

COMUNE DI PARTINICO

SETTORE TECNICO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE



Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 13.07.2012

"Protocollo di Intesa per la Delocalizzazione della Distilleria Bertolino s.p.a."

PROGETTO DI VARIANTE URBANISTICA PER GLI AMBITI DI INTERVENTO "BOSCO" E "VIALE DEI PLATANI"

Categoria U	Variante Urbanistica Stralcio Ambito di Intervento Viale dei Platani	Revisione luglio 2016
TAV. N. U-R1	RELAZIONE TECNICA GENERALE	Scala -----

VISTI ED APPROVAZIONI

La presente revisione si è resa necessaria in ossequio
al D.A.R.S. n.166/GAB. del 04/05/2016

I Progettisti

Geom. Gerardo La Franca

Geom. Lucio Lio

Il Responsabile del Settore

Arch. Anna Maria Rizzo

Redatto da:

DATA: Luglio 2015

COMUNE DI PARTINICO

SETTORE TECNICO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE



Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 13.07.2012
"Protocollo di Intesa per la Delocalizzazione della Distilleria Bertolino s.p.a."

PROGETTO DI VARIANTE URBANISTICA PER GLI AMBITI DI INTERVENTO "BOSCO" E "VIALE DEI PLATANI"

Categoria U	Variante Urbanistica Stralcio Ambito di Intervento Viale dei Platani	Revisione luglio 2016
TAV. N. U-R1	RELAZIONE TECNICA GENERALE	Scala -----

VISTI ED APPROVAZIONI

La presente revisione si è resa necessaria in ossequio
al D.A.R.S. n.166/GAB. del 04/05/2016

I Progettisti

Geom. Gerardo La Franca

Geom. Lucio Lio

Il Responsabile del Settore

Arch. Anna Maria Rizzo

Redatto da:

DATA: Luglio 2015

1. Premessa

Il Comune di Partinico, facendo seguito a quanto stabilito con il Protocollo d'Intesa, stipulato in data 09.04.2013 tra lo stesso Comune e la Distilleria Bertolino S.p.a., intende concorrere alla realizzazione di un processo di sviluppo industriale nel proprio territorio, mirato a favorire l'allocazione di nuove industrie e razionalizzare le esistenti.

Nell'ambito di tale processo, risulta di vitale importanza la risoluzione delle problematiche inerenti la presenza di un impianto industriale in una zona prossima al centro abitato, con particolare riferimento alla "Distilleria Bertolino".

Con il suddetto protocollo di intesa il Comune, in accordo con la Distilleria Bertolino, propone un processo di delocalizzazione industriale dell'attuale distilleria su un'area diversa e distante dal centro abitato.

Il processo di delocalizzazione comporta la trasformazione di un'area, limitrofa all'attuale area industriale di contrada Bosco, da verde agricolo ad area industriale e la trasformazione dell'attuale area industriale di Viale dei Platani in area residenziale.

La prima trasformazione si rende necessaria vista l'impossibilità di allocare la nuova distilleria nell'area industriale esistente, viste le superfici rimaste disponibili per le nuove attività.

La seconda trasformazione si rende necessarie e giustificata vista l'esigenza da un lato di riqualificare urbanisticamente la zona di Viale dei Platani e dall'altro vista la necessità di nuove aree residenziali per l'espansione della Città di Partinico. Le nuove aree residenziali sono richieste in considerazione dell'aumento demografico degli ultimi anni che ha avuto la città, nonché, in considerazione delle previsioni di crescita demografica per il prossimo ventennio (vedi Tav. U-R2).

In questa fase si interverrà essenzialmente sui terreni di proprietà ed a disposizione della "Distilleria Bertolino", rimandando, ad una successiva ed imminente pianificazione urbana ed extraurbana la risoluzione delle problematiche riscontrate nelle aree limitrofe agli ambiti di intervento in progetto.

La presente relazione illustra il progetto di variante urbanistica al PRG del Comune di Partinico nell'ambito di intervento 1 denominato "Bosco", ove è prevista la trasformazione da Z.T.O. agricola E a Z.T.O. industriale D1.1 e dell'ambito d'intervento 2 denominato "Viale dei Platani", ove è prevista la trasformazione da Z.T.O. industriale D1 a Z.T.O. residenziale C1.1. Nell'ambito di intervento 1 è previsto, inoltre, la creazione di una Z.T.O. agricola classificata E1.1 posta intorno al casale "Colonna Romana" al fine di salvaguardare e valorizzare la memoria agricola del territorio.

Nel prosieguo, si relazionerà sul contesto in cui è inserita la variante urbanistica, sulla situazione urbanistica vigente, sul territorio oggetto di variante, su cui si inseriscono le aree di intervento, ed infine sul progetto di variante urbanistica.

2. Il contesto della variante

La presente proposta di Variante Urbanistica al PRG del Comune di Partinico è stata richiesta dalla "Distilleria Bertolino s.p.a.", a seguito di quanto riportato nel Protocollo d'Intesa, stipulato tra il Comune di Partinico e la Distilleria in data 09.04.2013.

Tale Protocollo di Intesa concorre alla realizzazione di un processo di sviluppo industriale nel territorio di Partinico mirato a favorire l'allocazione di nuove industrie ed a razionalizzare le esistenti, con la conseguente delocalizzazione dell'impianto della Distilleria Bertolino in altro sito.

Nell'ambito di tale processo, come detto, risulta di vitale importanza la risoluzione delle problematiche inerenti alla presenza dell'impianto industriale della Distilleria Bertolino in una zona prossima al centro abitato. Tale impianto, nato originariamente in una zona periferica, oggi risulta quasi inglobato all'interno del centro urbano presentando continui conflitti con le attività ed i residenti della zona.

Pertanto, al fine di garantire il processo di delocalizzazione di cui sopra, risulta necessaria una variante urbanistica, con la formazione di una nuova Z.T.O industriale, nella zona ove verrà inserito il nuovo impianto di distillazione.

Il progetto di variante urbanistica in argomento non prevede l'allocazione della "Distilleria Bertolino" nella Z.T.O. D1 già esistente in Contrada Bosco, ma bensì, in un'area limitrofa. Tale scelta è dettata dal fatto che l'area del nuovo impianto di distillazione andrebbe completamente a saturare la Z.T.O. D1, non permettendo pertanto, la creazione di nuove e diverse industrie nel territorio di Partinico.

Inoltre, nell'esistente area industriale di contrada Bosco sono già presenti insediamenti produttivi, ed altri sono in programmazione, che risultano distribuiti nel territorio in modo non organico e non razionale. Tali insediamenti sono il frutto di lottizzazioni e autorizzazioni le cui richieste, presentate da privati, non hanno seguito un vero e proprio piano d'attuazione che garantisse uno sviluppo organico e razionale dell'area industriale. Di conseguenza si è creata una frammentarietà nell'urbanizzazione della zona industriale che pur lasciando dei lotti liberi, gli stessi non presentano una continuità ed un'estensione topografica tali da accogliere, con soluzione di continuità, il nuovo impianto della "Distilleria Bertolino" (vedi Tav. U-3) di superficie pari a circa 140.000 mq.

Per le ragioni di cui sopra, si è individuata un'area limitrofa alla zona industriale esistente, atta ad allocare, per morfologia, topografia ed estensione, la nuova "Distilleria Bertolino". Tale area è sicuramente valutabile come una possibile area di

espansione industriale del territorio che potrebbe essere prevista in ogni caso nell'imminente e nuova pianificazione territoriale.

Per quanto riguarda l'area che verrà lasciata libera dalla "Distilleria Bertolino" in prossimità del centro urbano, considerata la frammentarietà del territorio compreso fra la S.S.113, Viale dei Platani e i margini urbani settentrionali di Partinico, dovuta essenzialmente alla compresenza di elementi eterogenei quali le infrastrutture, la campagna e l'industria, che da un lato hanno alimentato le attività del commercio e dell'industria e dall'altro hanno frammentato il territorio rendendo la campagna agricola ormai un residuo, risulta doveroso ridisegnare urbanisticamente questa parte di territorio con una nuova concezione di spazio urbano.

Il riassetto urbanistico dell'area di Viale dei Platani può essere attuato solo attraverso una variante urbanistica atta a trasformare e riqualificare l'intera area posta lungo una delle vie di accesso principali alla città. Tale riassetto urbano avverrà realizzando un nuovo quartiere residenziale nel quale si prevede di mantenere la memoria storica della distilleria ristrutturando ed adeguando la ciminiera esistente, simbolo della "Distilleria Bertolino" e della Città di Partinico. Il nuovo quartiere permetterà di accogliere parte della crescita demografica della Città stimata per il prossimo ventennio (vedi Tav. U-R2).

Il nuovo quartiere si pone in una zona strategica del centro urbano in quanto, si trova da un lato a ridosso dell'abitato esistente e già consolidato e dall'altro a ridosso delle maggiori vie di comunicazione della città quali la Ferrovia, l'Autostrada e la Strada Statale che permettono un veloce collegamento con gli altri centri urbani della provincia e con i maggiori servizi offerti dalla stessa città (centri commerciali, scuole, ospedali etc.).

Pertanto, la proposta di variante sostanzialmente consiste in una serie di modifiche del PRG vigente che interesseranno due ambiti di intervento distinti:

- l'ambito d'intervento 1, ricadente nella Z.T.O. E agricola del PRG, denominato "Bosco", nel quale verrà allocato il nuovo impianto industriale della "Distilleria Bertolino", da trasformare in zona industriale D1.1. Per quanto riguarda gli edifici e le aree sottoposte a tutela ricadenti nell'ambito d'intervento "Bosco", in particolare il casale "Colonna Romana", la zona circostante verrà trasformata in Z.T.O. E1.1, al fine di riconvertire e riutilizzare gli edifici esistenti che costituiscono una delle caratteristiche tipiche della colonizzazione agraria e del paesaggio del territorio partinicese.
- l'ambito d'intervento 2, ricadente nella Z.T.O. D1 industriale del PRG,

denominato "Viale dei Platani", nel quale è allocato l'impianto industriale della "Distilleria Bertolino", da trasformare in zona residenziale C1.1.

Le modifiche che verranno apportate al PRG, con la presente variante urbanistica, comporteranno un incremento di superfici e volumi residenziali nella nuova zona C1.1, ambito "Viale dei Platani", per la quale di seguito si procederà al calcolo dei relativi standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/1968.

La variante Urbanistica, come detto, comporterà pertanto, la creazione di tre nuove Z.T.O. (C1.1, D1.1 e E1.1) che saranno regolate dalle integrazioni alle "Norme di attuazione" (vedi Tav. U-R3).

A monte della proposta di variante del PRG è stato effettuato uno studio mirato a valutare la crescita demografica del Comune di Partinico (vedi Tav. U-R2), che permette di dimostrare la necessità della nuova area residenziale utile allo sviluppo urbanistico del comune. Infatti, nello studio richiamato, partendo dalle valutazioni del PRG in vigore, dallo studio dell'andamento demografico e dell'analisi del patrimonio edilizio esistente al 2011, si è valutata la variazione demografica e il fabbisogno abitativo ad oggi e per il prossimo ventennio (2011- 2031). Tale studio evidenzia un'effettiva crescita demografica e quindi, un giustificato aumento delle aree residenziali nel comune.

In sintesi lo studio determina che nel prossimo ventennio 2011-2031 vi sarà una crescita della popolazione di circa 2.299 unità, con un incremento rispetto alle previsioni del PRG vigente pari a 3.518 abitanti, con un fabbisogno complessivo è pari a 4.398 vani corrispondenti a 527.760 mc di nuove edificazioni residenziali.

3. La situazione urbanistica vigente

Il Comune di Partinico è dotato dal 1997 di un di PRG (approvato il 16.11.2000 con D.R.U. n. 414) che ha riconosciuto la struttura urbanistica esistente e ne ha definito e coordinato le modalità di conservazione e sviluppo.

Dal settembre 2009 il Piano Regolatore Generale è scaduto e con esso sono decaduti i vincoli sul territorio. Inoltre, le normative di attuazione agli strumenti urbanisti vigenti risultano ad oggi inadeguate a mantenere integro il patrimonio storico-urbanistico e architettonico già compromesso dagli interventi eseguiti negli anni precedenti.

Gli ambiti di intervento, oggetto di variante, ricadono all'interno delle Z.T.O. E agricola e D1 industriale del PRG e presentano le caratteristiche urbanistiche di seguito indicate.

L'ambito di intervento "Bosco", ricade nella Zona territoriale omogenea "E", rappresentata da quella parte di territorio aperto, essenzialmente destinato all'esercizio dell'agricoltura e alle attività produttive connesse.

Per tale zona le norme di attuazione prevedono:

- Indice di densità edilizia fondiaria per la residenza paria 0,03 mc/mq.

In tale ambito ricadono inoltre edifici e aree sottoposte a tutela che costituiscono una delle caratteristiche tipiche della colonizzazione agraria e del paesaggio del territorio partinicese. In particolare ricade il Casale Colonna Romana.

In queste aree per quanto riguarda le funzioni d'uso è consentita: la residenza; l'uso turistico e agriturismo; sanitario; alberghiero. Su tale patrimonio possono svolgersi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione nei corpi secondari e nell'ambito del restauro non è prevista la demolizione. In tutte le opere edili è obbligatorio:

- il mantenimento della morfologia dell'immobile;
- il mantenimento delle tipologie specializzate;
- il mantenimento delle alberature e delle flore esistenti;
- il mantenimento delle pavimentazioni originarie, ove la presenza di ciottolati grossi pone problemi di funzionalità potranno essere creati percorsi privilegiati, dietro parere della Soprintendenza, e purché non lesivi del contesto ambientale.

L'ambito d'intervento "Viale dei Platani" ricade nella Zona territoriale omogenea

"D1", destinata ad accogliere impianti industriali ed artigianali (distillerie, marmifici, centri di rottamazione, mattatoi, oleifici etc.).

Per tali zone le norme di attuazione prevedono:

-Indice di densità edilizia territoriale 1,5 mc/mq;

-Indice di densità edilizia fondiaria: 1.5 mc/mq

- Lotto minimo: mq 1000

-Altezza massima: ml. 8

-Distanze: Minima fra fabbricati - ml 10

 Minima dal confine - ml 5

 Minima dal ciglio stradale - ml 20

4. Inquadramento dell'area di intervento

Il comune di Partinico, situato a circa 27 Km. da Palermo a ridosso del monte Cesarò, si trova prevalentemente su terreni pianeggiati, esso si estende su un territorio di circa 110 Km² e al 2014 conta una popolazione di 31.863 abitanti.

Il centro abitato di Partinico è situato nell'entroterra del Golfo di Castellammare, a ridosso del massiccio roccioso di Cesarò, su terreni di breccia conchigliare con sabbie rosse a lenti di argilla ed è raggiungibile dall'Autostrada A29 (Palermo - Mazara del Vallo) ed è ben connesso con le principali infrastrutture viarie della zona (strade provinciali, strade statali, ferrovie, etc.).

Partinico è un grosso centro agricolo e commerciale ben integrato nel sistema territoriale siciliano. La sua economia è prevalentemente agricola, zootecnica e commerciale, sorretta da iniziative imprenditoriali per la lavorazione dei prodotti di settore (enologici), oltre ad attività industriali del settore edilizio e a manifatture artigianali.

L'attuale insediamento è la ricostruzione di un borgo preesistente, attuata nel 1309 per concessione feudale di Federico II d'Aragona al Monastero Cistercense di S. Maria d'Altofonte. Nel 1616, per atto del Viceré d'Ossuna, è dichiarato V° Quartiere di Palermo. Principato dei Torralba-Villafranca dal 1650 al 1668. In seguito Regio Demanio fino all'Aprile del 1800, in cui ottenne il titolo di città e di Comune autonomo.

L'impianto urbanistico è generato da due assi portanti connessi a T sul fuoco principale della piazza della Madrice ed i comparti formati dalle vie sono rettangolari allungati su trama viaria rettilinea, che determinano tessuti edilizi incrociati.

Gli ambiti territoriali di intervento della presente variante urbanistica, come già detto, sono due:

- Ambito d'intervento "Bosco", "**...omissis ...**".
- Ambito di intervento denominato "Viale dei Platani", di superficie catastale pari a 80.300 mq, è identificato catastalmente al Foglio di mappa N° 19. Particelle 49, 63, 64, 89, 94, 722, 723, 1507, 1585, 1586, 1587, 1588, 1599, 2428, 2429, 2430, 3255, 3256. Tale ambito è ubicato tra Viale dei Platani e Via Mantenga. Secondo il PRG l'area è identificata come Zona territoriale omogenea D1, destinata ad impianti industriali ed artigianali. Essa è ubicata nella periferia del centro abitato, in prossimità della stazione ferroviaria, e lungo una delle principali vie di accesso alla Città. Inoltre, l'ambito ricade in prossimità delle aree

Z.T.O. C1 e C2. In tale ambito ed in particolare nella particella 1599, di superficie pari a 70.493 mq, si estende l'impianto della "Distilleria Bertolino" che presenta una serie di edifici che concorrono a determinare un volume urbanistico sull'area pari complessivamente a 116.300 mc (vedi Tav. U-9). Rispetto all'ambito di intervento in oggetto l'indice fondiario sul lotto, dettato dagli edifici esistenti, risulta pari a 1,45 mc/mq.

Scheda dei Parametri di progetto:

Zona Territoriale omogenea C1.1

Denominazione	Viale dei Platani		
Destinazione d'uso	Ambito di espansione residenziale urbana direzionale al centro abitato		
Strumento di attuazione	Piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate, il rilascio di concessioni edilizie, autorizzazioni e comunicazioni		
Superficie territoriale	St= 80.300 mq (superficie catastale)		
Parametri urbanistici	It= 1,5 mc/mq	Hmax=10m	Rc= ½ St
	If = 2,65 mc/mq		Rcmax= 1/3 Sf
	Distanza tra i fabbricati ed il ciglio stradale – in conformità all'art. 9 D.m.2/2/68		
	Distanza minima tra fabbricati – 10 m		
	Distanza minima tra i fabbricati ed il confine – 5 m		

Individuato l'indice territoriale e fondiario si può procedere ad una valutazione degli standard urbanistici che dovranno essere previsti dai piani attuativi nella nuova area residenziale.

Avendo come elementi noti l'Indice di Edificabilità Territoriale (It) e la Superficie Territoriale (St) si è potuto calcolare il Volume Edificabile massimo previsto (V):

$$V = It \times St = 1,5 \times 80.300 = 120.450 \text{ mc}$$

Fissato l'Indice Procapite Volumetrico $I_{cv} = 100 \text{ mc/ab}$ (ai sensi dell' art. 3 del D.M. del 2 aprile 198 n. 1444), si è calcolato il numero degli abitanti insediabili nell'area individuata dall'ambito di intervento in oggetto:

$$N.ab = V/I_{cs} = 120.450/100 = 1.204 \text{ ab}$$

Il numero di abitanti insediabili nell'area ed il relativo volume residenziale sono inferiori a quelli derivanti dallo studio di cui alla Tav. U-R2 e pertanto, l'intero ambito di Viale dei Platani potrà essere edificato ed utilizzato nel prossimo ventennio.

Noto il numero di abitanti insediabili nell'area è stato possibile ricavare la quantità minima di aree da destinare a servizi nel rispetto del D.M. 1444/1968 che fissa come standard urbanistico complessivo per i servizi un valore pari a 18 mq/ab.

La Superficie totale a servizi pertanto, risulta pari a:

$$Sserv = Ab \times 18\text{mq/ab} = 1.204 \times 18 = 21.672 \text{ mq}$$

Inoltre, occorre valutare la superficie da destinare a strade che in questa fase di

progetto è stata fissata pari ad almeno il 17% della superficie totale:

$$S_{strada} = S_{st} \times 17\% = 80.300 \times 0,17 = 13.651 \text{ mq}$$

Pertanto la superficie totale pubblica risulta pari a:

$$S_{tot.publ.} = S_{serv} + S_{strada} = 21.672 + 13.651 = 35.323 \text{ mq}$$

La differenza tra la Superficie Territoriale (St) e la Superficie Totale Pubblica determina la Superficie Fondiaria (Sf)

$$Sf = S_{st} - S_{tot.publ.} = 80.300 - 35.323 = 44.977 \text{ mq}$$

Nota la superficie fondiaria è stato possibile ricavare l'Indice di Edificabilità Fondiaria (If):

$$If = V/Sf = 120.450 / 44.977 = 2,67 \text{ mc/mq}$$

Poiché l'indice fondiario If calcolato è risultato diverso da quello imposto dal PRG vigente per le Z.T.O. C1, nel presente progetto è stata inserita la nuova Z.T.O. C1.1 avente un indice fondiario pari a 2,65 mc/mq inferiore al valore derivante dai calcoli urbanistici eseguiti.

Fissato lo standard urbanistico, secondo il D.M. 1444/1968 per una zona C in un comune con più di 10.000 abitanti, pari a 18 mq/ab e considerati gli abitanti insediabili nell'area pari a 1.204 ab. si possono determinare i valori minimi degli standard urbanistici da assegnare ai servizi specifici, tali valori dovranno essere rispettati nella redazione dei Piani Attuativi:

ATTREZZATURE		MINIMI	SUPERFICI E STANDARD
CATEGORIA	Gruppo	mq/ab	mq
I Istruzione	1 Asilo Nido 2 Scuola materna 3 Scuola elementare 4 Scuola media	4,50	5.418
C Interesse Comune	1 religiose 2 culturali 3 sociali 4 sanitarie e amm.	2,00	2.408
V Spazi pubblici a verde attrezzati	1 parco pubblico 2 per il gioco 3 per lo sport	9,00	10.836
P Parcheggi pubblici		2,50	3.010
Superficie Totale a servizi		18	21.672

La variante al PRG proposta per l'ambito di intervento di "Viale dei Platani", prevede, pertanto, l'assegnazione delle seguenti superfici da destinare ai servizi specifici per l'area

- Superficie a Parcheggio pubblico "**P**" di 3.010mq
- Superficie a Verde adibito a parco urbano o giardino "**VAP**" di 10.836 mq
- Superficie ad Attrezzature di interesse comune distinte in :
 - Superficie ad Attrezzature civiche "**C**" di 2.408 mq
 - Superficie per l' Istruzione "**I**" di 5.418 mq

Per quanto riguarda i servizi idrici e fognari nelle nuove Z.T.O. previste, questi verranno collegati ai servizi esistenti in corrispondenza di Viale dei Platani.

Nella tavola di Progetto Tav. U-7 è rappresentato lo stralcio del PRG in progetto per il relativo ambito di intervento.

6. Variante alle Norme di Attuazione

E' stata redatta un'Appendice alla Norme di Attuazione (vedi Tav. U-R3). In tale elaborato vengono riconfermate le disposizioni delle esistenti Norme di Attuazione del PRG vigente (elaborato R.6 "RIELABORAZIONE, 27 NOVEMBRE 2001, a seguito nota A.R.T.A prot. 60711 del 25 Ottobre 2001"), e vengono apposte delle integrazioni al Titolo IV all' art. 16 per l'introduzione delle tre nuove Z.T.O.: C1.1, D1.1 e E1.1.

Si rimanda alle Norme di Attuazione del piano (vedi Tav. R.6, del 27 Novembre 2001, a seguito nota A.R.T.A prot. 60711 del 25 Ottobre 2001) per le ulteriori disposizioni non indicate nell'appendice di progetto.

Le integrazioni all'art. 16 del Titolo IV, delle suddette Norme di Attuazione, vengono introdotte con un nuovo articolo indicato con art. 16bis.

Le nuove Norme di Attuazione vanno applicate integralmente alle opere di urbanizzazione ed alle opere edilizie da realizzare nel territorio comunale interessato dalla variante urbanistica degli ambiti di intervento "Bosco" e "Viale dei Platani".

Inoltre, tutte le opere non normate dalle integrazioni sopra indicate sono altresì soggette al Regolamento Edilizio Comunale vigente.

7. Conclusioni

Il progetto in argomento, relativo alla "Variante Urbanistica per gli Ambiti d'Intervento Bosco e Viale dei Platani" discende da quanto stabilito dal Protocollo d'Intesa, stipulato in data 09.04.2013, tra il Comune di Partinico e la Distilleria Bertolino S.p.a..

Con il suddetto protocollo di intesa il Comune, in accordo con la Distilleria Bertolino, propone un processo di delocalizzazione industriale dell'attuale distilleria su un'area diversa e distante dal centro abitato. Tale processo comporta la trasformazione di un'area, limitrofa all'attuale area industriale di contrada Bosco, da verde agricolo ad area industriale e la trasformazione dell'attuale area industriale di Viale dei Platani in area residenziale.

Pertanto, al fine di garantire il processo di delocalizzazione di cui sopra, risulta necessaria una variante urbanistica, con la formazione di una nuova Z.T.O industriale nella zona ove verrà inserito il nuovo impianto di distillazione e con la formazione, nel rispetto del protocollo di intesa, di una nuova Z.T.O. residenziale nella zona ove in atto esiste l'attuale distilleria.

In considerazione del fatto che l'area industriale esistente non è servita da una rete acquedottistica né da una rete fognaria, il progetto di Variante Urbanistica prevede che a servizio dell'esistente e della nuova area industriale di Contrada Bosco sia realizzata di una condotta di adduzione idrica ed una condotta di scarico fognario, nonché la realizzazione di una nuova strada pubblica.

Il progetto di variante è stato esteso essenzialmente sui terreni di proprietà ed a disposizione della "Distilleria Bertolino", rimandando, ad una successiva ed imminente pianificazione urbana ed extraurbana la risoluzione delle problematiche riscontrate nelle aree limitrofe agli ambiti di intervento in progetto.

Gli ambiti territoriali su cui si è intervenuti con le proposte di variante sono: l'ambito di intervento 1 denominato "Bosco", ove è prevista la trasformazione da Z.T.O. agricola E a Z.T.O. industriale D1.1; l'ambito d'intervento 2 denominato "Viale dei Platani", ove è prevista la trasformazione da Z.T.O. industriale D1 a Z.T.O. residenziale C1.1. Nell'ambito di intervento 1 è previsto, inoltre, la creazione di una Z.T.O. agricola classificata E1.1 posta intorno al casale "Colonna Romana" al fine di salvaguardare e valorizzare la memoria agricola del territorio.

"...omissis ..."

Per quanto riguarda l'area che verrà lasciata libera dalla "Distilleria Bertolino" in prossimità del centro urbano, in essa risulta doveroso ridisegnare urbanisticamente il

5. Proposta di variante - PRG di variante

La presente proposta di variante riguarda la trasformazione urbanistica dell'ambito di intervento "Bosco", da agricola E a industriale D1.1, con un'area nei dintorni del casale "Colonna Romana" in zona E1.1 da sottoporre a zona di tutela per la valorizzazione del territorio agricolo partenicese mentre, per l'ambito d'intervento "Viale dei Platani" si prevede una trasformazione urbanistica da industriale D1 a residenziale C1.1.

In questa fase si interverrà essenzialmente sui terreni di proprietà ed a disposizione della Distilleria Bertolino, rimandando ad una successiva ed imminente pianificazione urbana ed extraurbana la risoluzione delle problematiche limitrofe all'area di intervento riscontrate nella progettazione della presente variante.

Variante Ambito d'intervento "Bosco":

"...omissis ..."

Variante Ambito d'intervento "Viale dei Platani":

L'ambito d'intervento, come già detto, verrà trasformato da Z.T.O. D1, area industriale, ad area di espansione residenziale del centro abitato. Tale ambito presenta una superficie catastale pari a 80.300 mq.

Bisogna tenere presente che, nell'ambito in oggetto come in tutto il territorio, essendo trascorsi dieci anni dalla entrata in vigore del Piano Regolatore, i vincoli dettati dallo stesso piano sono decaduti.

E' stato già stabilito nel Protocollo d'Intesa, stipulato tra il Comune di Partinico e la Distilleria Bertolino, che per tale zona di nuova espansione residenziale l'indice territoriale It non deve essere inferiore a 1,5 mc/mq o inferiore all'effettivo indice territoriale dettato dagli edifici esistenti nel lotto occupato dall'impianto industriale.

Dato che l'effettivo indice territoriale dell'ambito di intervento è pari a 1,45 mc/mq, come indicato nel precedente paragrafo, nel proseguo del presente progetto di variante si farà riferimento all'indice territoriale pari a 1,5 mc/mq.

Pertanto, la nuova zona del PRG va considerata come una nuova Z.T.O ed in particolare essa è stata denominata Z.T.O C1.1.

I parametri e gli indici di edificabilità della Z.T.O. C.1.1 sono indicati nell'integrazione delle norme di attuazione esistenti (vedi Tav. U-R3).

territorio con una nuova concezione di spazio urbano. Il riassetto urbanistico dell'area di Viale dei Platani è stato attuato con la predisposizione della presente variante atta a trasformare e riqualificare il territorio occupato dall'attuale distilleria.

Il riassetto urbano dell'area di Viale dei Platani avverrà realizzando un nuovo quartiere residenziale nel quale si prevede di mantenere la memoria storica della distilleria ristrutturando ed adeguando la ciminiera esistente, simbolo della "Distilleria Bertolino" e della Città di Partinico.

Il nuovo quartiere permetterà di accogliere parte della crescita demografica della Città di Partinico, che per il prossimo ventennio 2011-2031 è stata stimata con un aumento della popolazione di circa 2.299 unità, con un conseguente incremento rispetto alle previsioni del PRG vigente pari a 3.518 abitanti.

L'incremento della popolazione determina un incremento del fabbisogno abitativo che è stato stimato in 4.398 vani corrispondenti a 527.760 mc di nuove edificazioni residenziali.

Per le valutazioni di carattere geomorfologico, geologico, idrogeologico, geotecnico, sismico ed ambientale si rimanda alle relazioni specialistiche facenti parte integrante del progetto.

In conclusione si può affermare che le varianti urbanistiche nei due ambiti di intervento risultano necessarie la prima, ambito Bosco, per accogliere l'intero impianto industriale della nuova distilleria con una soluzione di continuità in un lotto di terreno topograficamente idoneo e la seconda, ambito Viale dei Platani, per colmare, almeno parzialmente, il fabbisogno abitativo del Comune di Partinico per il prossimo ventennio e per riqualificare l'area della periferia di Partinico posta lungo una delle vie di accesso alla città.