E sempre stato il collegamento diretto naturale tra il centro urbano e la costa fino al confine con Isola delle Femmine, con un andamento "diagonale" rispetto al sistema territoriale. Nel tratto compreso tra il centro urbano e Corso Isola delle Femmine, coincide con l'antico tracciato dell'antica *Regia Trazzera* n. 251. Quasi tutto lo sviluppo urbano di Capaci a partire dalla fine degli anni '60 si è incentrato su questo asse, che ha perso gli antichi connotati di ruralità, costituendo nel corso di questi ultimi quaranta anni la nuova centralità dell'assetto urbano commerciale e dei servizi. Nel progetto di Piano è stata data particolare attenzione al punto di incrocio tra viale Kennedy e l'incrocio con la strada che costituiva il sedime della Ferrovia, oggi passante in galleria e non più a livello.

Tale nodo, contenente anche la stazione metropolitana, è un sicuro punto di riconoscibilità ed identità urbana, facente sistema con le limitrofe sistemazione a verde, connesse con il recupero e valorizzazione di alcuni fabbricati e manufatti storici da tutelare.

6. Con riferimento alla viabilità urbana e secondo le indicazioni presenti nella relazione dell'U.T.C. del 15 luglio del 1975 adottata nella delibera n. 3 del 27 luglio del 1997 insieme al Piano dell'ing. Grasso e richiamata nelle direttive contenute nella delibera 16/04, ove possibile è stato operato un "diradamento viario" per fluidificare i flussi veicolari (es. viale Risorgimento, via Leonardo Sciascia, via Verga, via Del Fante, ecc.). Mentre, la nuova viabilità limitata allo stretto necessario è stata prevista nella convinzione di creare percorsi paralleli ed alternativi alla SS 113 per l'attraversamento est-ovest dell'abitato, ed in direzione nord sud, per creare un collegamento più immediato e diretto tra il centro urbano e la costa. Consapevoli che la realizzazione di queste nuove direttrici di traffico urbano darà l'impulso giusto per la funzionalità di tutto l'organismo urbano.

In particolare è stata operata una *cucitura* viaria e dei tessuti urbani tra due ambiti, a monte del Corso Vittorio Emanuele-Via Domenico Sommariva, in pieno centro urbano (Zona A e B). Dietro il fronte di case su Via Sommariva e dietro la Chiesa di S. Rocco, sarà realizzato un Piano di Lottizzazione, che con opportuni accorgimenti viari consentirà di collegare le Vie Regina Margherita-Viale Piemonte-Via Lazio-Via Emilia con le Vie (sul lato opposto) Abate Meli-Francesco Crispi e da queste ultime si potrà proseguire verso Via Almontes-Piazza S.Rosalia- Via Monsignor G.B. Vassallo (già Via dei Pini) per finire in via Monsignor Siino (S.S. 113). Oltre alla cucitura dei tessuti urbani, il miglioramento della viabilità nel centro urbano, si verrà a creare una sorta di circonvallazione interna che consentirà di bypassare il corso principale di Capaci, che all'occorrenza potrà diventare o Zona a Traffico Limitato o, addirittura Isola Pedonale. **Questo rappresenta uno dei punti di forza del Piano di facile realizzazione.**

CAPITOLO VIII

LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICO-COMMERCIALE

La programmazione urbanistico-commerciale è disciplinata dalla Legge Regionale n. 28 del **22 Dicembre 1999**, sotto il titolo “*Riforma della disciplina del commercio*” e dal **Regolamento Attuativo di cui al D.P.R.S. 11 Luglio 2000**, sotto il titolo “*Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*”, Allegato n° 1 “*Direttive e indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica commerciale in attuazione della Legge Regionale n. 28 del 22 Dicembre 1999*”.

I settori merceologici prevalenti nel centro abitato di Capaci sono quello alimentare e non alimentare, prevalentemente distribuiti nelle zone urbane consolidate, **Z.T.O. A e B**.

In termini di classi dimensionali prevalgono, in percentuale, gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a **mq 100-150**, ubicati nei piani terra degli immobili, lungo le principali strade a traffico pedonale e veicolare (prevalente nella **Z.T.O. A**, Centro Storico), seguono le **medie strutture di vendita** con superfici comprese tra **151 e 1.000 mq**, ubicati, prevalentemente nelle **Z.T.O. B**, periferiche rispetto al Centro Storico e poco diffuse. Gli assi più importanti che raggruppano la quasi totalità del commercio sono: Via Vittorio Emanuele, Corso Sommariva e Viale Kennedy ed aree limitrofe compresi tra questi assi principali, corrispondenti alle **Z.T.O. A e B**.

Per le **grandi strutture di vendita**, realizzabili solo nelle **Z.T.O. “D”** (ubicate fuori e nelle estremità del centro urbano, lungo la più importante via di traffico di attraversamento del centro abitato - S.S. 113 - : Corso V. Emanuele, Via Monsignor Siino, Corso Sommariva) nel progetto di P.R.G. sono previste, come già scritto nel Cap.5.2, tre tipi di zone “**D**”: “**D1**”, “**D2**” (“**D3**” eliminata), così distribuite

- 1) In C/da *Luogo Grande*, area **classificata “D1”**, in aggiunta alle attività esistenti (Autoparco, deposito SMA e “*Nuova Metalli s.r.l.*”) è stata prevista zona “**D1**” (attività artigianali e commerciali) di circa **1,04 Ha**.
- 2) Sempre in C/da “*Luogo Grande*”, con lungo fronte sulla S.S. 113 (“*Ponte di Capaci*”), si prevede un’ampia striscia di zona “**D1**”, profonda circa 100 metri dal bordo strada. Per una superficie di circa **3,1 Ha**.
- 3) Proseguendo lungo la S.S.113, in direzione Capaci, nel P.R.G. si conferma la zona **D1**, dove ha sede ed opera la Ditta Latte Puccio. In aggiunta si prevede un modesto ampliamento che porta la zona ad una superficie di circa **2,8 Ha**.

- 4) L'ultima zona **"D1"**, introdotta **nel P.R.G.** , è ubicata all'ingresso di Capaci, provenendo da Isola delle Femmine, lato monte, alla fine della Via Giovanni Falcone, estesa **0,85 Ha**. La Superficie complessiva delle **Z.T.O. "D1"** ammonta ad **Ha 13,16**.
- 5) Le zone classificate **"D2"** nel P.R.G. per attività esclusivamente commerciali, sono previste nell'area ex Vianini circa **2.2 Ha** (lungo la strada d'ingresso ingresso a Capaci, provenendo da Isola delle Femmine). L'altra, ubicata via Mons. Siino, ha una superficie di circa **0,2 Ha**, attualmente, in parte, vi si svolge un'attività commerciale di tipo alimentare. La superficie complessiva delle **Z.T.O. "D2"** per attività commerciale è **pari a Ha 2,40**.
- 6) Le zone **"D3"** sono utilizzabili per insediamenti esclusivamente turistico-alberghieri, dove possono impiantarsi attività commerciali e di ristoro connesse all'attività turistica. Superficie complessiva **Z.T.O. "D3": Ha 6,80 (tutte eliminate)**

Elenco Piani di Lottizzazione approvati dal C. C. e convenzionati

1. Puccio Simone/C.: **D.C.C. n° 7 del 14/02/1979** – Coso Isola/Via Lampedusa Z.T.O."C3"
2. Rizzo Girolama: **D.C.C. n° 8 del 14/02/1979** – Coso Isola/Via Rapallo Z.T.O."C3"
3. Giambelluca Angela e Battaglia Antonino : **D.C.C. n° 10 del 14/02/1979** – D.C.C. n° 40 del 22 Febbraio 1980 (I° variante) - D.C.C. n° 6 del 25 Marzo 1983 (II° variante) "Battaglia Antonino-Rizzo Provvidenza e Costruzioni Costanzo s.a.s. di Costanzo Antonio" - Via I° Carnera, Z.T.O. " **B3**"
4. Billeci S.re e Messina Giuseppe: **D.C.C. n° 47 del 10/04/1979** – Via Rapallo Z.T.O."C3"
5. Puccio-Vassallo-Troia-Testafredda d altri.: **D.C.C.n°48 del 10/4/79** e D.C.C. n° 39 del 22/02/1980 – Via Borsellino Z.T.O."C1"
6. Salamone Filippo: **D.C.C. n° 49/10/04/79** – C/da Moletta, Via Puglisi Z.T.O "D1"
7. Genovese-Pochini: **D.C.C. n° 87 del 23/06/1980** – Via Raffo Rosso, Z.T.O."C3"
8. Rizzo-Taormina: **D.C.C. n° 88 del 23/06/80** e **n°30 del 07/05/04**– Via Kennedy, Z.T.O."C4"
9. Drago –Valletta: **D.C.C. n° 128 del 28/10/1982** – C/da Moletta, Z.T.O."C1"
10. Marsala Antonia-Angela-F.sca-M. Assunta: **D.C.C. n° 83/83**, Via Cracolici, Zona "D1";
11. Puccio-Valletta-Longo ed altri: **D.C.C. n° 116 del 23/04/1987**-D.C.C. n° 71 del 24/10/1995 D.C.C. n° 38 del 17/05/1996 – Via degli Oleandri, Z.T.O."B3"
12. Badalamenti-Cappello-Onorato: **D.C.C. n° 59 del 02/03/1989**-D.C.C. n° 263 del 30/10/1990-D.C.C. n° 27 del 30/03/2000 – C/da "Galluzzo", Via Caduti di Nassyria/Sciascia, Z.T.O."B3"
13. Bonomo/Milone **D.C.C. n° 303 - 13/11/1989**, C/da *Pietragrossa*, Via Panarea Z.T.O."C3"
14. Battaglia-Romano-Margarini-Incannova-Longo-Stratos: **D.C.ad Acta n° 1 del 06/03/1997**, C/da *Crocicchia*, Via Tazio Nuvolari, Z.T.O."B3";
15. Cardinale Angela: **D.C.ad Acta n° 2 del 04/07/1997**-D.C.C. n° 102 del 30/10/2014 C/da Coste, Via R. Margherita/Piemonte/Lazio, Z.T.O."B2";
16. Giambona Antonio e Mariano: **D.C.C. n° 24 del 17/03/2000** e **D.C.C. n° 42 del 22/07/2004**, C/da "Torre Puccio", Via Kennedy, Z.T.O."B3";;
17. Cataldo- Mazzola-Badalamenti-Rizzo-Croce-Vassallo S. e P.: **D.C.C. n° 62 del 25/07/2000**, Via Tenente Scalici, Z.T.O."C3" ;
18. Croce –Vinciguerra-Rizzo: **D.G.M.. n° 64 del 28/06/2001**, Viale dei Pini, Z.T.O."C1"
19. Vassallo Serafina e Pietro: **D.C.C. n° 118 del 19/10/2002**, Viale dei Pini , Z.T.O."C1" ;
20. Habitat 80: **D.C.C. n° 134 del 26/11/2002**- **D.G.M. n° 140 del 10/12/2002**, **D.C.C. N° 39 del 12/04/2007**, C/da Mansueto, Via Almirante, Z.T.O."C3" ;
21. Billeci Vincenzo: **D.G.M. n° 140 del 10/12/2002**-D.C.C. n° 97/2003, C/da "Galluzzo", Via Caduti di Nassyria, Z.T.O."B3";

22. Puccio Vincenzo-Rosario-Giuseppe e Puccio Costa Angelina: **D.C.C. n° 29 del 04/05/004**, C/da "4Vanelle", Via Libertà/Oleandri, Z.T.O."B3"(P. di F.); Z.T.O."B2" (Piano Grasso);
23. Cerrito Caterina e Nicola: **D.C.C n° 67/2006**, C/da "Torre Puccio", Via M. G. Costanzo, Z.T.O."C1" ;
24. Zarbo-Piraino: **D.C.ad Acta n°1 del 30/03/2006**, C/da "Case Troia", Via Antonello da Messina, Z.T.O."C6"
25. Puccio Angelina-Orazio-Salvatore: **D.C.C. n° 5 del 26/01/2007**, C/da "Torre Puccio", via Lipari, Z.T.O."C3"
26. Longo Salvatore: **D. C. C. n° 7 del 26/01/2007**, C/da "Torre Puccio", via Lipari, Z.T.O."C3"
27. Mancuso-Longo-Troia-Rizzo: **D.C.C. n° 19 del 13/02/2007**, C/da "Torre Puccio", via Lipari, Z.T.O."C3"
28. Taormina Antonino-Sellari Milena ed altri: **D.C.C. n° 58 del 21/05/2007**, C/da Cipolluzza, Via Paolo Borsellino, Z.T.O."C1"
29. Giammona: **D.C.C n. 70/07**, Via M.G. Costanza/Via Capaciotti caduti in guerra
30. Rovetto Bologna Antonia: **D.C.C.n° 71 del 2007**, C/da "Cipolluzza", Via Stromboli-Rapallo-Corso Isola, Z.T.O."C3";
31. Fricano/Billeci: **D.C.C. n. 77/2007**, Via Zercate,
32. Longo Salvatore e Benedetta: **D.C.C. n° 85 del 01/10/2007**, C/da "Mansueto", via Portofino, Z.T.O."C3"
33. Longo Pietro ed Anna Maria: **D.C.C. n° 99 del 06/11/2007**, C/da "Muletta", Via dei Pini, Z.T.O."C1"
34. Di Maggio-Vassallo-Lucido: **D.C.C. n° 100 del 06/11/2007**, C/da "Sottocapaci", Via Paolo Borsellino, Z.T.O."C1"
35. Bruno Giuseppe: **D.C.C. n° 28 del 27/03/2008**, C/da "Coste", Via Coste, Z.T.O."D1"
36. Ferrante-Cerrito: **D.C.C. n. 42/08**, Via M.G. Costanza
37. Saliceto s. r. l./ Futura S.n.c.: **D.C.C. n. 63 del 23/07/2009** e **D.C.C. n.99 del 30/12/2015**, C/da "Conca D'Oro-4Vanelle", Via Primo Carnera, Z.T.O."B3"
38. Mannino Concetta: **D.C.C. n. 65/11**, Via Antonello da Messina/ SPbis perTorretta;
39. Paolo e Lucio Rizzuti 3 P. di L.: **D.C. ad Acta n.ri 2-3-4 del 22/03/2012**, C/da "Sottocapaci", Via Paolo Borsellino, Z.T.O."C1"-Z.T.O."C4"- Z.T.O."B3"
40. Cerrito: **D.C.C. n° 2/2017**, Via Impastatp (giàCorso Isola);
41. Stratos: **D.C.C. n. 24/2019**, Via Lipari;
42. Manno/Badalmenti: **D.C.C. n.26/2019**; Via Lipari;
43. Becan-Troia: **D.C.C. n.33/2022**, Via Padre Pio da Petralcina/Via Zercate, C/da Morgana;