

proponente:
2F NDL S.S.
Via Galliano n.15,
10019 Torino (TO)

progetto urbanistico - edilizio:
Arch. Barbara Liquori

Via Argentero 19, 14022 Castelnuovo Don Bosco (AT)
tel 338 1909445
email: barbaraliquori@gmail.com



COMUNE DI SCIACCA
PROVINCIA DI AGRIGENTO

PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO

ai sensi degli artt.30-31 della
Legge Regionale 19/2021 e s.m.i.

**Interventi di nuova costruzione parco commerciale e
opere di urbanizzazione in Località Tabasi
Area D1.4 di P.R.G.**

progetto delle opere di urbanizzazione:
samep mondo engineering srl

Ing. Piero Mondo

Ing. Ernesto Mondo



coll. Ing. Erika De Stefanis

Via Cosseria 4, 10131 Torino

tel 011 597540

email: mondo@samep.it

web: www.samep.it

relazione idraulica-idrologica e
considerazioni preliminari strutture:

Studio di Ingegneria Di

Marco & Partners

Ing. Gian Luigi DiMarco

Via Garibaldi 225, Racalmuto (AG)

tel 0922 942603

email: studiodimarco.ingegneria@gmail.com

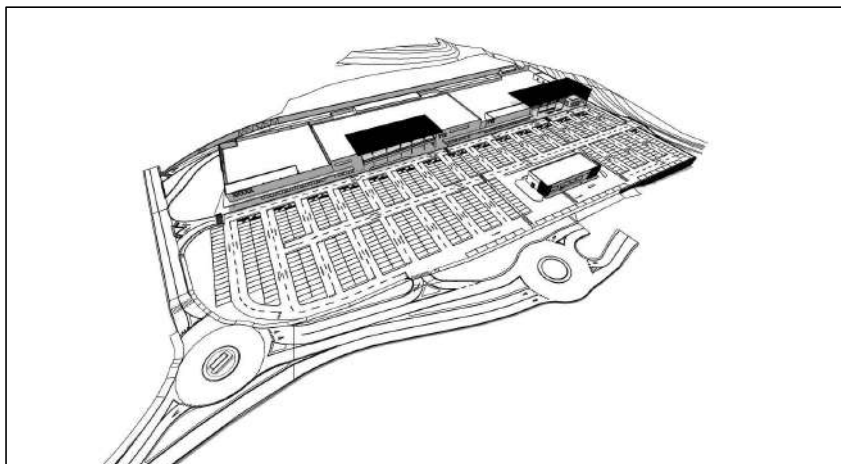
relazione geomorfologica-geologica:

Geol. Domenico Lazzara

Via Cataldo Amodei 21, 92019 Sciacca (AG)

tel 338 5276376

email: domenicolazzara@virgilio.it



PPA DG 3

PROGETTO URBANISTICO
EDILIZIO

scala: -

Relazione tecnico illustrativa generale

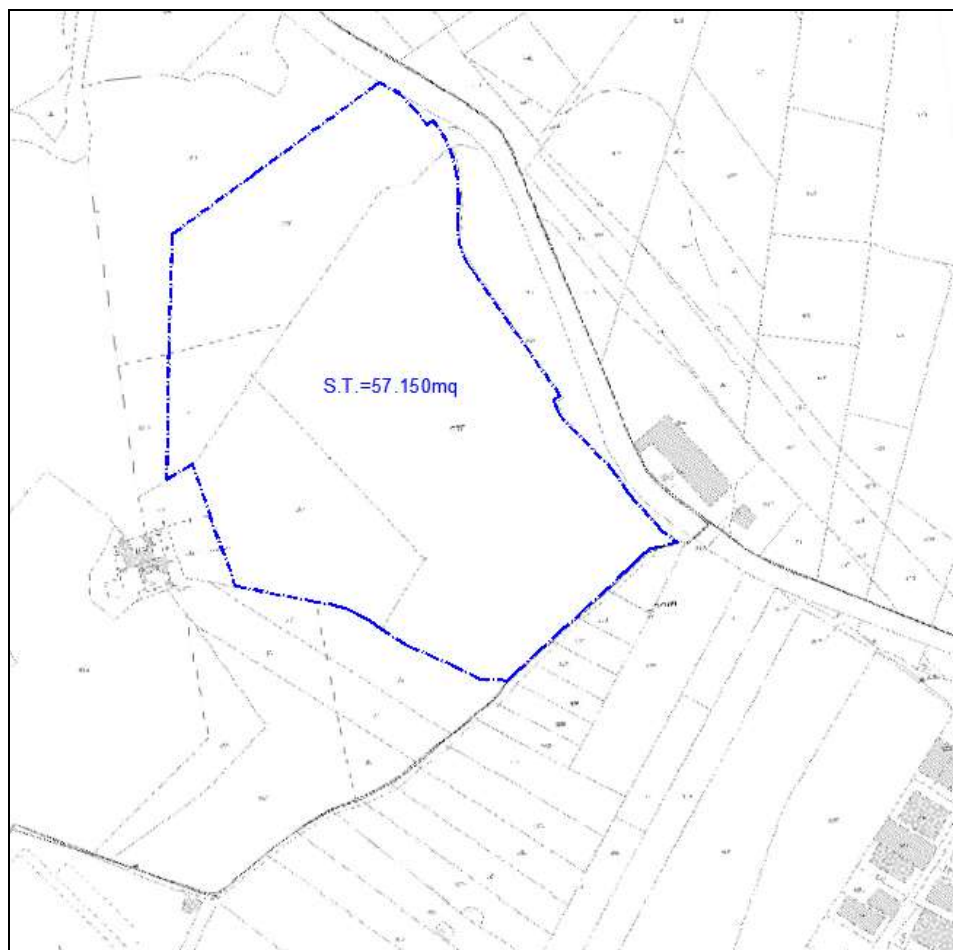
27 Ottobre 2021

Sommario

1. PREMESSA: INTRODUZIONE GENERALE	1
2. TERRENI OGGETTO DELLA PROPOSTA PROGETTUALE	5
3. VERIFICA DI COMPATIBILITA' RISPETTO ALLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE	7
4. VERIFICA DI COMPATIBILITA' RISPETTO ALLA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE VIGENTE. 10	
4.1 Piano Paesaggistico Provinciale (P.P.P.) ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.	11
4.2 Piano stralcio di distretto per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. 16	
4.3 Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto Legge n. 3267/1923	19
4.4 Aree naturali protette	20
5. SINTESI DELLA SITUAZIONE VINCOLISTICA GRAVANTE SULLE AREE OGGETTO DEL PIANO ..	22
6. CONSIDERAZIONI IN MATERIA DI APPLICAZIONE DELLE PROCEDURE DI VAS E VIA	27
7. DESCRIZIONE DELL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE DI CUI ALLA PROPOSTA DI P.P.A.	29
8. VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI PUBBLICI E PRIVATI GENERATI DALL'INTERVENTO 38	
9. OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	45
10. CONCLUSIONI	47

1. PREMESSA: INTRODUZIONE GENERALE

La società "2F.NDL" s.s., avente sede legale in Torino in Via Galliano n.15, è proprietaria di lotti edificabili siti nel territorio comunale di Sciacca, nella Contrada Poio-Tabase, identificati in catasto al Foglio di Mappa n. 87, particelle 376, 161, 378 e 304, per un'estensione complessiva di mq. 57.150,00.



Identificazione lotti di proprietà su estratto di mappa foglio 87

I suddetti terreni sono ubicati sul lato ovest della città, e più precisamente a nord-ovest del centro abitato, in aderenza e al confine con lo sviluppo viario di accesso (bretelle laterali, svincoli e rotatorie) alla zona di espansione di C.da Perriera ed alla città dal lato occidentale, la S.S.115, che collega la Sicilia meridionale da Trapani a Siracusa e che, incontrando la S.S.624, collega in modo funzionale il Comune di Sciacca con la città di Palermo e tutte le cittadine ricomprese sul percorso.



Identificazione a scala territoriale del sito di intervento

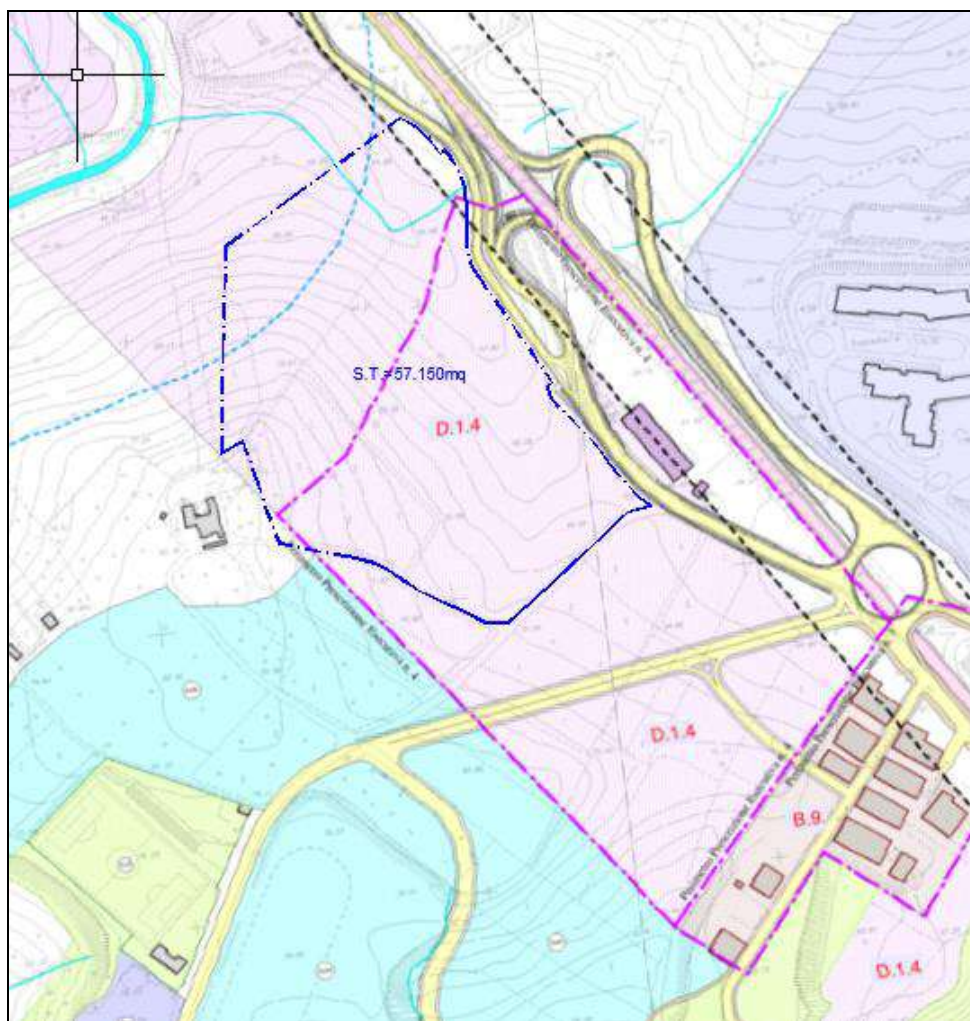


Identificazione lotti di proprietà su stralcio di foto aerea dei luoghi

Le aree di proprietà non risultano edificate, a parte la presenza di un manufatto bellico risalente alla seconda guerra mondiale; esse si presentano allo stato naturale con destinazione a prato, solo in piccola parte coltivate ad ulivi.

La Città di Sciacca è dotata di Piano Regolatore Generale P.R.G. (oggi denominato ex l.r. 19/2020 Piano Urbanistico Generale P.U.G.) con D.D.G. n.141/2020 da parte del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica dell'Assessorato al Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana.

Un'ampia porzione dei suddetti lotti, per un'estensione complessiva pari a circa **mq.55.786**, risulta ubicata all'interno della zona urbanistica per "insediamenti commerciali e artigianali di nuovo impianto" denominata zona D.1.4 e normata all'art.44 delle N.T.A. del nuovo Piano Regolatore Generale (P.U.G.) della Città di Sciacca.



Identificazione lotti di proprietà su stralcio Tavole 5f e 5g P.R.G.

Parte dei suddetti lotti rientravano nell'ambito della zona perimetrata dal P.U.G. vigente quale Prescrizione Esecutiva n.4., destinata al reperimento dei fabbisogni residenziali, produttivi, commerciali, ricettivi e dei servizi connessi, prevista nella Deliberazione Commissariale n.123 dell'11/06/2002, ma poi non attuata nell'ambito del procedimento di formazione e adozione/approvazione del P.R.G. di Sciacca concluso con il DDG 141/2020.

Tale prescrizione esecutiva e la relativa perimetrazione propedeutica all'attuazione della stessa non hanno tuttavia oggi più alcuna efficacia.

Ed infatti al riguardo giova evidenziare l'intervenuta abrogazione - ad opera dell'art. 55 della L.R. 19/2020 - della L.R. 71/78 e ss. modifiche ed integrazioni , e

conseguentemente l'intervenuta abrogazione dell'istituto delle prescrizioni esecutive di cui agli artt. 2 e 9 della citata L.R. 71/78.

Ebbene la suddetta legge L.R. 71/78 è stata completamente abrogata proprio per effetto del richiamato art. 55 della L.R. 19/2020 il quale prevede che *“Alla data in vigore della presente legge (21 agosto 2020) è abrogata la legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modificazioni”*.

L'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Sciacca, approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica n. 141 del 30/10/2020, pubblicato sulla GURS (p. I) n. 58 del 20 novembre 2020, è pertanto demandata a quanto previsto dalla L.R. n. 19/2020 e s.m.i.

Invero la Regione Siciliana ha di recente approvato la Legge Regionale 13/08/2020 n.19 recante *Norme per il governo del territorio*, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n.44 del 21/08/2020, la quale riconosce la possibilità di attuare interventi di nuova edificazione attraverso adozione e approvazione di piani particolareggiati attuativi (cosiddetti P.P.A.), ai sensi e in conformità alle disposizioni di cui gli articoli 30 e 31 della norma citata.

Ai sensi dell'art.30 comma 1 della L.R.19/2020, i P.P.A. *sono strumenti attuativi di pianificazione che disciplinano le parti del territorio comunale sulle quali il P.R.G. richiede, per la sua attuazione, un ulteriore intervento pianificatorio di maggior dettaglio, previa perimetrazione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale se non prevista dal P.U.G..* Il comma 2 della norma in esame dispone inoltre che *“I P.P.A. possono essere sia d'iniziativa pubblica che d'iniziativa privata e articolabili anche in più sub-lotti nel rispetto degli indici e dei parametri in essa elencati, previa sottoscrizione da parte della ditta concessionaria dell'impegno all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.*

Ed ancora, per ciò che più rileva nel caso di specie al comma 10 prevede che *“i Piani attuativi di iniziativa privata per complessi insediativi possono essere previsti per complessi residenziali, turistico-ricettivi, produttivi di tipo artigianale, industriale e commerciale”*.

In sintesi, la nuova normativa regionale, artt. 30 e 31 della L.R.19/2020, come detto, prevede la possibilità, anche ad iniziativa dei proprietari delle aree interessate, di porre in essere dei piani particolareggiati esecutivi (P.P.A.) di dettaglio, che consentano di realizzare degli interventi (purché conformi ai parametri ed alla destinazione della zona omogenea di riferimento) nelle aree interessate.

Nel caso di specie, la proposta progettuale si articolerà nella proposizione di un P.P.A. che interesserà porzioni delle aree in proprietà sopra citate per una superficie territoriale complessiva e perimetrata pari a **mq.53.491**, nella quale si prevede la realizzazione di un nuovo Parco commerciale connotato dalla compresenza di più strutture commerciali e di servizio fisicamente separate, ma dotate di opere di urbanizzazione, infrastrutture comuni e costituenti un unico polo commerciale seppur distribuite su più lotti funzionali da attuare/edificare in differita secondo il programma e le fasi di attuazione dei lavori proposti dallo stesso strumento urbanistico esecutivo.

Il P.P.A. proposto necessiterà della approvazione della relativa perimetrazione da parte del Consiglio Comunale (al momento sostituito dal Commissario straordinario nominato in sostituzione del consiglio comunale dichiarato decaduto per mancata approvazione nei termini di legge del bilancio); e ciò ai sensi dell'art. 30 comma 1 della L.R. 19/2020, il quale richiede la *“previa perimetrazione da approvarsi da parte del consiglio comunale se non prevista dal P.U.G.”*.

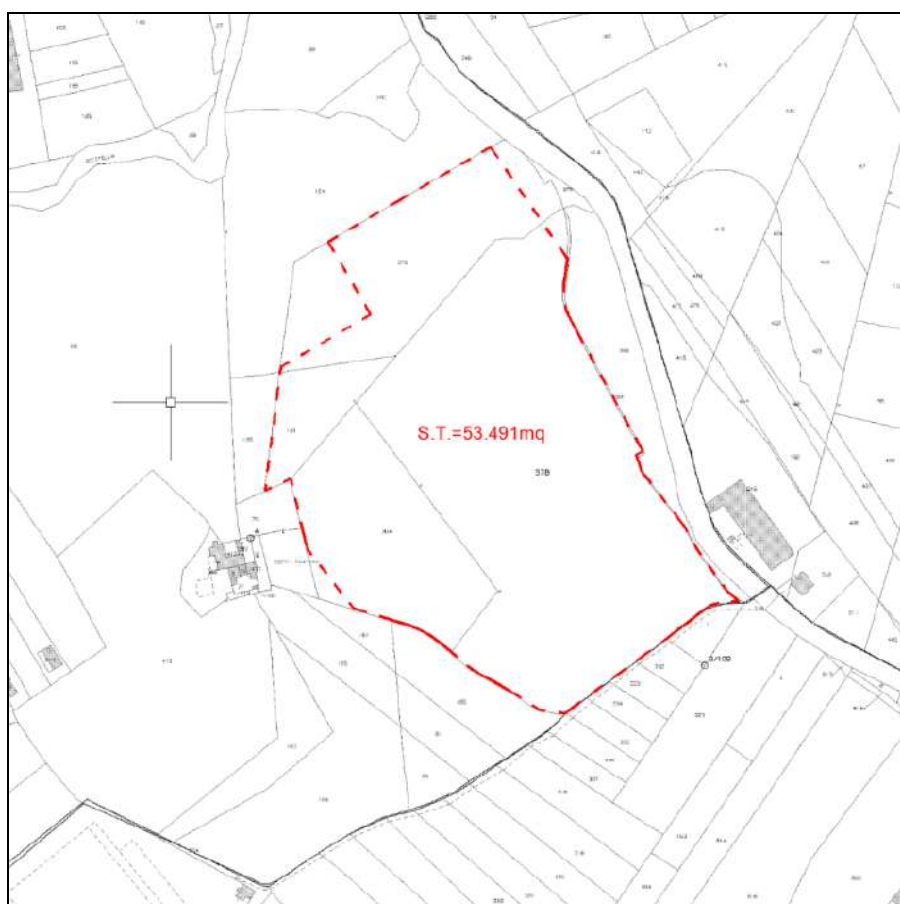
Inoltre, il P.P.A., a seguito dell'espletamento della c.d. Conferenza di pianificazione, dovrà essere approvato dalla giunta comunale ai sensi dell'art. 31 comma 1 della L.R. 19/2020 secondo cui *"I P.P.A., d'iniziativa sia pubblica, sia privata, sia mista, se conformi al P.U.G., sono adottati ed approvati dalla Giunta comunale secondo il procedimento disciplinato dal presente articolo"*.

Tale previsione trova piena applicazione nel caso di specie in quanto le previsioni progettuali contenute nel predetto P.P.A. non costituiscono in alcun modo variante al vigente P.R.G. del Comune di Sciacca.

La proposta progettuale in esame, infatti, rientra pienamente nell'ambito della destinazione e zonizzazione commerciale impressa dal vigente P.R.G. (P.U.G.) alla zona D1.4 ed all'interno dei parametri edificatori previsti per la zona D1.4 dal vigente P.R.G..

2. TERRENI OGGETTO DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Sono oggetto della presente proposta di Piano Particolareggiato Attuativo, parte dei lotti identificati catastalmente al N.C.T. di Sciacca al Foglio di Mappa n.87, particelle 376, 378 e 304, e l'intera particella 161, per un'estensione complessiva pari a **mq.53.491**, come di seguito illustrato nell'identificazione grafica e nelle relative consistenze:



*Identificazione dell'area e della perimetrazione oggetto del P.P.A.
su stralcio Foglio di mappa catastale 87*

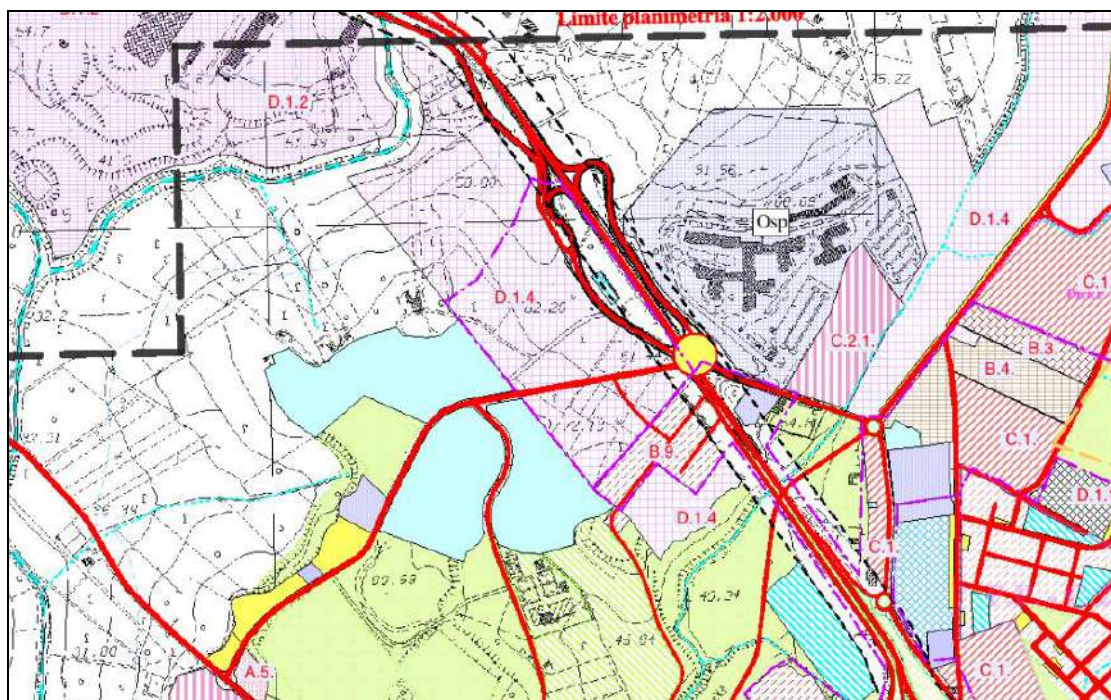
CONSISTENZA AREE DI PROPRIETA' COINVOLTE NELLA PROPOSTA DI P.P.A.

Unità immobiliari in proprietà	consistenza		
Foglio 87 mapp.378 (parte)	mq	32 966 di cui sup. coinvolte mq	32 858
Foglio 87 mapp.304 (parte)	mq	10 000 di cui sup. coinvolte mq	9 578
Foglio 87 mapp.161	mq	2 840 di cui sup. coinvolte mq	2 840
Foglio 87 mapp.376 (parte)	mq	11 344 di cui sup. coinvolte mq	8 215
Totale Superficie Territoriale	mq	57 150 di cui sup. coinvolte mq	53 491

Da un punto di vista orografico e altimetrico le aree presentano un'omogenea ma significativa pendenza a scendere in direzione ovest-est, passando da una quota di 81m a 65m sul livello del mare in corrispondenza della S.S.115, e al contempo presenta una significativa pendenza in direzione sud-nord, passando da una quota di circa 70m a 52m al limitare della proprietà verso il Vallone Poio.

L'area di intervento è lambita a nord-est est dalla S.S.115 e a sud dalla C.da Perriera.

E' importante sottolineare che l'idoneità dell'area ai fini della proposta di cui al P.P.A. risulta giustificata dall'avvenuta realizzazione del sistema degli svincoli stradali A.N.A.S. lungo la S.S.115 e dalla presenza, nella zona antistante, degli Ospedali Civili Riuniti "Giovanni Paolo II" di Via Pompei che interessa e serve un grosso bacino di utenza non solo locale ma anche di servizio sovracomunale.



Stralcio della Tavola 4g P.R.G. vigente

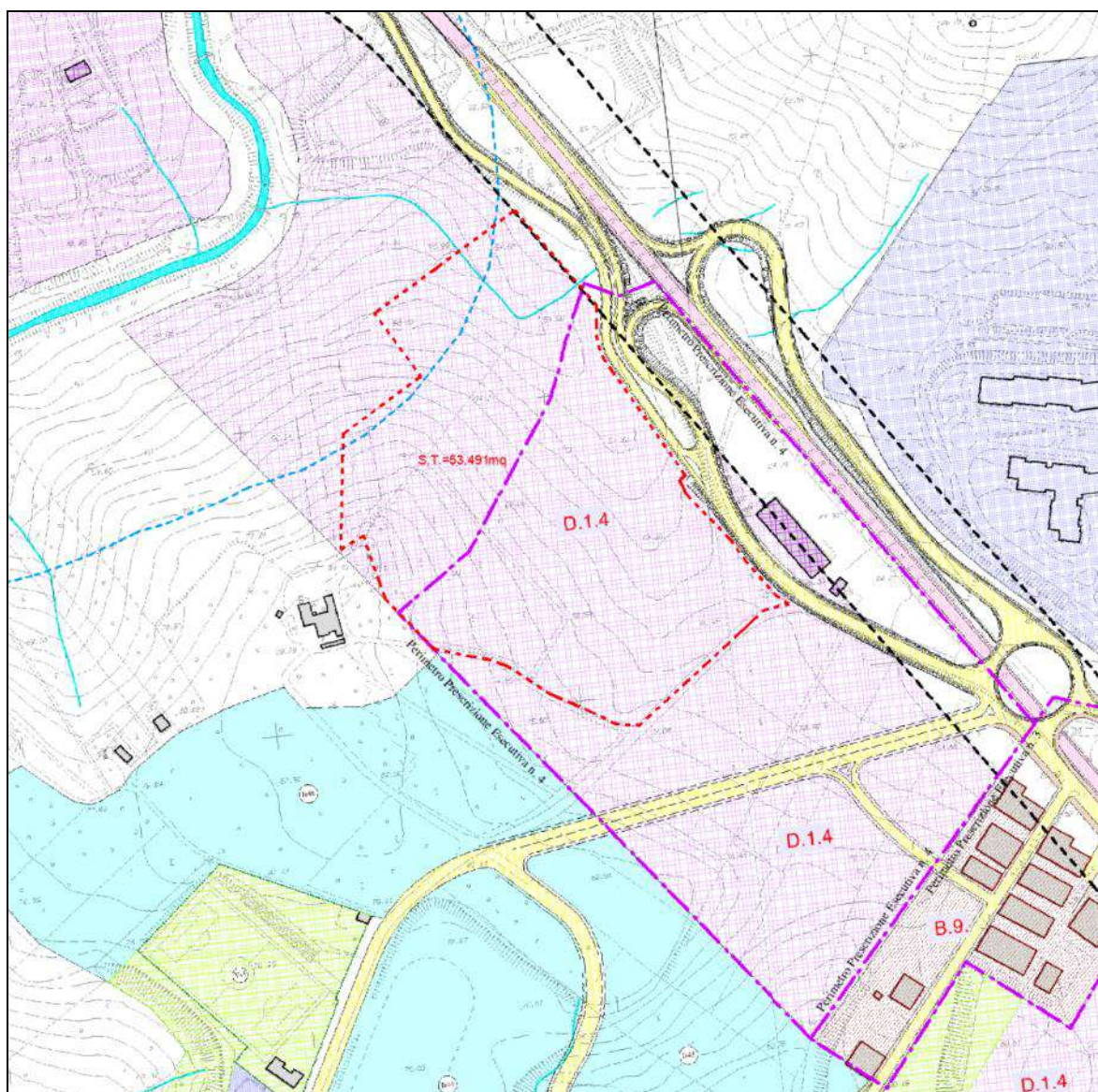
Le suddette viabilità con le dovute proposte di adeguamento e regolazione dei nodi viari esistenti, garantiranno l'accessibilità funzionale e in sicurezza ai previsti nuovi insediamenti commerciali e ai servizi connessi, che potranno in essi realizzarsi, nel rispetto delle destinazioni di utilizzo assegnate alla zona e specificate nel D.D.G. n.141/2020 di approvazione del nuovo P.R.G.

E' altresì importante dire che la zona è dotata di urbanizzazioni secondarie e primarie, tra cui la viabilità pubblica, la rete idrica, elettrica, telefonica, la pubblica

illuminazione, con esclusione della rete fognaria la cui realizzazione è contemplata dalla proposta del P.P.A. come peraltro gli adeguamenti delle reti esistenti richiesti ai fini della corretta urbanizzazione delle aree oggetto di intervento.

3. VERIFICA DI COMPATIBILITA' RISPETTO ALLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

Il P.P.A. oggetto della proposta progettuale in esame interessa superfici di proprietà della proponente, interamente insistenti in zona urbanistica D.1.4., laddove il Piano regolatore generale vigente individua un'area piuttosto estesa del territorio destinata ad insediamenti commerciali e artigianali di nuovo impianto.



*Identificazione dell'area e della perimetrazione oggetto del P.P.A.
su stralcio Tavola 5f P.R.G.*

L'attuazione delle proposte edilizie in zona urbanistica D.1.4 è normata all'art.44 delle N.T.A. del P.R.G. così come di seguito riportato:

Art. 44 - Zona «D1.4»: Insediamenti commerciali e artigianali di nuovo impianto

Comprende aree in parte già servite da viabilità esistente ed individua le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature commerciali e artigianali di nuovo impianto, in aree urbane o di margine del sistema urbano. Vi possono inoltre essere allocati: ristoranti, bar, dancing, attrezzature sportive e per lo svago, attività complementari quali locali per mostre e conferenze.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati a P.I.P., anche per iniziativa privata o a progetto unitario esteso all'intero lotto individuato nelle tavole di Prg, articolabile anche in più sub-lotti e si attuano secondo i seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura Rc = 0,40
 - altezza massima Hm = 11 ml
 - numero piani massimo N° = 3
- esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici
- distacchi dai confini ml 5
 - distacchi da altri corpi di fabbrica ml 10
 - distacchi dal filo stradale di transito secondo il Nuovo Codice della Strada
 - è possibile la costruzione in aderenza.

Nel caso della formazione di P.I.P., l'assegnazione dei lotti deve procedere in continuità a partire da nuclei funzionali.

L'intervento proposto è perfettamente in linea con l'art. 44 delle NTA che, con riguardo alla zona D.1.4 prevede che gli interventi di nuova edificazione siano subordinati a P.I.P. (piani per insediamenti produttivi), anche per iniziativa privata.

Ed infatti, ai sensi dell'art. 30 comma 14 della L.R. 19/2020 "I P.P.A., in relazione al contenuto, hanno valore ed efficacia e sostituiscono i seguenti strumenti: b) i piani per insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni.

E ciò fermo restando che, in ogni caso, il comma 1 del citato art. 30 L.R. 19/2020 prevede comunque che *I P.P.A. possono essere redatti anche in assenza della loro previsione nel P.U.G.* (e dunque anche in eventuale assenza della loro previsione nelle NTA).

Il P.P.A. si pone quale finalità la proposta di un programma attuativo che presenta quale scopo la realizzazione di un nuovo Parco commerciale connotato dalla presenza di più strutture commerciali e di servizio fisicamente separate, ma dotate di infrastrutture comuni.

L'area commerciale in progetto comprenderà più strutture di medie e grandi dimensioni, intervallate da attività di somministrazione e paracommerciali, e sarà configurata come un complesso organico in quanto a fruibilità per gli utenti oltre che dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, aree verdi, ecc) ma costituita da unità edilizie autonome da realizzarsi in tempi diversi.

Gli interventi contemplati prevedono sviluppo di nuova superficie lorda di pavimento, volumetria, superficie coperta, superficie di vendita e superfici destinate a standards nella misura necessaria e conforme rispetto alle prescrizioni della strumentazione urbanistica vigente e della normativa in materia di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa.

La proposta progettuale in esame rientra pienamente nell'ambito della destinazione e zonizzazione commerciale impressa dal vigente P.R.G. alla zona D1.4 ed all'interno delle consistenze planivolumetriche consentite dagli indici e parametri edificatori previsti per la zona D1.4 dal vigente P.R.G., per il dettaglio dei quali si rimanda alla consultazione/lettura del paragrafo 7 della presente.

In linea generale, pur rimandando per la verifica di dettaglio alla consultazione del paragrafo 7, si tiene a sottolineare che a fronte di una potenziale e possibile capacità edificatoria pari a **mq.20.929** di superficie coperta, equivalente allo 0,4mq/mq di superficie territoriale coinvolta nella proposta di P.P.A., al netto delle superfici previste in cessione per viabilità pubblica, lo strumento esecutivo prevede l'insediamento di una superficie coperta pari a **mq.16.311** per una superficie lorda di pavimento pari a **mq.14.764** distribuita parzialmente su più piani.

Una porzione delle particelle catastali 376 e 161, per un'estensione di circa mq 6.238, risulta oggi interessata dalla fascia di rispetto dei 150mt dalle sponde del Vallone Poio.

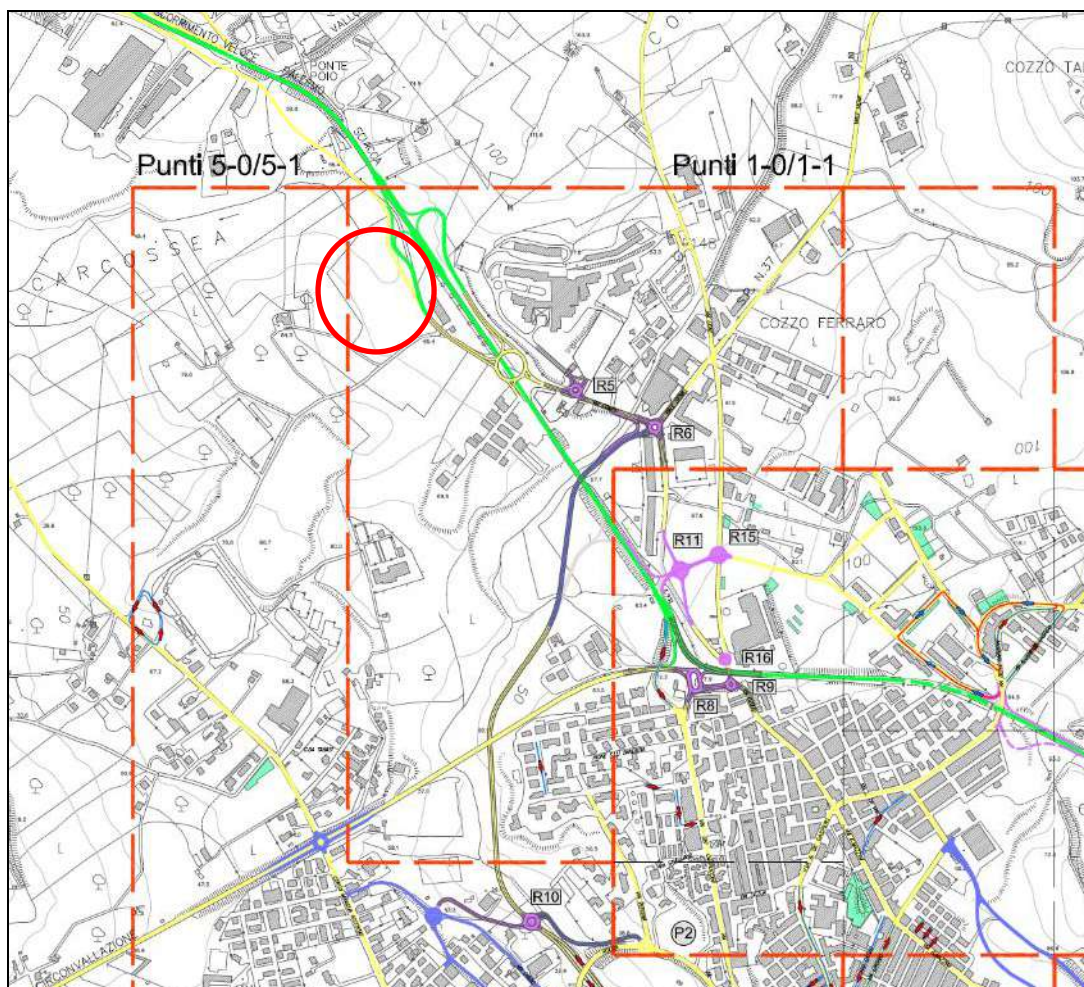
La fascia sopra descritta - ai sensi degli artt. 134, c.1, lett. b, e 142, lett. c, del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. - è sottoposta alle prescrizioni con livello di tutela 1 previste nel Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella provincia di Agrigento, adottato con D.A. n. 7 del 29/07/2013 dell'Assessore Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana (Ambito 10, Paesaggio Locale 13, Paesaggio agrario 13a).

Tale porzione sarà destinata, nella proposta di P.P.A., a verde pubblico ammettendo in detta superficie, soltanto l'esecuzione di eventuali opere di interesse pubblico consentite, in ogni caso, dalla situazione vincolistica gravante oggi sulla stessa, così assicurando, da un lato, le perseguite misure di compensazione degli impatti sulla vegetazione alveo-ripariale (oggi pressoché inesistente) e sull'assetto e la caratterizzazione paesaggistico-ambientale a tutela del corso d'acqua, e, dall'altro, consentendo di integrare gli standards urbanistici prescritti dagli art. 5 del D.M. 1444/68.

Le modalità attuative si conformeranno agli indici normativi ed ai criteri di impostazione del P.P.A. sia in termini di sistemazione generale che delle destinazioni allocabili, degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi ammissibili (profili normativi, planimetrie di progetto e tipi edilizi), che assicureranno coerenza con la destinazione urbanistica assegnata all'intera area interessata.

Le previsioni progettuali contenute nel predetto P.P.A. non costituiscono variante al vigente P.R.G. del Comune di Sciacca.

Tra le pianificazioni comunali vigenti che si possono richiamare vi è il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) approvato con D.D.G. n.003387/S.2 del 29/12/2016, il quale tuttavia, specificatamente per l'area in esame, non introduce prescrizioni particolari e di dettaglio da osservare, evidenziando unicamente l'attuale conformazione/distribuzione della rete viaria.



Stralcio della tavola P004 – Quadro generale degli interventi del PUMS con individuazione dell'area di intervento

4. VERIFICA DI COMPATIBILITA' RISPETTO ALLA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE VIGENTE

Le aree oggetto del proposto P.P.A. sono state selezionate dalla società proponente, oltre che per le caratteristiche di conformità alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G., anche per la perfetta compatibilità delle opere previste con il corpus della pianificazione sovracomunale.

Sono stati, in particolare, analizzati i seguenti strumenti pianificatori sovracomunali attualmente vigenti presso la Regione Siciliana:

- Piano Paesaggistico Provinciale (P.P.P.) ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.
- Piano stralcio di distretto per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.
- Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto Legge n. 3267/1923 e s.m.i.
- Aree naturali protette

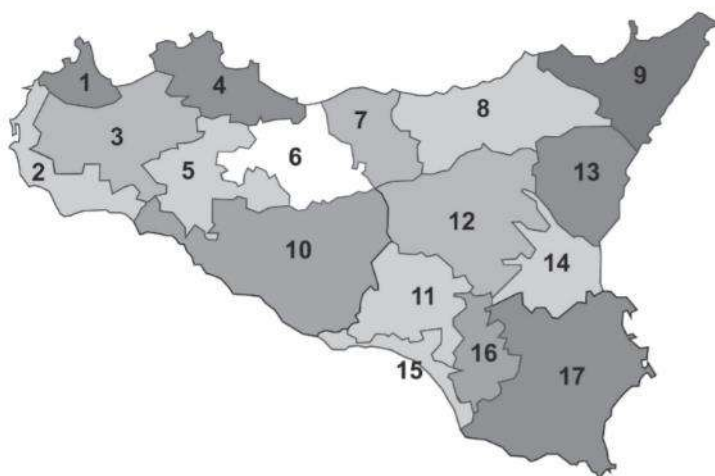
4.1 Piano Paesaggistico Provinciale (P.P.P.) ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Le indicazioni e le prescrizioni dello strumento pianificatorio

Al fine di definire politiche, strategie ed interventi di tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio naturale e culturale dell'Isola, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., la Regione Siciliana ha elaborato la propria pianificazione paesaggistica, che si articola in due livelli distinti e interconnessi:

- 1) quello regionale, costituito dalle Linee Guida, che sono corredate da carte tematiche in scala 1: 250.000 e dal Sistema Informativo Territoriale Paesistico (S.I.T.P.). Le Linee guida interessano tutto il territorio regionale e definiscono il percorso metodologico per la conoscenza e la gestione del paesaggio siciliano. Le Linee Guida, elaborate dall'Ufficio del Piano, sono state approvate nel 1999 con D.A. n. 6080.
- 2) quello subregionale, costituito dai Piani d'ambito, anche denominati Piani Paesaggistici Provinciali (P.P.P.), articolato in diciassette ambiti paesaggistici individuati dalle Linee Guida e definiti attraverso un approfondito esame degli elementi geomorfologici, biologici, antropici e culturali che li contraddistinguono. La pianificazione ha comportato approfondite analisi dei paesaggi, delle risorse naturali, ambientali e culturali, delle dinamiche socio-culturali, economiche e ambientali, a scale diverse 1:50.000, 1:25.000 e 1:10.000, e la previsione di interventi di tutela, valorizzazione e recupero. I piani paesaggistici d'ambito sono stati elaborati dalle nove Soprintendenze ai BB.CC.AA.

La P.P.A. di che trattasi è ricompresa nel **Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella provincia di Agrigento**, adottato con D.A. n. 7 del 29/07/2013 dell'Assessore Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana ed attualmente vigente ancorché non ancora definitivamente approvato (sul piano è intervenuto, per ultimo, il D.A. n. 46/GAB del 29/01/2018). Le aree ricadono, in particolare, nell'Ambito 10 "Colline della Sicilia centromeridionale", che si estende per 242,7 kmq nelle province di Agrigento, Caltanissetta e Palermo.



Articolazione del paesaggio regionale in Piani d'Ambito

In attuazione dell'art. 135 del Codice, il Piano Paesaggistico definisce, per ciascun ambito locale, specifiche prescrizioni e previsioni orientati:

- a) al mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie dei beni sottoposti a tutela, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- b) all'individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e con il principio del minor consumo del territorio, e comunque tali da non diminuire il pregio paesaggistico di ciascun ambito, con particolare attenzione alla salvaguardia dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO e delle aree agricole;
- c) al recupero e alla riqualificazione degli immobili e delle aree compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti, nonché alla realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati;
- d) all'individuazione di altri interventi di valorizzazione del paesaggio, anche in relazione ai principi dello sviluppo sostenibile

Al fine di assicurare la conservazione, la riqualificazione, il recupero e la valorizzazione del paesaggio, del patrimonio naturale e di quello storico-culturale, coerentemente agli obiettivi di cui all'art.1, il Piano:

- analizza il paesaggio e ne riconosce i valori (analisi tematiche);
- assume i suddetti valori e beni come fattori strutturanti, caratterizzanti e qualificanti il paesaggio (sintesi interpretative);
- definisce conseguentemente la normativa di tutela rivolta al mantenimento nel tempo della qualità del paesaggio.

La normativa di Piano si articola in:

- 1) norme per componenti del paesaggio, che riguardano le componenti del paesaggio analizzate e descritte nei documenti di Piano, nonché le aree di qualità e vulnerabilità percettivo-paesaggistica, individuate sulla base della relazione fra beni culturali e ambientali e ambiti di tutela paesaggistica a questi connessi;
- 2) norme per paesaggi locali in cui le norme per componenti trovano maggiore specificazione e si modellano sulle particolari caratteristiche culturali e ambientali dei paesaggi stessi, nonché sulle dinamiche insediative e sui processi di trasformazione in atto.

Il Piano Paesaggistico si articola secondo norme di carattere prescrittivo o di indirizzo:

- a) nei territori dichiarati di pubblico interesse ai sensi e per gli effetti degli artt. 136 e 142 del Codice nonché negli ulteriori immobili e aree individuati dal Piano Paesaggistico, ai sensi della lett. c) dell'art.134 del medesimo Codice, le norme del Piano Paesaggistico hanno carattere prescrittivo.

In questi territori, i piani urbanistici redatti dalla Provincia regionale e dai Comuni interessati e i regolamenti delle aree naturali protette di cui all'art.6 della L.R. n.98/81, fatte salve eventuali norme più restrittive, i piani di uso delle aree naturali protette, nonché tutti gli atti aventi carattere di programmazione sul territorio degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella provincia di Agrigento sono tenuti a recepire la normativa del Piano Paesaggistico.

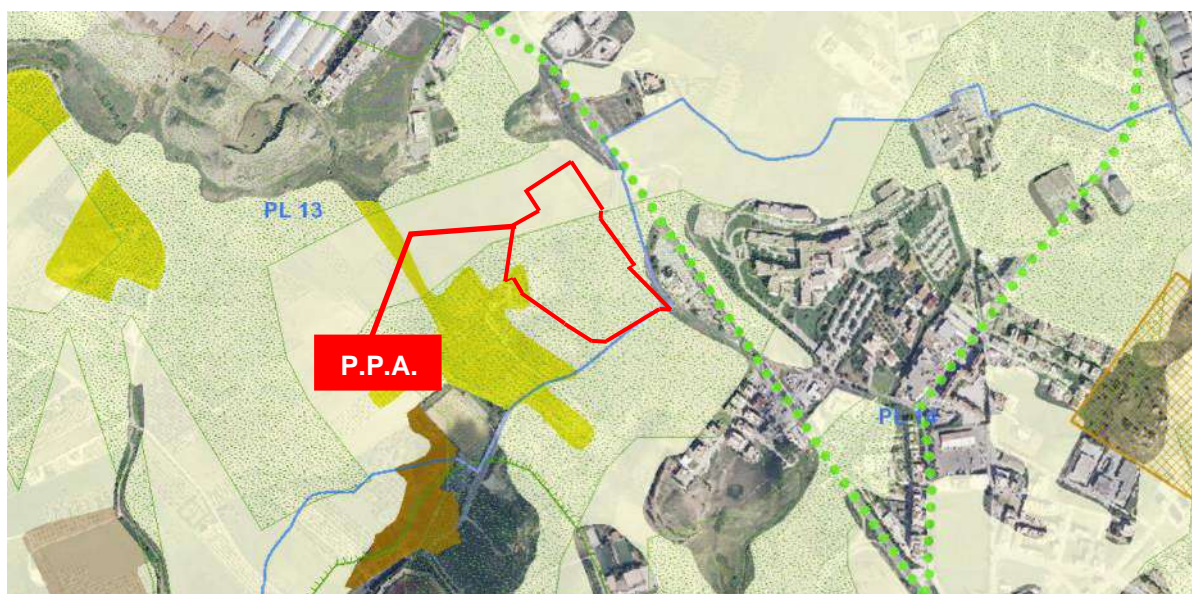
La normativa ha diretta efficacia nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati che intraprendono opere suscettibili di produrre alterazione dello stato dei luoghi con le limitazioni di cui all'art. 149 del Codice. Tali opere sono sottoposte alle procedure e alle applicazioni di cui all'art. 146 del Codice, comprese le disposizioni di cui al decreto Assessoriale ai Beni Culturali n. 9280 del 28.07.2006 e alla relativa circolare n. 12 del 20.04.2007, concernente gli interventi e/o le opere a carattere areale per le quali è richiesta la relazione paesaggistica in attuazione del comma 3 del medesimo art. 146.

In queste aree la Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali fonda, mediante il Piano Paesaggistico, l'azione di tutela paesaggistico-ambientale e i provvedimenti in cui essa si concreta.

- b) nei territori non soggetti a tutela ai sensi e per gli effetti delle leggi sopracitate, il Piano Paesaggistico vale quale strumento propositivo, di orientamento, di indirizzo e di conoscenza per la pianificazione territoriale urbanistica di livello regionale e provinciale, per la pianificazione urbanistica comunale e per tutti gli altri atti aventi carattere di programmazione sul territorio degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella provincia di Agrigento.

Sia le prescrizioni che gli indirizzi programmatici e pianificatori contenuti nel Piano Paesaggistico devono quindi essere assunti come riferimento prioritario per la pianificazione provinciale e locale, che deve adeguarsi alle previsioni in esso contenute.

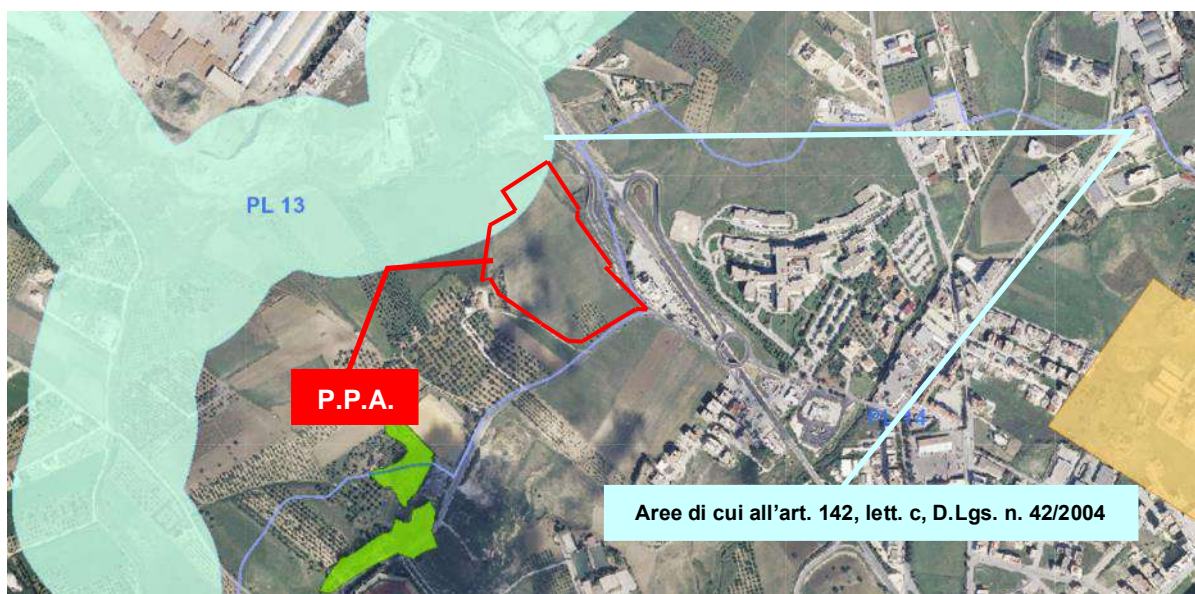
Come anticipato, il proposto P.P.A. rientra nel territorio dell'Ambito 10 ed, in particolare, nel Paesaggio Locale 13 "Colline Saccensi" (PL 13), al di là della piana fluviale attraversata dal Carboj, in una fitta teoria di altopiani che dal mare si spingono verso l'entroterra.



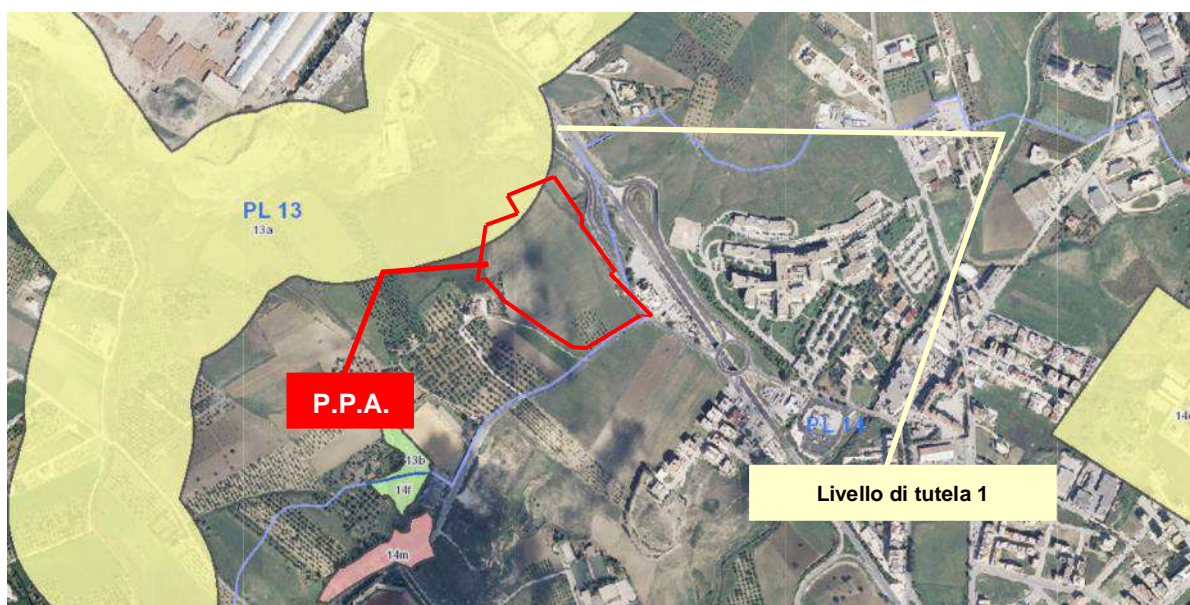
Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella provincia di Agrigento, componenti del paesaggio. Fonte: Regione Siciliana, Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana (<https://www2.regione.sicilia.it/beniculturali/dirbenicult/bca/ptpr/sitr.html>).

Si tratta di in un'area prevalentemente priva di limitazioni determinate dalla pianificazione paesaggistica, se non per una porzione marginale e minore, parallela al Vallone Poio, denominata Paesaggio agrario degli altopiani di Scunchipani, Guardabasso e Raganella (13a).

Detta area risulta infatti classificata come bene paesaggistico ai sensi dell'art. 134, c.1, lett. b, del D.lgs.42/2004 e s.m.i., in quanto ricompresa tra le aree di cui all'art. 142, lett. c, dello stesso decreto (i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna).



Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella provincia di Agrigento, beni paesaggistici. Fonte: Regione Siciliana, Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana (<https://www2.regione.sicilia.it/beniculturali/dirbenicult/bca/ptpr/sitr.html>)



Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella provincia di Agrigento, regimi normativi. Fonte: Regione Siciliana, Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana (<https://www2.regione.sicilia.it/beniculturali/dirbenicult/bca/ptpr/sitr.html>)

In questa area operano il livello di tutela 1 e le relative prescrizioni di cui all'art. 13, punto 2, delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico. In particolare, sono previsti:

Obiettivi specifici:

- 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;
- 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.

Divieti:

- realizzare opere di regimentazione delle acque (sponde, stramazzi, traverse, ecc.) in calcestruzzo armato o altre tecnologie non riconducibili a tecniche di ingegneria naturalistica;
- attuare interventi che modifichino il regime, il corso o la composizione delle acque, fatte salve le esigenze di attività agricole esistenti;
- realizzare serre;
- realizzare cave;
- realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e materiale di qualsiasi genere;
- qualsiasi altra azione che comporti l'alterazione del paesaggio e dell'equilibrio delle comunità biologiche naturali, con introduzione di specie estranee alla flora autoctona.

Le soluzioni adottate dal proposto P.P.A.

Il P.P.A. prevede la sistemazione della porzione ricadente all'interno dell'area tutelata (come discusso, marginale rispetto all'estensione totale della proposta), al fine di consentirne la valorizzazione in piena coerenza con le prescrizioni del Piano Paesaggistico.

Tale porzione sarà destinata, nella proposta di P.P.A., a verde pubblico e sistemata mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, assicurando le perseguite misure di compensazione degli impatti sulla vegetazione alveo-ripariale (oggi pressoché inesistente) e sull'assetto e la caratterizzazione paesaggistico-ambientale a tutela del corso d'acqua.

Le indicazioni del Piano Paesaggistico sono state utilizzate anche come strumento propositivo, di orientamento, di indirizzo e di conoscenza delle aree del P.P.A. non soggette a vincolo, le cui scelte risultano perfettamente compatibili con le previsioni di piano.

Tuttavia, ricadendo parte del P.P.A. in aree soggette alla normativa di tutela di cui agli artt. 136 e 142 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., in quanto aree di interesse pubblico paesaggistico, si ritiene che il P.P.A. tutto dovrà essere soggetto ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 dello stesso decreto legislativo da parte della Soprintendenza per i BB.CC.AA. di Agrigento.

Ai sensi dell'art. 64 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico, la proposta di P.P.A. è pertanto accompagnata dalla relazione paesaggistica prevista dal decreto Assessore ai Beni Culturali n. 9280 del 28.07.2006 e dalla relativa circolare n. 12 del 20.04.2007, riportante i contenuti utili alla verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi proposti.

4.2 Piano stralcio di distretto per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Le indicazioni e le prescrizioni dello strumento pianificatorio

Il Piano stralcio di distretto per l'assetto idrogeologico (P.A.I.), costituisce, ai sensi dell'art. 67 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., uno stralcio tematico e funzionale del Piano di Bacino Distrettuale previsto dall'art. 65 dello stesso decreto legislativo.

Il P.A.I. costituisce lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo sulla base del quale sono pianificate e programmate le azioni, gli interventi e le norme d'uso riguardanti la difesa dal rischio idrogeologico, per prevenire fenomeni di dissesto geomorfologico, di alluvione, di erosione costiera e di inondazione marina e definire gli scenari di riferimento per le successive attività di prevenzione e tutela nella gestione del rischio da parte delle Amministrazioni competenti.

Il P.A.I. definisce lo scenario di riferimento a scala regionale delle situazioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e di morfodinamica costiera ed è uno

strumento (conoscitivo, normativo e tecnico-amministrativo) di supporto per le politiche di conservazione, difesa e valorizzazione del territorio, ai fini della mitigazione del rischio idrogeologico e della tutela della salute pubblica e dell'ambiente, nonché della salvaguardia degli insediamenti e delle infrastrutture.

Il P.A.I. ha le finalità di:

- a) valutare le pericolosità geomorfologica, idraulica e di erosione costiera dei dissesti nel territorio regionale;
- b) garantire nel territorio della Regione adeguati livelli di sicurezza di fronte al verificarsi di eventi idrogeologici e tutelare quindi le attività umane, i beni economici ed il patrimonio ambientale e culturale esposti a potenziali danni;
- c) inibire attività ed interventi capaci di ostacolare il processo di raggiungimento di un adeguato assetto idrogeologico di tutti i bacini oggetto del Piano;
- d) costituire condizioni di base per avviare azioni di riqualificazione degli ambienti fluviali e di riqualificazione naturalistica o strutturale dei versanti in dissesto; e) stabilire disposizioni generali per la prevenzione del rischio idrogeologico anche in aree non perimetrate direttamente dal piano;
- e) impedire l'aumento delle situazioni di pericolo e delle condizioni di rischio idrogeologico esistenti;
- f) evitare la creazione di nuove situazioni di rischio attraverso prescrizioni finalizzate a prevenire effetti negativi di attività antropiche sull'equilibrio idrogeologico, rendendo compatibili gli usi attuali o programmati del territorio e delle risorse con le situazioni di pericolosità idraulica, geomorfologica e di inondazioni ed erosione costiera, individuate dal Piano;
- g) rendere armonico l'inserimento del P.A.I. nel quadro della legislazione, della programmazione e della pianificazione della Regione attraverso opportune attività di coordinamento;
- h) offrire alla pianificazione regionale di protezione civile il supporto e le informazioni necessarie sulle condizioni di pericolosità esistenti;
- i) individuare e sviluppare il sistema degli interventi necessari per ridurre o eliminare le situazioni di pericolo e le condizioni di rischio, anche allo scopo di costituire il riferimento per i programmi di attuazione del Piano;
- j) creare la base informativa indispensabile per le politiche e le iniziative regionali in materia di delocalizzazioni e di verifiche tecniche da condurre sul rischio specifico esistente a carico di infrastrutture, impianti o insediamenti.

Il P.A.I. contribuisce alla corretta gestione del rischio idrogeologico sul territorio mediante:

- a) l'individuazione e la quantificazione delle situazioni, in atto e/o potenziali, di dissesto idraulico, geomorfologico e dovute ad inondazioni ed erosione costiera;
- b) la definizione a scala regionale (basata sulle informazioni e i dati tecnici disponibili, quali la Carta Tecnica Regionale, i piani di settore, le banche-dati regionali, ecc. e sugli studi ed approfondimenti svolti) della pericolosità e l'individuazione delle principali categorie di elementi vulnerabili e il relativo livello di rischio, da utilizzare per gli approfondimenti a scala locale

- per le successive attività pianificatorie di protezione civile, finalizzate a una corretta gestione del rischio;
- c) l'imposizione di prescrizioni e vincoli sull'uso del territorio in rapporto alla pericolosità dei fenomeni di dissesto in precedenza citati;
 - d) la programmazione degli interventi strutturali o non strutturali necessari per la mitigazione del rischio;
 - e) l'adozione di programmi di manutenzione dei sistemi di difesa esistenti e di controllo dell'evoluzione dei dissesti
 - f) il monitoraggio dei fenomeni nelle aree esposte a pericolosità in cui insistono elementi a rischio attraverso appositi programmi e progetti di monitoraggio.

L'ambito territoriale di riferimento del P.A.I. è il Distretto Idrografico della Sicilia, previsto dall'art. 51, comma 5, della legge n. 221 del 28/12/2015.

Il Distretto Idrografico della Sicilia è suddiviso in:

- n. 102 bacini idrografici e aree territoriali (più 5 raggruppamenti di isole minori) per il P.A.I. geomorfologico e idraulico;
- n. 10 unità fisiografiche di primo ordine e n. 21 unità fisiografiche di secondo ordine lungo le coste siciliane (e di n. 5 unità fisiografiche di primo e secondo ordine per le isole minori).

Il P.A.I. relativo al bacino idrografico della Regione Siciliana è costituito dai seguenti elaborati:

- a) relazione generale, in cui sono riportate le informazioni disponibili, le metodologie e le definizioni tecniche utilizzate nel Piano;
- b) relazioni sui dissesti nei singoli bacini idrografici, nelle quali sono individuate e descritte le situazioni di pericolosità e rischio in relazione agli aspetti geomorfologici, idraulici o connessi con la morfodinamica costiera;
- c) cartografia delle aree di pericolosità e rischio idrogeologico:
 - Tavole con la perimetrazione delle aree di pericolosità idraulica (P1, P2, P3, P4), scala 1:10.000;
 - Tavole con la perimetrazione delle aree a rischio idraulico (R1, R2, R3, R4), scala 1:10.000;
 - Tavole con la perimetrazione delle aree di pericolosità (P) e rischio (R) geomorfologico di grado molto elevato (P4, R4), elevato (P3, R3), medio (P2, R2), moderato (P1, R1) e basso (P0), alla scala 1:10.000;
 - Tavole con la perimetrazione dei dissesti a scala 1: 10.000;
 - Tavole con la individuazione delle aree a pericolosità di erosione costiera (P1, P2, P3, P4), scala 1:10.000;
 - Tavole con l'individuazione delle aree a rischio di erosione costiera (R1, R2, R3, R4), scala 1:10.000;
 - Tavole della tipologia costiera e dell'evoluzione della linea di costa, perimetrazione della pericolosità e del rischio di erosione costiera, scala 1: 10.000;

Il proposto P.P.A. ricade nel Bacino Idrografico dell'Area territoriale (060) compresa tra i Bacini del Fiume Verdura (061) e del Fiume Carboj (059).



Bacino Idrografico dell'Area territoriale (060) compresa tra i Bacini del Fiume Verdura (061) e del Fiume Carboj (059). Fonte: Regione Siciliana, Autorità di Bacino (<https://www.sitr.regione.sicilia.it/pai/>)

Le soluzioni adottate dal proposto P.P.A.

La superficie interessata dal P.P.A. (tavola 628050) non rientra in alcuna delle aree soggette a pericolosità idraulica e geomorfologica o in dissesto o ad attenzione previste dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il P.P.A. non interessa inoltre aree il cui utilizzo è disciplinato nel Capo VII del T.U. n. 523/1904, che individua in metri 10 “dal piede degli argini e loro accessori” la relativa ampiezza (“fasce di pertinenza fluviale o pertinenza idraulica”).

Alla luce di quanto previsto dagli artt. 12 e 13 delle Norme di attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Siciliana, come aggiornate, per ultimo, con D.P. n. 9/ADB del 06/05/2021, si è ritenuta comunque utile la redazione di uno studio di compatibilità idraulica completo dei contenuti previsti nel D.P., da sottoporre alla competente Autorità di Bacino della Regione Siciliana in sede di conferenza di pianificazione per l'ottenimento del parere di competenza.

4.3 Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto Legge n. 3267/1923

Le indicazioni e le prescrizioni dello strumento pianificatorio

Il Regio Decreto Legge n. 3267/1923 "Riordinamento e riforma in materia di boschi e terreni montani", tuttora in vigore, sottopone a “vincolo per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di

utilizzazione contrastanti con le norme di cui agli artt. 7, 8 e 9 (dissodamenti, cambiamenti di coltura ed esercizio del pascolo), possono, con danno pubblico, subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque" (art. 1).

Lo scopo principale del vincolo idrogeologico è quello di preservare l'ambiente fisico e quindi di garantire che tutti gli interventi che vanno ad interagire con il territorio non compromettano la stabilità dello stesso, né inneschino fenomeni erosivi, ecc., con possibilità di danno pubblico, specialmente nelle aree collinari e montane.

Il vincolo idrogeologico dunque concerne terreni di qualunque natura e destinazione, ma è localizzato principalmente nelle zone montane e collinari e può riguardare aree boscate o non boscate. Occorre evidenziare al riguardo che il vincolo idrogeologico non coincide con quello boschivo o forestale, sempre disciplinato in origine dal R.D.L. n.3267/1923.

Il vincolo idrogeologico in generale non preclude la possibilità di intervenire sul territorio, ma subordina gli interventi in queste aree all'ottenimento di una specifica autorizzazione (articolo 7 del R.D.L. n. 3267/1923).

Le Regioni, in virtù della competenza oggi attribuita dall'art. 61, comma 5 del D.lgs. 152/2006, hanno disciplinato con legge la materia, regolando in particolare la competenza al rilascio della autorizzazione agli interventi da eseguire nelle zone soggette a vincolo, attribuita in Sicilia agli Ispettorati Ripartimentali delle Foreste istituiti presso il Comando del corpo forestale della Regione Siciliana.

Le soluzioni adottate dal proposto P.P.A.

L'area in cui ricade il proposto P.P.A. è esterna ad aree soggette a vincolo idrogeologico ex R.D.L. n. 3267/1923 e pertanto non è richiesto il rilascio di alcuna autorizzazione da parte del competente Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Agrigento.



Aree soggette a vincolo idrogeologico ex R.D.L. n. 3267/1923. Fonte: Regione Siciliana, Sistema Informativo Forestale (<https://sifweb.regione.sicilia.it/>)

4.4 Aree naturali protette

Le indicazioni e le prescrizioni dello strumento pianificatorio

Le aree naturali protette della Sicilia comprendono:

- 4 Parchi regionali;
- 1 Parco Nazionale, quello dell'isola di Pantelleria;
- 74 riserve naturali regionali;
- 7 aree marine protette;
- 238 Siti Natura 2000.

Oggi il complesso delle aree naturali protette siciliane (parchi regionali, riserve naturali, Siti Natura 2000) interessa una superficie complessiva pari a circa il 20% del territorio regionale.

La tutela delle aree di valenza ambientale finora istituite è di competenza della Regione Siciliana, attraverso l'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente; la Sicilia è stata una delle prime regioni italiane a dotarsi di una specifica normativa sulle aree naturali protette: le leggi regionali n. 98 del 1981 e n. 14 del 1988.

Con decreto del Presidente della Repubblica del 28 luglio 2016 è stato istituito il Parco nazionale dell'Isola di Pantelleria, che diventa così il primo parco nazionale siciliano.

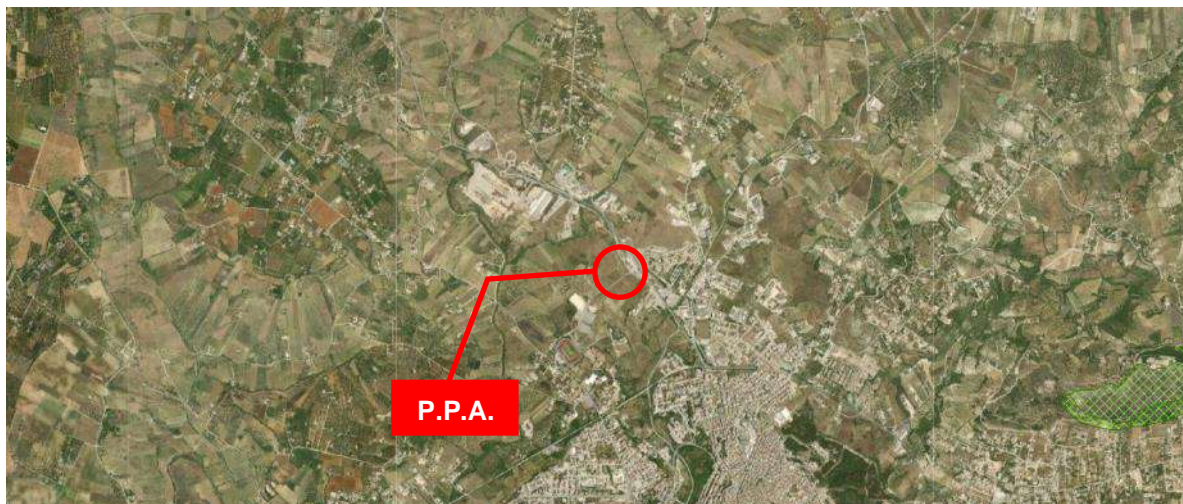
Natura 2000 è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario.

La rete Natura 2000 è costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

In Sicilia sono stati individuati 238 Siti Natura 2000, che coprono una superficie pari al 12,5% di territorio regionale, e che ricadono per circa il 65% all'interno di parchi e riserve naturali esistenti.

Le soluzioni adottate dal proposto P.P.A.

L'area in cui ricade il proposto P.P.A. è esterna e distante da tutte le aree naturali protette.



Aree naturali protette. Fonte: Regione Siciliana, Sistema Informativo Forestale (<https://sifweb.regione.sicilia.it/>)

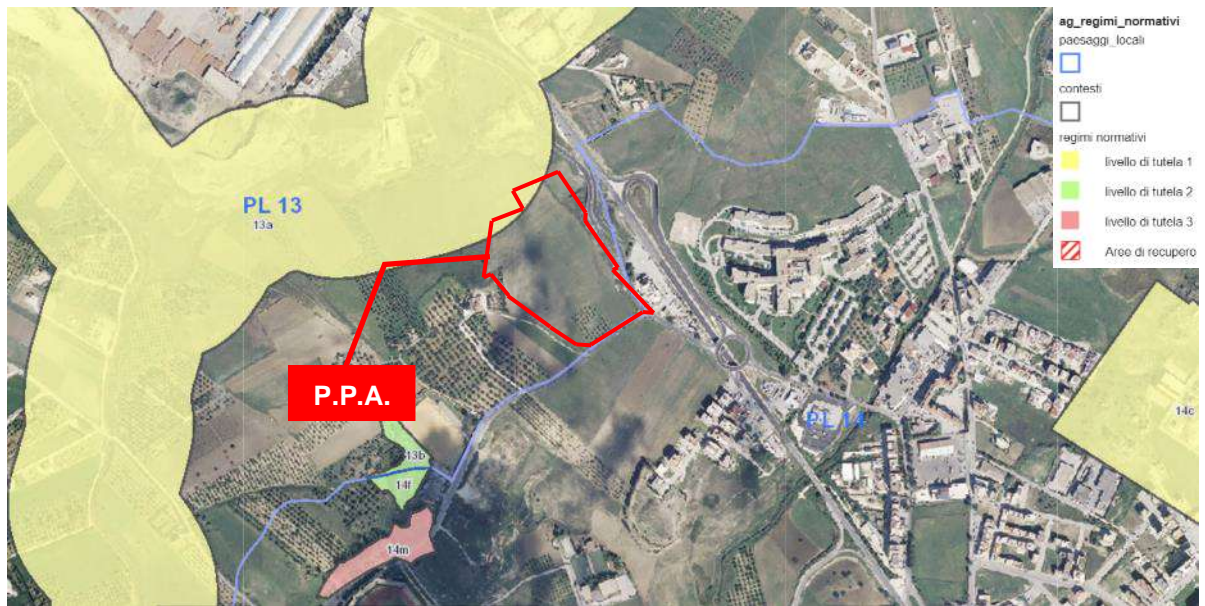
5. SINTESI DELLA SITUAZIONE VINCOLISTICA GRAVANTE SULLE AREE OGGETTO DEL PIANO

I terreni non ricadono in zona sottoposta a vincoli di inedificabilità definiti dall'art. 15, lett. 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. 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. n. 78/76; in aree di rimboschimento del Demanio Forestale; su aree con vincolo archeologico; in zona S.I.C. o Z.P.S.

L'intera area proposta risulta ubicata al di fuori di zone gravate da vincolo idrogeologico ex R.D.L. n. 3267/1923 nonché esterna alle perimetrazioni previste con il Piano per l'Assetto Idrogeologico ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., con riferimento alla pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione, di pericolosità e del rischio geomorfologico, dei dissesti.

Ad ogni buon fine, la prevista edificazione non determinerà variazioni significative sotto l'aspetto idrogeologico, atteso che gli interventi saranno eseguiti previa verifica di compatibilità idrologica e idraulica. Per ogni approfondimento si rimanda alla consultazione del documento *PPA OU 8 – Relazione di invarianza sulla compatibilità idraulica* allegato alla presente istanza.

Come accennato in precedenza, una porzione dell'area di cui alla perimetrazione del P.P.A., per un'estensione di circa mq 4.063, risulta oggi interessata dalla fascia di rispetto dei 150 mt dalle sponde del Vallone Poio, sottoposta, ai sensi degli artt. 134, c.1, lett. b, e 142, lett. c, del D.Lgs.42/2004 e s.m.i., alle prescrizioni con livello di tutela 1 previste nel Piano Paesaggistico dell'Ambito 10, che determinano la non edificabilità della predetta porzione, sottoposta pertanto a "vincolo di arretramento".



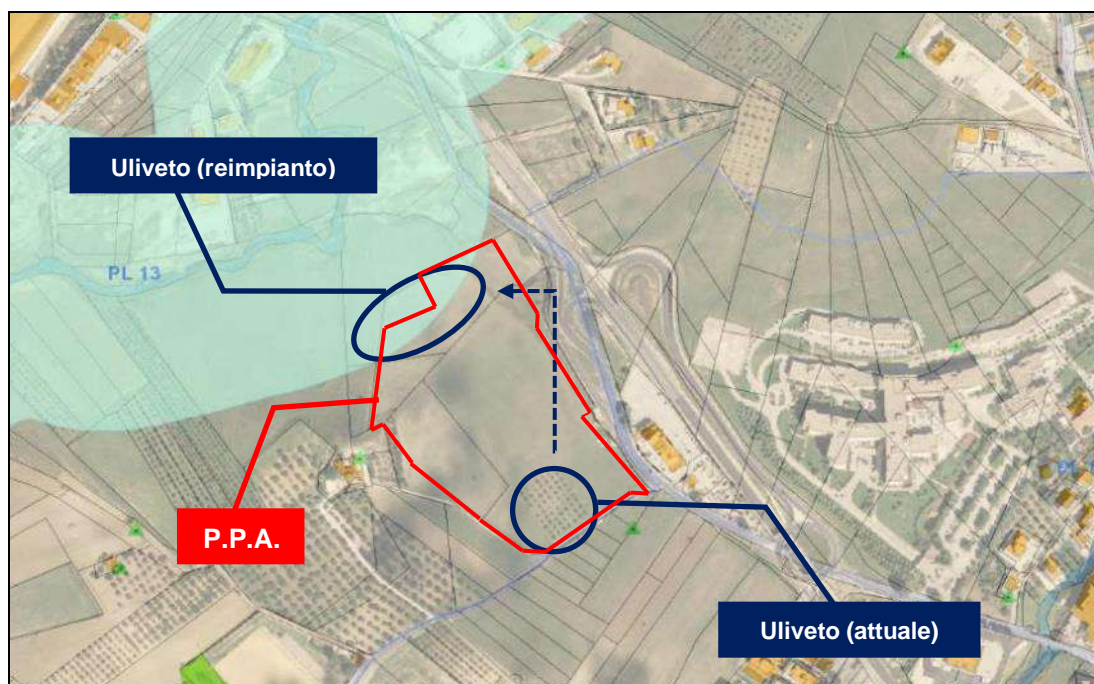
Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella provincia di Agrigento, regimi normativi. Fonte: Regione Siciliana, Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana (<https://www2.regione.sicilia.it/beniculturali/dirbenicult/bca/ptpr/sitr.html>)

Su tale area il proposto P.P.A. prevede esclusivamente la destinazione a verde pubblico, con una sistemazione finalizzata alla conservazione e valorizzazione delle superfici oggetto di tutela, in ossequio alle prescrizioni ed alle indicazioni del Piano Paesaggistico Provinciale. Le sistemazioni previste all'interno della fascia di rispetto del Vallone Poio e nelle aree verdi immediatamente fuori e limitrofe alla stessa prevedono altresì la rimessa a dimora delle piante d'ulivo precedentemente espianate/rimosse dalla porzione più a sud dell'area di intervento.



Fotoinserimento dell'insediamento commerciale proposto dal PPA con vista aerea da nord-est su versante in direzione Vallone Poio

Nei terreni oggetto di P.P.A. non sussistono né si rinvencono colture specializzate, se non per una piccola e ridotta superficie, ubicata ad est del lotto, su cui sussiste un impianto ad uliveto, le cui essenze verranno reimpiantate nell'area destinata a verde pubblico in fascia di rispetto del Vallone Poio. Il reimpianto dell'uliveto, previa Autorizzazione Prefettizia ai sensi del disposto del D.lgs. n. 475/1945 e del D.A. dell'Assessore Regionale alla Agricoltura e alle Foreste n. 204 del 16/03/1996, assicurerà il mantenimento delle caratteristiche colturali preesistenti.



Identificazione dell'area interessata da coltivazione ad uliveto e di quella proposta per il reimpianto. Fonte: Google Earth

Sulla porzione più ad est del lotto di intervento, su terreni di proprietà della società proponente, insiste un manufatto bellico (bunker/postazione militare).

Il manufatto è situato in prossimità dell'intersezione stradale tra la Strada Perriera e il raccordo della S.S. 115.

Trattasi di elemento in calcestruzzo armato di forma parallelepipedica avente le seguenti dimensioni: - Lunghezza: 7,50 m - Larghezza: 4,00 m - Altezza: variabile con la pendenza del terreno (circa 1,73 m al centro).

Il manufatto, anche per le caratteristiche costruttive che lo caratterizzano, risale presumibilmente alla seconda guerra mondiale; esso appartiene al Demanio Militare e risulta tutelato ai sensi della Legge Regionale 12 luglio 2018 n.12, recante "Valorizzazione del patrimonio storico culturale della Prima e della Seconda guerra mondiale", laddove all'art.1, c.1, lett. d quater), sancisce che la stessa favorisce "lo sviluppo di strumenti di valorizzazione turistica e culturale della linea del fronte e delle difese costiere approntate per fronteggiare l'invasione (batterie costiere, bunker, strutture aero portuali e marittimi di interesse militare), nonché delle varie linee difensive che si susseguirono nel territorio siciliano.



Ubicazione del bunker. Fonte: Google Earth



Ubicazione del bunker. Fonte: Google Earth



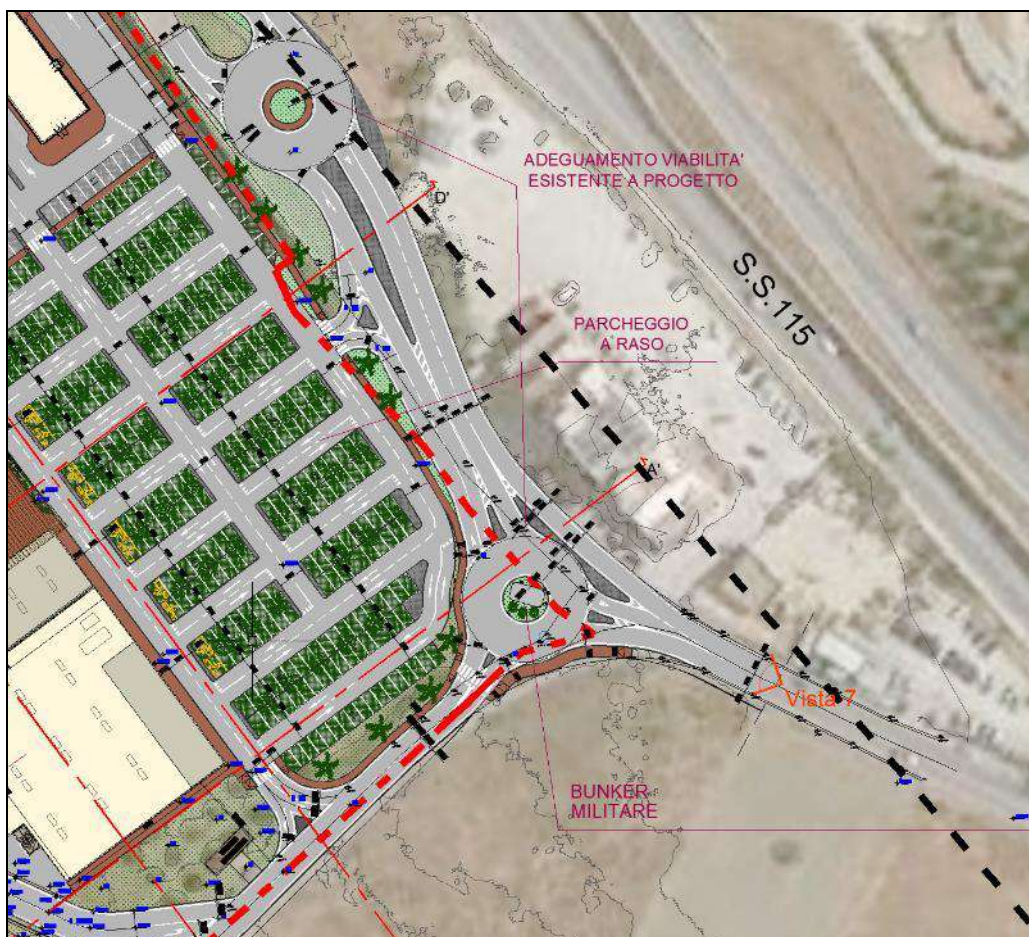
Ubicazione del bunker. Fonte: scatto fotografico eseguito in sito – vista dalla Viabilità complanare alla S.S.115



Ubicazione del bunker. Fonte: scatto fotografico eseguito in sito – vista dalla viabilità cda Perriera

La proposta progettuale di cui al P.P.A. è tesa alla conservazione e valorizzazione del manufatto nell'ambito del programma generale di urbanizzazione e attuazione delle previsioni urbanistiche sulle aree interessate dall'intervento.

Il manufatto risulterà ricompreso all'interno dell'isola rotatoria in progetto all'intersezione tra la viabilità complanare alla S.S.115 e la c.da Perriera.



Stralcio dell'elaborato grafico PPA DG 9 – Assetto planivolumetrico delle aree proposto dal PPA allegato all'istanza

Non sono presenti, infine, sia nell'area interessata sia 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. n. 334/1999 (R.I.R.).

6. CONSIDERAZIONI IN MATERIA DI APPLICAZIONE DELLE PROCEDURE DI VAS E VIA

Il Piano Regolatore Generale (oggi Piano Urbanistico Generale, P.U.G.) del Comune di Sciacca è stato preventivamente sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., comprensiva della Valutazione di Incidenza Ambientale (VIncA), resa, con prescrizioni, con D.A. dell'Assessore Regionale del Territorio e dell'Ambiente n. 177/GAB del 28/05/2018.

Come discusso nei precedenti paragrafi, il Piano Particolare Attuativo di che trattasi - proposto ai sensi degli artt. 30 e 31 della L.R. n. 19/2020 e s.m.i. - intende attuare, senza alcuna variante, le previsioni del P.R.G./P.U.G. relative alla zona urbanistica D.1.4.

Ai sensi dell'art. 31, comma 4, della L.R. n. 19/2020 e s.m.i. - disciplina che regola l'iter di approvazione del proposto P.P.A. - *“I P.P.A. che costituiscono attuazione, senza varianti, di P.U.G. già sottoposti a VAS non sono assoggettati alle procedure di VAS”*.

Considerato inoltre che:

- non gravano sull'area interessata dalla presente proposta vincoli discendenti da leggi statali o regionali che possano limitarne l'attività urbanistico-edilizia, fatto salvo il vincolo paesaggistico gravante sui terreni ricadenti in fascia di rispetto del Vallone Poio;
- il P.P.A. così come proposto prevede l'attuazione del programma edilizio sulle aree oggetto della proposta in conformità alla destinazione impressa dal P.R.G. e nel rispetto, “e addirittura in difetto”, delle potenzialità edificatorie ipotizzabili e realizzabili applicando gli indici/parametri edificatori definiti per la zona urbanistica D.1.4 dal P.R.G. vigente;
- i nuovi insediamenti commerciali ipotizzati dal P.P.A. non possono produrre impatti maggiori sull'ambiente di quanto verificato considerando l'attuazione complessiva delle previsioni edilizie di cui al P.R.G. per i terreni ricadenti in zona D.1.4.;
- il P.P.A. propone l'attuazione del programma di sviluppo della pubblica viabilità così come da assetto planimetrico prescritto e definito dalle tavole di P.R.G.;
- ogni intervento volto all'adeguamento e regolazione del traffico, effettuato sulla viabilità esistente, eseguito sul sedime viario esistente e/o nelle fasce di rispetto della stessa, può essere identificato come “precisazione dei tracciati viari” ai sensi del comma 2, lett. b) dell'art.31 della L.R.19/2020;

Pertanto, alla luce della previsione normativa di cui al richiamato art. 31 comma 4 della L.R. 19/2020 e sulla scorta di tutte le altre considerazioni sopra svolte, si ritiene di escludere che il P.P.A. così come proposto debba essere sottoposto alle procedure di VAS o di assoggettabilità a VAS di cui al D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Va precisato che, ai fini del successivo rilascio dei titoli abilitativi (permessi di costruire dei lotti), preliminarmente e/o contestualmente all'inoltro delle relative istanze, ai fini dell'attuazione del programma edilizio proposto dal P.P.A., l'insediamento e/o gli insediamenti commerciali proposti dovranno obbligatoriamente essere assoggettati alla procedura di VIA ai sensi dell'art.19 e seguenti del D.lgs. n.152/2006.

7. DESCRIZIONE DELL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE DI CUI ALLA PROPOSTA DI P.P.A.

L'intervento si pone quale finalità la realizzazione di un nuovo Parco Commerciale caratterizzato dalla presenza di più strutture commerciali e di servizio costituenti un unico polo d'offerta, in conformità e nel rispetto delle finalità espresse all'art.1 dell'allegato 1 del D.P.R. 11 Luglio 2000 n.165, *Directive e indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica commerciale* in attuazione della Legge Regionale 22 dicembre 1999, n.28 di riforma della disciplina del commercio.

Il nuovo Parco Commerciale ospiterà più strutture di vendita, del settore alimentare e non, di medie e grandi dimensioni e sarà configurata come un complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (parcheggi, percorsi pedonali, aree verdi, etc), ma costituita da unità edilizie autonome da realizzarsi in tempi diversi.

Come anticipato in premessa, la superficie territoriale di proprietà della società 2F.NDL s.s., coinvolta nella proposta di piano, risulta pari a **53.491mq**, che la proponente intende sviluppare in differita individuando n.4 lotti funzionali di intervento le cui dimensioni indicative fissate a progetto sono di seguito espresse, al netto della superficie destinata all'adeguamento della viabilità esistente prevista in cessione nell'ambito degli accordi convenzionali che disciplineranno l'attuazione degli interventi stessi:

SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA NELL'INTERVENTO	mq	53 491 (area corrispondente al perimetro del PPA)	
ripartita indicativamente a progetto come segue:			
LOTTO 1	mq	13 289 di cui:	
		area sedime fabbricato mq	2 500
		parch. privato mq	4 720
		aree verdi private mq	1 538
		aree merci mq	1 198
		camminamenti privati mq	251
LOTTO 2	mq	19 952 di cui:	
		area sedime fabbricato mq	4 623
		aree verdi da cedere mq	2 009
		parch. pubbl da asservire mq	4 342
		parch. privato a raso mq	3 490
		aree verdi private mq	3 292
		aree merci mq	1 538
		camminamenti privati mq	658
LOTTO 3	mq	15 977 di cui:	
		area sedime fabbricato mq	4 152
		aree verdi da cedere mq	2 871
		parch. pubbl da asservire mq	1 747
		parch. privato a raso mq	
		aree verdi private mq	4 677
		aree merci mq	1 692
		camminamenti privati mq	837
LOTTO 4	mq	3 105 di cui:	
		area sedime fabbricato mq	483
		aree verdi da cedere mq	532
		parch. pubbl da asservire mq	218
		parch. privato mq	847
		percorsi privati mq	1 025
Superfici previste in cessione per viabilità	mq	1 168 di cui da cedere mq	1 168
		TOT superfici previste in cessione (aree verdi) mq	7 171
		TOT superfici previste in asservimento (parcheggio) mq	7 630
		TOT standard pubblici	14 801

La grafica a seguire sintetizza e illustra la distribuzione delle destinazioni specifiche previste dal PPA nell'ambito della perimetrazione territoriale interessata dall'intervento:



Stralcio dell'elaborato grafico PPA DG 10.2 – Dati urbanistici e schemi distributivi destinazioni specifiche previste dal PPA allegato all'istanza

Per la disamina di dettaglio dei parametri e delle consistenze planivolumetriche dell'intervento proposto si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici PPA DG 10.1 e 10.2 allegati all'istanza.

Il progetto prevede l'insediamento di attività di commercio al dettaglio e somministrazione per una superficie lorda complessiva pari a **14.764mq** e una

superficie di vendita pari a **8.510mq** distribuiti su n.4 lotti da edificare in tempi diversi.

La superficie coperta proposta è complessivamente pari a **16.311mq**, inferiori ai 20.929mq (0,40mq/mq x 52.323mq) realizzabili applicando il rapporto di copertura previsto dal P.R.G.C. vigente alla superficie territoriale coinvolta dal P.P.A., al netto della superficie prevista in cessione per viabilità pubblica (esistente realizzata su suolo in proprietà della società 2F.NDL s.s. e proposta a progetto).

Della superficie coperta proposta pari a 16.311mq una superficie pari a 11.758mq corrisponde all'impronta a terra degli edifici a destinazione commerciale proposti, mentre i restanti 4.553mq corrispondono alla sagoma in pianta della porzione di parcheggio seminterrato emergente da piano di campagna nella porzione che si affaccia in direzione del versante nord verso il Vallone Poio.

Nel rispetto dei parametri edificatori di cui al P.R.G. vigente, la composizione merceologica e la distribuzione delle superfici a progetto rispetto ai lotti individuati è la seguente:

INDICI E PARAMETRI DI P.R.G. - Zona D1.4

Rapporto di copertura	Rc	mq/mq	0,40
	Hm	ml	11
	N°	N	3
(esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici)			
distacchi dai confini		ml	5
distacchi da altri corpi di fabbrica		ml	10
distacchi dal filo stradale di transito		rif. Codice della Strada	
(possibile la costruzione in aderenza)			

SUPERFICIE COPERTA MASSIMA REALIZZABILE

mq 20 929 (0,40mq/mqx52.323mq)

SUPERFICIE COPERTA PREVISTA A PROGETTO

	mq	SC progetto		SC max
Superficie coperta a progetto (SC)	mq 16 311	<		20 929
distribuita come segue:				
LOTTO 1	mq 2 500	<		5 316
LOTTO 2 *	mq 6 962	<		7 981
LOTTO 3 *	mq 6 366	<		6 391
LOTTO 4	mq 483	<		1 242

* la superficie coperta manifestata comprende l'impronta a terra dei fabbricati emergenti e la sagoma in pianta della porzione di struttura del parcheggio a due piani emergente/seminterrata insistente all'interno delle superfici territoriali interessate dall'impronta dello stesso (Lotto 2 -> SC tot=SC edificio 4.623mq+ SC parch. semint. 2.338mq e Lotto 3 -> SC tot=SC edificio 4.152mq+SC parch. semint. 2.214mq)

DATI PLANIVOLUMETRICI PROPOSTA PROGETTUALE**Superficie Lorda di pavimento totale a progetto (SLP)****mq 14 764****SV tot****8 510**

distribuita come segue:

		SLP	Sup.Vendita
LOTTO 1		mq 2 500 di cui Vendita mq 2 000	2 000
Grande superficie alimentare/mista	Unità 1	mq 2 500 di cui Vendita mq	2 000
LOTTO 2		mq 7 629 di cui Vendita mq 3 350	3 350
Media superficie extra alimentare	Unità 2	mq 825 di cui Vendita mq	700
Somministrazione	Unità 3	mq 508	
Media superficie extra alimentare	Unità 4	mq 1 216 di cui Vendita mq	1 000
Media superficie extra alimentare	Unità 5	mq 1 322 di cui Vendita mq	1 000
Media superficie extra alimentare	Unità 6	mq 752 di cui Vendita mq	650
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 11	mq 660	
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 12	mq 708	
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 13	mq 1 276	
Somministrazione	Unità 14	mq 362	
LOTTO 3		mq 4 152 di cui Vendita mq 3 160	3 160
Media superficie extra alimentare	Unità 7	mq 1 005 di cui Vendita mq	900
Media superficie extra alimentare	Unità 8	mq 377 di cui Vendita mq	260
Grande superficie extra alimentare	Unità 9	mq 2 620 di cui Vendita mq	2 000
Somministrazione	Unità 10	mq 150	
LOTTO 4		mq 483	
Somministrazione tipo fast food	Unità 15	mq 483	

Il Parco Commerciale avrà uno sviluppo planimetrico longitudinale e parallelo alla S.S.115; esso si configurerà come un insieme di edifici/corpi di fabbrica che si susseguono attestandosi su aree esterne destinate a parcheggio, percorsi pedonali ed aree verdi condivise e funzionalmente collegate alla viabilità esistente, così come modificata dal progetto stesso, al fine di agevolare l'accesso e l'egresso al/dal Parco Commerciale, favorendo altresì la regolazione del traffico esistente e futuro e l'implementazione delle condizioni di sicurezza delle infrastrutture esistenti e a progetto.



*Fotoinserimento dell'insediamento commerciale proposto dal PPA:
Veduta aerea da sud-est*

Al fine di favorire la totale accessibilità carrabile e pedonale del Parco commerciale, le aree a parcheggio saranno realizzate a quota media pari a +66,70m s.l.m. e di poco superiore o inferiore all'attuale quota del piano stradale da cui trarranno accesso rispetto alla complanare della S.S.115 e alla C.da Perriera.

Il parcheggio tra edifici in progetto e la viabilità si svilupperà con pendenza dell'1% in direzione della complanare alla S.S.115; questo consentirà di impostare il piano di pavimento finito dei fabbricati, per la porzione a prevalente sviluppo a raso posta nella porzione sud-ovest dell'area di intervento, a quota di circa +67,25m s.l.m., mediando, nel modo ritenuto più corretto, le altimetrie esistenti al limitare dell'area di intervento con le quote di imposta delle nuove edificazioni così come proposte dal PPA.

Le suddette scelte progettuali comportano l'adattamento dell'attuale orografia dei luoghi che avverrà mediante lo spostamento e il parziale reimpiego in loco delle terre e con formazione di sistemi di contenimento strutturalmente idonei scelti tra le tecnologie attualmente in uso in materia di ingegneria naturalistica.

Per quanto concerne la disamina inerente le soluzioni geotecniche percorribili si rimanda alla consultazione del documento *PPA DG 13 - Primi cenni di soluzioni geotecniche e strutturali* allegato all'istanza.

Il complesso edilizio di cui alla proposta di PPA si comporrà indicativamente di quattro corpi di fabbrica principali, di forma prismatica a base rettangolare, elevati a differenti altezze.

Tre dei suddetti corpi di fabbrica si svilupperanno "a cortina" in modo sequenziale, mentre uno si svilupperà singolarmente.

Dei tre fabbricati disposti a cortina, o in sequenza, due si svilupperanno interamente ad un piano mentre, per ragioni di carattere economico e al contempo estetico, quello in posizione centrale si svilupperà su due piani fuori terra.

Le attività commerciali che si insedieranno a piano raso trarranno ciascuna accesso diretto da percorso pedonale continuo condiviso e funzionalmente connesso con le aree a parcheggio antistanti, mentre le attività commerciali poste a piano primo trarranno accesso diretto da terrazzo aperto e condiviso dotato di scale e impianti di sollevamento che ne garantiranno la piena accessibilità dal piano a raso.

Le volumetrie proposte indicativamente dal PPA assumeranno complessivamente una sagoma compatta, costituita da forme semplici e lineari; pensiline aggettanti, e non, proteggeranno gli accessi alle varie attività commerciali, mentre locali rientranze dei volumi consentiranno al contempo di realizzare spazi pedonali di relazione e socialità, dando dinamismo al complesso senza alterarne la coesione formale.

Le opere proposte potranno essere sviluppate in tempi differenti tuttavia, ai fini di ottenere la maggiore unitarietà tra i differenti ambiti individuati, sotto il profilo architettonico, il PPA si pone quale chiara finalità quella di proporre e ottenere una coesione spaziale, stilistica e morfologica che configuri l'intervento come un'opera distintiva ed unificante.



*Fotoinserimento dell'insediamento commerciale proposto dal PPA:
Veduta dal versante collinare posto a nord est*

L'altezza massima degli edifici risulterà variabile e mai superiore a 11 m misurati da piano di pavimento finito percorsi pedonali antistanti le strutture e/o piano di campagna. L'insediamento commerciale, così come pensato, si inserisce all'interno dell'unità paesaggistica locale e non inibisce la fruibilità visiva dello stesso.

Le scelte architettoniche operate nell'ambito della proposta di PPA, che sono da intendersi indicative, rispondono ad esigenze di carattere estetico, tecnico e manutentivo. L'intervento è teso alla migliore integrazione del fabbricato nel contesto e risponde all'esigenza di innovazione promossa dal proponente; l'intenzione progettuale vuole essere quella di realizzare un insediamento dal carattere unitario attraverso l'adozione di volumi puri le cui facciate siano caratterizzate da una diversificazione di trattamenti e finizioni finalizzati all'introduzione di piacevoli contrasti tra superfici a finizione liscia e rigata, ottenuti mediante utilizzo di materiali diversi (preliminarmente cemento, acciaio, vetro, ceramiche) e dal differente impatto materico.

Le strutture di fondazione e orizzontali e verticali in elevato potranno essere in calcestruzzo armato, o altri materiali, e saranno dimensionate in relazione ai carichi nel rispetto delle vigenti normative antisismiche.

I prospetti saranno indicativamente caratterizzati da strutture in elevato costituite da pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso a taglio termico, o similari, con finiture variabili colorati con resine o vernici di tipo elastico. I pannelli, qualunque sia la scelta costruttiva, saranno a scansione prettamente orizzontale in quanto gli stessi consentono l'adozione di finestre a nastro che garantiscono il maggior apporto aero-illuminante possibile da facciata per questa tipologia di insediamento. Le giunzioni orizzontali e verticali degli elementi saranno trattate in modo tale che le superfici risultino prive di discontinuità e di giunzioni palesemente visibili consentendo di donare all'edificato la maggiore definizione volumica, altamente caratterizzante e dal contenuto tecnologico.



*Fotoinserimento dell'insediamento commerciale proposto dal PPA:
Veduta ravvicinata del corpo di fabbrica disposto su due piani*

Differenti cromie, applicate ai volumi proposti, potranno produrre ed esaltare il cambio di profondità che visivamente si rende utile al fine di garantire l'ottenimento di un aspetto più dinamico che si vuole attribuire al complesso.

I colori preliminarmente selezionati per i fabbricati, tra il bianco puro (tipo RAL9010) e il marrone "testa di moro" (tipo RAL 8019) tendono a richiamare in parte il bianco estremamente diffuso nel costruito locale e ad ottenere altresì, attraverso adozione delle tonalità della terra, un buon grado di neutralità rispetto al contesto.

La solidità geometrica dei fabbricati sarà evidenziata e al contempo mitigata dalla presenza di pensiline e quinte frangisole che il PPA ipotizza indicativamente da realizzarsi in metallo a doghe/liste sia verticali sia orizzontali.



*Fotoinserimento dell'insediamento commerciale proposto dal PPA:
Veduta ravvicinata della pensilina frangisole in corrispondenza del fabbricato su Lotto 3*

L'immagine coordinata illustrata indicativamente all'interno delle prime simulazioni di fotoinserimento dell'insediamento commerciale nel contesto, consultabili al documento *PPA DG 4* allegato all'istanza, prevede anche l'introduzione di alcuni elementi caratterizzanti che richiamino sinteticamente la composizione e le colorazioni del corallo rosso locale e al contempo svolgano funzione statica.

Il piano prevede altresì l'impiego delle ceramiche locali quale segno distintivo nell'ambito dello sviluppo dei percorsi pedonali caratterizzanti l'insediamento e gli spazi di relazione.

Il piano prevede la formazione di coperture di tipologia e a quote altimetriche diversificate; le stesse saranno realizzate prevalentemente calpestabili e piane, con leggere pendenze per agevolare il deflusso delle acque meteoriche.

Le coperture ospiteranno adeguati impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica a servizio degli insediamenti nonché gli impianti meccanici, di trattamento aria, condizionamento e di refrigerazione, nonché le cupole necessarie per garantire l'evacuazione dei fumi in caso di incendio nei locali sottostanti. L'estradosso delle coperture non risulterà percettibile dal piano stradale e dal parcheggio in quanto occultata dagli elementi di tamponamento delle facciate dei fabbricati.

Gli impianti tecnologici potranno essere ulteriormente occultati mediante frangisole aventi lo scopo di mitigarne l'aspetto visibile e la propagazione dei rumori emessi dagli stessi.

Il P.P.A. prevede l'insediamento di una volumetria complessiva pari a circa **81.217mc** distribuita prevalentemente a raso e solo parzialmente su due livelli (piani).

La volumetria complessiva, come sopra esplicitata, sarà distribuita a progetto sui lotti individuati come segue:

Volume totale a progetto	mc	81 217
distribuito come segue:		
LOTTO 1 (altezza considerata 5,8m)	mc	14 500
LOTTO 2 (altezze considerate variabili come sotto specificato)	mc	40 340
di cui		
Attività disposte a piano terra (altezza considerata 5,8m)	mc	26 813
Attività disposte a piano primo (altezza considerata 4,5m)	mc	13 527
LOTTO 3 (altezze considerate variabili come sotto specificato)	mc	23 962
di cui		
Attività disposte a piano terra (altezza considerata 5,8m)	mc	23 212
Attività disposte a piano terra (altezza considerata 5m)	mc	750
LOTTO 4 (altezza considerata 5m)	mc	2 415

Il Parco commerciale trarrà accesso sia dalla complanare alla S.S.115 sia dalla c.da Perriera, viabilità locale che lambisce a sud l'area di nuovo insediamento commerciale; i parcheggi ricavati e delimitati dal costruito, direttamente accessibili dalla viabilità pubblica saranno in parte destinati al soddisfacimento degli standard urbanistici pubblici ex art.5 comma 2 del D.M. n.1444/68 (previsti in asservimento) e per la restante parte saranno destinati al soddisfacimento degli standards minimi

previsti in termini di parcheggio privato/pertinenziale in ragione delle tipologie distributive insediande.

Le aree a parcheggio ricavate complessivamente si distribuiranno in buona parte a raso e in parte a piano interrato-seminterrato in struttura appositamente proposta e da realizzarsi con tecnologia costruttiva ritenuta la più idonea. E' importante sottolineare che tale struttura risulta ipogea per la maggior parte della sua sagoma, mentre compare quale corpo di fabbrica emergente per la porzione che si sviluppa più a nord verso il Vallone Poio, al di fuori della fascia di tutela dello stesso, laddove scopre i suoi fronti che saranno tamponamenti mediante pannelli frangisole a trama verticale.



*Fotoinserimento dell'insediamento commerciale proposto dal PPA:
Veduta ravvicinata della porzione nord dell'insediamento commerciale su impalcato destinato a parcheggio interrato e seminterrato*

Le verifiche inerenti quanto previsto a progetto sono manifestate al paragrafo che segue e negli elaborati grafici *PPA DG 10.1* e *PPA DG 10.2*, alla consultazione delle quali si rimanda.

La pavimentazione delle aree destinate a marciapiede e gli spazi pedonali pubblici perimetrali presenteranno finiture superficiali in gres aventi idonee prestazioni meccaniche, buona durabilità e non saranno gelive. Le superfici carrabili presenteranno finitura superficiale in conglomerato bituminoso del tipo drenante, mentre gli stalli auto saranno realizzati con grigliati autobloccanti in calcestruzzo vibro compresso di colore indicativamente grigio con percentuale di foratura pari o superiore al 20% ed interstizi saturati a terriccio strutturale seminato con specie erbacee di tipo rustico, in modo da ottenere un effetto verde per la porzione di parcheggio non insistente su fabbricato (impalcato).

Nel parcheggio e nelle aree verdi è prevista la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone; nell'area a verde terrazzata ricavata a nord dell'insediamento, verso il Vallone Poio, è contemplata la formazione di un percorso pedonale che collegherà i percorsi pedonali a quota parcheggio con le aree verdi stesse allo scopo di rendere pedonalmente e funzionalmente collegate e accessibili le varie aree del piano.

Come previsto dai *Criteri regionali di programmazione urbanistica riferiti al settore commercio*, il progetto del Parco commerciale prevede di dotare le strutture

commerciali insediande di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio dei veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese.

Ogni singola attività disporrà di un'area merci alla quale sarà possibile accedere tramite una viabilità a doppio senso di marcia dedicata alla logistica, separata dalle aree a parcheggio e dai percorsi dedicati ai clienti e raccordata alla pubblica viabilità posta a sud (c.da Perriera).

Le aree merci risulteranno occultate alla vista dalle opere di contenimento delle terre previste a nord ovest dei fabbricati proposti e in parte dalla naturale orografia dei luoghi.

8. VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI PUBBLICI E PRIVATI GENERATI DALL'INTERVENTO

Ai sensi dell'art.5 comma 2 del D.M. n.1444/68 e s.m.i., 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 pubblico da destinare ad attività collettive, verde e parcheggio, escluse le sedi viarie.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni (in aggiunta a quella di parcheggio privato di cui all'art. 18 della legge n. 765/1967 - Legge Tonioli); la restante parte dovrà essere destinata a verde e attrezzature di carattere pubblico.

La dotazione minima di parcheggio privato ai sensi della Legge Tonioli citata deve essere verificata nella misura minima di 1/10 della volumetria a progetto.

L'art.11 delle NTA del P.R.G. vigente fissa la dotazione minima di parcheggi privati per gli insediamenti commerciali di nuovo impianto a mq. 20 per ogni 50 mq. di superficie utile; dotazione superata dalle prescrizioni di cui all'art.18 della Legge n.765/1967 Legge Tonioli.

Considerate le superfici e le volumetrie proposte dal P.P.A. sui vari lotti individuati, la dotazione minima richiesta dalle norme sopra citate rispetto alla proposta insediativa è di seguito sintetizzata complessivamente e nello specifico per ogni singolo lotto di intervento:

STANDARD URBANISTICI DOVUTI AI SENSI ART.5 COMMA 2 DEL D.I. N.1444/68: PARCHEGGIO E VERDE A USO PUBBLICO

Superficie minima richiesta: 80mqx ogni 100mq di superficie lorda

Standar pubblico minimo dovuto di cui al progetto	mq	11 811	(di cui almeno 50% a parcheggio)	5 906
distribuito come segue:				
LOTTO 1	mq	2 000	(di cui almeno 50% a parcheggio)	1 000
Grande Superficie alimentare/mista Unità 1	mq	2 000	(di cui almeno 50% a parcheggio)	1 000
LOTTO 2	mq	6 103	(di cui almeno 50% a parcheggio)	3 052
Media Superficie extra alimentare Unità 2	mq	660	(di cui almeno 50% a parcheggio)	330
Somministrazione Unità 3	mq	406	(di cui almeno 50% a parcheggio)	203
Media Superficie extra alimentare Unità 4	mq	973	(di cui almeno 50% a parcheggio)	486
Media superficie extra alimentare Unità 5	mq	1 058	(di cui almeno 50% a parcheggio)	529
Media superficie extra alimentare Unità 6	mq	602	(di cui almeno 50% a parcheggio)	301
Paracommerciale - Servizi alla persona Unità 11	mq	528	(di cui almeno 50% a parcheggio)	264
Paracommerciale - Servizi alla persona Unità 12	mq	566	(di cui almeno 50% a parcheggio)	283
Paracommerciale - Servizi alla persona Unità 13	mq	1 021	(di cui almeno 50% a parcheggio)	510
Somministrazione Unità 14	mq	290	(di cui almeno 50% a parcheggio)	145
LOTTO 3	mq	3 322	(di cui almeno 50% a parcheggio)	1 661
Media superficie extra alimentare Unità 7	mq	804	(di cui almeno 50% a parcheggio)	402
Media Superficie extra alimentare Unità 8	mq	302	(di cui almeno 50% a parcheggio)	151
Grande superficie extra alimentare Unità 9	mq	2 096	(di cui almeno 50% a parcheggio)	1 048
Somministrazione Unità 10	mq	120	(di cui almeno 50% a parcheggio)	60
LOTTO 4	mq	386	(di cui almeno 50% a parcheggio)	193
Somministrazione tipo fast food Unità 15	mq	386	(di cui almeno 50% a parcheggio)	193

STANDARD A PARCHEGGIO DOVUTO AI SENSI ART.18 DELLA L.n.765/1967 e s.m.i.: PARCHEGGIO PRIVATO

Superficie minima richiesta: 1mq ogni 10 mc di volume edificato

(volumetria calcolata assumendo come altezza quella misurata da piano pavimento finito ad estradosso della copertura del piano)

Volume totale a progetto	mc	81 217	parcheggio privato ->	mq	8 122
distribuito come segue:					
LOTTO 1 (altezza considerata 5,8m)	mc	14 500	parcheggio privato ->	mq	1 450
LOTTO 2 (altezze considerate variabili come sotto specificato)	mc	40 340	parcheggio privato ->	mq	4 034
di cui					
Attività disposte a piano terra (altezza considerata 5,8m)	mc	26 813			
Attività disposte a piano primo (altezza considerata 4,5m)	mc	13 527			
LOTTO 3 (altezze considerate variabili come sotto specificato)	mc	23 962	parcheggio privato ->	mq	2 396
di cui					
Attività disposte a piano terra (altezza considerata 5,8m)	mc	23 212			
Attività disposte a piano terra (altezza considerata 5m)	mc	750			
LOTTO 4 (altezza considerata 5m)	mc	2 415	parcheggio privato ->	mq	242
Standard totale parcheggio privato dovuto (L756/67)	mq	8 122	>	5 906	<
				standard PRGC	14 624

(N.B. standard superato dalla somma degli standards privati richiesti art.16 DPRS 11/07/2000 e Circ.6 del 06/06/2005)

Ne deriva che il P.P.A. debba garantire l'individuazione, nell'ambito di accordi convenzionali, di superfici destinate a spazi pubblici (verde e parcheggio) per un'estensione minima complessivamente pari a **11.811mq** di cui almeno la metà, pari a **5.906mq**, da attrezzare a parcheggio pubblico, equivalenti ad almeno 236 posti auto (considerando una superficie a posto auto pari a 25mq/p.a.) mentre la restante parte da destinare a verde pubblico.

Lo standard minimo di parcheggio privato calcolato e dovuto ai sensi dell'art.18 della Legge 765/1976 risulterebbe pari a 8.122mq, tuttavia lo stesso risulta superato dal valore minimo derivante dalla somma degli standard minimi di parcheggio pertinenziale prescritti dall'art.16 comma 4 Allegato 1 del D.P.R.S. 11/07/2000, riferiti alla superficie di vendita a progetto, e dall'art.18 della Legge n.765/1967 riferiti alla superficie destinata a connettivo (ai sensi della Circolare n.6

del 06/06/2005), equivalente ad una superficie complessiva minima pari a **14.624mq.**

La dotazione minima di parcheggi pertinenziali a servizio della clientela così come previsti dalle norme citate al precedente capoverso sono stati calcolati e quantificati come di seguito espresso:

STANDARD A PARCHEGGIO DOVUTO AI SENSI ART.16 COMMA 4 LETT H) D.P.R.S. 11/07/2000: PARCHEGGIO PRIVATO/PERTINENZIALE

Dotazione minima su progetto		SLP	Vendita	Parametro	Standard
distribuito come segue:					
LOTTO 1		mq			4 000
Grande superficie alimentare/mista	Unità 1	mq	2 500	2,0	4 000
LOTTO 2		mq			5 189
Media superficie extra alimentare	Unità 2	mq	825	0,5	350
Somministrazione	Unità 3	mq	508	1,0	508
Media superficie extra alimentare	Unità 4	mq	1 216	0,5	500
Media superficie extra alimentare	Unità 5	mq	1 322	0,5	500
Media superficie extra alimentare	Unità 6	mq	752	0,5	325
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 11	mq	660	1,0	660
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 12	mq	708	1,0	708
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 13	mq	1 276	1,0	1 276
Somministrazione	Unità 14	mq	362	1,0	362
LOTTO 3		mq			3 730
Media superficie extra alimentare	Unità 7	mq	1 005	0,5	450
Media superficie extra alimentare	Unità 8	mq	377	0,5	130
Grande superficie extra alimentare	Unità 9	mq	2 620	1,5	3 000
Somministrazione	Unità 10	mq	150	1,0	150
LOTTO 4		mq			483
Somministrazione	Unità 15	mq	483	1,0	483
Standard tot parcheggio privato dovuto		mq			13 402
	(DPRS				

STANDARD A PARCHEGGIO DOVUTO AI SENSI CIRC. 6 DEL 06/06/2005 RELATIVI AL CONNETTIVO IN GENERE (PRIVATO)

Superficie minima richiesta: 1mq ogni 10 mc di volume edificato destinato al connettivo

Dotazione minima su progetto		Connettivo	h	Volume	Standard	
distribuito come segue:						
LOTTO 1		mq			290	
Grande superficie alimentare/mista	Unità 1	mq	500	5,8	2 900	290
LOTTO 2		mq			444	
Media superficie extra alimentare	Unità 2	mq	125	5,8	725	73
Somministrazione	Unità 3	mq				
Media superficie extra alimentare	Unità 4	mq	216	5,8	1 253	125
Media superficie extra alimentare	Unità 5	mq	322	5,8	1 868	187
Media superficie extra alimentare	Unità 6	mq	102	5,8	592	59
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 11	mq				
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 12	mq				
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 13	mq				
Somministrazione	Unità 14	mq				
LOTTO 3		mq				488
Media superficie extra alimentare	Unità 7	mq	105	5,8	609	61
Media superficie extra alimentare	Unità 8	mq	117	5,8	679	68
Grande superficie extra alimentare	Unità 9	mq	620	5,8	3 596	360
Somministrazione	Unità 10	mq				
LOTTO 4		mq				0
Somministrazione tipo fast food	Unità 15	mq				
Standard tot parcheggio privato dovuto		mq				1 222
		<i>circ.6</i>				
TOTALE STANDARD A PARCHEGGIO PRIVATO DOVUTO		mq				14 624
<i>(somma standard min dovuto DPRS 11/07/2000 e circ.6 del 06/06/2005)</i>						
distribuito come segue:						
LOTTO 1		mq				4 290
Grande superficie alimentare/mista	Unità 1	mq				4 290
LOTTO 2		mq				5 633
Media superficie extra alimentare	Unità 2	mq				423
Somministrazione	Unità 3	mq				508
Media superficie extra alimentare	Unità 4	mq				625
Media superficie extra alimentare	Unità 5	mq				687
Media superficie extra alimentare	Unità 6	mq				384
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 11	mq				660
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 12	mq				708
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 13	mq				1 276
Somministrazione	Unità 14	mq				362
LOTTO 3		mq				4 218
Media superficie extra alimentare	Unità 7	mq				511
Media superficie extra alimentare	Unità 8	mq				198
Grande superficie extra alimentare	Unità 9	mq				3 360
Somministrazione	Unità 10	mq				150
LOTTO 4		mq				483
Somministrazione tipo fast - food	Unità 15	mq				483

Ne deriva che il P.P.A. debba garantire complessivamente l'individuazione di superfici destinate a parcheggi pertinenziali/privati per un'estensione minima pari a **14.624mq** derivante dalla somma dei seguenti standards sotto sintetizzati ed equivalente a 585 posti auto considerando una superficie a posto auto pari a 25mq/p.a.):

- Art.16 comma 4 D.P.R.S. 11/07/2000 = mq 13.402
- Art.18 L. n.765/1967 e smi (circ. 6 del 06/06/2005) = mq 1.222

Le aree a parcheggio pubbliche e private afferenti il Parco Commerciale, e ad ogni singola attività ivi insedianda, sono state individuate planimetricamente all'interno del perimetro di intervento a fronte dei fabbricati commerciali secondo geometrie ritenute le più omogenee.

Compatibilmente con le caratteristiche geometriche e lo sviluppo dell'area di intervento, i parcheggi pubblici, per complessivi **7.630mq**, sono stati per quanto possibile accorpati e individuati in aree più prossime alla pubblica viabilità, mentre il parcheggio pertinenziale/privato, per complessivi **16.176mq**, è stato più opportunamente individuato a fronte delle strutture commerciali e al piano interrato/seminterrato del fabbricato da realizzarsi a tale scopo.

La proposta di P.P.A., complessivamente, e per ogni singolo lotto e struttura individuata soddisfa i requisiti minimi richiesti in termini di standards a parcheggio privato, pubblico e aree verdi.

Di seguito si riportano i dati sintetici quantitativi relativi agli standards dovuti e alle superfici proposte dal progetto:

VERIFICA DOTAZIONI PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO A PROGETTO

Superficie Coperta totale a progetto (=SLP)		mq	14 764,00			
			TOTALE	pubblico	privato	
STANDARD A PARCHEGGIO DOVUTO (pubblico e privato)		mq	20 530	di cui mq	5 906	14 624
equivalente ad 1 posto auto ogni 25mq ->		p.a.	821		236	585
distribuiti come segue:						
LOTTO 1		mq	5 290	di cui mq	1 000	4 290
Grande superficie alimentare/mista	Unità 1	mq	5 290	di cui mq	1 000	4 290
LOTTO 2		mq	8 684	di cui mq	3 052	5 633
Media superficie extra alimentare	Unità 2	mq	753	di cui mq	330,0	423
Somministrazione	Unità 3	mq	711	di cui mq	203,2	508
Media superficie extra alimentare	Unità 4	mq	1 112	di cui mq	486,4	625
Media superficie extra alimentare	Unità 5	mq	1 216	di cui mq	529	687
Media superficie extra alimentare	Unità 6	mq	685	di cui mq	301	384
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 11	mq	924	di cui mq	264	660
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 12	mq	991	di cui mq	283	708
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 13	mq	1 786	di cui mq	510	1 276
Somministrazione	Unità 14	mq	507	di cui mq	145	362
LOTTO 3		mq	5 879	di cui mq	1 661	4 218
Media superficie extra alimentare	Unità 7	mq	913	di cui mq	402	511
Media superficie extra alimentare	Unità 8	mq	349	di cui mq	151	198
Grande superficie extra alimentare	Unità 9	mq	4 408	di cui mq	1 048	3 360
Somministrazione	Unità 10	mq	210	di cui mq	60	150
LOTTO 4		mq	676	di cui mq	193	483
Somministrazione	Unità 15	mq	676	di cui mq	193	483

		TOTALE		pubblico	privato	
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PREVISTO A PROGETTO		mq	23 806	di cui mq	7 630	16 176
equivalente a numero posti auto a progetto ->			832		239	593
distribuito come segue:						
LOTTO 1						
		mq	6 043	di cui mq	1 323	4 720
		p.a.	212		40	172
Grande superficie alimentare/mista	Unità 1	mq	6 043	di cui mq	1 323	4 720
LOTTO 2			10 596	di cui mq	4 342	6 254
		p.a.	354		122	232
Media superficie extra alimentare	Unità 2	mq	1 074	di cui mq	350,2	724
Somministrazione	Unità 3	mq	683	di cui mq	283,3	400
Media superficie extra alimentare	Unità 4	mq	1 197	di cui mq	555,2	642
Media superficie extra alimentare	Unità 5	mq	1 698	di cui mq	814	884
Media superficie extra alimentare	Unità 6	mq	657	di cui mq	241	416
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 11	mq	1 240	di cui mq	418	822
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 12	mq	888	di cui mq	274	614
Paracommerciale - Servizi alla persona	Unità 13	mq	2 537	di cui mq	1 145	1 392
Somministrazione	Unità 14	mq	621	di cui mq	261	360
LOTTO 3			6 102	di cui mq	1 747	4 355
		p.a.	234		67	167
Media superficie extra alimentare	Unità 7	mq	944	di cui mq	410	534
Media superficie extra alimentare	Unità 8	mq	370	di cui mq	175	195
Grande superficie extra alimentare	Unità 9	mq	4 504	di cui mq	1 061	3 443
Somministrazione	Unità 10	mq	283	di cui mq	100	183
LOTTO 4			1 065	di cui mq	218	847
		p.a.	32		10	22
Somministrazione	Unità 15		1 065	di cui mq	218	847
VERIFICA STANDARDS A PARCHEGGIO		mq	23 806	>	20 530	
		p.a.	832	>	821	

In quanto alle aree verdi da reperire ad uso pubblico, considerando che lo standard minimo dovuto ai sensi dell'art.5 comma 2 del D.M. n.1444/68 e s.m.i. è pari a **11.811mq** e che le aree individuate a parcheggio pubblico dal progetto risultano pari **7.630mq**, ne deriva che ai fini del soddisfacimento del disposto normativo il P.P.A. debba garantire il reperimento di aree a verde pubblico per un'estensione minima almeno pari a **4.181mq**.

Le aree destinate a verde pubblico sono state individuate dal P.P.A. lungo la pubblica viabilità e in gran parte nella porzione più a nord dell'area di intervento sul versante che affaccia verso il Vallone Poio ed entro la fascia di rispetto dello stesso.

Le aree verdi saranno trattate prevalentemente a prato con messa a dimora di specie arbustive e arboree autoctone e reimpianto degli ulivi precedentemente espianati dalla porzione più a sud dell'area di intervento.

Di seguito si riporta la verifica delle dotazioni previste a progetto ex art.5 comma 2 del D.M. 1444/68:

TOTALE STANDARD PUBBLICO MINIMO DOVUTO	mq	11 811		(di cui almeno 50% a parcheggio)
TOTALE STANDARD PUBBLICO PREVISTO A PROGETTO	mq	14 801	>	11 811 requisito soddisfatto
(ottenuto dalla somma delle superfici destinate a parcheggio e a verde ad uso pubblico)				
distribuito come segue:				
LOTTO 1	mq	3 082	>	2 000 requisito soddisfatto
LOTTO 2	mq	6 351	>	6 103 requisito soddisfatto
LOTTO 3	mq	4 618	>	3 322 requisito soddisfatto
LOTTO 4	mq	750	>	386 requisito soddisfatto
TOTALE PARCHEGGIO PUBBLICO PREVISTO A PROGETTO	mq	7 630	>	5 906 requisito soddisfatto
distribuito come segue:				
LOTTO 1	mq	1 323	>	1 000 requisito soddisfatto
LOTTO 2	mq	4 342	>	3 052 requisito soddisfatto
LOTTO 3	mq	1 747	>	1 661 requisito soddisfatto
LOTTO 4	mq	218	>	193 requisito soddisfatto
SUPERFICI A VERDE PUBBLICO OCCORRENTI (requisito min.)	mq	4 181		(= 11.811mq-7.630mq)
distribuito come segue:				
LOTTO 1	mq	677		
LOTTO 2	mq	1 761		
LOTTO 3	mq	1 575		
LOTTO 4	mq	169		
TOTALE AREE VERDI PUBBLICHE PREVISTE A PROGETTO	mq	7 171	>	4 181 requisito soddisfatto
distribuite come segue:				
LOTTO 1	mq	1 759	>	677 requisito soddisfatto
LOTTO 2	mq	2 009	>	1 761 requisito soddisfatto
LOTTO 3	mq	2 871	>	1 575 requisito soddisfatto
LOTTO 4	mq	532	>	169 requisito soddisfatto

Sintetizzando infine, risultano reperibili sull'area di intervento 832 posti auto (> 821 posti auto richiesti dalla normativa vigente), per una superficie complessiva pari a 23.806mq (>20.530mq richiesti dalla normativa vigente) di cui:

- superficie a parcheggio pubblico: 7.630mq (>5.906mq richiesti);
- superficie destinata a parcheggio privato/pertinenziale: 16.176mq (>14.624mq richiesti).

Lo standard pubblico totale verificato sull'area è pari a 14.801mq (>11.811mq) dato dalla somma delle aree a parcheggio pubblico (7.630mq) e delle aree verdi pubbliche (7.171mq) individuate.

Tutti gli standards richiesti dalle normative vigenti sopra citate risultano soddisfatti dalla proposta di P.P.A..

Per ulteriori approfondimenti si fa rimando alla consultazione dell'elaborato grafico Tavola PPA DG 10.1 Verifiche urbanistiche schemi e dati planivolumetrici proposta di PPA e PPA DG 10.2 Dati urbanistici e schemi distributivi destinazioni specifiche previste dal PPA allegati del piano nella quale risultano manifestate graficamente e quantitativamente le caratteristiche planivolumetriche e le aree urbanistiche di cui alla proposta.

9. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere infrastrutturali previste dal PPA si articolano in:

- Opere a scomputo oneri di urbanizzazione
- Opere private assoggettate ad uso pubblico previste a scomputo

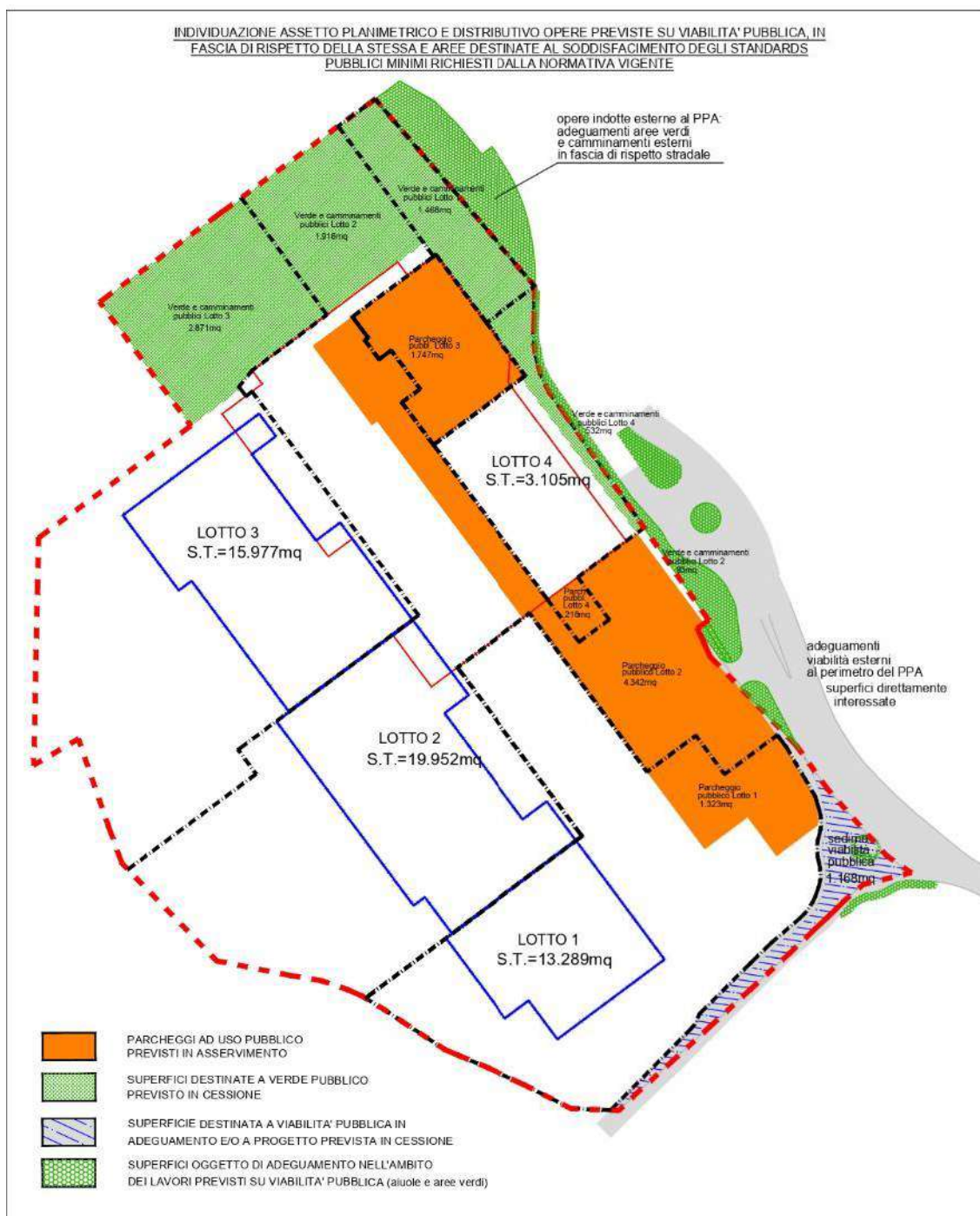
Tra le opere a scomputo si possono elencare le seguenti:

- sistemazione e riorganizzazione della viabilità veicolare e pedonale, con creazione di due nuove rotonde tra loro connesse con una viabilità che consente anche l'accesso e l'egresso al/dal parcheggio (prima via di accesso), configurata geometricamente in condizioni tali da consentire di garantire la sicurezza dei veicoli che escono dal parcheggio eliminando al contempo qualsiasi interferenza con il traffico di transito lungo la complanare;
- creazione di una corsia diretta destra fuori rotonda lungo la strada complanare alla SS115 che consente, da un lato di "isolare" e mettere a norma gli attuali accessi privati dall'intersezione e, dall'altro, di garantire il transito del flusso di traffico ordinario lungo la complanare in direzione est-ovest senza dover necessariamente transitare in rotonda, alleggerendo al contempo il carico veicolare dell'intersezione stessa.
- sistemazione e rifacimento del manto di usura di Strada Tabasi per tutta la tratta che perimetra la proprietà privata, con creazione sia della viabilità privata per l'accesso dell'area di carico-scarico merci (totalmente indipendente dal flusso veicolare delle auto in accesso-egresso al parcheggio) che della viabilità di accesso e di uscita al parcheggio dalla Strada Tabasi (seconda via di accesso);
- opere a verde a corredo della viabilità;
- creazione di un'area a parco al fondo del piazzale di parcheggio del Nuovo Parco Commerciale, caratterizzata da un percorso naturalistico disposto su terrazzamenti su cui è prevista la piantumazione di un gran numero di ulivi. L'accessibilità pedonale all'area parco sarà garantita attraverso percorsi pedonali raggiungibili sia dalla viabilità pubblica che dalla nuova area di parcheggio, di cui una porzione assoggettata ad uso pubblico;
- nuova rete di raccolta delle acque superficiali della viabilità pubblica (e del nuovo parcheggio), con smaltimento delle medesime previa disoleatura in vasca di prima pioggia e raccolta in vasca di laminazione la cui dimensione è tale da garantire l'invarianza idraulica (raccolta anche direttamente l'acqua meteorica proveniente dalle coperture dei fabbricati privati);
- modifica e integrazione della rete di illuminazione pubblica sulla viabilità pubblica esterna al lotto;
- rete dei sottoservizi (nuova tratta di fognatura nera/mista e nuovo cavidotto di MT per la rete elettrica).

Tra le opere private da assoggettare ad uso pubblico, previste a scomputo oneri, si possono elencare le seguenti:

- nuova area di parcheggio interna al lotto di intervento, facente parte del più ampio piazzale di parcheggio privato, che sarà assoggettata ad uso pubblico;
- nuova rete di illuminazione pubblica per tutta l'area di parcheggio;

- nuova rete di raccolta delle acque superficiali del parcheggio (e della viabilità pubblica), con smaltimento delle medesime previa disoleatura in vasca di prima pioggia e raccolta in vasca di laminazione la cui dimensione è tale da garantire l'invarianza idraulica (raccolta anche direttamente l'acqua meteorica proveniente dalle coperture dei fabbricati privati);



Schema illustrativo sintetico dell'assetto planimetrico e distributivo delle opere viabilistiche e delle aree previste a soddisfacimento standards pubblici previsti in cessione e in asservimento nell'ambito della proposta del Piano Particolareggiato Attuativo.

Per quanto concerne la descrizione dettagliata delle opere infrastrutturali proposte dal progetto si rimanda alla lettura della *Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione* (documento PPA OU 1 allegata all'istanza) e alla consultazione degli allegati grafici e documentali del *Progetto opere di urbanizzazione*, facenti parte della documentazione del P.P.A..

10. CONCLUSIONI

Come verificato nella disamina urbanistica operata nei paragrafi che precedono, l'intervento proposto risulta conforme rispetto alla strumentazione urbanistica vigente e coerente con gli obiettivi della proponente 2F NDL s.s..

Le opere in progetto risultano coerenti con le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Siacca che, di fatto, hanno già registrato le mutate esigenze territoriali di derivazione socioeconomica, prevedendo per la parte di territorio interessata dalla proposta di PPA la destinazione d'uso commerciale.

In ragione delle peculiarità proprie del sito d'intervento la dimensione delle opere in progetto assume chiaramente una valenza territoriale seppur limitata all'ambito di intervento.

L'approccio progettuale adottato ha avuto quale perno l'idea della riqualificazione e dell'assetto di un brano del tessuto cittadino attualmente privo di particolari pregi e presumibilmente destinato ad una progressiva dequalificazione, con l'ambizione di esercitare riflessi positivi e migliorativi anche entro un ambito urbano più allargato rispetto al semplice sito d'intervento. In tal senso le opere proposte prevedono l'adozione di accorgimenti progettuali qualificanti il tessuto urbano all'ingresso nord-ovest della città.

Il nuovo Parco Commerciale costruito sull'area di proprietà oggetto della proposta consentirebbe di dare risposta alle seguenti tematiche ed esigenze:

- favorire l'implementazione della rete distributiva attualmente presente sul territorio su un'area avente destinazione urbanistica compatibile, collocazione e disponibilità di spazi sufficienti alla realizzazione di un polo commerciale dall'assetto funzionale caratterizzato da elevata accessibilità;
- favorire interventi funzionali alla pubblica utilità quali ad esempio l'infrastrutturazione di nuove porzioni di territorio nonché interventi sulla pubblica viabilità volti ad incrementare la sicurezza della mobilità e del traffico;
- ridurre gli spostamenti in favore del controllo dell'inquinamento attraverso la concentrazione dell'offerta;
- possibilità di una migliore risposta e offerta rispetto alla richiesta e alle caratteristiche del mercato, nel rispetto della libera concorrenza e di un equilibrato sviluppo e diversificazione delle forme distributive;
- possibilità di realizzazione di impianti efficienti nel rispetto della normativa vigente e dell'ambiente;
- possibilità di espressione architettonica e incremento della qualità paesaggistica del contesto specifico attraverso introduzione di elementi caratterizzanti;
- opportunità di impiego di nuovi addetti, pertanto opportunità di salvaguardare ed incrementare i livelli occupazionali.

Nel complesso la proposta della proponente 2F.NDL s.s. è da intendersi quale intervento qualificante sia per l'area direttamente interessata sia per il Comune di Sciacca sia per le parti del territorio che rientrano nel bacino d'utenza dell'insediamento commerciale.

Nel complesso gli interventi in corso e futuri porteranno un nuovo ordine, interventi di pubblica utilità e un incremento dei servizi offerti e delle opportunità offerte dalle nuove funzioni insediate.