

COMUNE di Sciacca  
Libero Consorzio Comunale di Agrigento

Timbro e Firma Tecnico  
Ing. Scarpulla Antonio

\_\_\_\_\_

Timbro e Firma Cliente  
CESA srl (A.U. Di Grado Rosaria)

\_\_\_\_\_

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PROGETTO

Progetto per il Piano Particolareggiato di Attuazione territoriale ai sensi dell’art. 30 della Legge Regionale 13 Agosto 2020 n.19, dell’area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all’interno dell’ex Piano Particolareggiato di C.da Isabella con Tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.IIe 1515-1517-1514-1516

Luogo :C.da Isabella, F.M. 137 Part.IIe: 1515-1517 Sciacca - Agrigento - Italia		N°	Revisionato da	Approvato da	Data
CLIENTE: CESA srl in liquidazione					04/11/2024
Esecutivo					
Disegnato da:	AS		Sca a:		
	STUDIO DI INGEGNERIA Ing. Scarpulla Antonio Via G. Corrao,07 - 92019 Sciacca e-mail: studioscarpulla@gmail.com pec: antonio.scarpulla@ingpec.eu Cell.3884548932 -		Tav. 16.0		
		Data di Stampa: 04/11/2024			

*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1514 -1515 -1516 - 1517*

Oggetto: Permesso di Costruire, per il Piano Particolareggiato di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1514 -1515 -1516 -1517

**Ditta: CESA srl in liquidazione**

## **RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA**

### **PER LA PROGETTAZIONE DI UN P P A DI UN'AREA EDIFICABILE IN C DA ISABELLA**

#### **Premessa**

Il sottoscritto Ing. Antonio Scarpulla Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n.866 è stato incaricato dalla ditta CESA srl in liquidazione, con sede in Palermo nella Via Siracusa 1/E, nella persona dell'A.U. Sig.ra Di Grado Rosaria nata a [REDACTED] e residente in [REDACTED], nella Via dei [REDACTED] proprietaria delle particelle ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, identificato all'Agenzia del Territorio, F.M. 137 Part.Ila 1514 -1515 -1516-1517 di redigere il progetto del piano particolareggiato di attuazione di un'area edificabile in C.da isabella, sopra individuata, nel rispetto di quanto previsto dall'art.30 della Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19 le cui linee guida qui di seguito si riportano.

I Piani particolareggiati attuativi, di seguito PPA, sono strumenti pianificatori che disciplinano le parti del territorio comunale sulle quali il PUG o lo strumento urbanistico generale richiede, per la sua attuazione, un ulteriore intervento pianificatorio di maggior dettaglio. I PPA possono essere redatti anche in assenza della loro previsione nel PUG o lo strumento urbanistico generale. In tale ipotesi, se costituiscono variante alle previsioni del piano, sono adottati e approvati in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 26 della L.R. 19/2020.

2. I PPA possono essere sia d'iniziativa pubblica che d'iniziativa privata. In particolare, possono essere promossi, redatti e attuati, oltre che dal comune e dai proprietari delle aree interessate, anche da società miste, costituite con il comune dai proprietari degli

*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1514 -1515 -1516 - 1517*

immobili interessati o da altri soggetti privati. Se sono d'iniziativa di proprietari interessati o di società mista, i soggetti promotori devono fornire le necessarie garanzie finanziarie per la loro attuazione.

3. I PPA di iniziativa privata prevedono la stipula di una convenzione con il comune, redatta sulla base di una convenzione tipo approvata dal consiglio comunale soggetta a trascrizione entro il termine di sei mesi dalla data di approvazione del piano a pena di decadenza del PPA.

Nella convenzione sono specificate:

- a) le prestazioni;
- b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
- c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
- d) gli elementi progettuali e le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, con particolare riferimento a quelle di urbanizzazione.

4. Ove il PUG o lo strumento urbanistico generale preveda l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, l'aliquota delle aree da cedere nell'ambito del PPA di iniziativa privata può essere monetizzata sulla base dei valori di mercato, sempre che le aree previste dal PUG o dallo strumento urbanistico generale siano ubicate ad una ragionevole distanza dall'area oggetto del PPA. Nei PPA di iniziativa privata i titoli edilizi abilitativi nell'ambito dei singoli lotti sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi nel rispetto dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni.

5. Le previsioni delle urbanizzazioni dei PPA hanno validità di cinque anni dalla data di stipula della convenzione e possono essere prorogate di ulteriori cinque anni dal responsabile dell'area tecnica del Comune qualora i relativi progetti siano stati approvati e i lavori abbiano avuto inizio. Se le opere di urbanizzazione non sono integralmente realizzate entro i termini di validità del piano, è richiesta l'approvazione di un nuovo piano attuativo, fatta salva l'applicazione di quanto disposto dall'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come recepito dall'articolo 4 della legge regionale n.16/2016 nelle aree a vincolo scaduto se previste dallo strumento urbanistico

---

*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art. 30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part. IIe 1514 -1515 -1516 - 1517*

---

generale e dall'articolo 20 della medesima legge regionale per quanto attiene a lotti residuali o interclusi.

6. Il PPA di iniziativa pubblica contiene un piano finanziario nel quale è indicato il costo delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree da espropriare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché i programmi e le fasi di attuazione e gli eventuali piani particellari d'esproprio.

7. Il permesso di costruire per il manufatto da realizzare nell'ambito delle aree oggetto del PPA di iniziativa pubblica o il titolo abilitativo alternativo, comporta la corresponsione di un contributo pari al costo indicato con il predetto piano in proporzione al lotto interessato, aumentato della quota di contributo riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.

A scomputo totale o parziale di quanto dovuto, il titolare del titolo abilitativo può assumere l'obbligo di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e di cedere le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprese nelle zone disciplinate dal PPA sono soggette per il periodo di efficacia dei vincoli urbanistici ad espropriazione e diventano parte del patrimonio indisponibile del comune.

Alla loro acquisizione sono destinate le somme a tal fine corrisposte dai soggetti privati.

8. Il comune è responsabile della verifica tecnico-amministrativa delle opere di urbanizzazione.

9. Ai PPA possono anche essere allegati i progetti definitivi delle opere in essi previste. In questo caso, l'approvazione dei PPA consente l'attuazione diretta dei progetti edilizi che siano stati eventualmente allegati mediante il rilascio dei singoli titoli abilitativi di cui alla legge regionale 10 agosto 2016 n. 16 e successive modifiche e integrazioni, salve le verifiche di conformità al regolamento edilizio comunale ed i pareri, le autorizzazioni, i nulla osta e gli altri atti di assenso comunque denominati richiesti dalle norme vigenti in materia. Le opere pubbliche o di interesse pubblico previste all'interno dei PPA sono inserite e hanno priorità nel programma triennale delle opere pubbliche comunali, salva la loro esecuzione a carico del privato, se prevista, e la conseguente cessione al patrimonio comunale.

*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art. 30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part. I.le 1514 -1515 -1516 - 1517*

10. I Piani attuativi di iniziativa privata per complessi insediativi in ambito chiuso possono essere previsti per complessi residenziali, turistico - ricettivi, produttivi di tipo artigianale, industriale e commerciale. Per tali piani attuativi resta escluso l'obbligo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti all'interno del complesso. Rimane a carico del richiedente privato la realizzazione delle aree, dei servizi e degli impianti necessari all'insediamento, nonché il pagamento dei contributi soltanto sul costo di costruzione di cui all'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, come recepito dall'articolo 7 della legge regionale n. 16/2016.

11. L'estensione minima dei PPA non può essere inferiore a 10 mila metri quadrati per consentire il raggiungimento dell'unità minima funzionale delle opere di urbanizzazione secondarie da cedere previa stipula di convenzione. Tuttavia, se per documentati motivi, l'estensione è ammessa un'estensione inferiore a 10 metri quadrati fino a mille quadrati. In tal caso le aree da cedere al comune saranno calcolate a norma di legge, in riferimento all'effettiva estensione del PPA. Per estensioni inferiori a 5 mila metri quadrati, e fino alla soglia minima di mille metri quadrati, si applica il permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 20, comma 1, della legge regionale n. 16/2016 ove ne ricorrano le condizioni. Nel caso di estensioni inferiori a mille metri quadrati si applicano le disposizioni relative al rilascio dei titoli abilitativi e autorizzativi previsti dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, come recepito dalla legge regionale n. 16/2016 e successive modificazioni.

12. I PPA contengono:

- a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
- e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o ristrutturazione edilizia;
- f) la suddivisione delle aree in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
- g) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;

Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1514 -1515 -1516 - 1517

- h) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
  - i) la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano;
  - l) la relazione su contenuti, criteri e finalità del piano nonché il programma e le fasi di attuazione dei lavori;
  - m) le rappresentazioni cartografiche dello stato di fatto e di progetto della porzione di città e del territorio interessato, di norma a scala 1:2.000 o inferiore.
13. I PPA d'iniziativa privata contengono le indicazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) e h), l) e m) del comma 12 nonché l'indicazione relativa alla suddivisione delle aree in lotti.
14. I PPA, in relazione al contenuto, hanno valore ed efficacia e sostituiscono i seguenti strumenti:
- a) i piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni;
  - b) i piani per insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n.865 e successive modificazioni;
  - c) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui agli articoli 9 e seguenti della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 successive modificazioni;
  - d) i programmi costruttivi di cui all'articolo 16 della legge regionale n. 71/1978 e successive modificazioni;
  - e) i programmi integrati di intervento di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n.179;
  - f) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni;
  - g) i programmi di recupero urbano di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modificazioni;
  - h) i piani particolareggiati di recupero dei centri storici di cui all'articolo 55 della legge regionale n. 71/1978 e successive modificazioni.

La presente relazione tecnica, pertanto, supporta la richiesta di localizzazione finalizzata ad ottenere l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di Sciacca del sito ove dovrà insediarsi il progetto relativo ad un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "CESA Residence".

*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.IIe 1514 -1515 -1516 - 1517*

L'utilizzo dello strumento di programmazione di dettaglio che oggi rientra nella più ampia classificazione di PPA, si è reso necessario in quanto il precedente strumento di programmazione urbanistica, il Piano Particolareggiato di Contrada Isabella, risulta essere scaduto in data 04 Novembre 2019.

Si precisa sin da subito, come l'intervento che sarà progettato ed insediato prevederà alcuna variazione del carico insediativo previsto e che, sono stati recepiti tutti i pareri dei vari enti gestori dei sotto servizi a rete i quali si erano già espressi in precedenza.

A conferma della regolarità del procedimento, si rappresenta che con l'art.5, co.8-bis, della L.12.07.2011, n.106, viene aggiunto all'art.17 della L. 17.08.1942, n.1150, il seguente comma. " *Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del Piano Particolareggiato non abbia trovato applicazione il secondo comma nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il Comune, limitatamente all'attuazione anche parziale dei comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comprensori, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purchè non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiari rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comprensori di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16*".

### **Identificazione area di intervento**

La ditta CESA srl con sede in Palermo nella Via Siracusa 1/E, nella persona dell'A.U. Sig.ra Di Grado Rosaria nata a [REDACTED] e residente in [REDACTED] nella Via [REDACTED], ha acquisito la titolarità dell'area di che trattasi, tramite atto di compravendita, rogato dal Notaio dott. COTTONE MARIANO Sede SCIACCA (AG) Repertorio n. 97624 - UR Sede SCIACCA (AG) Registrazione n. 1015 registrato in data 25/06/1985 - Voltura n. 289585 in atti dal 03/09/1991.

Le Particelle oggetto dell'intervento edilizio sono censite all'Agenzia del Territorio, sezione catasto al F.M. 137 **Part.IIa 1515**, di estensione pari a 9880 mq, qualità Uliveto, classe 3, **Part.IIa 1517** di estensione 1040 mq, qualità uliveto, classe 3, **Part.IIa 1514** di estensione pari a 320 mq, qualità uliveto di classe 3, ed infine la **Part.IIa 1516** di



*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.IIe 1514 -1515 -1516 - 1517*

estensione pari a 760 mq qualità uliveto di classe 3, per una superficie complessiva di 12000 mq.

## **SITUAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE**

Il Comune di Sciacca è dotato di un nuovo P.R.G. recentemente approvato dall'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente con D.D.G. n.141 del 30.10.2020 a seguito di istruttoria regionale A.R.T.A, formalizzata con parere n..8 del 27.03.2020 e del conseguente voto C.R.U. n.197 espresso nell'Adunanza del 29.07.2020. Con detto voto non è stata consentita l'edificazione soltanto nelle aree non compromesse da urbanizzazione.

E' già stato acquisito per l'intero territorio comunale il parere ambientale, prescritto dall'art.15 del D. Lgs. n.152/2006, giusta D.A. n.177/613 del 28.05.2018.

Il nuovo strumento urbanistico ha riproposto nelle linee generali le suddivisioni dei comparti edificabili, le indicazioni, le prescrizioni, il sistema infrastrutturale e le localizzazioni delle aree per standards urbanistici, finalizzate al soddisfacimento dei fabbisogni residenziali ex D.M. 1444/68, già contenute e localizzate nel pregresso P.R.P. di C.da Isabella, decaduto per il trascorso termine decennale di validità, essendo stato approvato con D.D.G. n.1122 del 04.11.2009. Si è in presenza pertanto, di indicazioni di dettaglio che definiscono l'area di intervento e il comparto urbanistico di riferimento.

L'operatività del P.R.P. è stata, per quanto sopra, affidata, a piano di lottizzazione di iniziativa pubblica o privata (P.U.E, oggi P.P.A.), nel rispetto dell'art .30 della succitata L.R. 19/2020, così come modificato dalla legge regionale n18 del 18 novembre 2024. All'interno dell'area interessata dal piano particolareggiato di attuazione come sopra determinato saranno, pertanto, previsti nuovi interventi costruttivi senza comportare sconvolgimenti alle indicazioni delle pregresse previsioni urbanistiche dettagliate nel previgente P.R.P. di C.da Isabella.

## **Inquadramento urbanistico dell'area di Intervento**

Il PPA di iniziativa privata proposto, denominato CESA Residence, costituisce e si configura quale strumento urbanistico attuativo rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente, al cui interno classifica il comparto dell'area interessata alla realizzazione del suddetto Piano di Lottizzazione (P.U.E., secondo le Norme di Attuazione annesse al P.R.P. di C.da Isabella ed oggi P.P.A., secondo la norme regionale), come zona "C.2.1", nell'ambito del comprensorio "13 f".



*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1514 -1515 -1516 - 1517*

Le aree interessate dal progetto di che trattasi ricadono secondo le previsioni del nuovo PRG approvato con D.A.D.D.G. n.141 del 30/10/2020 da parte dell'ARTA, regione siciliana, in gran parte nella zona omogenea C.2, all'interno dell'ex piano particolareggiato di C.da Isabella, in particolare la particella n. 1517 ricade interamente in zona C2, e la particella 1515 risulta nella sua maggiore estensione ricadere nella zona omogenea C2 e nella restante parte nella zona V.n. 28 area destinata a verde attrezzato, le particelle 1514 -1516 sono state individuate come strade di piano come meglio rappresentato qui di seguito:



**Fig.1 - Stralcio piano Regolatore Generale**

Il Piano Particolareggiato di Attuazione Territoriale PPA dell'area di intervento si articolerà attraverso l'applicazione degli standard urbanistici previsti nel rispetto dell'art. 3 Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della

Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art. 30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part. IIe 1514 -1515 -1516 - 1517

formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967.

In particolare si doterà l'area degli spazi pubblici, che saranno allocati all'interno dell'area V28 prevista nell'ex piano particolareggiato di C.da Isabella e della viabilità di piano prevista nel PRG, si riporta qui di seguito lo schema della contabilizzazione delle superficie da cedere e della volumetria insediabile e l'indice di densità fondiario dell'area.

Progettazione Urbanistica ditta CESA srl Particelle Zona C.2 C.da Isabella						
F.M.	Part. IIa	Descrizione	Destinazione Urbanistica	Indice densità territoriale	Superficie (mq)	Volumetria insediabile (mc)
137	1514	Cessione strada	C2	0,40	320	128
137	1516	Cessione strada	C2	0,40	760	304
137	1517	Area Edificabile	C2	0,40	1040	416
137	1515	Area Edificabile	C2	0,40	9880	3952
Totale					12000	4800
Indice di abitanti equivalenti					100	
Numero di abitanti equivalenti (ab eq)					48	
Applicazione Standard Urbanistici ai sensi art. 3 Decreto Interministeriale 1444/68					(mq)	
a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo					216	
b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;					96	
c) mq 9,00 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 ;					432	
d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.					120	
Totale Superficie da cedere ai sensi dell'Art. 3 del D.I. 1444/68					864	
Superficie sede stradale di piano da cedere					1080	
Superficie totale in cessione (mq)					1944	
Superficie fondiaria edificabile					10056	
Indice di densità fondiario					0,5000	
Volumetria Insediabile (mc)					5028	
Volumetria di progetto (mc)					4331,3	
Differenza tra volumetria insediabile e quella di progetto					696,70	

La zona "C.2.1." è disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. all'art. 36 che si riporta di seguito integralmente:

Art. 36 - Zona «C2.1»: aree di margine destinate a nuovi complessi insediativi in parte interessate da fenomeni di riordino dell'esistente.

*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.IIe 1514 -1515 -1516 - 1517*

Comprende parti del territorio comunale già impegnate da costruzioni, in parte destinate a residenza stanziale e in parte utilizzate come case per villeggiatura, soggette a riordino urbanistico e a nuovi complessi insediativi.

Il Prg si attua per intervento indiretto (Pue) esteso all'intera zona territoriale omogenea (z.t.o.); ai fini del soddisfacimento degli standards del D.M. 1444/'68, le aree pubbliche e di uso pubblico (standards urbanistici) sono determinate in misura non inferiore ai 18 mq. per 100 mc. di volume edificabile (art. 4 punto 3 del D.M. 1444/'68).

Il Pue delle zone C 2.1 dovrà rispettare gli indici e i parametri di seguito riportati:

- indice di fabbricabilità territoriale massima:  $I_t = 0,40 \text{ mc/mq.}$ ,

(con riserva di valutare la volumetria disponibile secondo il parametro della densità fondiaria, considerato che il sito è già interessato da stanzialità esistenti (quantificate nel P.R.P. e che conservano la loro potenzialità volumetrica), e che il dimensionamento del previgente P.R.P. di C.da Isabella prevedeva per i due comprensori "13 F densità territoriali più elevate ( $\text{mc/mq.} 0,42$ ) sulle quali sono stati quantificate le dotazioni urbanistiche dello strumento attuativo previgente ed alle quali si intende aderire, sia in termini di loro localizzazione che in termini di quantificazioni delle superfici di uso pubblico, con la proposta avanzata.

- altezza massima:  $H_m = 7 \text{ ml.}$
- numero massimo dei piani abitabili fuori terra: N. 2
- distanza minima tra pareti finestrate ml 10
- distanza minima dalla strada ml 5.

Le tipologie indicate sono case singole e il PUE dovrà definire le modalità di cessione delle aree per uso pubblico (standard e viabilità minore).

Secondo quanto prescritto dall'art.30, comma 11, della precitata L.R. nr 19 del 13.08.2020, la superficie ragguagliata considerata alla misura di  $\text{mq.} 12.000,00$  consegue:

$\text{mq.} 864$  di area da cedere per gli standards di uso pubblico;

$\text{mq.} 912,50$  quella che la ditta intende effettivamente conferire, che risulta oltremodo superiore a quella prescritta dalla norma regionale. Ciò per garantire l'unitarietà dell'intervento, l'accessibilità e la piena fruibilità della dotazione pubblica.

## **Idoneità' Geomorfologica Dell'area Di Intervento**

A supporto delle condizioni di idoneità Geomorfologica dell'area di intervento, prescritte dall'art.13 della L. 64/74, mutua e fa propri:



*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1514 -1515 -1516 - 1517*

il parere n.1122 del 27.09.2002, confermato con succ.vo prot. n.3399 del 12.04.2005, resi dal Genio Civile di Agrigento sul P.R.P. di C.da Isabella;

il parere n.1453 del 06.11.2007 e succ.vo n.1732 del 29.05.2013 reso sempre dal Genio Civile di Agrigento sugli elaborati del nuovo P.R.G. come adeguati, aggiornati e integrati.

## **Valutazione Ambientale Strategica**

Precisa che sul nuovo P.R.G. è stato acquisito il parere sulla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e sulla Valutazione d'Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) esteso all'intero territorio comunale, giusta D.A. n.177 del 28.05.2018.

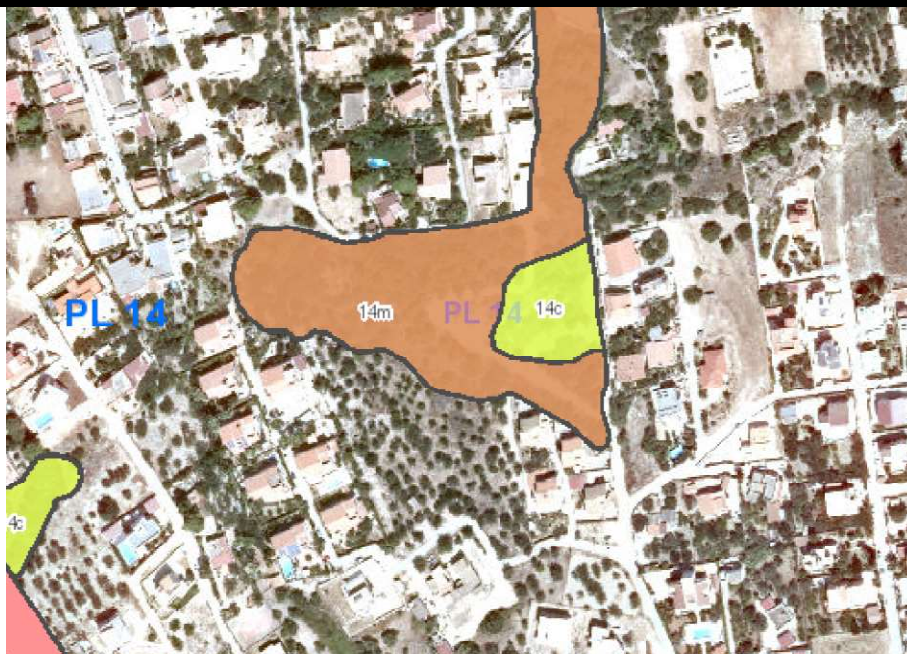
A mente dell'art.5, co. 8, della precitata L.12.07.2011, n.106, per semplificare le procedure di attuazione dei piani urbanistici ed evitare duplicazioni di adempimenti, all'art.15 della Legge 17.08.1942, n.110, e ss.mm., è aggiunto, infine il seguente comma: "Lo strumento attuativo dei piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste."

E non v'è dubbio che, come in precedenza riportato, gli interventi rispettano non solo le prescrizioni contenute nel nuovo P.R.G. ma anche quelle indicate nel previgente P.R.P. di C.da Isabella che dettaglia e precisa l'assetto localizzativo, la individuazione ed estensione delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità (che, addirittura, vengono ridotti!), gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi previsti, i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste, anche attraverso la delocalizzazione e la riqualificazione dei manufatti in degrado. Tale indirizzo è confermato dall'art.18, co.7, della L.R.13.08.2020, n.19.

## **Inquadramento paesaggistico**

L'area in esame ricadono secondo le indicazioni del piano paesaggistico approvato con decreto assessoriale 64/GAB del 30 settembre 2021, all'interno del piano locale 14

Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art. 30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part. I.le 1514 -1515 -1516 - 1517



Stralcio piano paesaggistico con individuazione area di intervento

In particolare nel Paesaggio agrario delle piane costiere 14c. (Aste fluviali e fascia di rispetto; aree di interesse archeologico; creste collinari), Livello di tutela 1 e nel paesaggio 14m. Paesaggio delle aree boscate e della vegetazione assimilata Livello di tutela 3.

Le norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico prescrivono per il **paesaggio 14 c**

## **Livello di tutela 1**

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- rimozione dei detrattori ambientali lungo l'alveo delle aste fluviali, con il recupero ambientale e la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua interessati dalla presenza di opere idrauliche non compatibili con i caratteri paesistici e ambientali originari;
- contenimento delle eventuali nuove costruzioni, che dovranno essere a bassa densità, di dimensioni tali da non incidere e alterare il contesto generale del paesaggio agricolo e i caratteri specifici del sito e tali da mantenere i caratteri dell'insediamento sparso agricolo e della tipologia edilizia tradizionale. A tal fine le costruzioni dovranno essere adeguatamente distanziate tra loro, in modo che non alterino la percezione del paesaggio;

*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art. 30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part. I.le 1514 -1515 -1516 - 1517*

- valorizzazione del patrimonio architettonico rurale, e individuazione di itinerari e percorsi per la fruizione del patrimonio storico culturale;
- mantenimento degli elementi di vegetazione naturale presenti o prossimi alle aree coltivate (siepi, filari, fasce ed elementi isolati arborei o arbustivi elementi geologici rocce, timponi, pareti rocciose e morfologici scarpate, fossi), in grado di costituire habitat di interesse ai fini della biodiversità
- conservazione dei valori paesistici, mantenimento degli elementi caratterizzanti l'organizzazione del territorio e dell'insediamento agricolo storico (tessuto agrario, nuclei e fabbricati rurali, viabilità rurale, sentieri);
- tutela e valorizzazione dell'agricoltura in quanto presidio dell'ecosistema e riconoscimento del suo ruolo di tutela ambientale nelle aree marginali;
- tutela dell'agricoltura da fattori di inquinamento antropico concentrato (scarichi idrici, depositi di inerti, industrie agroalimentari, etc.);
- localizzazione di impianti tecnologici, nel rispetto della normativa esistente; nelle aree agricole dovranno essere preferite zone già urbanizzate (aree per insediamenti produttivi, aree produttive dismesse) e già servite dalle necessarie infrastrutture;
- utilizzo dell'ingegneria naturalistica per qualunque intervento sul corso d'acqua e sulle aree di pertinenza;
- tutela dei valori percettivi del paesaggio e delle emergenze geomorfologiche;
- recupero paesaggistico - ambientale ed eliminazione dei detrattori.

## **paesaggio 14 m**

### **Livello di tutela 3**

*Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:*

- potenziamento delle aree boscate, progressivo latifogliamento con specie autoctone;
- conservazione del patrimonio naturale attraverso interventi di manutenzione e rinaturalizzazione delle formazioni vegetali, al fine del potenziamento della biodiversità; utilizzo dell'ingegneria naturalistica per qualunque intervento sui corsi d'acqua e sulle aree di pertinenza;
- manutenzione del patrimonio naturale (vegetazione delle rupi, macchia, formazioni boscate naturali ed artificiali);
- tutela degli elementi geomorfologici, dei torrenti e dei valloni, delle emergenze idrologiche e biologiche;

*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1514 -1515 -1516 - 1517*

- valorizzazione delle aree boscate anche in funzione ricreativa;
- miglioramento della fruizione pubblica e recupero e valorizzazione dei percorsi panoramici, con individuazione di itinerari finalizzati alla fruizione dei beni naturali e culturali;
- tutela, recupero e valorizzazione delle emergenze naturali e culturali (architetture isolate, percorsi storici, aree archeologiche, nuclei rurali), con un loro inserimento nel circuito turistico, culturale e scientifico;
- rimozione dei detrattori ambientali lungo l'alveo dei torrenti, con il recupero ambientale e la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua interessati dalla presenza di opere idrauliche non compatibili con i caratteri paesistici e ambientali originari.

La ditta committente preso atto che l'area non risultava interamente ricoperta da formazioni vegetali di specie arboree o arbustive in qualsiasi stato di sviluppo, ha richiesto in data 13/12/2021 prot. 15549 alla soprintendenza ai BB.CC.AA. la rettifica e constatazione della reale consistenza dei requisiti per la classificazione delle aree boscate.

La soprintendenza ai BB.CC.AA. a seguito del verbale di sopralluogo dell'ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Agrigento, ha comunicato alla committenza e al Dipartimento dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana con nota prot. 11814 del 15 dicembre 2023 la riduzione del livello di tutela 3 poiché le particelle 1515 e 1517, non hanno le caratteristiche per essere classificate bosco. ( si allega la nota di cui sopra).

## **Dati Urbanistici del progetto**

L'area di intervento è stata oggetto di una precedente progettazione redatta dall'arch. Leonardo Fauci, presentata presso l'ufficio tecnico del comune di Sciacca, pratica edile 98/2011, che prevedeva un piano planivolumetrico ricadente nei comprensori 13f e 13e, all'interno del piano particolareggiato di C.da Isabella, con tipologie edilizia bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1515 – 1517.

Successivamente la ditta non ha iniziato i lavori di cui alla concessione edilizia prot. 161 del 23/02/2012 nei tempi previsti dalla data di rilascio, di fatto facendo decadere gli effetti esecutivi della suddetta concessione edilizia.

Nelle more di dare inizio dei lavori, la ditta CESA srl ha eseguito il frazionamento in data 07/02/2012 Pratica AG 27836, della particella origine 471, generando le particelle 1514-1515-1516-1517-145, di cui le part.Ile 1514 e 1516 tramite atto pubblico rogato dal notaio Francesco Raso del 27/02/2012 con rep. N. 43081 venivano trasferiti i diritti reali a titolo



*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art. 30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part. I.le 1514 -1515 -1516 - 1517*

---

gratuito per la realizzazione della strada di piano, in attuazione del progetto piani volumetrico prot. 161 del 23/02/2012.

Alla luce della scadenza del titolo abilitativo concessione edilizia prot. 161 del 23 febbraio 2012 per la mancanza di attuazione del piani volumetrico e della decadenza del piano particolareggiato approvato si ritiene che la volumetria delle strade di piano ricadenti nelle particelle 1514 –1516 siano di proprietà della ditta CESA srl.

Con la presente proposta progettuale, in attuazione dell'art. 30 della Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19 si intende attuare le previsioni del Piano Regolatore Generale attraverso il PPA di iniziativa privata proposto, denominato CESA Residence, .

La superficie fondiaria insediabile al netto delle aree da cedere ai sensi dell'art. 3 del D.I. 1444/68 è pari a 10056 mq, il coefficiente di densità fondiaria è pari a 0.50 mc/mq, per una volumetria insediabile di 5028 mc così come indicato nella tabella sopra indicata.

L'intervento progettuale consisterà nella realizzazione di sei corpi di fabbrica di cui due con tipologia unifamiliare e quattro con tipologia bifamiliare.

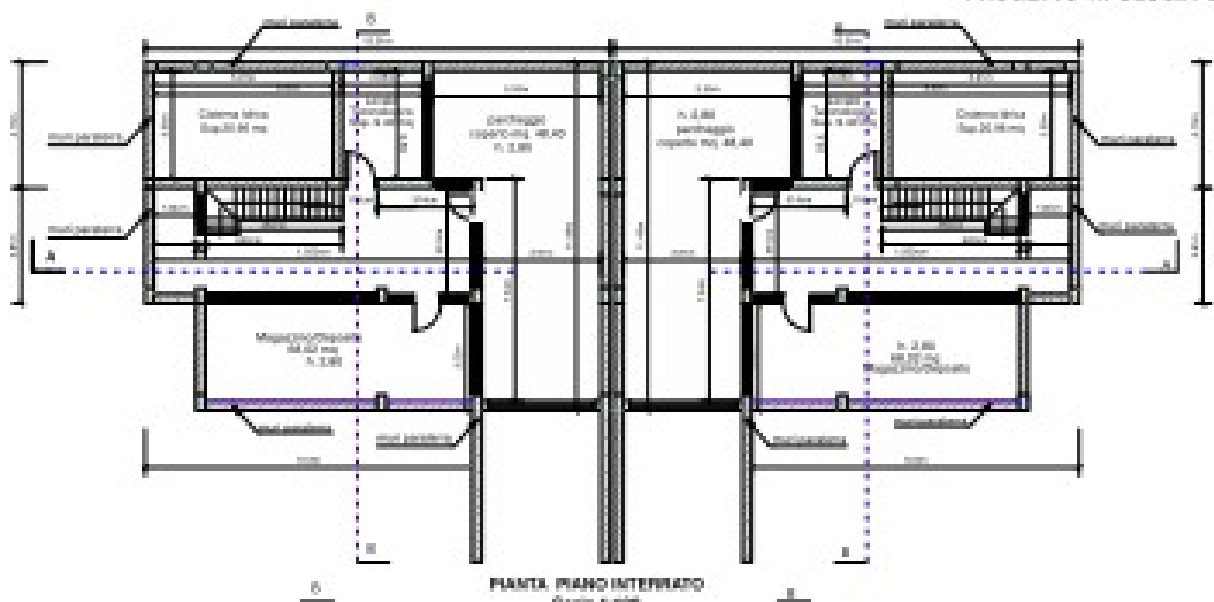
Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1514 -1515 -1516 - 1517



**Fig. 2 - Stralcio planimetrico con ubicazione delle unità abitative**

Le unità abitative bifamiliari sono costituite da due corpi di fabbrica che risultano giuntati, ognuno dei quali si sviluppa su tre livelli, piano Interrato adibito a garage per autovetture per una superficie complessiva destinata a parcheggio di 48,40 mq, e una superficie destinata a deposito pari a 68.55 mq.

Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part. I.le 1514 -1515 -1516 - 1517



Il piano cantinato risulterà accessibile tramite uno scivolo esterno, è sarà collegato al piano terra tramite una scala interna. Esso è costituito da un Vano Deposito Magazzino di circa 68.02 mq , di un vano adibito a disimpegno di superficie di circa 31.97 mq dove risulta presente la scala di accesso al piano Terra, un locale tecnologico che ha una funzione sia di centrale idrica che di tutti gli impianti presenti nell'unità immobiliare, di superficie di circa 9.40 mq , ed infine una cisterna idrica di superficie 20.96m.



*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1514 -1515 -1516 - 1517*

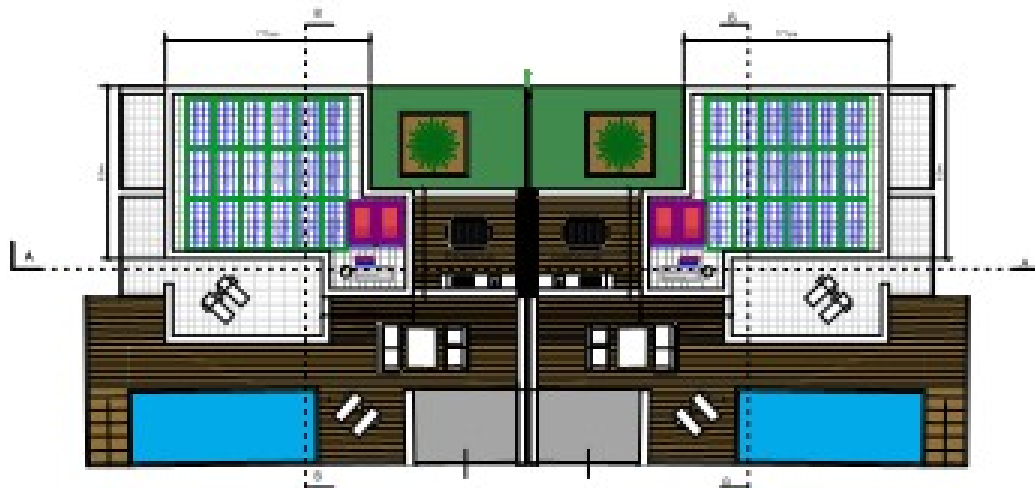
Il piano terra risulterà costituito da un ampio openspace, con area ingresso soggiorno, area cucina pranzo, per una superficie interna di 37,41 mq, superficie finestrata pari a 15,28 mq maggiore di 1/8 della superficie di pavimento pari a 5,05 mq, una area cucina di superficie pari a 11,70 mq, superficie finestrata pari a 7,69 mq > 1/8 della superficie di pavimento pari a 1,46 mq, una camera da letto singolo, di superficie interna di 10,29 mq, con una superficie finestrata pari a 9,58 mq maggiore di 1/8 della superficie di pavimento pari a 1,28 mq e un bagno della superficie 8,07 mq, sono presenti inoltre un piccolo ripostiglio, il camino e il vano scala, un'area esterna adibita a Barbecue di estensione pari a (4,11 m x 4,21 m ) 17.30 mq.



Il piano primo risulta collegato al piano terra da una scala interna è costituito da una zona di ingresso, di estensione planimetrica di 13,76 mq, una camera da letto matrimoniale di superficie pari a 16,12 mq, con una superficie finestrata pari a 9,58 mq, maggiore di 1/8 della superficie di pavimento pari a 2,01 mq, una camera da letto, di estensione pari a 11,32 mq, con una superficie finestrata pari a 7,69 mq maggiore di 1/8 della superficie di pavimento pari a 1,41 mq, è presente inoltre un bagno della superficie 10,29 mq.

Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art. 30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part. I.le 1514 -1515 -1516 - 1517

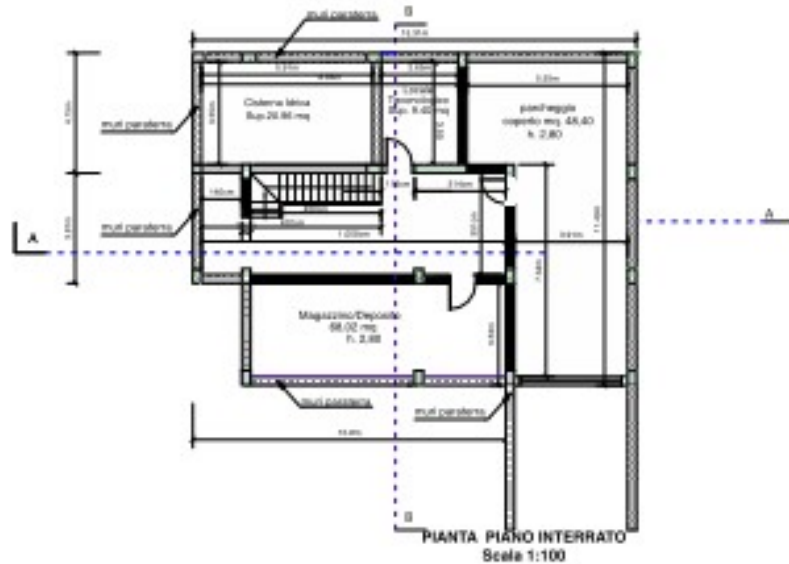
La copertura è piana non praticabile.



PIANTA COPERTURA  
Scala 1/100

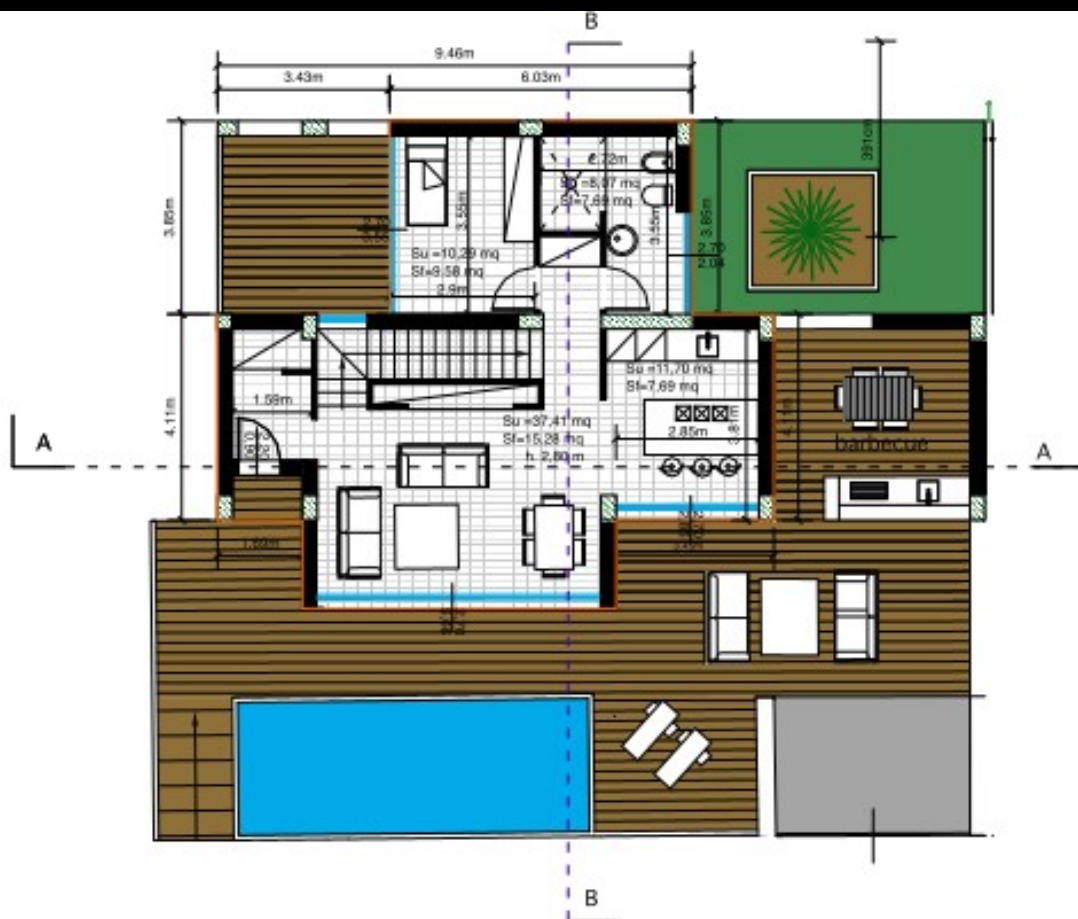
L'unità abitative unifamiliari sono costituite da unico corpo di fabbrica, uguale alla singola tipologia bifamiliare che si sviluppa su tre livelli, piano . Esso è costituito da un Vano Deposito Magazzino di circa 68.02 mq , di un vano adibito a disimpegno di superficie di circa 31.97 mq dove risulta presente la scala di accesso al piano Terra, un locale tecnologico che ha una funzione sia di centrale idrica che di tutti gli impianti presenti nell'unità immobiliare, di superficie di circa 9.40 mq , ed infine una cisterna idrica di superficie 20.96m.

Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1514 -1515 -1516 - 1517



Il piano cantinato risulterà accessibile tramite uno scivolo esterno, è sarà collegato al piano terra tramite una scala interna.

Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art. 30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part. I.le 1514 -1515 -1516 - 1517

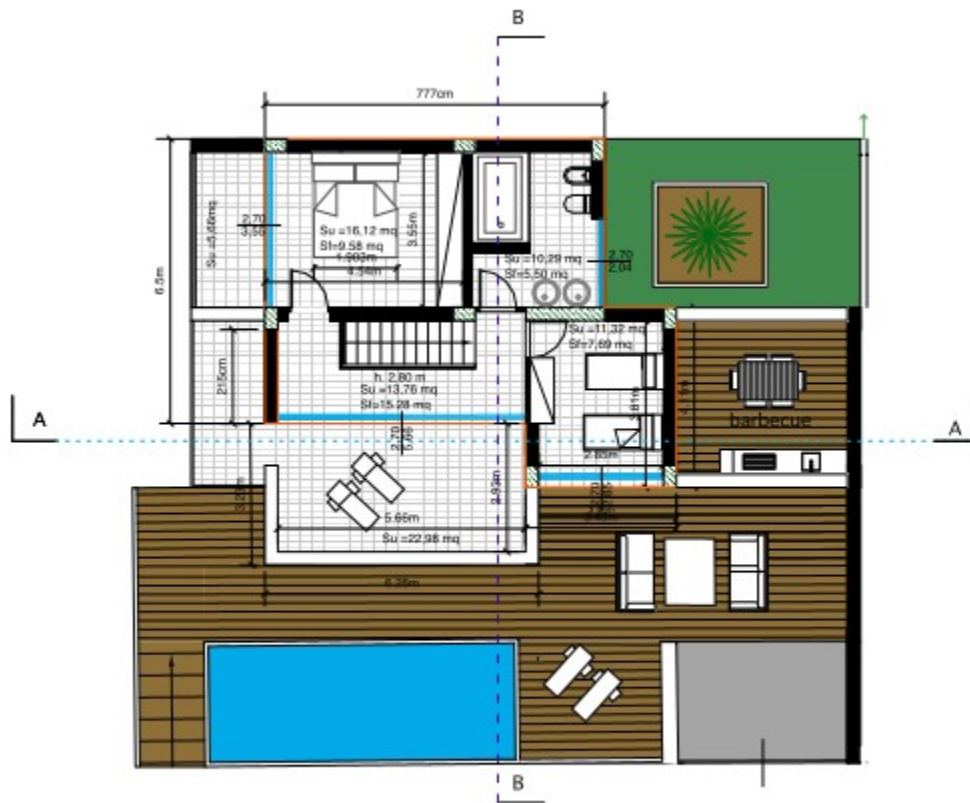


**PIANTA PIANO TERRA**  
**Scala 1:100**

Il piano terra risulterà costituito da un ampio openspace, con area ingresso soggiorno, area cucina pranzo, per una superficie interna di 37,41 mq, superficie finestrata pari a 15,28 mq maggiore di 1/8 della superficie di pavimento pari a 5,05 mq, una area cucina di superficie pari a 11,70 mq, superficie finestrata pari a 7,69 mq > 1/8 della superficie di pavimento pari a 1,46 mq, una camera da letto singolo, di superficie interna di 10,29 mq, con una superficie finestrata pari a 9,58 mq maggiore di 1/8 della superficie di pavimento pari a 1,28 mq e un bagno della superficie 8,07 mq, sono presenti inoltre un piccolo ripostiglio, il camino e il vano scala, un'area esterna adibita a Barbecue di estensione pari a (4,11 m x 4,21 m ) 17.30 mq.



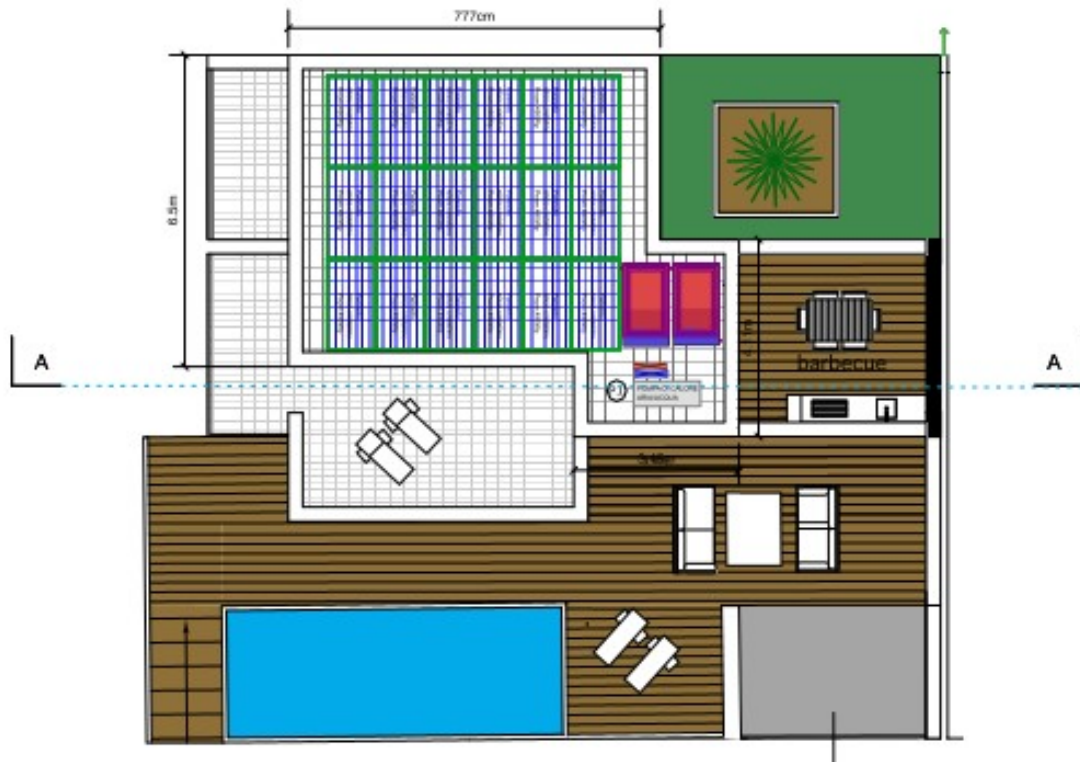
Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art. 30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part. Ite 1514 -1515 -1516 - 1517



**PIANTA PIANO PRIMO**  
Scala 1:100

Il piano primo risulta collegato al piano terra da una scala interna è costituito da una zona di ingresso, di estensione planimetrica di 13,76 mq, una camera da letto matrimoniale di superficie pari a 16,12 mq, con una superficie finestrata pari a 9,58 mq, maggiore di 1/8 della superficie di pavimento pari a 2,01 mq, una camera da letto, di estensione pari a 11,32 mq, con una superficie finestrata pari a 7,69 mq maggiore di 1/8 della superficie di pavimento pari a 1,41 mq, è presente inoltre un bagno della superficie 10,29 mq. La copertura è piana non praticabile

Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art. 30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part. I.le 1514 -1515 -1516 - 1517



## DATI URBANISTICI :

### UNITA BIFAMILIARE

Superficie coperta Piano Terra	79,84 mq;
Altezza di interpiano (2,80+ 0,20 m)	3,00 m
Volumetria Piano Terra 96.86 mq x 3,00 m	290,58 mq
Superficie coperta Piano Primo	59,88 mq
Altezza di interpiano (2,80+0,20)m	3,00 m
Volumetria Piano Primo	179,64 mc
Totale volumetria	433.13 mc
Superficie destinata a parcheggio per singola unità	48.40 mq >43,31 mq
Totale volumetria tipologia Bifamiliare <b>433,13 x2 =</b>	866,26 mc
Numero di corpi di fabbrica	4
Volumetria complessiva tipologia Bifamiliare	
<b>866.26 mc x 4</b>	<b>3465.04 mc</b>

Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1514 -1515 -1516 - 1517

## UNITA UNIFAMILIARE

Superficie coperta Piano Terra	79,84 mq;
Altezza di interpiano (2,80+ 0,20 m)	3,00 m
Volumetria Piano Terra 96.86 mq x 3,00 m	290,58 mq
Superficie coperta Piano Primo	59,88 mq
Altezza di interpiano (2,80+0,20)m	3,00 m
Volumetria Piano Primo	179,64 mc
Totale volumetria	433.13 mc
Superficie destinata a parcheggio per singola unità	48.40 mq >43,31 mq
Numero di corpi di fabbrica	2
Volumetria complessiva tipologia Bifamiliare	
<b>433,13 mc x 2</b>	<b>866,26 mc</b>

## TOTALE VOLUMETRIA DI PROGETTO INSEDIATA

**3465.04 + 866.26** **4331.30 mc**

Che risulta inferiore alla volumetria insediabile pari a

**10056 x0.50= 5028 mc**

L'area a parcheggio risulta ricavata all'interno del piano cantinato, con una superficie complessiva pari a 48.40 maggiore della superficie pari a 1/10 della volumetria di progetto del singolo corpo di fabbrica, 43,31 mq.

## Caratteristiche costruttive delle unità immobiliari

### Struttura

La struttura dei corpi di fabbrica sarà costituita da una struttura intelaiata in C.A., costituita da un sistema di telai longitudinali e trasversali disposti sia nella direzione X che Y, con elementi strutturali trave e pilastri in C.A., i solai saranno realizzati in latero cemento di spessore (16+4) 20 cm, la copertura è piana non praticabile, le fondazioni saranno del tipo dirette con trave rovescie di sezione a T, la scala interna di collegamento tra i piani sarà realizzata con struttura in C.A. a soletta rampante e gradini portati, il tutto nel rispetto delle norme tecniche sulle costruzioni NTC del 14/01/2018.

### Opere di completamento

Le tramezzature saranno realizzati con laterizi forati dello spessore di 10 cm, rifiniti con intonaco di tipo civile con ultimo strato di tonachino fine e tinteggiatura di tipo civile abitazione.

*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1514 -1515 -1516 - 1517*

La pavimentazione interna sarà realizzata con piastrelle in gres porcellanato posti in opera su idoneo massetto in calcestruzzo alleggerito isolante dello spessore di 8 cm, sia da un punto di vista termico che acustico.

Le pareti esterne saranno realizzati con laterizi forati ISOPOR T600 V-MAX 36.5x25x25 dello spessore di 36.5 cm con fori interni riempiti di vermiculite con resistenza termica pari a  $0,339 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Gli intonaci esterni saranno realizzati con Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda con additivo idrofugo, dosata con  $150 \div 200 \text{ kg}$ . di cemento e  $200 \text{ kg}$  di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, e ultimo strato di finitura per esterni con malta di rivestimento mono strato colorata in massa, a base di calce naturale, cementi e inserti selezionati, certificati a norma UNI EN 998-1, aventi coefficienti di permeabilità al vapore  $\mu$  non inferiore a 7 e resistenza a compressione non inferiore a  $2 \text{ N/mm}^2$ , a perfetta regola d'arte.

I colori saranno bianco e tenui il tutto per completare il lavoro a perfetta regola d'arte

La copertura sarà accessibile per la sola manutenzione degli elementi per la produzione di energia alternativa, tramite una scala esterna a pioli con protezione esterna circolare ai sensi del Dlgs 81/2008 e s.m.i..

Gli infissi esterni saranno in PVC a taglio termico e vetro camera.

La copertura delle singole unità immobiliari sarà piana non praticabile è accessibile con scala esterna a pioli per consentire esclusivamente la manutenzione sia della copertura che degli impianti e pertanto sarà dotato di linee vita ai sensi del Decreto Assessorato Salute Regione Sicilia n. 1754 del 5 settembre 2012 - Circolare Assessoriale n.1304 del 23 luglio 2013 e dell'elaborato tecnico della copertura. La maggior parte delle villette previste sono orientate secondo i principi della progettazione bioclimatica, in maniera tale da garantire il maggior apporto possibile di energia solare gratuita nella stagione invernale e la ventilazione trasversale naturale, e sono posizionate a distanza tale l'una dall'altra da non ombreggiarsi reciprocamente e presentano spazi verdi di pertinenza.

*Tutte le villette saranno a risparmio energetico di classe A.3, con interventi edilizi dell'involucro esterno improntati all'efficientamento energetico del fabbricato, tutti gli elementi sia opachi orizzontali che verticali presenteranno una stratigrafia che raggiunga un coefficiente di trasmittanza pari o inferiore a  $0,339 \text{ W/m}^2\text{K}$ , mentre le pareti vetrate avranno un*

*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1514 -1515 -1516 - 1517*

coefficiente di trasmittanza pari a  $2,60 \text{ W/m}^2\text{°K}$ , il solaio di copertura, che sarà realizzato con solaio in latero cemento dello spessore di  $(16+4) 20 \text{ cm}$ , con uno strato isolante con idoneo pannello isolante, guaina di impermeabilizzazione e pavimentazione con piastrelle in gress porcellanato, avrà un coefficiente di trasmittanza pari o inferiore a  $0,33 \text{ W/m}^2\text{°K}$ , ( come meglio indicati nella relazione energetica ai sensi della L.10/91 allegata).

in quanto ciascuna di esse sarà dotata di:

*COLLETTORE SOLARE a circolazione naturale ed con serbatoio di accumulo di Litri 150,00, coibentato e incorporato per la produzione di acqua calda sanitaria, il tutto avente un'area di captazione netta:  $1,90 \text{ m}^2$ ;*

*IMPIANTO FOTOVOLTAICO* Saranno realizzati per singola unità immobiliare un sistema di impianto fotovoltaico costituito da pannelli fotovoltaici monocristallini di potenza pari a  $465 \text{ w}$  per una potenza di  $8.37 \text{ Kw}$  ciascuno per un numero di 18 pannelli posti sulla copertura;

Gli impianti elettrici e telefonici esistenti attualmente nell'area interessata verranno sostituiti e interrati nella strada di penetrazione di piano, assieme agli impianti fognari e di gas metano.

**SISTEMA DELLA MOBILITA'** (strada privata di penetrazione di piano)

Il sistema della viabilità si configura come interamente privata e sarà realizzata secondo le modalità costruttive abitualmente utilizzate per la realizzazione delle stesse nel Comune di Sciacca: cassonetto di ghiaia compattata o misto riciclato compattato di uno spessore di  $30 - 40 \text{ cm}$ , strato di stabilizzato per uno spessore di  $10 \text{ cm}$ , strato di bynder per uno spessore di  $7 \text{ cm}$  e tappeto d'usura finale per uno spessore di  $3 \text{ cm}$ .

**RETE FOGNARIA** (strada privata di penetrazione di piano)

### **Impianto di smaltimento reflui**

Lo smaltimento dei reflui avverrà con allaccio diretto alla rete fognaria cittadina di via Teora. E' stato progettato un sistema di raccolta di acque reflue dell'insediamento abitativo che collegherà tutte le condotte di smaltimento dei reflui delle singole unità abitative in unico pozzetto, come meglio individuato nell'elaborato grafico allegato, che si collegherà direttamente al pozzetto di allaccio fognario di Via Teora, posto subito a monte del lotto di terreno come si evince dalla foto qui di seguito allegata.



*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1514 -1515 -1516 - 1517*



Foto n.3

*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1514 -1515 -1516 - 1517*



Foto n.4



*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art. 30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part. I.le 1514 -1515 -1516 - 1517*



Foto n.5

La realizzazione del sistema fognario sopra indicato con allaccio diretto al sistema fognario cittadino, e la canalizzazione attraverso un sistema di raccolta delle acque bianche di prima pioggia provenienti dalla sede stradale interna al piano plani volumetrico, tramite delle caditoie stradali, garantisce il completo smaltimento delle acque sia superficiali che reflue dell'insediamento abitativo, senza apportare significativi alterazione dello stato ambientale preesistente.

L'area in esame risulta già dotata di condotta di distribuzione idrica.

Entrambe si immetteranno nei punti di recapito individuati in accordo con l'Ente Gestore.

*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art. 30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part. I.le 1514 -1515 -1516 - 1517*

La linea fognaria nera di progetto si immetterà nella fognatura esistente in Via Teora e sarà realizzata con condotte in PVC DN variabile con giunzioni a tenuta ad anello elastometrico.

Lungo la rete saranno posti i necessari pozzetti ispezionabili prefabbricati in cav. diam. int. 80 cm con botola in ghisa come meglio indicato di seguito.

ACQUA E GAS METANO (strada privata di penetrazione di piano)

Per la fornitura dell'acqua e del gas metano, sarà organizzata una maglia di condotte di distribuzione poste lungo la viabilità di comparto secondo uno schema legato alla conformazione dei lotti ed agli ipotetici punti di fornitura delle utenze.

Le nuove condotte, opportunamente dimensionate, si allacceranno alla rete esistente di Via Teora. Il progetto proposto sarà, comunque, oggetto di verifica e concordato con gli Enti Gestori.

ELETTRIFICAZIONE (strada privata di penetrazione di piano)

L'elettrificazione sarà alimentata dalla linea esistente in via Teora e connessa attraverso una polifora interrata. Il progetto proposto sarà, comunque, oggetto di verifica e concordato con l'Ente Gestore ENEL ENERGIA.

RETE TELEFONICA E FIBRA OTTICA (strada privata di penetrazione di piano)

La rete telefonica di fibra ottica sarà organizzata analogamente alla linea elettrica, con allacciamento alle linee esistenti di Via Teora e con diramazioni fino ad arrivare alla nuova strada di penetrazione del Piano di Lottizzazione.

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE (strada privata di penetrazione di piano)

Per l'illuminazione della strada di penetrazione di piano si ipotizza l'installazione di pali bassi con armatura pedonale e corpo illuminante a risparmio energetico.

All'interno del piano plani volumetrico come meglio evidenziato nella foto di sopra e negli elaborati grafici allegati a cui si rimanda per maggiori dettagli, sarà realizzato un sistema viario interno per consentire l'accesso alle singole unità abitative, costituito da una sede stradale di larghezza pari a 5,00 m con marciapiede di 1,00 m. La sede stradale sarà costituita da un sottofondo in misto granulometrico, pavimentazione in conglomerato bituminoso e binder dello spessore complessivo di 32 cm (20 +12 cm), idoneo impianti di illuminazione dotato di pali di illuminazione di altezza h=6,00 m con lampade a Led a risparmio energetico.

*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1514 -1515 -1516 - 1517*

Verranno inoltre realizzati dei muri di sostegno in C.A. esterni, al fine di consentire una pianificazione su diversi livelli visto la geomorfologia dell'area di intervento come meglio rappresentati nella tavola allegata .

Tutti i locali sono stati dimensionati nel rispetto dei parametri fissati dal **D.M. Sanità N.0 del 5 Luglio 1975** considerando una superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Gli impianti elettrici e idrici, saranno realizzati sottotraccia, con tubazioni idonee, nel rispetto delle Norme UNI e CEI 64-8, e secondo le direttive dall'ENTE Nazionale Italiano di Unificazione delle Norme UNI 9182, e da ditte abilitate e regolarmente iscritte nel registro delle ditte di cui al regio decreto 20 Settembre 1934 n.2011 e successive modifiche ed integrazioni o nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 8 Agosto 1985 n.443 e che possiedono i requisiti previsti dal D.M. 37/2008, la ditta installatrice inoltre dovrà rilasciare al termine dei lavori ai sensi del D.M. 37/2008 la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto dell'art.7 D.M. 37/2008.

L'edificio in oggetto rientra tra quelli per cui non è previsto la progettazione degli impianti. L'impianto elettrico e idrico saranno schematizzati dallo scrivente con studio tecnico in Sciacca nella Via G. Corrao, 07.

I lotti dovrà essere dotato di recinzione con muretto in cls armato di adeguato spessore con una altezza continua di m. 0,60, su cui impiantare apposita ringhiera in ferro battuto, o profilato. L'altezza complessiva della recinzione non è superiore a m. 2,50 misurata dalla quota del marciapiede..

## CONCLUSIONI

Si precisa che tutte le soluzioni fin qui delineate, soprattutto per quanto riguarda i progetti degli impianti a rete, saranno concordati, attraverso il soccorso e il concordamento istruttorio, con l'Ufficio Tecnico, con l'Amministrazione Comunale e con i vari soggetti gestori delle reti infrastrutturali.

Si rassegna, come ad oggi, che l'area di intervento risulta essere degradata pur se posta all'interno di un contesto urbanistico-edilizio già urbanizzato.

L'intera area è nella disponibilità della ditta proponente non occorrendo, pertanto, ricorrere all'esperimento di procedure espropriative.

La proposta di P.P.A. non comporterà alcuna variante urbanistica, non determinerà alcun decremento della dotazione complessiva degli standards di cui al D.M. 1444/68 calcolati

---

*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.IIe 1514 -1515 -1516 - 1517*

---

nell'ambito del dimensionamento dei servizi per standards urbanistici previsti sia con il pregresso P.R.P. di C.da Isabella che con il nuovo P.R.G.C. e che risultano già oltremodo sufficienti per i soddisfacimenti di legge, né inciderà sulla definizione delle previsioni e dei vincoli insistenti. Non configurerà alcun decremento della dotazione complessiva degli standards di cui al D.M. 1444/68 calcolati nell'ambito del dimensionamento dei servizi per standards urbanistici, che risultano già oltremodo sufficienti per i soddisfacimenti di legge, né inciderà sulla definizione delle previsioni urbanistiche e dei vincoli insistenti.

I terreni interessati non ricadono in zona sottoposta a vincoli di inedificabilità definiti dall'art. 15, lettera "a", della L.R. n. 78/76; su aree appartenenti al Demanio dello Stato, alla Regione Sicilia e ad altri Enti Territoriali; su aree di cui all'art. 21 della L.N. n.1150/1942; in zona cimiteriale o all'interno della fascia di rispetto dei pozzi per uso potabile; all'interno delle rispettive fasce di rispetto di parchi e riserve; in zona di rispetto da aree boscate e dei parchi archeologici ex art.15 L.R. 78/76 e succ. ve; in aree di rimboschimento del Demanio Forestale; da vincolo archeologico; in zona S.I.C. o Z.P.S.. E' esterna alle perimetrazioni previste con il vincolo idrogeologico ex R.D. n.326/1923 nonché con il Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I. ) con riferimento alla pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione, di pericolosità e del rischio geomorfologico, dei dissesti.

L'edificazione della zona non determinerà variazioni significative sotto l'aspetto idrogeologico atteso che gli interventi saranno eseguiti previa verifica di compatibilità idraulica e/o invarianza idraulica dei singoli progetti da produrre successivamente all'approvazione della variante ed al rilascio dei titoli abilitativi finalizzati all'attività di trasformazione del territorio comportanti variazioni di permeabilità superficiale.

Non sono presenti, infine, sia nell'area interessata che nelle sue immediate adiacenze stabilimenti esistenti e/o nuovi individuati che possano determinare pericoli di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose o aree come individuate e delimitate dall'art.10 del D.Lgs. 334/99 (R.I.R.).

L'insediamento che sarà realizzato determinerà un recupero e un potenziamento della zona di intervento, che meglio si conformerà con l'attuale situazione nella zona Isabella e con le previsioni del nuovo P.R.G..

Per tutto quanto non esplicitamente riportato nella presente relazione, si faccia riferimento agli elaborati grafici allegati e allo schema di convenzione urbanistica, con cui verranno

*Permesso di Costruire, per il Piano di Attuazione Territoriale ai sensi dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19, e s.m.i., dell'area ricadente nella zona omogenea C.2 del Piano Regolatore Generale, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato della C.da Isabella, con tipologie edilizie bifamiliari e unifamiliari a due livelli fuori terra nelle particelle F.M. 137 Part.Ile 1514 -1515 -1516 - 1517*

---

precisati gli obblighi posti a carico della proposta di lottizzazione e le caratteristiche costruttive degli interventi infrastrutturali primarie e secondarie di interesse pubblico e la conseguente cessione al patrimonio comunale.

Ai sensi e per gli effetti del 4° comma dell'art.1 della L.N.13/89 e del D.M. 236/89 per il superamento delle barriere architettoniche si dichiara sotto la propria responsabilità che gli elaborati di progetto sono stati redatti in conformità delle norme di cui sopra.

Sciacca li 23/01/2025

Il Tecnico