

COMUNE DI CINISI

RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE URBANISTICA CON RELATIVI GRAFICI

Esecuzione Sentenza TAR Palermo n. 1269/2020

Variante al P.R.G. vigente per la riclassificazione urbanistica di un piccolo lotto di terreno in c.da Magaggiari divenuto "zona bianca" per la decadenza dei vincoli espropriativi dello strumento urbanistico generale (in Catasto al Fg. n. 10 porzioni delle part.lle nn. 1911-1901).

IL COMMISSARIO AD ACTA
Arch. Massimo Aleo

INDICE

PREMESSA.....	2
1. DESCRIZIONE DELLA PROCEDURA, DELL'INIZIATIVA E DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE	2
2. DESCRIZIONE DELL'AREA INTERESSATA.....	5
3. CONCLUSIONI DELLO STUDIO GEOLOGICO	7
4. QUADRO DI RIFERIMENTO DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE.....	8
5. QUADRO DI RIFERIMENTO VINCOLISTICO-AMBIENTALE.....	9
6. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA.....	10
7. ALLEGATI.....	11

PREMESSA

In questa sede viene considerata la proposta di Variante al P.R.G. vigente nel Comune di Cinisi, finalizzata alla riclassificazione urbanistica di un piccolo lotto di terreno in c.da Magaggiari divenuto “zona bianca” per la decadenza dei vincoli espropriativi dello strumento urbanistico generale.

Detto terreno è identificato in Catasto al Fg. n. 10 part. Ie nn. 1911-1901 (entrambe in parte).

Il procedimento di Variante urbanistica si rende necessario al fine di ottemperare in via sostitutiva alla Sentenza del TAR Palermo n. 1269/2020 con la quale il G.A., accogliendo il ricorso n. 2533 del 2019 proposto dai sigg. Paolo Tocco e Matteo Giuseppe Tocco, ha dichiarato l’illegittimità del silenzio serbato dal comune di Cinisi sull’istanza a suo tempo presentata dai ricorrenti (per “*dotare il proprio fondo ... di sua apposita disciplina pianificatoria, al fine di colmare la lacuna determinatasi nello strumento urbanistico comunale a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all’espropriazione*”) “*con correlata declaratoria dell’obbligo del medesimo Ente di adottare, con deliberazione consiliare, una determinazione esplicita e conclusiva sull’istanza di che trattasi*”.

1. DESCRIZIONE DELLA PROCEDURA, DELL’INIZIATIVA E DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Il procedimento di Variante urbanistica si rende necessario al fine di ottemperare in via sostitutiva alla Sentenza del TAR Palermo n. 1269/2020 con la quale il G.A., accogliendo il ricorso n. 2533 del 2019 proposto dai sigg. Paolo Tocco e Matteo Giuseppe Tocco, ha dichiarato l’illegittimità del silenzio serbato dal comune di Cinisi sull’istanza a suo tempo presentata dai ricorrenti (per “*dotare il proprio fondo ... di sua apposita disciplina pianificatoria, al fine di colmare la lacuna determinatasi nello strumento urbanistico comunale a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all’espropriazione*”) “*con correlata declaratoria dell’obbligo del medesimo Ente di adottare, con deliberazione consiliare, una determinazione esplicita e conclusiva sull’istanza di che trattasi*”.

L’invero piccolissimo appezzamento di terreno interessato dalla proposta di Variante urbanistica oggetto del presente elaborato ricade nel territorio comunale di Cinisi, in C.da Magaggiari, alla periferia nord-occidentale del paese. Esso è identificato al Nuovo Catasto Terreni al Foglio di Mappa n. 10, particelle nn. 1901 e 1911 (entrambe in parte), di proprietà dei ricorrenti, ed è esteso complessivamente mq 287.

In base allo strumento urbanistico vigente (P.R.G. approvato con D. Dir. n. 1466/DRU/2006), su detta superficie insiste, per l’intera estensione, una destinazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di un’opera pubblica (“*Viabilità di previsione*”) per la quale, tuttavia, non è mai stata avviata la necessaria procedura di esproprio.

Ferma restando la vigenza a tempo indeterminato delle previsioni urbanistiche, come sancito dalla giurisprudenza amministrativa, detto terreno è tuttavia divenuto cd. “*zona bianca*” per effetto della decadenza (da oltre un decennio) del termine quinquennale di validità dei vincoli espropriativi. Pertanto, in esecuzione della Sentenza del TAR Palermo n. 1269/2020 emessa sul ricorso 2533 del 2019 proposto dai proprietari sigg. Paolo Tocco e Matteo Giuseppe Tocco se ne propone la riclassificazione in zona edificabile “*D3 - Aree per attività turistico-alberghiere*” per come regolata dall’art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. approvato con D.D.G. n. 1266/DRU/2006, in analogia alla destinazione urbanistica vigente di terreni contermini (a nord) di proprietà degli stessi soggetti.

A tal riguardo si rappresenta che detto P.R.G. suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone omogenee:

ZONE A: sono parti del territorio che rivestono carattere storico, architettonico, artistico e di particolare pregio ambientale, ripartite in:

A1 Tessuti urbani di valore storico e ambientale e beni di valore storico architettonico da salvaguardare

A2 Contesti storici di più recente formazione

ZONE B: comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con l’esclusione di quelle rientranti nelle precedenti Zone A, ripartite in:

B1 Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati

B2 Aree residenziali sature sottoposte a vincoli

ZONE C: comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, ripartite in:

C1 Espansione residenziale inserita in contesti già edificati della città

C2 Espansione residenziale di completamento

C3 Espansione residenziale in C.da Magaggiari

C4 Aree per edilizia residenziale pubblica

C5 Aree residenziali stagionali

ZONE D: comprendono le parti del territorio destinate ad ampliamenti e nuovi insediamenti produttivi e turistico-alberghieri, ripartite in:

D1 Aree per attività produttive, artigianali, industriali e terziarie-commerciali

D2 Aree per attività commerciali

D3 Aree per attività turistico-alberghiere

D4 Piano Particolareggiato approvato con D.A. n. 320/DRU del 07.07.1998

ZONE E: comprendono le aree destinate ad attività agricole, a bosco, a pascolo e improduttive, ripartite in:

E1 Parti del territorio destinate ad usi agricoli

E2 Aree agricole sottoposte a vincolo di tutela

E3 Aree boschive

Inoltre, il P.R.G. individua le seguenti aree per attrezzature pubbliche e servizi collettivi:

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

AREE DI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

PARCHEGGI PUBBLICI

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

AREE PEDONALI

VERDE PRIVATO

VERDE PER ARREDO URBANO E STRADALE

PARCO URBANO

PARCO SUB URBANO

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE

AREE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

In particolare le z.t.o. "D3 - Aree per attività turistico-alberghiere", secondo le succitate N.T.A., sono le aree del territorio comunale destinate ad attività turistico ricettive, esistenti e di nuova realizzazione, ove vigono le seguenti prescrizioni:

"Sono le aree destinate ad attività turistico ricettive, esistenti e di nuova realizzazione. Le attività consentite sono quelle normate dall'art. 3, L.r. 27/96, dall'art. 11, L.r. 38/96 e dall'art. 30, L.r. 21/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Le nuove realizzazioni sono sottoposte a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata e potranno prevedere anche interventi in ambito chiuso [...]:

1) l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare mc/mq 1,00;

2) gli edifici non possono comprendere più di tre piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di ml 10,00;

3) il rapporto di copertura non può essere superiore ad 1/4;

4) i distacchi dai fabbricati: anche in aderenza;

Negli insediamenti esistenti sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ammodernamento dei complessi ricettivi.

La dotazione dei posteggi privati è pari a 1 posto auto ogni 2 posti letto".

Pur rilevando l'assenza di una dimensione minima del Piano attuativo, è evidente che lo stesso dovrà avere estensione sufficiente sia dal punto di vista funzionale sia per il reperimento dei necessari standard urbanistici.

Quanto sopra riferito deve intendersi orientato in questa sede unicamente alle finalità descrittive del presente documento, fermo restando il rispetto di quanto precisato, relativamente alla destinazione urbanistica assegnanda, a tutte le prescrizioni, limitazioni e indicazioni contenute nella normativa vigente, nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico e nel Regolamento Edilizio del Comune di Cinisi.

Appare inoltre opportuno precisare che:

- la nuova destinazione proposta discende, oltre che dalla legittima richiesta dei ricorrenti, dalle risultanze degli studi prodromici, da attente valutazioni di ordine urbanistico tenuto conto dello stato dei luoghi e delle caratteristiche peculiari dell'ambito territoriale in cui i terreni interessati ricadono;
- l'iniziativa pianificatoria comporterà un impatto territoriale (come noto concettualmente indipendente dalla mera entità dell'area interessata) comunque controllato dalle specifiche prescrizioni poste dalle N.T.A. dello strumento urbanistico e da quelle eventuali degli Organi competenti fermo restando l'effetto positivo indotto dalla qualificazione di un'area attualmente incolta e inutilizzata nonché priva di suscettività economica e potenzialmente causa di disordine e degrado urbano;
- la fase esecutiva di materiale trasformazione edificatoria resterà per legge subordinata a successiva istruttoria ed approvazione da parte dell'Amministrazione comunale di Cinisi di apposita pianificazione attuativa (piano di lottizzazione) la quale dovrà accertare e garantire sia la rispondenza del progetto a tutte le normative di settore (tutela ambientale e paesaggistica, sicurezza dei cantieri, delle costruzioni e degli impianti, ecc.) sia la previsione e la realizzazione delle urbanizzazioni necessarie alla collettività.

2. DESCRIZIONE DELL'AREA INTERESSATA

L'area oggetto della proposta di Variante urbanistica è localizzata nella periferia nord-occidentale del centro abitato di Cinisi, ad una quota sul livello del mare 25 mt, ha superficie di mq 287 con andamento orografico del tutto pianeggiante.

Il lotto, di forma rettangolare allungata (circa mt 8x35) è ubicato a non molta distanza dalla spiaggia Magaggiari (circa 300 mt), quasi al confine con il territorio di Terrasini, in una zona contraddistinta da un edificato basso e rado per lo più di tipo residenziale ordinario e stagionale (tipologia prevalente a case e villette sparse uni e plurifamiliari) intervallato dalle relative aree verdi

pertinenziali (giardini e orti) e da qualche terreno più o meno coltivato. La zona, pertanto, dispone delle principali opere urbanizzazione primaria come si evince dalla presenza dei servizi a rete fondamentali (rete fognaria, rete idrica, rete elettrica) ed è servita dal servizio comunale di raccolta dei rifiuti.

La porzione di terreno in questione (cioè quella divenuta “zona bianca”) si presenta incolta e libera da fabbricati. In atto vi si accede dalla via M. Rostagno tramite un cancello in ferro che si apre su una stradella in terra battuta da percorrere per circa 50-60 mt. Secondo quanto dichiarato dal proprietario tale stradella esiste da lungo tempo ed è tracciata a cavallo del confine, servendo sia il proprio fondo (a est) sia quello limitrofo (a ovest).

Urbanisticamente il lotto in questione è classificato dal vigente P.R.G. (approvato con D. Dir. n. 1466/DRU/2006) come “*Viabilità di previsione*” (vincoli preordinati all’esproprio decaduti). Tale viabilità risulta (v. certificato di destinazione urbanistica e stralci planimetrici allegati) interposta tra due zone a destinazione edificabile, rispettivamente C3- Espansione residenziale (a nord) e D3- Aree attività turistico-alberghiere (a sud). Si precisa che i suddetti terreni edificabili a nord e a sud del lotto (dunque confinanti con i lati lunghi del lotto) sono di proprietà degli stessi ricorrenti (medesime part. l. n. 1901 e 1911). I terreni contermini a est ed ovest (a confine con i lati corti e di proprietà di terzi) sono invece classificati anch’essi “*Viabilità di previsione*”.

Il contesto territoriale non appare caratterizzato da evidenze storico-architettoniche di alcun rilievo ma, piuttosto, da un modello insediativo privo di particolare pregio anche caratterizzato da abusivismo e disordine edilizio.

I collegamenti principali tra la viabilità locale con la viabilità extraurbana provinciale e statale sono assicurati dalla via M. Rostagno (che, a meno di 200 mt, confluisce nell’abitato di Terrasini) e dalla vicina via R. Guttuso nonché dalla viabilità del lungomare Magaggiari (via Ciucca).

Nell’area oggetto della Variante si riscontra, come detto, la presenza dei principali impianti a rete (rete fognaria, rete elettrica, rete di distribuzione acqua potabile, ecc.) e non vi è evidenza di potenziali problematiche ostative a futuri nuovi allacciamenti o estensioni delle reti esistenti.

Per quanto riguarda in particolare lo scarico delle acque reflue di un eventuale futuro insediamento, esso dovrà collegarsi alla rete fognaria comunale esistente (che giunge a circa 100 mt dal sito) e realizzato con idonea tubazione opportunamente dimensionata. L’impianto sarà realizzato nel rispetto della normativa vigente nel contesto delle opere di urbanizzazione definite in sede di pianificazione esecutiva (v. *infra*).

3. CONCLUSIONI DELLO STUDIO GEOLOGICO

Lo studio geologico prodromico alla proposta di Variante urbanistica, fatto redigere dai ricorrenti a loro cura e spese al dott. Geologo Giovanni Pantaleo, perviene alle seguenti conclusioni:

“L’esame degli allegati cartografici e di quanto esposto nei vari capitoli, a cui si rimanda per un maggior dettaglio, permette di acquisire separatamente per ciascun aspetto considerato gli elementi indispensabili che concorrono a definire il modello geologico della zona.

Sinteticamente si osserva:

- *I terreni sedimentari presenti in affioramento e nel sottosuolo del lotto sino ed oltre le profondità di interesse progettuale sono contraddistinti da discrete doti meccaniche, le cui caratteristiche verranno definite in fase esecutiva, con opportune indagini e prove.*
- *I luoghi appaiono stabili dal punto di vista dell’equilibrio geomorfologico e non si ravvisano elementi che possano alterare in un prossimo futuro le condizioni di equilibrio da essi raggiunte.*
- *Il lotto insiste in una fascia di territorio ad andamento suborizzontale solo lievemente digradante verso la linea di costa con acclività che varia da 0° a 5°.*
- *Non esistono tracce e/o forme riconducibili a deflussi concentrati delle acque meteoriche che possono determinare invasioni del lotto da parte di tributi idrici provenienti da monte e fenomeni ero-sivi concentrati.*
- *Non si individuano presupposti per risposte sismiche locali anomale che possano indurre amplificazioni significative di intensità macrosismica.*
- *Le caratteristiche strutturali e tessiturali dei sedimenti così come le peculiarità idrogeologiche individuate, inoltre, escludono la possibilità che si realizzino fenomeni di liquefazione, se si esclude la copertura dai terreni di fondazione.*
- *Le caratteristiche di permeabilità dei terreni presenti in situ, escludono la possibilità del verificarsi di fenomeni di impaludamenti, ristagni e/o alluvionamenti, anche in caso di precipitazioni meteoriche eccezionali, fatto salve eventuali problematiche dovute ai sistemi idrici e fognari al servizio delle aree urbanizzate del comune.*
- *Le condizioni idrogeologiche riscontrate nel sottosuolo non sembrano creare elementi ostativi per la realizzazione delle strutture; non essendo state rinvenute inoltre emergenze idriche e potenziali dissesti di natura idrogeologica.*
- *L’area in esame ricade nell’ambito della classe sopra descritta, ovvero in una zona a suscettività d’uso non condizionata.*

Il sottoscritto geologo ... con la presente, in base al Decreto Presidenziale del 27 marzo 2007 (GURS n.° 29 Giugno 2007) - Approvazione del piano stralcio di bacino per l’assetto idrogeologico

del Bacino Idrografico del Fiume Nocella ed Area tra Fiume Nocella e Fiume Jato (n. 042) - Area Territoriale tra Punta Raisi e Fiume Nocella (042), ai sensi dell'art. 130, comma 2, della legge regionale 3 maggio 2001, n. 6,

DICHIARA:

che l'area oggetto di Variante, sita nel Comune di Cinisi ... in C.da Magaggiari censita al foglio 10 part.11e 1911 - 1901 ... non rientra tra le aree a rischio idrogeologico in quanto non risulta inserita tra le zone a pericolosità e rischio idrogeologico, né tra i siti di attenzione del P.A.I. (D.A. A.R.T.A. 298/41 del 04/07/2000 e s.m.i.); inoltre l'area oggetto di Variante non ricade in aree perimetrata a pericolosità elevata (P3) o molto elevata (P4) e l'insediamento previsto non costituisce un potenziale elemento a rischio elevato (R3) o molto elevato (R4) o "Siti di attenzione" della carte:

- *Carta della Pericolosità e del Rischio Geomorfologico n° 10 – in scala 1:10.000;*
- *Carta del Rischio Idraulico per fenomeni di esondazione n° 10 – in scala 1:10.000;*

Le considerazioni sopra esposte, in assenza di elementi significativi di pericolosità geologica, concorrono nel far emergere la vocazione edificatoria del lotto e quindi esprimere un parere favorevole, almeno da questo punto di vista, circa il suo utilizzo per gli scopi di progetto futuri".

Pertanto, l'area oggetto della proposta di Variante urbanistica risulta, dal punto di vista geologico, idonea all'edificabilità.

4. QUADRO DI RIFERIMENTO DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Il piccolo lotto di terreno oggetto della proposta di Variante urbanistica ricade nel territorio comunale di Cinisi, in C.da Magaggiari, alla periferia ovest del paese. Esso è identificato al Nuovo Catasto Terreni al Foglio di Mappa n. 10, particelle nn. 1901 e 1911 (entrambe in parte), di proprietà dei ricorrenti, ed è estesa complessivamente mq 287.

In base allo strumento urbanistico vigente (P.R.G. approvato con D. Dir. n. 1466/DRU/2006), sullo stesso lotto insiste per l'intera estensione una destinazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di un'opera pubblica ("*Viabilità di previsione*") per la quale, tuttavia, non è mai stata avviata la necessaria procedura di esproprio.

La Variante, sia per la sua modestissima estensione di mq 287 sia per il fatto che la sua attuazione resta subordinata alla redazione ed eventuale approvazione di un più esteso Piano di Lottizzazione (che potrebbe anche non prevedere alcuna edificazione sull'area interessata oppure ipotizzare un tratto di viabilità da cedere al comune analogamente alla stessa decaduta previsione di P.R.G.) risulta di fatto poco o per nulla significativa. Peraltro, in base all'indice fondiario massimo per le zone D3, in caso di approvazione la Variante consentirà sul fondo una potenzialità edificatoria aggiuntiva di appena 287 mc, equivalenti al massimo a n. 2,87 abitanti insediabili, numero

evidentemente irrilevante sia rispetto alla situazione demografica complessiva (nel caso, peraltro, inerente ai flussi turistici per loro natura caratterizzati da grande variabilità) sia rispetto alla potenzialità minima necessaria ad un Piano di Lottizzazione funzionale e completo delle dotazioni di standard urbanistici di legge (stante la mancanza, nelle N.T.A. del P.R.G. di Cinisi, di una dimensione minima dei piani di lottizzazione).

Va ribadito, infine, che l'attuazione resta comunque subordinata ad eventuale approvazione di un più esteso Piano di Lottizzazione il quale avrà la funzione, tra l'altro, di prevedere e individuare le urbanizzazioni commisurate, a sensi di legge, al numero complessivo di abitanti insediabili (sebbene, per quanto detto, "fluttuanti").

5. QUADRO DI RIFERIMENTO VINCOLISTICO-AMBIENTALE

Le verifiche effettuate dal competente Responsabile comunale e dal Geologo incaricato hanno consentito di appurare che i terreni in questione:

- a) *"non sono interessati dalle Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale"* (cfr. p. 3 del Certificato di destinazione urbanistica);
- b) sono interessati dai seguenti *"vincoli e prescrizioni: aeroportuale ..., sismico, fascia di rispetto 300 mt dalla battigia"* (cfr. p. 3 del Certificato di destinazione urbanistica), motivo per cui sarà necessario acquisire anche i pareri dei seguenti Enti:
 - Genio Civile per le finalità di cui all'art. 15 della l.r. n. 16/2016
 - Sovrintendenza ai BB.CC.AA. ai sensi del D. Lgs n. 42/2004
- c) ricadono in area interessata dal D.P.R.S. 4/07/2007 *"Approvazione del piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Nocella ed Area tra Fiume Nocella e Fiume Jato (n. 042) - Area Territoriale tra Punta Raisi e Fiume Nocella"* (cfr. Relazione Geologica pagg. 7-8).
- d) *non rientra tra le aree a rischio idrogeologico in quanto non risulta inserita tra le zone a pericolosità e rischio idrogeologico, né tra i siti di attenzione del P.A.I. (D.A. A.R.T.A. 298/41 del 04/07/2000 e s.m.i.); inoltre l'area oggetto di Variante non ricade in aree perimetrata a pericolosità elevata (P3) o molto elevata (P4) e l'insediamento previsto non costituisce un potenziale elemento a rischio elevato (R3) o molto elevato (R4) o "Siti di attenzione"* (cfr. Relazione Geologica pagg. 41-42).

6. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA

La proposta di Variante urbanistica, come precedentemente accennato, è finalizzata alla riclassificazione del piccolo lotto di terreno esteso mq 287 distinto nel N.C.T. al fg. 10 part. lle 1901 e 1911 (entrambe in parte).

Divenuto “zona bianca”, per effetto della decadenza dei vincoli espropriativi (ex “Viabilità di previsione”), in esecuzione della Sentenza del TAR Palermo n. 1269/2020 emessa sul ricorso 2533 del 2019 proposto dai sigg. Paolo Tocco e Matteo Giuseppe Tocco se ne propone la riclassificazione in zona edificabile “D3 - Aree per attività turistico-alberghiere” per come regolata dall’art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. approvato con D.D.G. n. 1266/DRU/2006, in analogia alla destinazione di terreni contermini (a nord) di proprietà degli stessi ricorrenti, le cui prescrizioni qui di seguito si riportano:

“Le nuove realizzazioni sono sottoposte a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata e potranno prevedere anche interventi in ambito chiuso [...]:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare mc/mq 1,00;*
- 2) gli edifici non possono comprendere più di tre piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di ml 10,00;*
- 3) il rapporto di copertura non può essere superiore ad 1/4;*
- 4) i distacchi dai fabbricati: anche in aderenza;*

Negli insediamenti esistenti sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ammodernamento dei complessi ricettivi.

La dotazione dei posteggi privati è pari a 1 posto auto ogni 2 posti letto”.

La Variante, sia per la sua modestissima estensione di mq 287 sia per il fatto che la sua attuazione resta subordinata alla redazione ed eventuale approvazione di un più esteso Piano di Lottizzazione (che potrebbe anche non prevedere alcuna edificazione sull’area interessata oppure ipotizzare un tratto di viabilità da cedere al comune analogamente alla stessa decaduta previsione di P.R.G.) risulta di fatto poco o per nulla significativa. Peraltro, in base all’indice fondiario massimo per le zone D3, in caso di approvazione la Variante consentirà sul fondo una potenzialità edificatoria aggiuntiva di appena 287 mc, equivalenti al massimo a n. 2,87 abitanti insediabili, numero evidentemente irrilevante sia rispetto alla situazione demografica complessiva (nel caso, peraltro, inerente ai flussi turistici per loro natura caratterizzati da grande variabilità temporale) sia rispetto alla potenzialità minima necessaria ad un Piano di Lottizzazione funzionale e completo delle dotazioni di standard urbanistici di legge (stante la mancanza, nelle N.T.A. del P.R.G. di Cinisi, di una dimensione minima dei piani di lottizzazione).

Va ribadito, infine, che l'attuazione resta comunque subordinata ad eventuale approvazione di un più esteso Piano di Lottizzazione il quale avrà la funzione, tra l'altro, di prevedere e individuare le urbanizzazioni commisurate, a sensi di legge, al numero complessivo di abitanti insediabili (sebbene, per quanto detto, "fluttuanti").

7. ALLEGATI

1. Inquadramento I.G.M.
2. Stralcio aerofotogrammetria
3. Stralcio planimetria catastale
4. Stralcio strumento urbanistico
5. Carta dei vincoli
6. Certificato di destinazione urbanistica con attestazione relativa ai vincoli e N.T.A. zona D3
7. Variante Urbanistica su base P.R.G.
8. Variante urbanistica su base catastale
9. Descrizione fotografica

Palermo, il

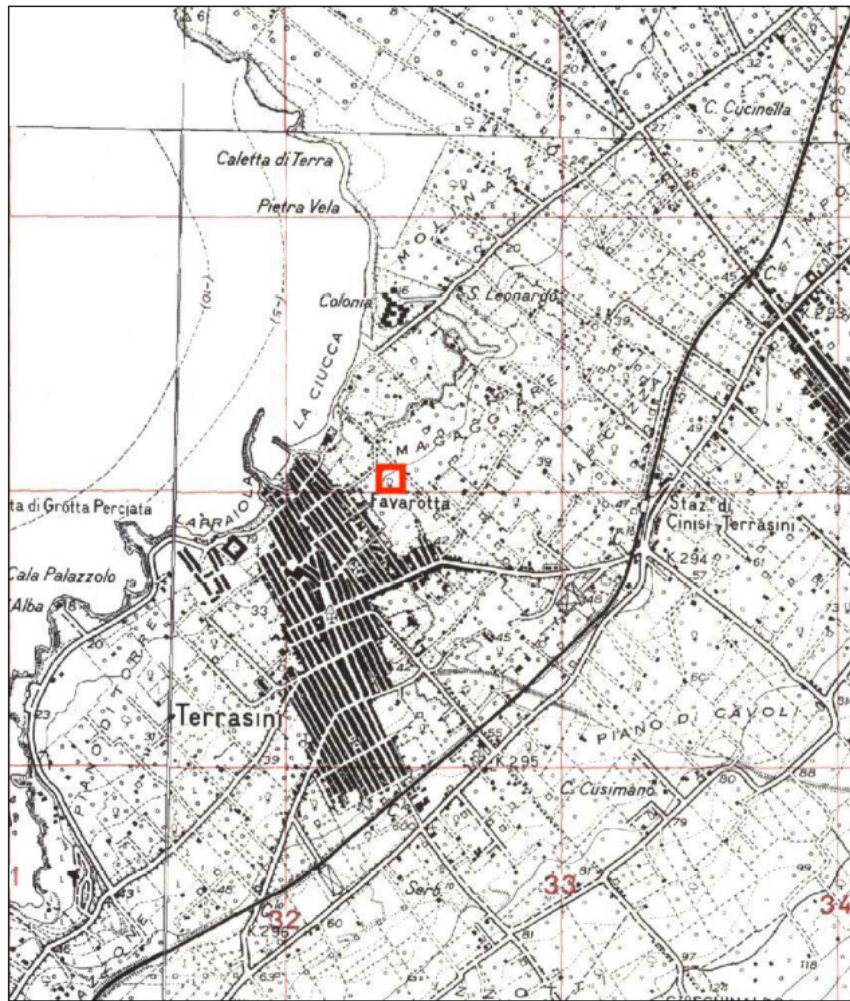
IL COMMISSARIO AD ACTA

Arch. Massimo Aleo

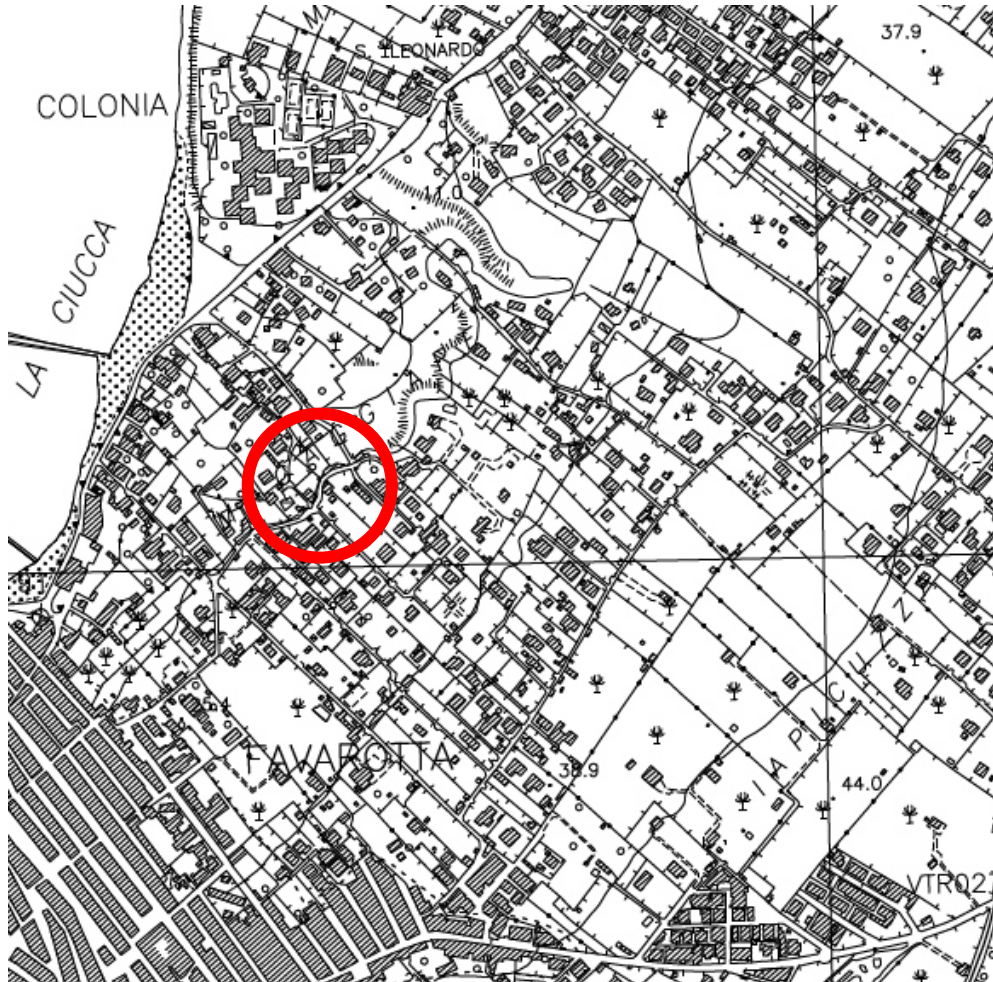
arch.
massim
o g. aleo

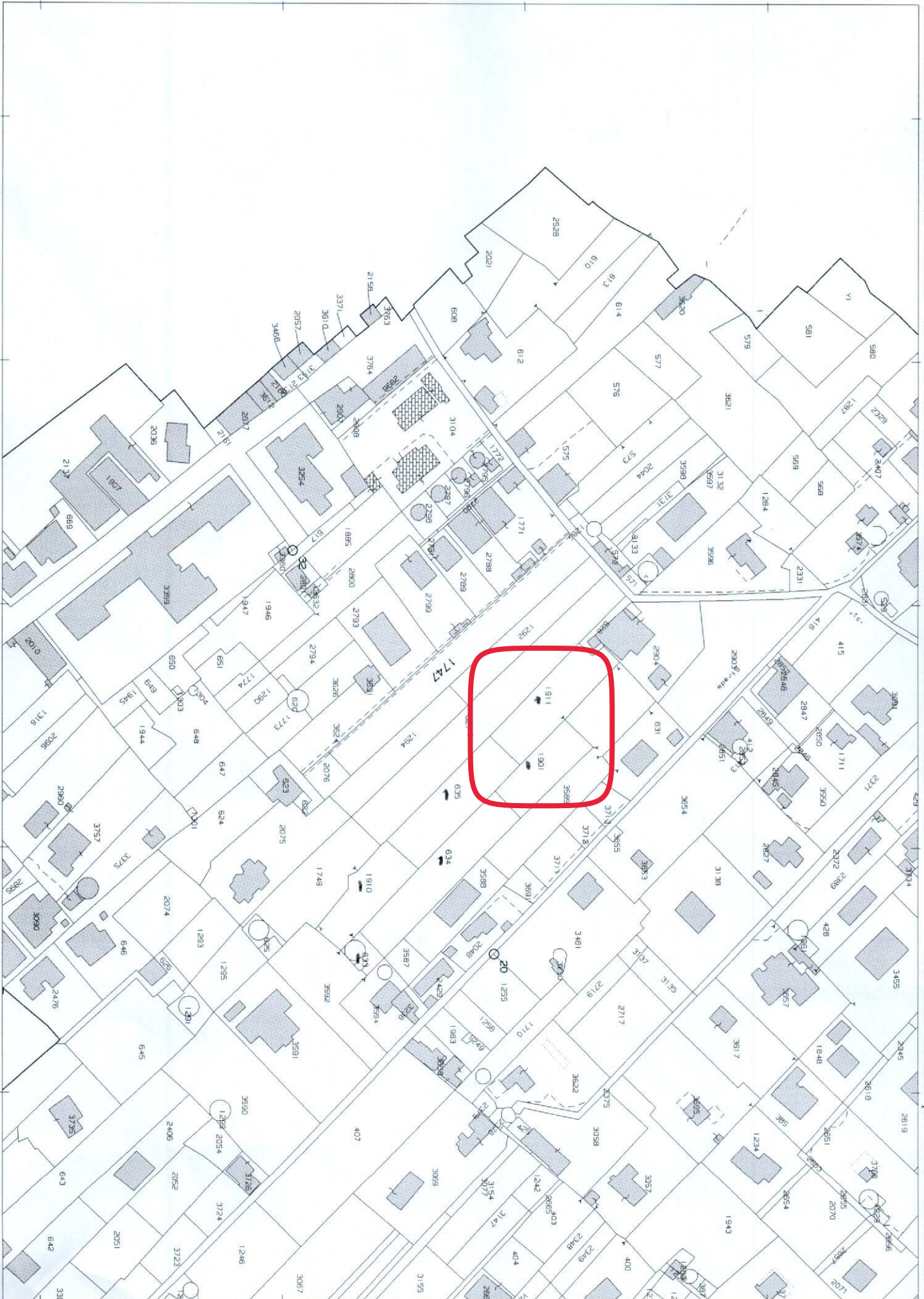
Firmato
digitalmente da
arch. massimo g.
aleo
Data: 2022.07.13
12:19:46 +02'00'

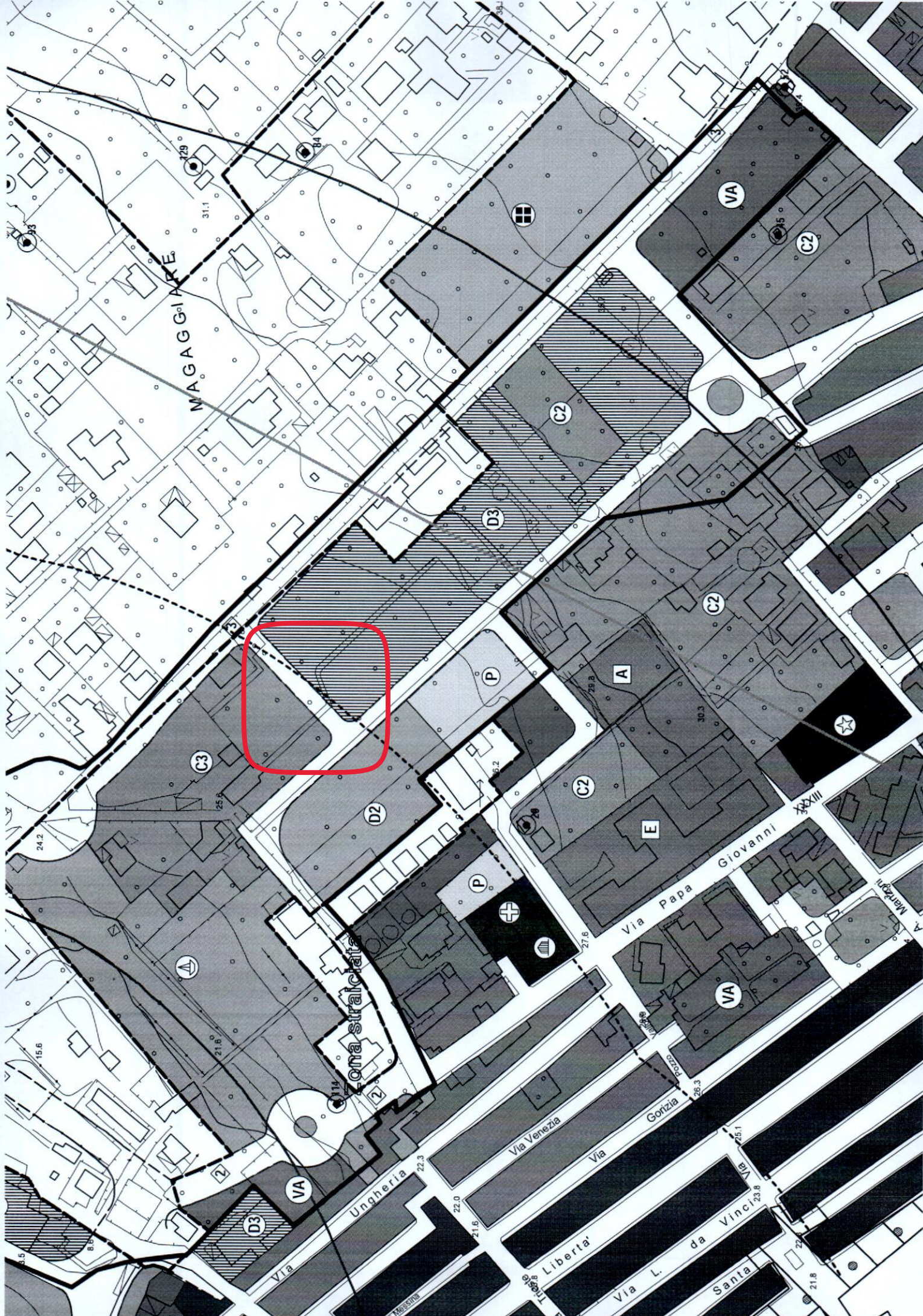
ALLEGATO 1
STRALCIO CARTOGRAFIA I.G.M.



ALLEGATO 2
STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA







VIA MAGGIORILE

Zona stratificata

VIA PAPA GIOVANNI XXXVIII

VIA UNGHERIA

VIA VENEZIA

VIA GORIZIA

VIA LIBERTÀ

VIA L. DA VINCI

VIA SANTA

C3

D2

D3

C2

C2

C2

VA

A

E

VA

P

P

A

+

⌂

☆

31.1

24.2

15.6

25.6

21.8

22.3

22.0

21.6

27.6

26.3

25.1

21.8

La presente copia, composta di n.
fogli, è conforme all'originale esistente
presso questo ufficio.

REGIONE SICILIANA
PROVINCIA DI PALERMO



CAPO AREA TECNICA

(Ing. Cslogero Triolo)

COMUNE DI CINISI

Piano Regolatore Generale

CONSULENTE ESTERNO
Arch. VITTORIO GIORGIANNI

IL PROGETTISTA
Ing. SALVATORE ZERILLO

COLLABORATORE INTERNO
All. Arch. GIOVANNI CAVATAIO

COLLABORATORI ESTERNI:
Arch. GIUSEPPE CHIRCO
Arch. MASSIMILIANO EVOLA
Arch. ROSSELLA PAGANO
Arch. COSTANZA RUFFINO
All. Arch. FILIPPO PALAZZOLO

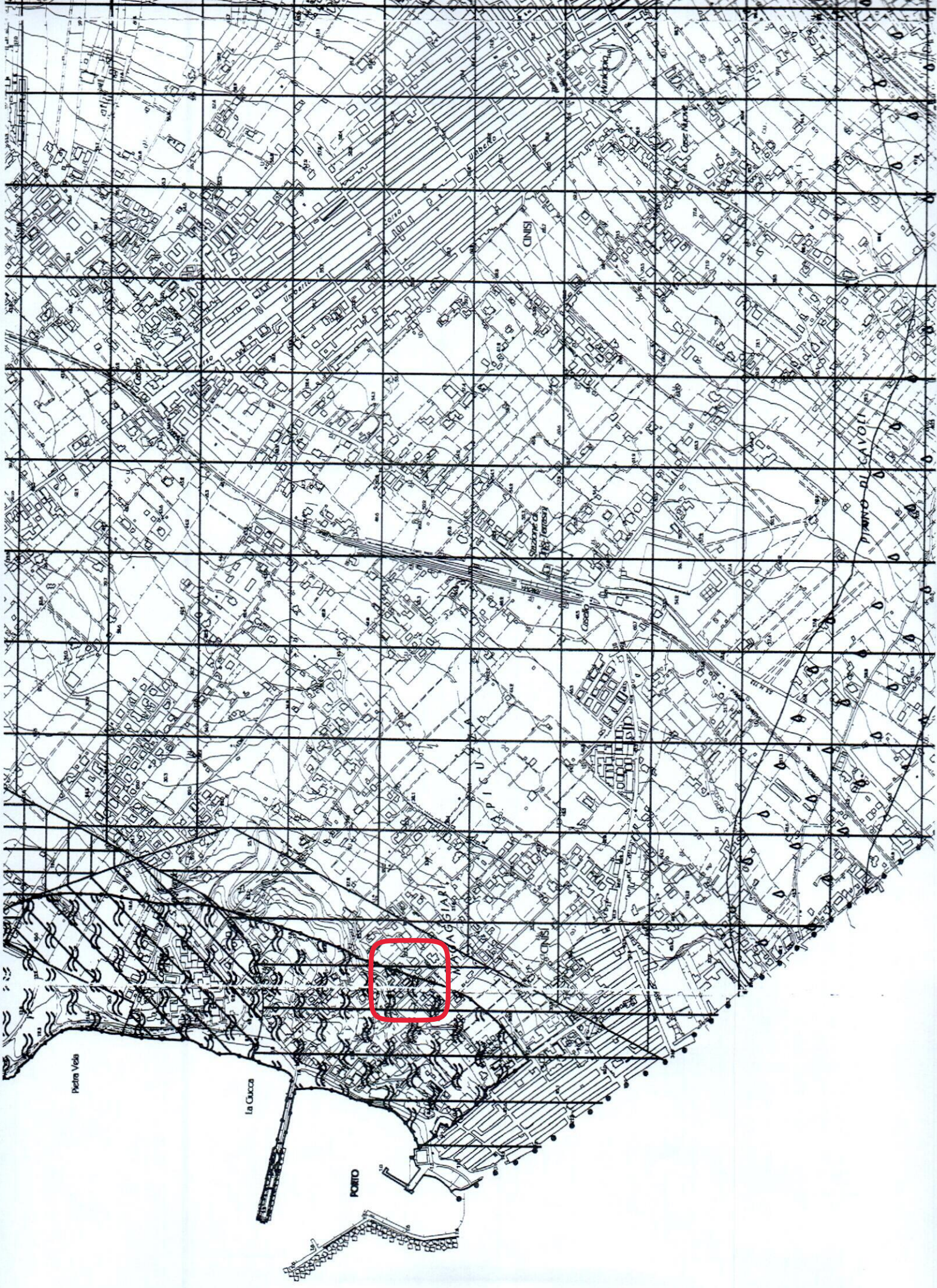
IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Data:
Aprile 2002

Aggiornamento

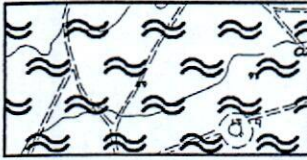
Tavola 6

Vincoli Territoriali Scala 1:10000



VINCOLI TERRITORIALI

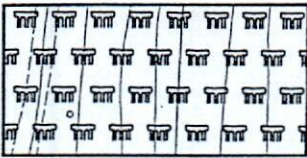
VINCOLI PAESAGGICI



Fascia di vincolo paesaggistico L. 431/85, art. 1 lettera a)



Fascia di rispetto dei torrenti L. 431/85, art. 1 lettera c)



I.A - Area di interesse archeologico L. 431/85, art. 1 lettera m)



Vincolo idrogeologico R.D. 3267/93

VINCOLO AEROPORTUALE L. 58/63



Area di inedificabilità assoluta



Area con limite di edificabilità in altezza (rapporto 1:20)



COMUNE DI CINISI

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

IV SETTORE

URBANISTICA – EDILIZIA - SUAP

---*---

SERVIZIO 1

EDILIZIA PRIVATA - ABUSIVISMO – SANATORIA - URBANISTICA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ART. 30 D.P.R. 380/2001

RECEPITO NELLA REGIONE SICILIANA CON LA L.R. 10 AGOSTO 2016 N. 16

IL CAPO SETTORE

Vista l'istanza avanzata in data 17/03/2021 prot. 6408 dall'arch. Giaimo Salvatore n.q. di Responsabile del Procedimento incaricato dal Commissario ad Acta arch. Massimo G. Aleo in adempimento alla sentenza n. 1269/2020 emessa dal TAR Sicilia su ricorso n. 2533/2019 proposto dai signori Tocco Paolo e Tocco Matteo Giuseppe;

Vista la legge n° 127/1997 (Bassanini bis) e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il P.R.G. approvato con D. Dir. 1466/DRU del 20/12/2006;

Visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

1) che le particelle di terreno segnate con i nr. 633 (F.R.) - 634 - 635 - 1910 e parte delle particelle 1901 e 1911 del foglio di mappa 10 ricadono in zona **D₃ Aree per attività turistico alberghiere** (oggetto di prescrizioni esecutive) di cui all'allegato "a" secondo il P.R.G. approvato;

Vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 e 5 del codice della navigazione), sismico.

2) che la particella di terreno segnata con il nr. 1911 del foglio di mappa 10, ricade in zona **C₃ Espansione residenziale in Contrada Magaggiari** di cui all'allegato "b", secondo il P.R.G. approvato;

Vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 e 5 del codice della navigazione), sismico, fascia di rispetto 300 mt. dalla battigia;

3) che le particelle di terreno segnate con i nr. 1901 e 1911 del foglio di mappa 10, ricadono in parte su **Tracciato viario di Previsione**, secondo il P.R.G. approvato.

Vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 e 5 del codice della navigazione), sismico, fascia di rispetto 300 mt. dalla battigia.

Tutte le suddette particelle di terreno non sono interessate dalle Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale e che la variante urbanistica non interferisce con altri strumenti di pianificazione sovraordinati.

Si rilascia a richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla legge.

21 APR. 2021

Dalla Residenza Municipale



Il Capo Settore
geom. Matteo Marzella

ART. 23

Zone D3

Aree per attività turistico-alberghiere

Sono le aree destinate ad attività turistico ricettive, esistenti e di nuova realizzazione.

Le attività consentite sono quelle normate dall'art.3, L.r.27/96, dall'art. 11, L.r.38/96 e dall'art.30, L.r.21/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Le nuove realizzazioni sottoposte a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata e sono sottoposte al rispetto delle seguenti norme:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare mc/mq 1,00;
- gli edifici non possono comprendere più di tre piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di ml 10,00;
- il rapporto di copertura non può essere superiore ad 1/4;
- i distacchi dai fabbricati: anche in aderenza.

Negli insediamenti esistenti sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ammodernamento dei complessi ricettivi.

La dotazione dei posteggi privati è pari a 1 posto auto ogni 2 posti letto.

Allegato "b"

ART. 17

Zone C3 in C.da Magaggiari

Sono tutte ricadenti nelle P.E. e sono limitate nella densità territoriale a quanto previsto all'art. 15, lettera b) della L.r. 78/76 che fissa per la fascia di profondità di mt.500 a partire dalla battigia, una densità territoriale massima di 0,75mc/mq.

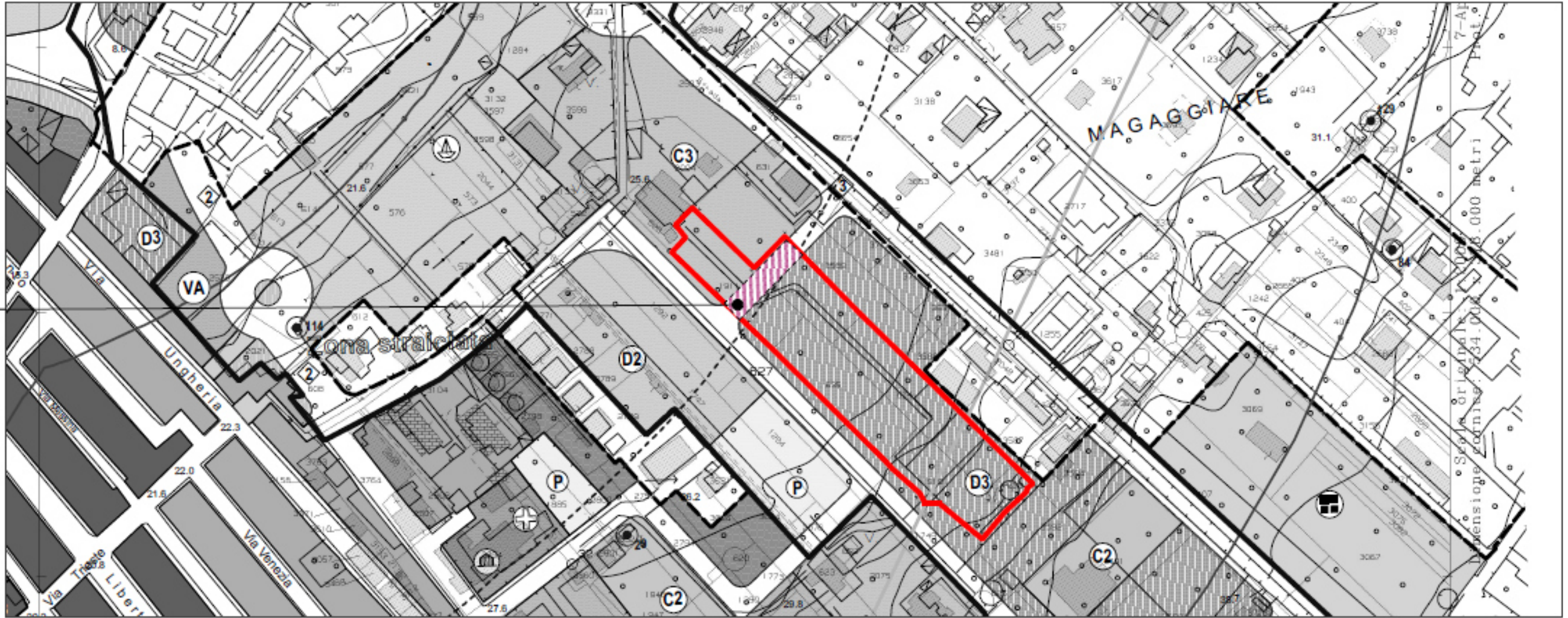
In parte dell'area ricade il vincolo aeroportuale L.58/63, rapporto 1:50 e il vincolo in altezza a mt. 45 s.l.m.a (comma 3 dell'art. 715 del R.D. 327/42, modificato dalla L.58/63).

Conseguentemente, nelle aree C.3 l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti norme:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 1,00 mc/mq;
- 2) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/3;
- 3) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di mt 10,00;
- 4) la distanza delle costruzioni dai confini del lotto non può essere inferiore a mt 5,00;
- 5) l'arretramento dalle strade carrabili è in funzione dei limiti stabiliti dall'art.9 del Decreto Interministeriale 2/4/1968, n°1444;
- 6) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt 10,00 con un numero di piani fuori terra non superiore a 3;
- 7) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino;
- 8) possono essere realizzati fabbricati isolati o abbinati e case a schiera.

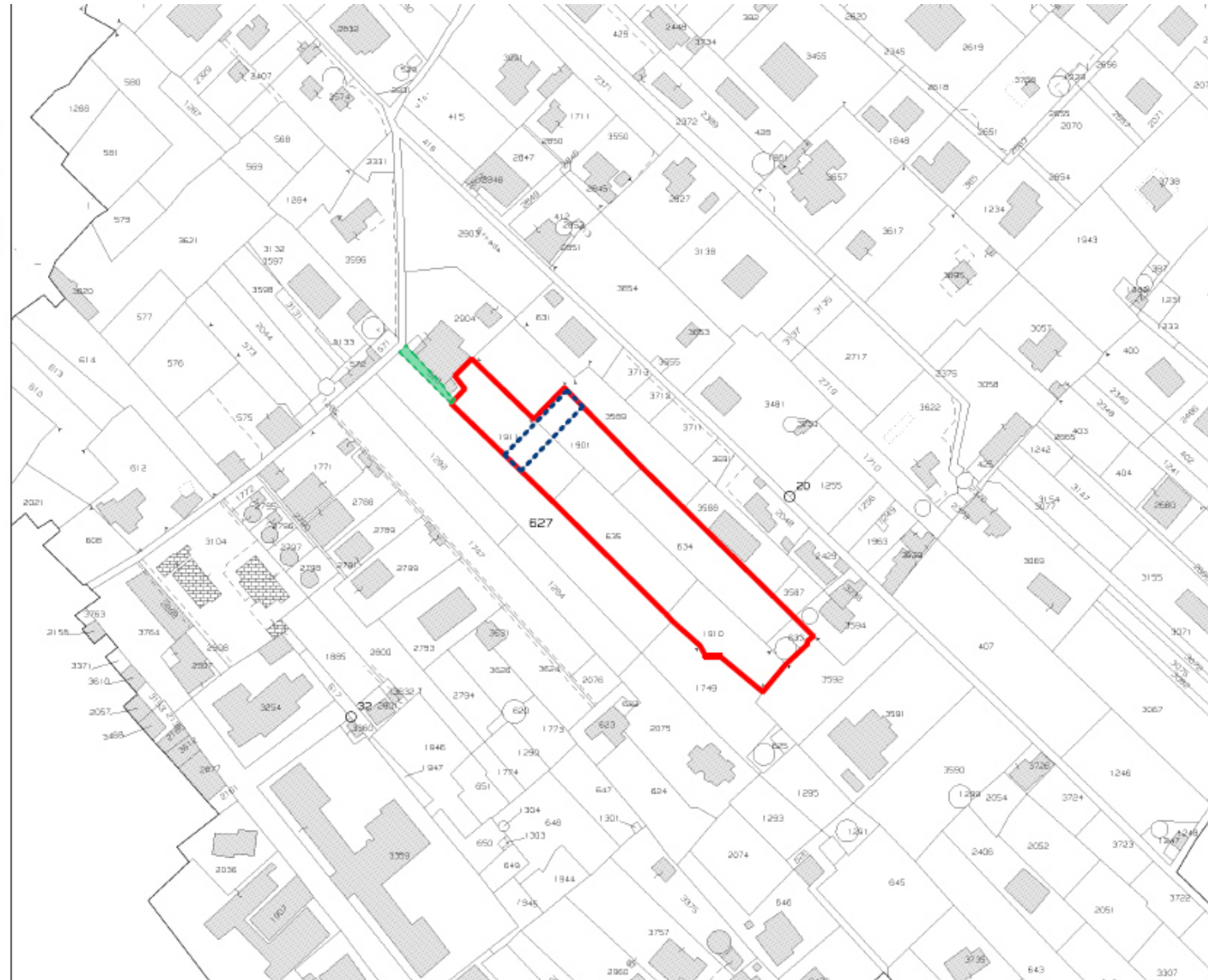
ALLEGATO 7
VARIANTE URBANISTICA SU BASE PRG

Proposta di assegnazione
di destinazione
urbanistica - ZONA D3



ALLEGATO 8
VARIANTE URBANISTICA SU BASE CATASTALE

- LEGENDA**
- PROPRIETA' TOCCO 
 - ZONA INTERESSATA DALLA RICHIESTA DI VARIANTE 
 - SERVITU' DI ACCESSO AI FONDI 



ALLEGATO 9
DESCRIZIONE FOTOGRAFICA



