



ARCHITREND ASSOCIATI

Studio di Architettura

Gaetano Manganello Carmelo Tumino architetti

Internet: www.architrend.it E-mail studio@architrend.it

Via Padre G. Tumino 21, RAGUSA Tel.-Fax 0932652661

PROG. N.

OGGETTO: PROGETTO DI UN PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE ALLE
PRESCRIZIONI ESECUTIVE DEL P.R.G. RICADENTI IN ZONA
"C4.(6.D)" E "C4.(6.1.D)" DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO IN
C.DA MICENCI A DONNALUCATA

DITTA: DONNALUCATA SOC. COOP. AGRICOLA

PROGETTO:

Arch. CARMELO TUMINO

Allegato

A

ELABORATO:

- RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA

LUGLIO 2026

RELAZIONE TECNICA GENERALE

PREMESSA

La Società Cooperativa Agricola “Donnalucata” è proprietaria di un appezzamento di terreno in c.da Micenci in territorio di Donnalucata, ricadente in zona C4 normata dal P.R.G. nelle sottozone C4.(6.D) i cui interventi sono disciplinati dalle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico.

In Sicilia i vincoli di P.R.G. preordinati all'espropriazione o comportanti l'inedificabilità perdono efficacia qualora, entro dieci anni dall'approvazione del Piano, non siano stati approvati i piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati.

La scadenza dei vincoli di P.R.G. per decorso decennio consente, altresì, l'edificazione *in aree non sottoposte a vincoli scaduti di P.R.G.*, con le cautele ed i limiti individuati dal Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana con pareri n. 368 del 16/11/1988 e n. 224 del 17/05/1994, fatti propri dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente rispettivamente con circolare prot. n. 14159 D.R.U. del 20/03/1989 e con circolare n. 2/D.R.U. del 06/07/1994 (in G.U.R.S. parte I^a n. 36 del 23/07/1994).

Pertanto, nelle zone “C” e “D”, l'edificazione va subordinata all'approvazione dei Piani di Lottizzazione, i quali devono reperire al proprio interno la totalità delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondo gli standard minimi stabiliti dal D.M. n. 1444/1968.

Sulla scorta di quanto premesso è stato quindi redatto il presente progetto urbanistico.

L'area di intervento in progetto (A.I.U.) è riportata al Catasto Terreni del Comune di Scicli al Foglio 138, ricadente in zona C4 normata dal P.R.G. nelle sottozone C4 (6.D) e C4 (6.1.D) i cui interventi sono disciplinati dal combinato disposto di cui ai seguenti artt. 35C e 35C4 comma 1.2 delle N.T.A. del vigente P.R.G.:

- ART. 35.C – SOTTOZONA C4, punto 9. (in questo articolo sono previste le destinazioni d'uso ammesse nella zona C da realizzarsi);

- ART. 35.C.4 – SOTTOZONA C4

1. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.C delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti:

1.2. Per il comparto contraddistinto con la sigla C.4 (1.D), C.4(2.D), C.4(2.1D), C.4(3D), C.4(4D), C.4(5D), C.4(6D), C.4(6.1D), C.4(7D), tutti assoggettati a prescrizioni esecutive:

1.2.1. **It.** Massimo consentito è di mc/mq. 0,30;

1.2.2 **Rc.** Massimo consentito = 0,20;

1.2.3. **H. max.** =ml. 9,00;

1.2.4 è consentita la costruzione a confine purché la lunghezza totale del fronte sia <a ml.40;

1.2.5 **Ds.** Non inferiore ai ml. 6,00;

1.2.6 Cubatura totale massima consentita mc. 35.000

1.2.7 Destinazioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici): 1) residenza = 80% (art. 35.C), di cui il 40% da destinarsi ad edilizia residenziale pubblica; 2) commerciale direzionale = 20% (art. 35.C esclusi d e g).

L'area di intervento è ubicata a Nord-Est del centro abitato di Donnalucata (frazione di Scicli) per complessivi mq 21.035,00 e interessa nel suo insieme le particelle 30 e 240, rispettivamente di 20.085 mq e 950 mq, del foglio 138 del Catasto Terreni di Scicli appartenenti alla **Ditta Donnalucata Soc. Coop. Agricola**.

L'intervento progettuale è stato definito partendo dalle strade interpoderali esistenti già destinate dal P.R.G. come strade pubbliche di Piano. Negli elaborati grafici progettuali, allegati alla presente relazione, si possono evincere sia l'area interessata che gli standard urbanistici primari e secondari da rispettare.

Per la suddetta area lottizzabile sono state ricavate, in proporzione agli standard urbanistici da cedere, secondo quanto disposto dal D.M. 1444/1968, le superfici da destinare sia alla volumetria edificabile (nuovi lotti) che all'urbanizzazione primaria e secondaria, come di seguito descritto:

SUPERFICIE FONDIARIA:

Ditta: Donnalucata Soc. Coop. Agricola

- FG. 138 P.LLA 30: MQ 20.085
- FG. 138 P.LLA 240: MQ 950
- Sommano MQ 21.035

DATI URBANISTICI

- Superficie fondiaria:.....mq 21.035
- di cui, destinati a verde pubblico attrezzato da PRG.....mq 8.200
- e destinati a strada pubblica da PRG.....mq 1.561
- Superficie netta edificabile: mq 21.035 - 8.200 - 1.561 =mq 11.274
- Volume max: mq 11.274 x 0.30 =.....mc 3.382

DATI DI PROGETTO

- Volume realizzabile: mq 11.274 x 0.30 =..... mc 3.382
- di cui mc 3.382 x 80% = mc 2.705,60 **Volume residenziale**
- e mc 3.382 x 20% = mc 676,40 **Volume commerciale**
- Volume in Progetto:
- Residenziale = mq 101,52 x ml 2.95 x 9 alloggi = mc 2695,35 < mc 2.705,60
- Commerciale = mq 90,00 x ml 7.50 = mc 675,00 < mc 676,40
- Superficie Coperta realizzabile: mq 11.274 x 0.20 =..... mq 2.254
- Superficie Coperta in progetto: mq (101,52x4)+mq (67,50x5)+ mq 90,00 = mq 833,58 < mq 2.254

AREE DA CEDERE

- Abitanti insediabili: mc 3.382 / 100 mc/ab. = 34 ab.
- Aree per l'istruzione: 4,5 mq/ab x 34 ab. = mq 153,00
- Aree per attrezzature di interesse comune: 2 mq/ab x 34 ab. =mq 68,00
- Aree per spazi pubbl. attrezz. a parco, per il gioco e lo sport:
15 mq/ab. x 34 ab.= mq 510,00
- Aree per parcheggi pubblici: 2,5 mq/ ab. x 34 ab =mq 85,00
- Strada Pubblica: 9 mq/ab x 34 ab. =mq 306,00

RIEPILOGO GENERALE

DATI URBANISTICI

- Superficie fondiaria:mq 21.035
- Superficie netta edificabile:mq 11.274
- Volume Realizzabile:mc 3.382
di cui mc 2.705,60 **Volume Residenziale**
e mc 676,40 **Volume Commerciale**

AREE DA CEDERE

STANDARD MINIMI D.M. 1444/1968		AREE DA CEDERE IN PROGETTO
	DONNALUCATA SOC. COOP. AGRICOLA	DONNALUCATA SOC. COOP. AGRICOLA
AREE PER L'ISTRUZIONE	mq 153,00	mq 562,00
AREE PER ATTR. DI INTERESSE COMUNE	mq 68,00	
AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTR. A PARCO/GIOCO/SPORT	mq 510,00	
SUB – TOTALE	mq 731,00	mq 1.412,00
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	mq 85,00	-----
STRADA PUBBLICA	mq 306,00	mq 1.561,00
TOTALE	mq 1.122,00	mq 2.973 > mq 1.122,00

Le urbanizzazioni primarie (*strade e parcheggi pubblici*) saranno realizzate a cura e spese della ditta lottizzante e, dopo la loro realizzazione saranno cedute al Comune previo collaudo finale delle stesse; successivamente la ditta proprietaria si riserverà di presentare gli elaborati progettuali esecutivi necessari all'esecuzione dell'intera rete impiantistica, chiedendone regolare autorizzazione

edilizia. Gli esecutivi progettuali specificheranno le dimensioni, i calcoli, la quantità e la qualità dei materiali atti all'esecuzione degli impianti.

La ditta proprietaria dei lotti da edificare si impegnerà ad eseguire l'allaccio alle reti impiantistiche (*rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica*) fino ai punti di presa già esistenti.

IL PROGETTO

L'area in progetto si trova a ridosso dell'edificato consolidato della frazione balneare di Donnalucata, e si pone in continuità con esso anche attraverso il prolungamento dell'asse viario esistente, la via Floridia. L'intervento nel suo complesso avrà una bassa densità urbanistica, caratterizzato dalla presenza di edifici "isolati" e molte aree da destinare a verde attrezzato mentre, in merito alle aree pubbliche da cedere, queste sono state previste con una superficie maggiore di quella dello "standard" di cui alla normativa vigente.

Tra l'area di espansione e l'edificato esistente è prevista dal Piano un'area destinata a verde pubblico attrezzato che funge da polmone verde e da collegamento tra le due parti. La via Floridia, per la parte di nuova realizzazione, avrà una larghezza della carreggiata di ml 8.00 oltre a 1.20 ml di marciapiede su ambo i lati; tale via si congiungerà con un asse viario, di futura realizzazione, perpendicolare ad essa che collegherà la strada litoranea con la S.P. Donnalucata-Scicli. In essa saranno collocate le reti tecnologiche riguardanti gli impianti di smaltimento delle acque bianche e nere, la rete idrica, l'impianto di pubblica illuminazione e la rete telefonica; le stesse saranno opportunamente dimensionate e collegate alle medesime reti tecnologiche situate nel tratto di via Floridia esistente e predisposti per essere allacciati alle reti di futura realizzazione nella strada di PRG perpendicolare alla via Floridia.

Per quanto riguarda la rete di smaltimento delle acque reflue domestiche, le **acque nere** provenienti dai servizi igienici del locale commerciale saranno convogliate, mediante una rete di scarico dedicata, in una vasca di raccolta interrata ubicata nell'area destinata a parcheggio, all'interno della proprietà.

La vasca avrà la funzione di accumulo temporaneo dei reflui e sarà dimensionata in funzione della portata prevista e del numero di utenti serviti, garantendo un adeguato volume di esercizio e la possibilità di effettuare le ordinarie operazioni di ispezione e manutenzione.

Dalla vasca di raccolta i reflui saranno sollevati mediante un impianto di pompaggio automatico, costituito da elettropompe sommergibili complete di sistema di avviamento automatico tramite interruttori di livello, quadro elettrico di comando e protezione, nonché dispositivi di allarme per eventuali anomalie di funzionamento.

La mandata dell'impianto di sollevamento sarà realizzata mediante tubazione in polietilene ad alta densità (PEAD), opportunamente dimensionata in relazione alla portata di progetto e alle perdite di carico, fino al punto di allacciamento con la condotta fognaria comunale ubicata lungo il confine del cosiddetto "Fosso di Guardia", sul lato nord della proprietà, in posizione esterna rispetto al canale.

La tubazione di mandata sarà dotata di valvola di non ritorno e di valvola di intercettazione, al fine di impedire fenomeni di riflusso dei reflui verso la vasca di raccolta e consentire le operazioni di manutenzione dell'impianto in condizioni di sicurezza.

L'immissione nella rete pubblica avverrà in pressione mediante il sistema di sollevamento, garantendo il corretto recapito dei reflui nella pubblica fognatura e assicurando la continuità del servizio anche in presenza di quote altimetriche sfavorevoli rispetto al punto di consegna.

L'intero impianto sarà realizzato nel rispetto delle normative vigenti in materia di scarichi civili, dei regolamenti del gestore del servizio idrico integrato e delle prescrizioni eventualmente impartite dall'Ente competente in sede di autorizzazione all'allacciamento.

Relativamente alla rete per il metano, poiché attualmente nella frazione di Donnalucata non è presente la rete di metanizzazione non si fa alcuna previsione di condutture. In ogni caso la ditta proprietaria si impegna a realizzarla, nel caso in cui, ancor prima della fine dei lavori delle opere di urbanizzazione, la frazione di Donnalucata, si dovesse dotare della rete di metanizzazione.

Un'area per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport è prevista lungo il "fosso di guardia" che mitiga l'impatto della strada di futura realizzazione. In quest'area saranno previsti alberature, siepi, un percorso pedonale per attività sportive, panchine, etc.

Si fa presente che l'area a sud, confinante con la proprietà "Donnalucata Soc. Coop. Agricola" e compresa tra la via Litoranea, è di proprietà della ditta "Geocasa Immobiliare di Vanasia Carmelo e C. s.a.s", che analogamente sta provvedendo al Piano Attuativo della propria area. Pertanto, considerato che le aree ricadono sullo stesso Comparto, relativamente alle attrezzature primarie e secondarie, trattandosi di piccole superfici, si è previsto di accorparle tra loro in maniera da rendere più proporzionate e compatte le superfici da destinare ai servizi pubblici.

Nel presente progetto si è previsto per la realizzazione delle opere di **Urbanizzazione Primaria** di destinare mq 1.561,00 alla viabilità, maggiore dei 306,00 mq previsti di Piano; mentre i parcheggi pubblici, per una superficie minima di mq 85, saranno reperiti nell'area limitrofa, di proprietà della società "Geocasa Immobiliare di Vanasia Carmelo e C. s.a.s", accorpandoli all'area ceduta dalla suddetta società nel proprio Piano Attuativo, che prevede di realizzare i parcheggi pubblici in prossimità della via Archimede (S.P. 64 Donnalucata – Cava D'aliga – Sampieri), zona più consona e con più necessità di aree a parcheggi .

Per la realizzazione delle opere di **Urbanizzazione Secondaria** sono stati destinati a verde pubblico attrezzato mq 850,00 > di mq 510,00 previsti dagli standard minimi (*area per spazi pubblici attrezzati lungo il "fosso di guardia"*) e sono stati destinati ad area per l'istruzione e di interesse comune mq 562 > di mq 221 minimi previsti. Quest'ultima area è stata individuata lungo il prolungamento della via Floridia, a confine con il verde pubblico di Piano; in essa è prevista la realizzazione di una scuola primaria di superficie pari a 260 mq circa. L'area per l'istruzione è stata reperita solo nel presente Piano Attuativo accorpando la cessione dell'area per l'istruzione del lotto limitrofo di proprietà della ditta Geocasa Immobiliare.

Nel progetto del Piano Attuativo sono stati rispettati gli standards urbanistici fissando il rapporto di 100 mc ad abitante; mentre gli spazi pubblici sono stati dimensionati in ragione di 24 mq per abitante insediato. La densità fondiaria che ne scaturisce è pari a 0,30 mc/mq e il rapporto di copertura è pari a 0,20 mq/mq.

Il volume residenziale nella misura di mc 2.705,60, derivante dall'applicazione dei parametri urbanistici di Piano, sarà utilizzato per la realizzazione di villette unifamiliari isolate con tipologie ad un solo piano o su due livelli, distribuite su un'estensione di superficie di 11.274 mq, attribuendo ad ogni singola unità residenziale un'ampia area di pertinenza da destinare a verde privato. Il dimensionamento, il numero ed il posizionamento dei corpi di fabbrica indicati in progetto sono da intendersi indicativi e di massima. L'accesso alle singole unità edilizie avverrà in massima parte dalla via Floridia, mentre alcune saranno servite da una stradella interna al lotto.

Il volume commerciale pari a 676,40 mc definirà un fabbricato su due livelli che è stato previsto su un'ampia area adiacente al "fosso di guardia" con accesso diretto dalla strada pubblica.

L'area di intervento è trasversalmente attraversata dalla via Floridia determinando due parti di lotto, uno a valle ed uno a monte, che impongono una diversa regimentazione delle acque piovane. Per la parte di lotto posto a monte della strada pubblica si prevede una raccolta delle acque piovane che scaricano nelle varie caditoie dislocate lungo la strada, per poi essere immesse nella rete pubblica delle acque bianche. Mentre per la raccolta delle acque meteoriche nel lotto posto a valle della strada pubblica, al fine di evitare fenomeni di ruscellamento nelle aree confinanti già sottoposte a pericolo idraulico per fenomeni di esondazione, si prevede una raccolta in serbatoi di accumulo che, al bisogno, attraverso una pompa di rilancio, saranno convogliate nella rete pubblica delle acque bianche.

Lungo il lato est il lotto in oggetto è attraversato da un canale artificiale della larghezza di circa 6 mt ed una profondità di circa 1,20 mt, che raccoglie le acque di ruscellamento delle aree circostanti. Il prolungamento della via Floridia dovrà oltrepassare il canale artificiale per intersecarsi con la via di P.R.G. di futura realizzazione. Al fine di mantenere invariato il deflusso delle acque si prevede una struttura a ponte che appoggia sui due lati del canale e lasciare libero l'eventuale scorrere delle acque meteoriche.

A seguito delle risultanze della relazione idrogeologica – idraulica si è reso necessario la creazione di un "bacino di detenzione idrica" che comporterà delle variazioni alle modalità di deflusso delle acque meteoriche, pertanto nel rispetto del principio di invarianza idraulica sarà realizzato in prossimità del confine ovest e sud del lotto, un invaso lineare, lungo tutto il confine, con una sezione a forma di trapezio isoscele rovesciato di area pari a circa 2,475 mq con uno sviluppo complessivo di ml 185,60. Le acque meteoriche delle zone impermeabili delle villette saranno raccolte in dei pozzetti e attraverso delle tubazioni saranno condotte lungo il bacino di detenzione, in maniera da non gravare sulle aree circostanti gli immobili. Anche le acque meteoriche dell'area destinata a "Verde pubblico

attrezzato di PRG”, al di fuori del Piano Attuativo, saranno convogliate lungo il bacino di detenzione secondo le linee di deflusso naturale.

Il bacino di detenzione idrica sarà costituito da un fondo naturale permeabile, progettato per rimanere asciutto la maggior parte del tempo. Il suo funzionamento sarà quello di ricevere e trattenere temporaneamente le acque di pioggia a seguito degli eventi meteorologici, per poi svuotarsi lentamente nell'arco di 48 ore attraverso sistemi di filtrazione installati per tenere fuori i detriti. Inoltre, svolgerà sia la funzione di controllare il deflusso superficiale dell'acqua, sia quella di permettere la sedimentazione dei solidi sospesi presenti nelle acque ruscellanti, difatti è dimensionato per assolvere a entrambe le funzioni. Il bacino sarà dotato di manufatti di ingresso, inaccessibili alle persone, ma accessibili solo al personale addetto alla manutenzione. In prossimità dell'ingresso sarà installato un adeguato sistema di dissipazione di energia (blocchi di pietra), per limitare il rischio di erosione. Il bacino di detenzione, al fine di aumentare il valore paesaggistico e la biodiversità dell'area, è previsto con l'inserimento di specie arboree di tipo autoctono della tradizione mediterranea. Le piantagioni sono messe a dimora sulle sponde per aumentarne la stabilità, assieme ai massi di pietra calcarea naturale di varie dimensioni in modo da trattenere temporaneamente grandi quantità di acqua piovana al fine di prevenire allagamenti e proteggere le aree circostanti dalle inondazioni.

Per qualsiasi altro particolare si rinvia alle tavole grafiche allegate alla presente relazione.

Scicli, 16 Luglio 2026

Il Progettista

Arch. Carmelo Tumino