



Le aree risorsa a Palermo. Una opportunità di sviluppo urbano sostenibile?

Marilena Orlando

Università degli Studi di Palermo

Dipartimento di Architettura, sezione Città, Territorio e Paesaggio

Email: marilena.orlando@unipa.it

Tel. 091.9773312

Abstract

La tesi sostenuta nel presente lavoro è che le aree urbane in disuso possono divenire occasioni di sviluppo urbano sostenibile se esiste un progetto complessivo di riqualificazione urbana, formulato all'interno di un piano urbanistico e ridefinito nell'ambito di strategie condivise della città per la città, sotto la guida indispensabile di un soggetto istituzionale che sappia mobilitare azioni congiunte e interazioni tra reti variegate di attori pubblici e privati. Il campo entro il quale la tesi trova argomentazioni è quello dell'indagine sulle politiche urbane avviate nella città di Palermo, realtà urbana in cui i finanziamenti comunitari hanno creato le premesse per aprire la strada dello sviluppo locale.

Le prospettive di lavoro sono quelle di monitorare le politiche urbane in atto, attraverso l'individuazione di un set di indicatori utili a valutare se gli strumenti messi in campo e le azioni avviate sono in grado di avviare un percorso di sviluppo urbano sostenibile.

Una premessa

Da anni la Sicilia è territorio di sperimentazione di pratiche e processi di programmazione indirizzati a perseguire strategie di sviluppo urbano sostenibile, che è un tema trasversale dell'intera programmazione regionale delle politiche di sviluppo.

In questa direzione, le aree dismesse, intese come spazi urbani, aperti e costruiti, non più utilizzati per le funzioni originarie, possono assumere una nuova declinazione che ne ridefinisce il ruolo nelle dinamiche attuali delle città, poiché quelli che spesso sono stati definiti *vuoti* urbani (Bobbio, 1999), talvolta in maniera strumentale (Gambino, 2000), costituiscono in realtà dei *pieni*, di manufatti, di memorie collettive, di cultura del lavoro (Dansero, Giaimo & Spaziant, 2000), ovvero un potenziale patrimonio da scoprire, riutilizzare e reinterpretare, che diventa strumento per la costruzione di percorsi endogeni di sviluppo.

A partire da questa premessa, esploriamo il caso della città di Palermo, realtà urbana in cui i finanziamenti comunitari hanno creato le premesse per aprire la strada dello sviluppo locale. Palermo si distingue, tra l'altro, per una notevole quantità di aree ed edifici non utilizzati, per una progettualità talvolta sconnessa e per atti di piano e politiche strategiche che dovrebbero invertire i processi in atto.

A partire da queste premesse, l'analisi qui presentata privilegia una lettura degli interventi in atto sul patrimonio urbano dismesso¹ ed in particolare su una ampia gamma di *aree ed edifici non residenziali*, utilizzabili per usi diversi da quelli originali, che coinvolgono anche "pezzi di città", ovvero risorse nodali per qualsiasi politica di trasformazione della città contemporanea (Gambino, 1996; 2000).

¹ L'indagine fa parte della più ampia ricerca in corso dal titolo "Aggiornamento degli obiettivi e delle strategie dello sviluppo locale" - Assegno di ricerca (2009-2013) presso il dipartimento di Architettura, sezione Città, Territorio e Paesaggio, tutor: prof. Teresa Cannarozzo.

La trattazione che segue, per i limiti di spazio, dovrà parzializzare l'analisi e tralasciare i processi in atto di riuso del waterfront storico, sul quale si fonda una parte importante della riqualificazione urbana della città di Palermo e che meriterebbe un approfondimento specifico.

Alcuni dati sul consumo di suolo a Palermo. Lo scenario di fondo dei piani.

Negli anni novanta la città di Palermo si dotava di due strumenti che dovevano segnare un cambiamento di rotta rispetto alla direzione intrapresa con il Piano Regolatore Generale della stagione di Lima e Ciancimino, la cui attuazione aveva prodotto una crescita smisurata e illegale nel territorio agricolo (Cannarozzo, 2000): il piano per il recupero del centro storico (consulenti Leonardo Benevolo e Pierluigi Cervellati), e il nuovo piano regolatore generale (consulente Cervellati)². Il primo ha consentito il recupero di buona parte della città storica (Orlando, 2004; Cannarozzo, 2004; Cannarozzo e Orlando, 2006); sul secondo, le complesse vicende di formazione e approvazione hanno compromesso gli obiettivi iniziali.

In quegli anni la superficie urbanizzata è di circa 7.000 ettari su un territorio comunale di 11.000 ettari, mentre la popolazione non raggiunge la soglia prevista di 800.000 abitanti (Cannarozzo, 2000). Se consideriamo che nel 1943 la popolazione residente ammontava a 435.439 abitanti su una superficie urbanizzata estesa 600 ettari, dal dopoguerra agli anni novanta, ad un aumento di circa il 100% della popolazione residente è corrisposto un aumento di circa il 1.000% dell'urbanizzazione. Questo confronto tra domanda di suolo (abitanti) e offerta di suolo (superficie urbanizzata) fa emergere una crescita urbana regolata da interessi speculativi più che da fabbisogni reali.

A partire da un tale scenario, il nuovo strumento urbanistico doveva invertire le logiche dissennate che avevano governato la città. Il Prg di Cervellati, infatti, introduce il tema della *conservazione* all'interno delle politiche di governo della città, da perseguire attraverso alcuni grandi settori di intervento: il sistema del verde; il sistema delle *aree risorsa*; il sistema delle aree produttive, direzionali, commerciali e turistiche; la mobilità e il traffico; il recupero. Il leitmotiv della salvaguardia e della valorizzazione, del recupero e della riqualificazione si applicano alle aree libere su cui intervenire attraverso la riqualificazione ambientale e al patrimonio edilizio esistente, per il quale si prevede il riutilizzo per la riconversione a nuovi usi.

Tuttavia, alla "retorica" del piano fanno riscontro alcuni dati che fanno riflettere sulla mancata incisività dello strumento urbanistico, ampiamente modificato durante il suo iter di approvazione, nell'orientare le trasformazioni sul territorio verso la auspicata *conservazione*.

I rilevamenti più recenti forniti dall'Ispra sul consumo di suolo (Munafò et al., 2011; Ispra, 2010) relativi a Palermo, che riguardano il decennio 1994-2005, mettono in evidenza un aumento della percentuale del consumo di suolo dovuto all'impermeabilizzazione³ da 37,1% a 38,1% ed un aumento della superficie impermeabile da 5.888 a 6.055 ettari (circa 18 ettari l'anno), cui corrisponde un andamento demografico in lieve decremento (da 693.387 ab. nel 1994 e 670.820 ab. nel 2005). Contemporaneamente, l'intensità d'uso⁴ è scesa dal 118,7 a 110,8, mentre si è verificato un aumento della superficie impermeabile procapite da 84 a 90 mq/ab (grafico 1-2).

Questo indicatore, che mette a confronto il numero di abitanti per superficie urbanizzata rispetto alla quantità di superficie urbanizzata per abitante, ben rappresenta la progressiva tendenza alla dispersione urbana. Infatti, i dati fanno emergere uno scenario modificato rispetto alla precedente stagione pianificatoria: se da un lato il consumo di suolo cresce molto più lentamente, dall'altro si riscontra un uso antropico del territorio sempre più estensivo, che causa la progressiva perdita di aree agricole.

² Il PPE per il centro storico di Palermo è stato approvato con D. A.R.T.A. n° 525 del 13/07/1993. La Variante Generale al PRG è stata approvata con D.Dir. 124/DRU del 13.03.02 e con D.Dir 558 del 29.07.02, che integra il precedente decreto. Nel 2007 il Prg è scaduto e l'Amministrazione Comunale sta redigendo le direttive generali del nuovo Prg.

³ L'impermeabilizzazione è il cambiamento della natura del suolo, che diventa impermeabile in seguito alla copertura permanente con materiali impermeabili come calcestruzzo, metallo, vetro, asfalto e plastica, per la costruzione di edifici, strade o altri usi, ovvero forme irreversibili di trasformazione del territorio e del paesaggio.

⁴ Numero di abitanti per ettaro, che a Palermo supera i 100 ab/ha, come per le città di Firenze, Genova, Milano, Napoli, Torino. Cfr. Munafò et al. (2011); Ispra, 2010.

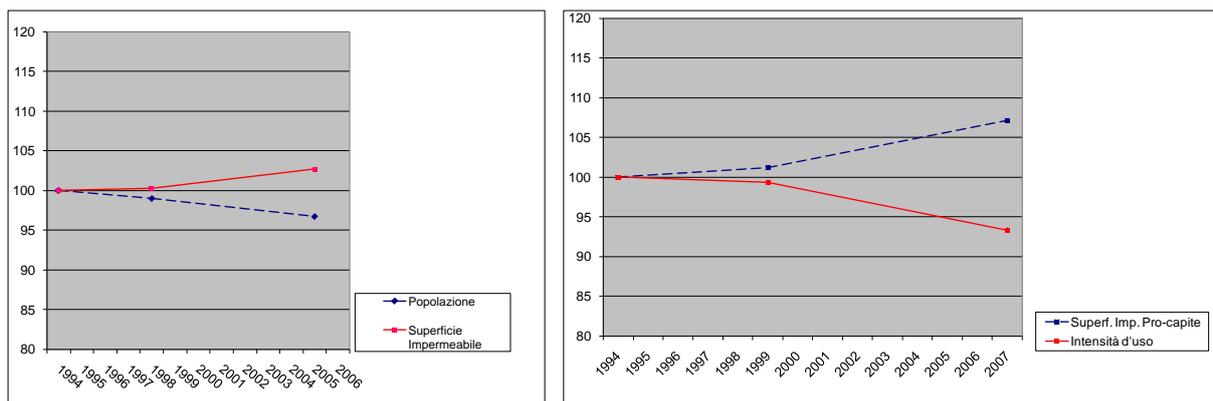


Gráfico 1. Andamento del consumo di suolo a Palermo: percentuale di superficie impermeabile sul totale dell'area comunale.

Gráfico 2. Rapporto tra superficie impermeabile procapite ed intensità d'uso del suolo nel comune di Palermo. I grafici sono elaborazioni proprie sulla base dei dati Ispra. Cfr. Ispra, 2010.

Nuove lottizzazioni commerciali ed edilizie, realizzate spesso in variante al Prg, caratterizzano le trasformazioni più nocive per il territorio di Palermo, ancora oggi in corso. Il riuso di aree ed edifici dismessi, proposto nel Prg come azione predominante nelle nuove trasformazioni della città di Palermo, dovrebbe essere, invece, la strategia predominante se consideriamo che la città dispone di circa 29 siti ex industriali (Piano Strategico, 2010; Carta, 1999), diverse aree ferroviarie dismesse, una grande quantità di aree ed edifici in disuso, carichi di valori simbolici e testimoniali e un notevole patrimonio residenziale abbandonato.

Le aree e le azioni

Il Prg di Palermo individua un insieme di *aree risorsa*, un elenco variegato di aree dismesse e dismettibili che presentano caratteristiche dimensionali, stato di proprietà ed effettive situazioni d'operabilità molto varie. Ad esse viene attribuito, anche se genericamente, il ruolo determinante di caratterizzare le nuove otto "municipalità" (che sostituiscono i venticinque quartieri) in cui il Prg suddivide la città di Palermo.

A ogni municipalità, infatti, viene assegnato un *centro della municipalità*, che viene attribuito a nuove architetture, ma spesso ad aree ed edifici inutilizzati, più o meno pregiati dal punto di vista storico e architettonico (Cannarozzo, 2004), le cui funzioni sono sommariamente indicate come attività di "rappresentanza, e d'incontro, di cultura e di svago, di lavoro e di mercato" (Prg, 1994).

Le previsioni di piano relative al patrimonio urbano non residenziale in disuso coinvolgono, pertanto, centri di municipalità, edifici di netto storico ed aree di verde storico⁵, aree produttive, direzionali, commerciali e turistiche (zone F e C).

Nel Piano Strategico *Palermo capitale dell'Euromediterraneo*⁶, le aree e gli edifici in disuso sono considerati poli di "centralità urbana", determinanti per promuovere lo sviluppo locale, creare occasioni di innovazione e generare l'interesse negli operatori economici locali, nazionali e internazionali.

A partire dai due strumenti, le politiche pubbliche perseguite sono a diversi stati di attuazione. Per alcune aree, il livello di operatività è ancora allo stato embrionale. Ci riferiamo in particolare ai seguenti casi:

- la *caserma Cascino* e la *fiera del Mediterraneo* dovrebbero costituire un polo congressuale ed espositivo. Tale area dovrebbe fare parte di un unico sistema urbano che, includendo anche la *stazione ferroviaria Sampolo* già dismessa, il *carcere borbonico Ucciardone* e il *Mercato Ortofrutticolo*, entrambi in piena funzione, dovrebbe divenire una nuova centralità urbana che ospiterà servizi culturali, ricettivi, ricreativi e congressuali, secondo le previsioni del Piano Strategico. Le aree, di proprietà mista, si estendono per circa 24 ettari, ma attualmente risultano indisponibili, anche se l'intervento potrebbe essere realizzato grazie ai finanziamenti del POR FESR 2007-2013.
- l'*ex macello*, l'*ex gasometro* e l'*ex deposito locomotive di Sant'Erasmo* costituiscono edifici strategici per la costa sud. Il Comune di Palermo e la Soprintendenza BBCC hanno recuperato ed inaugurato nel 2004 l'ottocentesco ex deposito locomotive di Sant'Erasmo, oggi utilizzato come spazio culturale. Non ci sono azioni in corso sugli altri due edifici, il cui recupero congiunto, enunciato nel Piano Strategico, darebbe un forte contributo alla riqualificazione della costa sud, poiché potrebbe produrre il beneficio collaterale di innescare a cascata processi virtuosi di rivitalizzazione del contesto urbano limitrofo.

⁵ Per netto storico si intendono "i manufatti già edificati al 1939". Il "verde storico" include i parchi e giardini storici e le pertinenze delle ville storiche. Cfr. Comune di Palermo (2002).

⁶ Il Ps è stato approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 251 del 17.12.2010 ed è in corso l'esame da parte della Regione Siciliana per la sua approvazione definitiva.

- l'*ex manifattura Tabacchi* si trova nella costa nord di Palermo e si estende per circa 3 ettari. L'edificio, costruito nel 1628 per consentire la quarantena di merci e persone provenienti da luoghi a rischio d'infezioni, alla fine dell'800 divenne la Manifattura Tabacchi. L'intervento, in variante al Prg, propone un riuso a prevalenti fini turistici, rispetto a fini "urbani". Si prevede, infatti, il recupero degli edifici per la realizzazione di un centro polifunzionale con centro commerciale, e parcheggi annessi, immobili per l'edilizia residenziale, attività ricettive, variazione della rete viaria pubblica e un campo di calcio. Il progetto è stato presentato in occasione del secondo bando PRUSST (2006) e coinvolge il Comune di Palermo, l'Autorità Portuale ed imprese private.

Ci sono perplessità circa la effettiva realizzazione dell'opera, poiché la proposta di intervento, che ha avuto un pronunciamento positivo da parte della Commissione Consiliare all'Urbanistica, è in attesa di un parere da parte del Consiglio Comunale da diversi anni, ma tra breve (anno 2013) decorre la scadenza per l'accesso ai finanziamenti del secondo bando Prusst.

Gli interventi che possono essere considerati ad un certo stato di avanzamento interessano effettivamente circa 20 ettari e riguardano: la *ex Chimica Arenella* nella costa nord, i *padiglioni Ducrot* e la *Stazione Lollì* immerse in pieno centro cittadino.

L'area industriale dell'*ex chimica Arenella* si trova nella borgata marinara dell'Arenella e si estende per circa 7,4 ettari. La fabbrica, fondata nei primi anni del '900, sospende la sua produzione nel 1931 e diventa di proprietà comunale alla fine degli anni novanta. Il Prg considera l'area potenzialmente edificabile, destinata ad attività ricettive e complementari al turismo (Ca, T), e individua i 22 padiglioni come netto storico, con tipologia "non residenziale". L'area, inoltre, ricade nella fascia di rispetto dei 150 metri dalla battigia (L.r. 15/91) ed è sottoposta a vincolo paesaggistico (D.L. 490/99).

Il recupero dell'area dismessa viene confermato nel Piano Strategico per la trasformazione dell'antica fabbrica e delle aree libere di pertinenza in spazio urbano fruibile e si relaziona con la riqualificazione del tratto di costa antistante per consentire la fruizione della spiaggia fino ad oggi impedita. Il progetto portato avanti dall'Amministrazione Comunale, che ne è l'unico proprietario, prevede il recupero di tre padiglioni industriali da destinare rispettivamente a centro espositivo, a "fiera delle idee" per attività di promozione della produzione artigianale ed industriale locale, ad attività commerciale. Inoltre si prevede la realizzazione di un parcheggio interrato e la riqualificazione degli spazi esterni connessi grazie anche alla demolizione di alcuni corpi prospicienti il mare.

L'intervento, promosso dal Pit 7 *Palermo capitale dell'Euromediterraneo*, è attualmente in corso. Il riuso di tali aree, da un lato, consentirà di rompere i recinti e le barriere che le rendevano fisicamente separati dalla città, dall'altro, potrebbe avviare un percorso di valorizzazione sociale ed economico della borgata marinara (Figura 1).



Figura 1. *Ex Chimica Arenella*. Fonte: Comune di Palermo

Il complesso dell'*ex stazione Lollì* si estende per circa 7,5 ettari ed è stato realizzato nel XIX secolo su un'area con una forte connotazione urbana, privilegiata nel '900 per la sua espansione urbanistica di tipo medio-borghese in prossimità del teatro Politeama.

Rimasta in abbandono per molti anni, il complesso della stazione, caratterizzato da diversi edifici in stile liberty, e da un giardino di grande interesse dal punto di vista botanico, nel 2006 è stato venduto dalla società di gestione Ferrovie Real Estate del gruppo FS a un raggruppamento di società private.

Il Prg prevede la destinazione d'uso di tipo museale "sede espositiva dell'ente proprietario", individua edifici di netto storico, prevede un parcheggio multipiano e perimetra alcune zone a parco urbano. Sulle aree attualmente occupate dai binari, il Prg prevede la realizzazione di zone per attrezzature culturali e uffici direzionali (F12, F15) e consente, pertanto, nuova edificazione.

Il Piano Strategico, confermando le previsioni del piano urbanistico, considera il complesso ferroviario una "centralità urbana" per la realizzazione di un polo culturale e la riconnessione al sistema dei parchi urbani.

Il progetto è stato avviato tramite il Programma Innovativo in Ambito Urbano Porti e Stazioni, per il quale nel 2004 il Comune e ha stipulato il Protocollo d'Intesa con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, le R.F.I. s.p.a., le Ferrovie Real Estate e l'Autorità Portuale di Palermo e soggetti privati, ed ha avviato la redazione di un piano particolareggiato. Il finanziamento pubblico è destinato ad attività relative alla progettazione, mentre la trasformazione urbanistica dell'area risulterà totalmente a carico dei promotori privati.

Nel 2008 all'interno dell'area di pertinenza della stazione è stato inaugurato il cantiere del passante ferroviario urbano, mentre l'intervento sugli edifici dismessi è in fase di progettazione, per cui non si possono fare previsioni sui risultati dell'opera. Si potrebbe verificare un ulteriore intasamento delle aree centrali, attraverso l'edificazione dell'area, consentita dal Prg proprio sulla trincea ferroviaria, oppure la città si potrebbe dotare di un'area urbana riqualificata e dotata di un sistema di parcheggi e di verde urbano di cui è profondamente carente (Cannarozzo, 2004). Il fatto che il progetto abbia avuto un pronunciamento negativo da parte della Soprintendenza ai BBCC a causa della esistenza di un vincolo etno-antropologico e monumentale che esclude qualsiasi azione edificatoria sull'area, lascia ben sperare.

L'area dei *Padiglioni Ducrot*, denominata oggi *Cantieri culturali alla Zisa*, si estende per circa 5 ettari, ed è un sito di archeologia industriale, che ospitava le fabbriche produttrici di mobili in stile liberty famosi in tutta Italia. L'area, da un lato confina con un quartiere di edifici residenziali moderni, dall'altro con il complesso monumentale della Zisa. Il Prg prevede la localizzazione di un centro della municipalità, indica aree e manufatti storici (A1, A2), aree a verde pubblico, parcheggi e strutture assistenziali (F14). Anche quest'ambito urbano nel Piano Strategico è considerato un nodo di "centralità urbana", in cui realizzare un polo culturale da destinare all'incremento e al supporto di attività culturali e ricreative, da integrare agli spazi dismessi dell'ex stazione Lolti.

L'area è già da alcuni anni oggetto di interventi di riconversione e rifunzionalizzazione, avviati attraverso canali finanziari pubblici e privati (Prusst, Pist/Pisu). Alcuni padiglioni dei cantieri culturali sono stati concessi dall'Amministrazione Comunale all'Accademia di Belle Arti, che ne cura la gestione per la organizzazione di eventi, laboratori e workshop. L'Amministrazione Comunale ha completato da qualche anno la Scuola Nazionale di Cinematografia, che è attualmente in uso, ma il Museo Euromediterraneo delle Arti Contemporanee, la sala multimediale e le botteghe, il cui recupero si è concluso, non sono utilizzati e pertanto, destinati al progressivo degrado. Ciò dimostra come l'occasione fornita dai finanziamenti pubblici non basti a generare azioni di successo, se mancano strategie di lungo periodo e una rete di soggetti mobilitati dalla fase embrionale fino a quella gestionale dell'opera.

A queste aree e edifici in pieno centro urbano o in prossimità della costa si aggiungono una grande quantità di edifici isolati, spesso di proprietà comunale, immersi in alcuni brandi di aree agricole ancora presenti.

È il caso di *villa Raffo* all'interno di un'area agricola di circa 28 ettari, che fino agli inizi del '700 costituiva un latifondo coltivato dai gesuiti a mandorli, pistacchi e ulivi, parte integrante del più ampio sistema delle Conca D'Oro. L'area, limitrofa al quartiere Zen, nel Prg ricade nella zona omogenea "verde storico", ed è soggetta a tutela ambientale come "parco urbano" e a "vincolo paesaggistico". A tali vincoli si contrappone la previsione di un "centro della municipalità" che, non avendo una precisa localizzazione, consente di trasformare l'area in "potenzialmente edificabile" (Cannarozzo et al., 2007). Sull'area è stato realizzato di recente un centro grande commerciale con un parcheggio di pertinenza.

Non sono stati realizzati (fino ad ora) i due centri di assistenza per pluriminorati ed anziani, un impianto sportivo, un centro di municipalità con relativo parcheggio pubblico, mentre Villa Raffo, recentemente restaurata, non è utilizzata ed è circondata da un'area su cui sono stati piantumati alcuni alberelli. Emblematico è il nome attribuito al centro commerciale *Conca D'Oro*, che sembra voler ironicamente mantenere la memoria di un'identità che la città sta perdendo (Figura 2).



Figura 2. L'area di Fondo Raffo prima e dopo l'intervento.

Lo stesso destino ha subito l'area agricola di circa 10 ettari, limitrofa al quartiere Borgonuovo, caratterizzata da vegetazione spontanea e da alberi d'altro fusto, uliveti e agrumeti, gravitante intorno a *Torre Ingastone*, probabile punto di difesa di una grande masseria, testimonianza del patrimonio agricolo tradizionale. Su quest'area, è sorto il Centro commerciale *Torre*.

Su un'altra grande area agricola, che si estende per circa 18 ettari, limitrofa al quartiere periferico di Brancaccio, è stato realizzato il grande centro commerciale *Forum*. Tale area costituisce la propaggine del grande parco agricolo di *Ciaculli*, all'interno del quale si ritrovano il *baglio S. Anna* e il *baglio Villa*, risalenti al XVIII secolo. Le tre strutture commerciali realizzate hanno alcuni tratti comuni: costituiscono proposte di trasformazione urbanistica, in variante al Prg, di aree a prevalente destinazione agricola, di pregio agricolo-naturalistico e storico-culturale, contigue a quartieri residenziali periferici privi di qualità, ed in prossimità di una viabilità per la grande affluenza. Il trattamento riservato alle importanti preesistenze storiche ricadenti nelle rispettive aree consiste in una esigua perimetrazione delle aree di pertinenza dei beni storici, in cui il verde storico diventa residuale (cfr. Abbate, Orlando, 2009). Inoltre, il processo di "delocalizzazione economica" (Lissoni, 1996) posto in essere da tali interventi, nonché la sottrazione di spazio che poteva invece essere destinato alla collettività, hanno ridotto ulteriormente le occasioni di riqualificazione dei quartieri periferici coinvolti, già ampiamente compromessi dal punto di vista fisico e sociale.

Note conclusive

Dal quadro analizzato possono emergere i *temi* ricorrenti, i *soggetti* coinvolti nelle azioni e le *occasioni* che le muovono, al fine di giungere ad alcune osservazioni critiche.

Dai casi analizzati, il tema prevalente è la realizzazione di nuove polarità urbane, attraverso un mix funzionale in cui predominano le attività culturali, commerciali, terziarie e turistiche.

Nella maggior parte dei casi sono marginali i temi riconducibili al più ampio dibattito relativo alla sostenibilità urbana delle trasformazioni: l'identità locale, spesso compromessa in nome degli interessi privati, il verde urbano e i parcheggi pubblici, fondamentali per migliorare le condizioni di vivibilità urbana e per sanare, almeno in parte, la carenza di servizi per la collettività, che rende spesso estremamente ostile la città.

A tal proposito si riscontra una incerta efficacia del piano urbanistico nelle scelte relative alle aree in disuso. Le aree *risorsa* sono considerate strategiche per perseguire gli obiettivi di conservazione e riqualificazione su cui è improntato lo strumento urbanistico, ma le destinazioni d'uso di tali aree, così come l'individuazione di spazi da destinare a grandi strutture commerciali sono poco approfondite.

Rispetto alle occasioni che avviano gli interventi sulle aree in disuso, si tratta quasi sempre di occasioni "strutturali" (Seassaro, 2000), che traggono origine da finanziamenti comunitari o pubblici, tramite i quali è dato all'Amministrazione locale di avviare interventi, ma che non sempre riescono a tradursi in azioni di successo. Le strategie diventano secondarie rispetto all'obiettivo prioritario di non perdere il finanziamento, piuttosto, si avviano interventi episodici ed azioni "estemporanee", e il Piano "strategico" non basta ad orientarli "strategicamente".

Rispetto ai soggetti coinvolti emerge un quadro variegato di attori pubblici e privati. Se il soggetto attuatore è il privato, il rischio è che le opere pubbliche non siano contestuali, né tantomeno preliminari a quelle private. Pertanto, tende a prevalere l'interesse economico dei proprietari o dei soggetti finanziatori rispetto alla scelta di soluzioni idonee a migliorare la condizione urbana.

Un approccio concertativo, che mira alla creazione del consenso su principi strategici, è stato tentato con l'avvio dei Prusst. Tuttavia, questa esperienza, se da un lato ha avviato un percorso di sinergie tra pubblico e privato, che

era stato assente all'interno della prassi amministrativa, non ha fino ad ora portato gli esiti sperati, piuttosto la preoccupazione collettiva è che possa promuovere forme di collusione e affari della criminalità organizzata (Pitrolo, 2010).

È dal contesto fin qui tratteggiato che emerge un diverso grado di maturazione delle azioni, alcune intraprese, poche concluse, altre in via di formazione, altre soltanto enunciate. Appare inoltre evidente la difficoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di svolgere un ruolo di regia nel gestire le azioni di trasformazione urbana, difficilmente governate e generate dalle *occasioni* e dai *soggetti* di volta chiamati in causa, piuttosto che dalle strategie poste in essere dalla strumentazione urbanistica e strategica, che nonostante carenze ed incoerenze, mostra obiettivi condivisibili di riqualificazione urbana e di sviluppo urbano sostenibile.

Il ripensamento critico di quanto emerso porta a sostenere che l'analisi fin qui condotta possa avviare la sperimentazione di un metodo di ri-lettura della dimensione dello sviluppo urbano sostenibile a Palermo in relazione agli interventi sul patrimonio urbano in disuso. In questa direzione, le prospettive del presente lavoro potrebbero essere indirizzate alla costruzione di un sistema di indicatori per misurare gli effetti sociali, urbani, ambientali, paesaggistici, e il rapporto tra interessi molteplici, nelle politiche e nelle azioni poste in essere.

Tali indicatori potrebbero diventare uno strumento di supporto per il nuovo Piano Regolatore Generale, di cui è in corso la redazione delle direttive generali, al fine di indirizzare le future politiche di sviluppo urbano sostenibile per le *aree risorsa* della città di Palermo. L'obiettivo da perseguire dovrebbe essere quello di far prevalere aspettative di riuso a fini "urbani" e trasformare tali aree da potenzialmente *immobiliari* in *risorse urbane*, attraverso l'insediamento di funzioni mirate alla qualità urbana, in *risorse culturali*, attraverso la valorizzazione di luoghi della memoria, in *risorse ambientali*, attraverso un nuovo ritrovato equilibrio tra tessuto urbanizzato e spazi aperti.

Bibliografia

- Abbate G., Orlando, M. (2009), "Centri commerciali a Palermo: alla conquista della Conca d'Oro", in Leone M., Lo Piccolo F., Schilleci F. (a cura di), *Il paesaggio agricolo nella Conca d'Oro di Palermo*, Alinea, Firenze, pp. 305-313.
- Bobbio R. (1999), "Riconversione delle aree dismesse: aggiornamento e spunti di riflessione", in *Urbanistica Informazioni*, n. 164, pp. 5.
- Cannarozzo T. (2000), "Palermo: le trasformazioni di mezzo secolo", in *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, n. 67, 101-139.
- Cannarozzo T. (2004), "Centro storico di Palermo: dopo il PPE", in *Urbanistica Informazioni*, n. 193, pp. 71-72.
- Cannarozzo T., Orlando M. (2006), "Il processo di recupero del centro storico di Palermo", in *Giornale dell'Architettura*, n. 45, p. 9.
- Cannarozzo T., Fontana, D., Borsellino, D. (2007), *Osservazioni al Piano Particolareggiato relativo al Progetto di utilizzo del Centro di Municipalità Fondo Raffo, in variante al P.r.g. vigente*, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 365 del 6/12/2006, Palermo, mimeo.
- Cannarozzo T. (2004), "Palermo: il martirio di un piano orfano", in *Archivio di studi urbani e regionali*, n. 80, pp. 123-143.
- Comune di Palermo, Ripartizione Urbanistica (1994), *Relazione Generale "Palermo città di città" della Variante Generale al Prg*, Palermo.
- Comune di Palermo, Servizio Formazione Strumenti Urbanistici (2002), *Adeguamento della Variante Generale al P.R.G. alle prescrizioni dei Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione. Relazione Generale della Variante Generale al Piano Regolatore Generale*, Palermo.
- Comune di Palermo, Servizio Formazione Strumenti Urbanistici (2002), *Adeguamento della Variante Generale al P.R.G. alle prescrizioni dei Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione. Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale*, Palermo.
- Comune di Palermo (2010). *Piano Strategico Palermo capitale dell'Euromediterraneo*, Palermo.
- Dansero E., Giaimo C., Spaziante A. (2000), "Vuoti da non perdere", in Dansero E., Giaimo C., Spaziante A. (a cura di). *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea, Firenze, pp. 7-12.
- Carta M. (1999). "Il recupero delle aree dismesse a Palermo, applicazione dell'Agenda 21", in *Urbanistica Informazioni*, n. 164, pp. 7-8.
- Gambino R. (2000), "Aree dismesse. Da problemi a risorse", in Dansero E., Giaimo C., Spaziante A. (a cura di), *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea, Firenze, pp. 165-172.
- Gambino R. (1996), "Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa. Un fenomeno articolato; politiche e strumenti attivati e attivabili", in *Dossier 1/96, Supplemento al n. 147 di Urbanistica Informazioni*, pp. 14-17.
- Ispra (2010), *Qualità dell'ambiente urbano, VII Rapporto*, Roma, Ispra.
- Lissoni C. (1996), "Urbanistica e centri commerciali: le questioni poste da casi recenti in area milanese", *Urbanistica Informazioni*, n. 149, pp. 11-12.

- Munafò M., Martellato G., Salvati L. (2011), “Il consumo di suolo nelle città italiane”, *Ecoscienza*, n. 4, pp. 10-15.
- Orlando M. (2004), “L’attuazione del recupero nel centro storico di Palermo”, in *Urbanistica Informazioni*, n. 193, pp. 72-74.
- Pitrolo G. (2010), “L’altalenante percorso del Prusst di Palermo”, *Urbanistica Informazioni*, n. 233-234, pp. 43-44.
- Seassaro L. (2000), “Attorno al dismesso a Genova. Piani e strategie, aree e azioni, attori e occasioni, problemi e conflitti”, in Dansero E., Giaimo C., Spaziante A. (a cura di), *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea, Firenze, pp. 103-122.

Riconoscimenti:

Si ringraziano gli archh. Giovanni Sarta e Tiziana Turrisi, gli ing. De Marines e Di Lorenzo, tecnici del settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Palermo, per il materiale di supporto fornito per la redazione del presente *paper*.