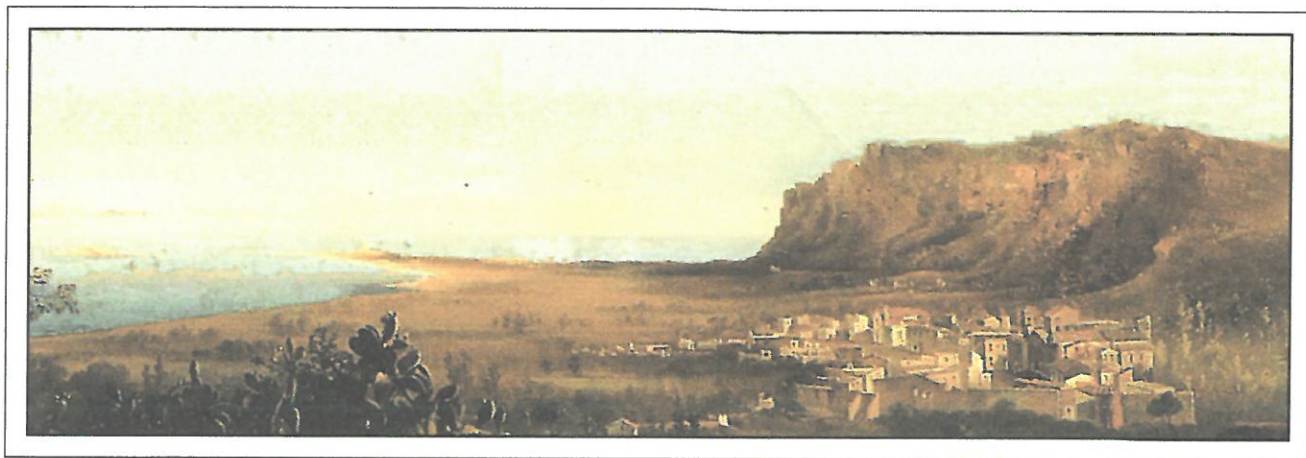




# COMUNE DI CAPACI

PROVINCIA DI PALERMO

## PIANO REGOLATORE GENERALE



## RELAZIONE GENERALE

Responsabile dell'Ufficio del Piano  
**arch. GIUSEPPE MESSINA**



Il Sindaco  
**VINCENZO LONGO**

Allegato alla delibera Commissariale  
n. 04 del 31/10/2019  
**IL SEGRETARIO GENERALE**

Il Segretario Generale  
**Dot. Ricupati Cristofaro**

VISTO: IL COMMISSARIO AD ACTA  
Arch. Donarello Messina



**COMUNE DI CAPACI**  
PROVINCIA DI PALERMO  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**RELAZIONE GENERALE**

Responsabile dell'Ufficio del Piano  
**arch. GIUSEPPE MESSINA**

# INDICE

Premessa	pag. 1
<b>PARTE I - STATO DI FATTO</b>	
<b>CAPITOLO I: IL TERRITORIO COMUNALE</b>	
1.1 Inquadramento territoriale	pag. 2
1.2 Le reti infrastrutturali di collegamento	pag. 3
1.3 Cenni storici: lo sviluppo urbanistico	pag. 4
1.4 Lo studio agricolo forestale	pag. 5
1.5 Lo studio geologico	pag. 6
<b>CAPITOLO II: ANALISI STATISTICO TERRITORIALE</b>	
2.1 La popolazione	pag. 7
2.2 Il patrimonio abitativo	pag. 8
<b>CAPITOLO III: VERIFICA DEGLI STANDARDS ATTUALI</b>	
	pag. 10
<b>PARTE II – IL PROGETTO DI PIANO REGOLATORE</b>	
<b>CAPITOLO IV: LE ZONE OMOGENEE</b>	
4.1 La Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 7 Aprile 2004	pag. 11
<b>CAPITOLO V: LE SCELTE URBANISTICHE FONDAMENTALI</b>	
5.1 Le zone residenziali e stagionali	pag. 14
5.2 Le zone artigianali, commerciali ed alberghiere	pag. 16
5.3 La zona mista	pag. 17
5.4 Il territorio aperto: il verde agricolo	pag. 17
<b>CAPITOLO VI: IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI</b>	
	pag. 18
<b>CAPITOLO VII: LE INFRASTRUTTURE VIARIE</b>	
	pag. 20

## PREMESSA

Il Comune di Capaci, con determina Sindacale n. 16 del 08/04/2006 ha conferito al sottoscritto 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. 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 seguente personale:

- 1) arch. Antonella Di Blatto, assunta come collaboratrice;
- 2) due istruttori tecnici geom. Michele Margarini e geom. Paolo Modica per prestare la loro attività al di fuori del normale orario di lavoro che svolgono presso l'Area di Gestione del Territorio del Comune.

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, esaurisce la propria efficacia normativa il 25 gennaio 2002.

La predisposizione del presente Piano Regolatore è stata effettuata sulla base della seguente documentazione tecnica:

- cartografia digitale scala 1:2.000, fornita dall'Amministrazione Comunale, redatta dalla Siciltecnica, con ripresa aerea del maggio 2004;
- cartografia digitale scala 1:10.000, fornita dall'Assessorato Territorio ed Ambiente;
- studio agricolo forestale, edizione 2006, redatto 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 geologico, edizione 2006, redatto dai dott.ri geol. 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 di incidenza ambientale ai sensi del DPR 357/97 e s.m.i., sul sito SIC "Raffo Rosso" a cura del dott. Geologo Alessandro Spampanato;
- 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.



## **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 31/12/05 una popolazione, secondo i dati forniti dall'Anagrafe Comunale, di circa 10.245 abitanti<sup>1</sup>. E' ubicato a pochi chilometri da Palermo, in una posizione strategica dal punto di vista dei collegamenti ferroviari, stradali, navali ed aeroportuali<sup>2</sup>.

Morfologicamente il territorio è caratterizzato da due ambiti territoriali distinti tra loro: una fascia costiera sub pianeggiante e collinare, che presenta una forte urbanizzazione, ed una fascia montana scarsamente urbanizzata.

###### **1.2. LE RETI INFRASTRUTTURALI DI COLLEGAMENTO**

Per quanto riguarda le vie di comunicazione, l'infrastruttura più importante che ha favorito lo sviluppo dell'intero territorio, è l'autostrada Palermo – Mazzara del Vallo. Oltre a tale arteria abbiamo la presenza della SS 113, e di una serie di strade provinciali 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.

---

<sup>1</sup> Il Censimento Istat *Abitazioni e popolazione al 2001* riporta una popolazione al 31/10/01 di 10.164 abitanti.

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

### 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 Racalzarcati, 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.
- 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).

– **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 a macchia d'olio in alcuni ambiti territoriali ed è connessa anche al fenomeno dell'abusivismo. 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).

#### 1.4. LO STUDIO AGRICOLO FORESTALE

Questo studio è stato effettuato 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 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 (l'ultimo redatto circa sei anni addietro) si rileva la presenza del SIC 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 SIC 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.

### **1.5. 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.



**CAPITOLO II****ANALISI STATISTICO TERRITORIALE****2.1. LA POPOLAZIONE**

Secondo i dati del Censimento ISTAT *Popolazione ed Abitazioni 2001* a città di Capaci ha una popolazione residente di 10.164 persone al 21/10/2001. I successivi dati dell'anagrafe comunale riportano una popolazione di 10.254 unità al 31/12/2005.

Di seguito si riporta la distribuzione della popolazione per sezioni censuarie, per avere contezza della distribuzione della popolazione sul territorio.

Codice Sezione	Popolazione residente - TOTALE
1	595
2	425
3	1204
4	483
5	97
6	625
7	716
8	250
9	1445
10	1442
11	575
12	175
13	1230
14	180
15	361
16	92
18	31
22	176
23	4
24	5
25	9
27	20
28	24
<b>Totale</b>	<b>10.164</b>

Dall'analisi storica effettuata nel periodo 1982-2005, si evince che la popolazione residente cresce complessivamente di 2.290 unità:

Periodo	popolazione iniziale	popolazione finale	variazione
82-91	7.953	10.601	2.648
92-01	10.601	10.095	-506
02-05	10.095	10.254	148

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 +2.648 abitanti ed un incremento relativo pari a circa il 33% ( $=2.648/7.953$ ). 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 triennio 02-05 la popolazione è cresciuta di 148 unità.

Seguendo questo *trand* demografico, e facendo una serie di ipotesi, sull'emigrazione, immigrazione, nascite e morti (cfr. Elaborato Socio-economico), si ottiene una previsione di popolazione al 2026 pari a 12.181 abitanti.

## 2.2. IL PATRIMONIO ABITATIVO

L'analisi sul patrimonio edilizio esistente, è stata condotta nel trentennio 82-2001, così come riportata al capitolo 3 dell'Analisi socio-economica. Tale analisi, mediante i dati ISAT 81-91-01 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 2001 il patrimonio abitativo complessivo è costituito da 3.324 abitazioni per un totale di 13.804 stanze. Le abitazioni hanno una consistenza media pari a 4,15 stanze ed ad ogni abitante corrisponde una disponibilità media di 0,74 stanze.

10/01/2011 Ab. 5650  
(occupate) stanze  
(abitanti) 8

La stima del fabbisogno pregresso di stanze al 2001 in base ai dati del censimento delle abitazioni occupate parte dalla osservazione che, sebbene al 2001 l'indice di affollamento complessivo per l'abitato di Capaci 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 standards abitativi, etc.) e tenendo conto delle previsioni popolazione al 2026, si ottiene a quella data un fabbisogno integrativo di 4.318 stanze.



**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 31/12/05 l'Ufficio Anagrafe Comunale ha rilevato una popolazione residente di 10.254 abitanti, nella tabella seguente viene fatta la verifica degli standards attuali.

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	27.365	54.730	10.254	4,50	5,34	8.587
Attrezz. civiche e relig.	5.378	10.756	10.254	2,00	1,05	-1.752
Verde	12.401	24.802	10.254	9,00	2,42	-67.484
Parcheggi	8.212	16.424	10.254	2,50	1,60	-9.211
<b>Totale</b>	<b>53.356</b>	<b>106.712</b>	<b>10.254</b>	<b>18,00</b>	<b>10,41</b>	<b>-77.860</b>

Da questa tabella si rileva che allo stato attuale vi è un deficit di aree destinate a servizi, 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 questa delibera il C.C. fornisce precise direttive, con riferimento al PRG redatto dall'ing. Grasso ed adottato con D.C. n. 3 del 1997, per quanto riguarda la stesura definitiva. Direttive che sono servite come ulteriore indirizzo all'Ufficio del Piano, che ha ritenuto di farle proprie e di applicarle in maniera del tutto coerente. Di seguito, al fine di una migliore comprensione, viene riportato il contenuto integrale del testo della delibera.

- 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 Urbano 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 STAGIONALI

Il Piano Regolatore è impostato sui ventitrè punti contenuti nelle direttive presenti nella delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 07/04/2004. In continuità con le previsioni, del PRG redatto dall'ing. Grasso, adottato con delibera di C.C. n. 3 del 25 luglio 1997, e tenendo conto del vigente Programma di Fabbricazione.

Ai su citati punti vanno aggiunte le risultanze dello studio socio-economico, degli studi geologico, agricolo forestale e valutazione di incidenza del S.I.C.. Tenendo conto della realtà dei luoghi e del sistema dei vincoli nel 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 territoriali 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 omogenea A del Centro storico, estesa circa 7,7 Ha incentrato sull'asse storico di via Domenico Sommaria e piazza Matrice, tenendo in considerazione la perimetrazione fornita dalla Soprintendenza e l'elenco degli edifici storici da tutelare. Per questo ambito urbano la scelta è quella di normare gli interventi con un piano particolareggiato esecutivo.

Successivamente, individuate e perimetrare, le aree che rispondono ai requisiti delle zone B (ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68), e che di fatto ormai sono quasi tutte sature, e restituiscono l'immagine di un tessuto urbano consolidato, o compreso tra viale Kennedy, la statale 113 ed il tessuto a monte. Questo tessuto presenta ai margini degli ambiti che si sfrangano verso corso Isola, e alle pendici della costa Raffa Rosso – Perniciaro – Santa Rosalia – Pizzo Muletta. All'interno di questo centro urbano sono state individuate delle aree ancora libere, ma che costituiranno il naturale completamento del tessuto esistente. Queste aree urbane complessivamente hanno

una superficie complessiva di circa 29 Ha. Questa 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 perimetrate ed individuate alcune aree ad esso strettamente connesse ma che non hanno le caratteristiche delle zone 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 zone C. Una zona indicata C1 che si prevede di normare mediante prescrizione esecutiva (PE1) è delimitata dalla statale 113 (via Mos. Siino), dagli stabilimenti Puccio, dalla linea ferrata e dal fronte di case lungo la via Maria Costanza e Duilio. E' estesa circa 9,6 Ha. Un'ampia area con le caratteristiche di zona C indicata con il simbolo C2 è stata individuata in c.da Quattrovanelle a monte della statale 113 tra l'area ex Vianini e la via Passaggio dello Scoiattolo, per una superficie complessiva di circa 8 Ha. Un'altra area C2, che sarà sottoposta a prescrizione esecutiva (PE2) estesa circa 4,5 Ha, è stata individuata all'interno dell'isolato compreso tra la statale 113, la via Libertà, la via Primo Carnera e la via Verga. A monte dell'abitato, a margine del tessuto esistente e a completamento di questo, sono state individuate e perimetrate alcune zone C2 per una superficie complessiva di 1,8 Ha circa. Un'ultima zona C2, estesa circa 2,6 Ha, è ubicata a monte di via Mons. Siino, lungo la via dei Pini. Tra corso Isola delle Femmine e la Ferrovia, tra il cimitero e le scuole sono state individuate altre zone C2 per complessivi 8 Ha circa.

Infine nell'ambito delle zone C, alcune sono state indicate come zone residenziali a carattere stagionale: C3, C4, C5 e C6. Queste aree non vengono considerate per la verifica del rapporto abitanti e attrezzature, perchè si tratta di un sistema insediativo a carattere non permanente, infatti in essa si va insediare parte della popolazione già residente e popolazione fluttuante che resta solamente per un limitato periodo di tempo durante l'anno. Analizzando queste singole sottozone, abbiamo una C3 ubicata a ridosso dell'autostrada, tra la via Rapallo, via Portofino, corso Isola delle Femmine e la PE6, estesa circa 7 Ha. Un altro ambito nei pressi del cimitero, è quello compreso tra corso Isola, la PE6 e il torrente Ciachea, esteso circa 11 Ha. Le altre aree C3 sono ubicate in due tratti per la strada per Zarcate, ed occupano una superficie complessiva, 10,5 Ha circa. Passando alle sottozone C4, che sono quelle aree



localizzate nel villaggio Sommariva, in parte già edificate prima dell'approvazione del Programma di Fabbricazione del 1972, ed hanno una superficie di circa 11 ha. Le 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 6 Ha, mentre le seconde sono distinte in due ambiti, uno a valle dell'autostrada esteso 7,7 Ha, l'altro a monte con una superficie di circa 20 Ha, che sarà normato con la Prescrizione Esecutiva n.3. Infine, le sottozone C6, ereditate dal vigente Programma di Fabbricazione, destinate ad una edilizia residenziale a carattere rurale localizzata a monte del centro abitato, nelle località Santa Rosalia, Luogo Grande, Sommariva e Zercateo, per una superficie complessiva di circa 60 Ha.

## 5.2. LE ZONE ARTIGIANALI, COMMERCIALI ED ALBERGHIERE

Le zone D sono state distinte in tre tipi: D1, D2 e D3. La sottozona D1 è stata individuata in c.da Luogo Grande, tra la statale 113 e i depositi della SMA, recependo le indicazioni contenute nella delibera 16/04, e rispettando in parte le previsioni del Piano dell'ing. Grasso. L'altra zona D1 conferma le previsioni del PdL in corrispondenza dei capannoni della ditta Puccio, prevedendo una espansione a triangolo. Queste zone D1 hanno una destinazione per attività artigianale e commerciali, e sono estese rispettivamente circa 13 Ha e la seconda 3,2 Ha. Per quanto riguarda le D2 con destinazione esclusivamente commerciale è ubicata nell'area ex Vianini, con fronte sulla SS 113 (via Vittorio Emanuele), ed ha una estensione di 2,2 Ha, confermando quanto già previsto nel Programma di Fabbricazione e considerando la posizione strategica vicina allo svincolo autostradale di Isola delle Femmine. Una altra piccola area di circa 0,2 Ha è ubicata all'interno a sinistra uscendo dal centro urbano in direzione Carini, via Mons. Siino, ed è stata localizzata in ampliamento ad una attività commerciale già esistente. Infine, sempre nel rispetto delle direttive del CC sono state individuate alcune aree D3 per attività turistico-alberghiero. La prima di queste sarà normata con prescrizione esecutiva (PE4) è ubicata 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. Infine l'altra 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 Zercateo, all'altezza del tornante in trincea fino alla biforcazione della strada per Sommariva.

### **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. All'interno di tale area, che sarà normata mediante una prescrizione esecutiva (PE 6), saranno previste sia attrezzature collettive, che edilizia residenziale. In particolare sono previsti: il Museo del Mare già finanziato dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali; attrezzature turistiche, ricettive e ricreative; residenza stagionale ed edilizia pubblica.

### **5.4. IL TERRITORIO APERTO: IL VERDE AGRICOLO**

Comprende quelle parti del territorio comunale coincidente con il SIC "Zaffo Rosso", e con le aree soggette a rischio geologico, in particolare su Pizzo Muletta e il Costone in contrada Luogo Grande. Tale zona omogenea è estesa 252,7 ha.



### DIMENSIONAMENTO dei PRG

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

\* 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 C a carattere stagionale, perchè i servizi verranno trovati in sede di progettazione particolareggiata. Inoltre, considerando che al 2026 avremo una popolazione di 12.181 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 9.246 (12.181-2.935) abitanti<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> 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 standards D.M. 1444/68**

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	32.237	64.474	9.246	4,50	6,97	22.867
Attrezz. civiche e relig.	11.423	22.846	9.246	2,00	2,47	4.354
Verde	44.953	89.906	9.246	9,00	9,72	6.692
Parcheggi	27.001	54.002	9.246	2,50	5,84	30.887
<b>Totale</b>	<b>115.614</b>	<b>231.228</b>	<b>10.254</b>	<b>18,00</b>	<b>22,55</b>	<b>46.656</b>

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

## CAPITOLO VI

### 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 di seguito.

1. la linea ferrata Palermo-Trapani, con stazione passeggeri e scalo merci posta tra corso Isola e la SS 113. Secondo un progetto della Italferr RFI già appaltato dalla, si realizzerà 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 il progetto RFI prevede la realizzazione di una stazione metropolitana sotto il piano di campagna (quota binari), con ingressi in corrispondenza dell'attuale 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 plaia. 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, anche in vista della realizzazione del Museo del Mare. In atto dall'autostrada si entra a Capaci attraverso lo svincolo di Carini 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 per il collegamento della grande attrezzatura del Museo del Mare. 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, che coincide con l'antico tracciato della reggia 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 futuro cavalcavia previsto dalla RFI all'altra estremità del territorio di Capaci, al confine con il territorio di Carini, 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 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 corso Isola delle Femmine in vista dell'interramento della ferrovia e della creazione di una unica carreggiata stradale tra



la sede ferroviaria e le strade ad essa parallele. Tale nodo, contenente anche la futura stazione metropolitana, diventerà 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'UTC 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.

