



Comune di Gibellina

(Libero Consorzio Comunale di Trapani)

***Piano Particolareggiato per gli Insediamenti Produttivi
(PIP) approvato con D. Ass. n. 414 del 15/11/1984 e
successive varianti – Variante con ampliamento in
Z.T.O. “E” della zona P.I.P.***

<h1>RELAZIONE URBANISTICA</h1>

IL R.U.P. – PROGETTISTA

(Arch. Ing. Giuseppe NERI)

Aprile 2025

1. Regolarità dell'impianto esistente

Nel Comune di Gibellina vige il Piano Urbanistico Comprensoriale PUC n. 4 approvato con D.P.Reg.Sic.n.6/A del 13.01.1973. A seguito del sisma che ha interessato la Sicilia occidentale alla data del 15 gennaio 1968, il centro abitato di Gibellina è stato dichiarato distrutto. La ricostruzione del nuovo agglomerato non è stata prevista nello stesso sito in cui sorgeva il paese di Gibellina, ma trasferita in un territorio posto ad una distanza di diversi chilometri da quello originario, di proprietà del Comune di S. Ninfa e in parte in quello di Salemi e caratterizzato da confini non ulteriormente ampliabili. Nel nuovo centro urbano è vigente il Piano di Trasferimento redatto ai sensi del D.L. 27/02/1968 n. 79 convertito con modificazioni nella Legge n. 241 del 18/03/1968, Legge n.178 del 29/04/1976, Legge n. 464 del 04/08/1978 e le relative norme di attuazione dell'edilizia abitativa, approvate con Deliberazione Consiliare n.44 del 15/06/1979.

Il Piano Particolareggiato per Insediamenti Produttivi (PIP), attualmente vigente, ricade in un'area pianeggiante e facilmente accessibile sia dal centro urbano che dall'esterno, per la vicinanza allo svincolo autostradale e alla ferrovia. E' localizzato a sud-ovest del centro abitato di Gibellina ed è delimitato ad ovest dalla linea ferroviaria Castelvetro-Palermo, a sud dallo svincolo dell'autostrada Mazara del Vallo-Palermo, a sud-est e a nord con la periferia del nuovo centro abitato di Gibellina.

Lo stesso ricade in un'area facente parte del piano di esproprio per il trasferimento totale dell'abitato di Gibellina (legge 18/03/1968, n. 241 e 29/07/1968, n. 858) dell'11/02/1971, a seguito dell'evento sismico del gennaio 1968 che distrusse l'intero centro abitato e venne approvato con Delibera di C.C. n. 194 del 29/11/1982 e per gli effetti del D. Ass. Regionale competente n. 414 del 15/11/1984.

Successivamente, al fine di ottimizzarne l'utilizzo alle sopravvenute esigenze, è stato assoggettato alle sotto elencate variazioni:

- con Deliberazione Consiliare n. 100 del 29/10/1990, sono stati variati i Criteri di edificazione degli edifici con l'individuazione delle aree pedonali pubbliche da destinare a possibile uso privato e di quelle destinate a parcheggio collettivo, nonché è stato inserito un nuovo lotto edificabile denominato "Lotto Lago";
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.97 del 17/12/2001 è stata approvata una Variante al Piano di trasferimento, con l'inserimento del lotto edificabile n. 25;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 20/12/2021 è stato approvato il Regolamento per la definizione delle caratteristiche costruttive dei manufatti architettonici da erigersi in ampliamento nelle aree pertinenziali dei fabbricati produttivi esistenti, ricadenti all'interno del

Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) composto da n. 14 articoli e relativo allegato denominato “Piano attuativo/abaco delle tipologie edilizie”.

La zona, così come quelle adiacenti, allo stato attuale, non risulta gravata da vincoli sul territorio ad eccezione del vincolo sismico.

2. Piani Sovracomunali:

- **Piano paesaggistico dell'ambito 3** – Con D.A.6683 del 29 Dicembre 2016 è stata disposta l'adozione del Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 2 e 3 ricadenti nella Provincia di Trapani. Con successivo D.A. n. 2694 del 15 Giugno 2017 è stata approvata la Rettifica all'adozione al Piano Paesaggistico Ambiti 2 e 3 ricadenti nella Provincia di Trapani.

Il territorio di Gibellina ricade in parte nel Paesaggio Locale 18 “Fiume Freddo” e in parte nel Paesaggio Locale 13 “Santa Ninfa.

In particolare, l'area interessata dal PIP ricade nel Paesaggio Locale 18 “Fiume Freddo” i cui obiettivi di qualità paesaggistica sono: conservazione e recupero dei valori paesistici, ambientali, morfologici e percettivi del paesaggio agrario; riqualificazione ambientale-paesistica degli insediamenti e promozione delle azioni per il riequilibrio paesaggistico; conservazione del patrimonio storico-culturale (architetture, percorsi e insediamenti storici); salvaguardia delle testimonianze nelle aree d'interesse archeologico; potenziamento della rete ecologica; salvaguardia e recupero degli alvei fluviali; salvaguardia del Sito di Importanza Comunitaria Zona Speciale di Conservazione 2Bosco di Calatafimi” (ITA010013); salvaguardia delle aree boscate. L'area interessata dalla Variante urbanistica non è interessata da beni paesaggistici, né da livelli di tutela.

- **Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI)** - Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con Decreto Presidenziale del 20 Settembre 2006, ha valore di Piano Territoriale di Settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni, gli interventi e le norme d'uso riguardanti la difesa dal rischio idrogeologico del territorio siciliano.

La finalità sostanziale del PAI è pervenire ad un assetto idrogeologico del territorio che minimizzi il livello del rischio connesso a eventi naturali estremi, incidendo, direttamente o indirettamente, sulle variabili Pericolosità, Vulnerabilità e Valore Esposto.

Pertanto, esso è un atto di pianificazione territoriale di settore che fornisce un quadro di conoscenze e di regole, basate anche sulle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio, finalizzate a proteggere l'incolumità della popolazione esposta e a salvaguardare gli insediamenti, le infrastrutture e in generale gli investimenti.

Il PAI suddivide la Sicilia in 102 bacini idrografici e aree territoriali intermedie, oltre alle isole minori, raggruppandoli, dal punto vista geografico, nei tre versanti siciliani: settentrionale, meridionale ed orientale.

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con Decreto Presidenziale del 20 Settembre 2006, inquadra il territorio comunale di Gibellina nel Bacino idrografico del Fiume Arena (054). L'area interessata dalla Variante urbanistica non è interessata da pericolosità e rischio geomorfologico e idraulico.

- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto idrografico della Sicilia (PGRA) - Il

Piano di Gestione del Rischio di alluvioni (PGRA) del distretto idrografico della Sicilia, previsto dalla Direttiva 2007/60/CE e dal D.Lgs. 49/2010 è finalizzato alla riduzione delle conseguenze negative derivanti dalle alluvioni sulla salute umana, sull'ambiente, i beni, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche e sociali, attraverso l'attuazione prioritaria di interventi non strutturali e di azioni per la riduzione della pericolosità. L'area su cui insiste la Variante urbanistica non ricade in area a rischio e pericolosità alluvione.

Considerato che l'area in oggetto non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico né in zona interessata dal Piano per l'Assetto Idrogeologico né in area a rischio e pericolosità alluvione, si attesta che la presente variante è coerente e non modificativa dei piani sovracomunali vigenti sul territorio.

3. Varianti:

La Variante al PIP approvato con D.A. n. 414 del 15/11/1984 e successive modifiche ed integrazioni, di cui alla presente relazione, riguarda una zona di ampliamento nella vigente zona territoriale omogenea "E", di appena 1.400,00 mq, da destinare ad "Area commerciale compresa la ristorazione collettiva, bar, self-service, ecc." e la omogeneizzazione delle Norme Tecniche mediante l'integrazione di quanto contenuto:

- nella Relazione tecnica del Piano Particolareggiato per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato con Delibera di C.C. n. 194 del 29/11/1982 e con D. Ass. Regionale competente n. 414 del 15/11/1984;
- nei "Criteri di edificazione degli edifici del Piano PIP con l'individuazione delle aree pedonali pubbliche da destinare a possibile uso privato e di quelle destinate a parcheggio collettivo e di un nuovo lotto edificabile (Lotto Lago)" approvati con deliberazione Consiliare n. 100 del 29/10/1990;
- nella Variante al Piano di trasferimento approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.97 del 17/12/2001 che inserisce il lotto edificabile n. 25;

- nel Regolamento per la definizione delle caratteristiche costruttive dei manufatti architettonici da erigersi in ampliamento nelle aree pertinenziali dei fabbricati produttivi esistenti, ricadenti all'interno del Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 20/12/2021 e composto da n. 14 articoli e relativo allegato denominato "Piano attuativo/abaco delle tipologie edilizie".

La proposta di Variante risulta coerente con la pianificazione territoriale sovraordinata e di settore e con la pianificazione ordinaria come evidenziato nel paragrafo precedente e non influenza altri "piani o programmi" gerarchicamente superiori.

Nell'ottica dello sviluppo sostenibile del territorio si ritiene utile sottolineare che l'area oggetto di Variante si presenta, allo stato attuale, caratterizzata da un'ottima accessibilità essendo servita direttamente dalla S.S. 113 e dalla S.P. 37. Tale circostanza consente di evitare interventi per le infrastrutture viarie.

In sede di progettazione si è tenuto conto dei criteri ambientali, di sicurezza e decoro richiamati dalla normativa di settore. Per le zone esterne pavimentate si raccomanda l'uso di pavimentazioni traspiranti o drenanti.

Occorre sottolineare che la variante in esame è assolutamente rispettosa di quanto adottato dalla Regione Sicilia con la L.R. n. 19 del 2020 (nuovo sistema di governo del territorio e di pianificazione), includendo l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050 (art. 5, c.1) essenzialmente attraverso il pieno utilizzo delle aree interne al perimetro urbano (art. 40) e attraverso la rigenerazione urbana.

Secondo questo nuovo sistema, il consumo di suolo è consentito, entro il limite massimo del 10% della superficie del territorio urbanizzato, esclusivamente per opere pubbliche e opere qualificate di interesse pubblico dalla normativa vigente, nei soli casi in cui non esistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso di aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse (art. 5 34, c.2) e nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono essere contigui a insediamenti esistenti e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani (art 34, c.3).

4. Verifica dei parametri del D.M. 1444/68

Facendo riferimento al D.M. 1444/68, l'art. 5 - rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, così recita: *I rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:*

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a

parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

insediamenti;

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Nel nostro caso, ai fini del calcolo della dotazione minima di cui al punto 2) del prima menzionato art.5 del D.M. 1444/68, occorre tener conto del punto g - Area commerciale – servizi dell'art. 5 – Normativa di Piano per le varie zone, delle Norme Tecniche di attuazione della presente variante, che così recita: si tratta di un'area da poter destinare ad edificazione in misura pari al 50 % della superficie complessiva di mq. 1.400, destinata oltre alle strutture di vendita (negozi e supermercati), anche a pubblici esercizi (bar, ristoranti). E' consentita un'unica elevazione fuori terra avente altezza massima, riferita alla sistemazione esterna di progetto, di m. 5,00.

Da ciò, di seguito i seguenti calcoli:

- **Calcolo della dotazione minima**

1) $\text{mq } 1.400,00 \times 50\% = \text{mq } 700,00$ superficie massima edificabile da N.T.A. variante;

2) $(\text{mq } 700,00/100 \text{ mq}) \times \text{mq } 80 = \text{mq } 560,00$ - spazio minimo, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi

3) $\text{mq } 500,00 \times 5 \text{ m} = \text{mc } 2.500,00$ volume massimo edificabile da N.T.A. variante

4) $\text{mc } 2500 \times 1,00 \text{ mq}/20,00 \text{ mc} = 125,00 \text{ mq}$ - ulteriore spazio minimo da destinare a parcheggio nel rispetto dell'art. 18 della legge n. 765 del 06/08/1967

Si desume, quindi, che la somma dei punti 2) e 4) del summenzionato Calcolo della dotazione minima, è pari a mq. 685,00 a cui aggiunta la superficie del punto 1) porta a una superficie complessiva di $\text{mq } 1.385,00 < \text{mq } 1.400,00$ (Superficie ampliamento di variante), per cui la norma è perfettamente rispettata.