Da "leonardo.urbani@archiworldpec.it" <leonardo.urbani@archiworldpec.it>
A "comunebalestrate@pec.it" <comunebalestrate@pec.it>
Data giovedì 11 dicembre 2014 - 12:18

DISAMINA DELLE DIFFERENZE TRA PREVISIONI DEL NUOVO SCHEMA DI MASSIMA CONS NOV 2014 e PRG CONS FEB 2000

Alla cortese attenzione del Presidente Consiglio Comunale Balestrate

Presidente Consiglio
Pellicoro
Balestrate

Allegato(i)

prot 55 del 11_12_14.pdf (21 Kb)
Relazione.pdf (258 Kb)

17028

Leonardo Urbani

Palermo, 11 DIC. 2014
prot. 55 /U

Egr. Sig. Presidente
Consiglio Comunale di Balestrate

Oggetto: Piano Regolatore Generale

Come da sua richiesta verbale si allega documento di Disamina delle differenze tra le previsioni del nuovo Schema di Massima consegnato a novembre 2014 ed il PRG consegnato a febbraio 2000.

Eventuali ulteriori chiarimenti potranno essere forniti in sede di seduta consiliare di discussione dello Schema, alla quale ella mi ha anticipato la richiesta di partecipare.

Con preghiera di comunicarmi con sufficiente anticipo la data di convocazione del Consiglio Comunale le invio distinti saluti.

Prof. Arch. Leonardo Urbani

BALESTRATE

Disamina delle differenze tra le previsioni dello Schema di Massima (versione nov 2014) ed il PRG (versione feb 2000)

La disamina delle differenze viene fatta comparando le previsioni di Tav. 2 (scala 1:4000) del nuovo Schema di Massima con la analoga Tav B4 (scala 1:4.000) del PRG consegnato nell'anno 2.000.

Zona A : rimane sostanzialmente inalterata

Zona B1 : rimane sostanzialmente inalterata.

Si riduce lievemente nei pressi del Calvario, con passaggio da zona B1 a zona B2. In zona B1 si è lasciato il tessuto urbano ad isolati regolari in direzione nord (lievemente nord-ovest)-sud (lievemente sud-est)

Zona B2 :

- Lieve ampliamento verso ovest nei pressi del campo sportivo per tenere conto di piani di lottizzazione approvati e concessioni rilasciate conformemente all'attuale PUC. Ampliamento fino al salto oltre il quale si arriva più agevolmente dal basso.
- Eliminazione del parcheggio previsto su via Palazzolo perchè area oggi edificata.
- Previsione di un'area a verde pubblico su via Palazzolo all'incrocio con via Zeta 4
- Lieve ampliamento della zona B2 su via Tavolatella, per tenere conto della concessione edilizia rilasciata conformemente al PUC vigente.
- <u>Ambito tra via Madonna del Ponte, nuova strada per il porto, ferrovia e Vallone Settepani</u>
  - Eliminazione scuola elementare a motivo della richiesta delle nuove direttive di studiare la possibilità di accorpare le nuove scuole in un unico polo
  - Si trasforma in zona B2 la porzione di zona F4 entro cui ricade un piano di lottizzazione approvato conformemente al PUC in vigore, e già in parte realizzato
  - La restante parte di zona F4 viene trasformata in zona B

    La modifica è suggerita dalla esistenza di parametri di legge (art. 2 DM 1444/68) per la definizione di zona B e per la migliore compatibilità della zona B entro la fascia di 150 m

dalla battigia. La destinazione di zona B non inibisce la realizzazione di strutture ricettive

- Eliminazione zona B ricadente in V2 di PUC perchè trattasi di edilizia realizzata non conformemente al PUC. La zonizzazione come verde di tutela nel nuovo PRG permette il mantenimento della edilizia esistente

Zona C1 : tra via Madonna del Ponte, la nuova via per il Porto, la SS 187 sv e vallone Settepani

- Lieve riduzione della zona C1 per confermare come zona D1 una attività commerciale esistente
- Si tolgono le scuole Elementari (E) e Media (M) perchè richiesto dalle nuove direttive di studiare la possibilità di creare altrove unico polo di scuole di previsione
- Si regolarizza la forma della zona C1 sul vallone Settepani
- Si propone la attuazione come piano unitario (Prescrizione Esecutiva)

Zona C2 : tra la regia Frazzera parallela alla SP17 e il vallone Giudeo

Si conferma la precedente zona C e la si amplia per darle una configurazione più regolare. La versione del PRG dell'anno 2000 riporta una forma più irregolare della zona C a motivo dell'allora confine comunale con Partinico.

Zona C2 Tra vallone Giudeo e Vallone Settepani a monte della SS 187 sv

- Si conferma la zona C e la PE (Prescrizione Esecutiva)

Si sostituisce la zona CS con la zona C2 perchè si tratta di ambiti ormai ampiamente utilizzati anche come residenza. Si mantiene la possibilità di concessione edilizia diretta per i lotti liberi, con un indice fondiario di circa a 0,7 mc/mq

Zona C2 : tra Vallone Settepani e incisione del fiume Jato

La zona CS si trasforma in zona C2 per le stesse ragioni dette appena prima e con le stesse modalità operative

zona C2 : ricadenti in ex territorio di Partinico.

- Si trasformano in zone C le precedenti zone B del PRG di Partinico perchè non sussistono i requisiti ex art. 2 DM 1444/68.
- Si regolarizzano i perimetri in modo da essere limitati ad ovest dal ciglio del vallone Carrubbella e ad est dal tratto di regia Trazzera che si diparte dalla SP 17 in corrispondenza del curvone in c.da Case di Bommarito e prosegue, parallelamente

alla SP 17, fino al Calvario.

Ex zone F7 : ambito Baglio Abbate ed ex Distilleria Vitrano

- Si elimina la previsione F7 di scuola alberghiera perchè le ultime direttive del CC richiedono di spostarla in area deliberata dal CC in territorio ex Partinico.
- Si mantiene l'asse di apertura del tessuto, con un disegno forte di viabilità che prolunghi la via Mazzini in direzione est fino a convergere nella nuova strada per il porto.
- Si mantengono le attuali previsioni nella parte a nord di tale asse.
- Si propone una significativa trasformazione del tessuto urbano nella parte tra il nuovo asse e via Madonna del Ponte.

Oltre alle possibilità edificatorie inserite nella porzione destinata a zona B1 (if= 5 mc/mq), le previsioni D3 (if= 5 mc/mq) comprese negli attuali confini della ex Distilleria Vitrano permettono di compensare la perdita della integrità delle pertinenze con possibilità edificatorie cospicue in quello che si viene a costituire come nuovo polo di servizi privati (attività alberghiere, direzionali, commerciali, culturali, assistenziali, sanitari, sportive, parcheggi multipiano) più a ridosso del porto, grazie anche al nuovo collegamento con la principale strada di accesso al porto.

Zona F4 : la zona D4 sostituisce, con diversa dicitura, la zona F4 del PRG versione 2000. Si mantengono inalterati gli indici edificatori. Si attua una lieve riduzione per allocare un parcheggio a servizio sia del cimitero, che del vicino campo sportivo sia, infine, del contiguo tratto panoramico di via Madonna del Ponte.

***

Polo scolastico

Si è ritenuto non opportuno allocare il polo scolastico di scuole dell'obbligo di previsione in continuità, verso ovest, con la Scuola Alberghiera F5. L'area proposta dal Consiglio Comunale appare non idonea come allocazione di scuole dell'obbligo che devono mantenere ridotte distanze per la popolazione da servire. L'area è inoltre poco idonea per la conformazione (è un pò infossata, per l'attraversamento della parte iniziale della incisione del Carrubbella).

Nel nuovo Schema non si sono potute concentrare tutte le nuove scuole in un unico polo. Le nuove attrezzature scolastiche sono state ubicate nella porzione di territorio subito a ridosso di quello che, prima del 2008, era il confine tra Balestrate e Partinico. Tale ubicazione, oltre a confermare precedenti aree a destinazione pubblica, è strategica perchè baricentrica tra il centro abitato attuale e le sue future espansioni residenziali. Le nuove

aree scolastiche risultano ottimamente collegate attraverso viabilità esistenti e di progetto.

Contrada Forgia

- La zona F5 si mantiene con diversa dicitura. Si escludono da essa le abitazioni esistenti che vengono lasciate in verde di tutela.

- La zona F4 (ex Colonia Marina) si trasforma in zona B perchè sussistono i parametri e perché è una zonizzazione più compatibile con i vincoli posti dalla Lr 78/76 per le porzioni di territorio entro i 150 m dalla battigia. La destinazione come zona B non inibisce la eventuale trasformazione della ex Colonia Marina in struttura ricettiva.

- Le zone F4 a ridosso della Colonia Marina sono state trasformate in parcheggi territoriali a servizio dell'ampio arenile.

- Si mantengono sostanzialmente inalterate le zone BS.

- Non sono più graficizzate le viabilità proposte nella versione del PRG anno 2000 all'interno della zona BS per evitare di gravare con costi di espropriazione. Quando ne ricorrano le condizioni, anche di disponibilità economiche, si potranno redigere 3 autonomi piani di riqualificazione nei quali definire la viabilità, le aree a servizi e la eventuale edificabilità residua.

Porzione di territorio tra fiume Jato e Trappeto

Zona F6+F20 Si trasforma in zona D3.

Tale destinazione, oltre ad ammettere il mantenimento delle attività esistenti, permette una ampia gamma di nuove e diverse destinazioni a cui le ditte potranno riferirsi anche a seconda delle evoluzioni del contesto socio-economico.

Zona F16 Eliminata perchè attrezzatura pubblica della quale il Comune non è in grado di sostenere i costi di esproprio.

Zona D-PE1 al confine con Trappeto. Come richiesto dalle nuove direttive viene eliminata e sostituita con la zona D1 sul tratto della Strada Provinciale 17 che corre nei pressi di località Cappella di Bommarito.

Zona F2 Confermata con la dicitura D5

Tratto di costa tra la foce del fiume Iato e il confine con Trappeto

- Il graficismo "arenile" è stato limitato all'arenile effettivo.

- Nel primo tratto di costa (andando da ovest ad est) il graficismo "arenile" si riduce e

viene sostituito dal graficismo "attrezzature a servizio della balneazione".

- Nel secondo tratto di costa il graficismo "arenile" sostituisce una parte del graficismo "verde di rispetto".

Porzione di territorio tra il Campo Sportivo e il Vallone Forgitella

- Aree che nel PUC erano un verde agricolo zona E. La edilizia presente è quasi tutta di origine abusiva e, si ritiene, quasi tutta sanata.
- Si sono trasformate in verde agricolo le zone C1, B2, B3, F2, e F4 del PRG ediz 2000.
- La striscia di zona F2 a monte della ferrovia è stata trasformata in "attrezzature a servizio della balneazione" (area quadrettata verde chiaro)
- Non sussistono obici alla riconferma delle previsioni del PRG (versione 2000). Si ritiene, comunque, opportuno mantenere in zona E la edilizia esistente tra il torrente Forgitella e l'ultimo tratto della via di contrada Passetto perchè ricadenti in aree a rischio idraulico molto elevato (R4).
- Il complesso edilizio posto a monte del tratto finale (verso il mare) di via di contrada Passetto potrebbe essere indicato come zona B2.

Porzione di territorio tra il torrente Forgitella e il torrente Colatubo

- Si sono sostanzialmente confermate le previsioni della versione PRG anno 2000.
- Per indicazioni provenienti dalla valutazione di incidenza non si sono confermate le aree F2 ricadenti all'interno delle aree SIC (indicate con un rigato rosso verticale nel nuovo Schema di Massima).
- La zona B3 nei pressi di Calatubo è stata trasformata in zona C perchè, ad una analisi più accurata, non risultano verificati i parametri di zona B.
- La zona CTS coincide con quella della versione di PRG anno 2000. La differenza riscontrabile in località Calatubo risponde alla modifica di perimetro di PE effettuata con delibera di CC n° 7 del 20/02/2009.
- In contrada Calatubo si sono aggiunti a ridosso della ferrovia, esternamente alle aree SIC, le previsioni di un grande parcheggio territoriale a servizio dell'arenile ed un'area per attività e servizi e attrezzature per il turismo lo svago e lo sport.

Ulteriori annotazioni:

1) Si è eliminata la previsione di interramento della ferrovia. Le attuali condizioni economiche generali non permettono di incardinare le spese occorrenti a detta trasformazione in nessun quadro programmatorio di spesa pubblica e/o delle Ferrovie.

2) Si sono eliminate le nuove previsioni di svincoli e relative nuove viabilità nel contesto urbano tra il cimitero e l'attuale svincolo con la SS 187 sv.

3) Si è ridotta la minimo la previsione di nuove viabilità o l'ampliamento di quella esistente per non esporre l'ente pubblico a previsioni espropriative non sostenibili.

4) Lo Schema di Massima individua come zone D1 lungo la SP17 e su via Madonna del Ponte attività produttive e commerciali esistenti.

5) Vengono indicate con il simbolo F solo Attrezzature Pubbliche di interesse generale. I servizi privati sono previsti come zone D3 e D5.

Prof. Arch. Leonardo Urbani