

COMUNE DI CINISI

Provincia di Palermo

STAFF DEL SEGRETARIO GENERALE

UFFICIO DI SUPPORTO TECNICO-AMMINISTRATIVO AI COMMISSARI AD ACTA

VARIANTE URBANISTICA IN ESECUZIONE DELLA SENTENZA T.A.R. SICILIA – SEZIONE TERZA – DI PALERMO N. 804/2020 SU RICORSO PROPOSTO DA BOMMARITO SALVATORE E DI MAGGIO ROSA CONTRO IL COMUNE DI CINISI

RELAZIONE TECNICA

- Stralcio foglio di mappa
- Stralcio Aerofotogrammetria
- Stralcio P.R.G. Tav. 7b
- Proposta di Variante
- Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.

CINISI 03 marzo 2022

Il Progettista proponente

(arch. Salvatore Giaimo)



VISTO

Il Commissario ad acta

(arch. Marcello Annaloro)

e-mail: giaimo.salvatore@comune.cinisi.pa.it

RELAZIONE TECNICA

Premesso che

- con nota del 12.04.2019 inoltrata presso il Comune di Cinisi dalla ditta Bommarito Salvatore e Di Maggio Rosa ed acquisita al prot. generale con nota n. 9522 del 15.04.2019, veniva trasmesso l'atto stragiudiziale di diffida e costituzione in mora nei confronti del Comune suindicato: veniva invitato il predetto Comune a prendere atto dell'intervenuta decadenza dei vincoli espropriativi relativamente al fondo di proprietà della suddetta ditta sito in contrada Magaggiari/Iapicuzzi, censito al fg. 10, particella 1753, per l'effetto, a provvedere al fine di dotarlo di specifica disciplina pianificatoria con destinazione urbanistica "B1" - aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati;
- stante il silenzio dell'A.C., con nota assunta in data 05.02.2020 con prot. n. 2757, il legale della citata ditta Bommarito Salvatore e Di Maggio Rosa ha trasmesso al Comune di Cinisi il ricorso ex artt. 31 e 117 D. Lgs. n. 104/2010 (depositato presso il T.A.R. Sicilia di Palermo in data 03.02.2020 al n. di registro generale 271/2020) per l'annullamento e/o dichiarazione di illegittimità del silenzio formatosi a seguito della notifica dell'atto stragiudiziale di diffida e costituzione in mora del 15.04.2019, nonché per l'accertamento dell'obbligo di provvedere in ordine alla medesima istanza mediante l'adozione di un provvedimento espresso;
- con sentenza del T.A.R. Sicilia – Sezione Terza – di Palermo n. 804/2020 del 21.04.2020, pubblicata il 27.04.2020, è stato accolto il ricorso n. 271/2020 proposto dalla ditta Bommarito Salvatore e Di Maggio Rosa ed in particolare per l'effetto *"annulla il silenzio impugnato, accerta l'obbligo del comune di Cinisi di riscontrare l'istanza della ricorrente per cui è causa e dispone, per il caso di ulteriore inadempimento, l'intervento sostitutivo di cui in motivazione"*;
- la sentenza del T.A.R. Sicilia – Sezione Terza – di Palermo n. 804/2020 veniva notificata al Comune di Cinisi con nota assunta al prot. generale al n. 24517 del 13.11.2020, obbligando tra l'altro il Comune di provvedere alla determinazione esplicita e conclusiva sull'istanza di chè trattasi, assegnando un termine di 120 giorni dalla notifica della sentenza, nominando nel contempo, in Variante P.R.G. - Sentenza T.A.R. Sicilia – Sezione Terza – di Palermo n. 804/2020

caso di persistente inottemperanza, quale Commissario ad acta il Dirigente del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'A.R.T.A della Regione Sicilia;

– persistendo l'inottemperanza dell'Amministrazione Comunale, con provvedimento del Dirigente Generale dell'A.R.T.A del 05.05.2021 prot. n. 7376 è stato disposto l'intervento sostitutivo con la nomina dell'Arch. Marcello Annaloro quale Commissario ad acta;

* * * *

Per quanto sopra premesso, si ritiene pertanto di dovere procedere alla ritipizzazione dell'area oggetto di ricorso mediante il procedimento di variante parziale al vigente P.R.G. nei termini prescritti dalla sentenza T.A.R. n. 804/2020 del 21.04.2020 e secondo le procedure della L.R. 19/2020 recante *"Norme sul Governo del Territorio"*.

Situazione urbanistico-vincolistica

L'area in questione, per la quale si procede alla ritipizzazione, è sita in codesto Comune in contrada Iapicuzzi/Magaggiari ed è segnata al N.C.T. al foglio 10 particella 1753 avente una superficie catastale pari a mq 1040.

Secondo il vigente strumento urbanistico comunale approvato con Decreto Dirigenziale n° 1466/DRU del 20.12.2006, pubblicato in G.U.R.S. in data 02.03.2007, detta area ricade per la maggior parte e per circa mq 783 in *"Aree di Verde per arredo urbano o stradale"*, disciplinato dall'art. 38 delle N.T.A., ed in minima parte e per circa mq 257 su *"Sede Viaria di previsione"*, quindi per l'intera superficie la stessa è divenuta zona "bianca" per effetto della decadenza dei vincoli di PRG preordinati all'esproprio.

La particella censita al N.C.T. nel Comune di Cinisi, ma ricadente nel territorio del Comune di Terrasini, ha una forma pressoché rettangolari dalle dimensioni di circa mt 39 x 27 e confina sui lati orientati a sud-est e sud-ovest con la proprietà esclusiva dello stesso ricorrente Bommarito Salvatore, sul lato nord-est con proprietà di altre ditte ricadenti nella zona omogenea B1 ed oggi edificate e sul lato nord-ovest con proprietà di altre ditte ricadenti nella zona omogenea C1 ed oggi edificate.

Il terreno facente parte del Comune di Cinisi si trova a mt 150 dal centro storico di Terrasini, è circondato da zone edificate facenti parte della zona omogenea B1 e C1, e rappresenterebbe il completamento della stecca edificata zona B1 e dell'isolato sito tra la via Firenze e la via G. Meli.

Così come si evince dall'inquadramento cartografico, dal vigente P.R.G. E dalla verifica delle carte dei Vincoli Territoriali e delle Linee Guida per il Piano Paesistico Regionale, l'area della predetta variante urbanistica non risulta interessata da zone S.I.C. e/o Z.P.S. (né ricade in contesti prossimi alle predette zone), non è interessata da vincolo paesaggistico (L. 431/85), non sono presenti zone di interesse archeologico né tantomeno rientra nell'ambito di zone classificate "a rischio o pericolosità", non risulta interessata da colture specializzate, irrigue o dotate di infrastrutture ed impianti a supporto dell'agricoltura in relazione alle disposizioni di cui all'art. 2, comma 5, L.R. n. 71/1978, inoltre l'area in questione non risulta percorsa dal fuoco in relazione alle disposizioni di cui all'art. 10 L. n. 353/2000.

La stessa invece risulta gravata dal vincolo sismico (zona sismica 2) e dal vincolo aeroportuale (art. 707, comma 1, del codice della navigazione aerea).

Per quanto sopra riportato la procedura in atto non necessita di valutazione d'incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997 e s.m.i.

In ultimo, così come da attestazione del Capo del III Settore LL.PP. di questo Comune di cui al prot. n. 13378 dell'11/06/2021, sull'area censita al F.M. n. 10 part. 1753 non sono in itinere progetti di opere pubbliche, né tantomeno sono previsti interventi nel Piano Triennale delle OO.PP. 2021-2023.

Analisi di proposta della variante urbanistica

Dal contraddittorio tra le parti interessate dal procedimento de quo ed a seguito di apposita verifica eseguita dall'Ufficio Urbanistica, si ipotizza una proposta di variante urbanistica idonea a contemperare l'interesse pubblico con quello privato, consistente nell'attribuzione all'appezzamento di terreno oggetto di sentenza (fg. 10 p.lla n. 1753) della seguente destinazione urbanistica:

- per la maggior parte, per una superficie di circa mq 898, si propone di

Variante P.R.G. - Sentenza T.A.R. Sicilia – Sezione Terza – di Palermo n. 804/2020

attribuire la Z.T.O. "**B1**" - **aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati** (art. 12 delle vigenti N.T.A.), ricomprendendo in essa parte del terreno precedentemente prevista con destinazione a sede viaria di previsione e a verde per arredo urbano o stradale;

- per la minor parte, per una superficie di circa mq 142, si propone di attribuire e mantenere la destinazione di "**Sede Viaria di previsione**", anche per come già proposto e meglio specificato alla TAV. n. 4 della relazione di parte ricorrente in sede di contraddittorio.

In particolar modo si prevede di mantenere la destinazione a "sede viaria di previsione" per quella porzione di terreno situata ad est per una superficie di mq 20 e a nord per una superficie di mq 122, mantenendo in pratica invariati, rispetto alla precedente previsione urbanistica, gli allineamenti stradali già in essa previsti.

La variante urbanistica proposta discende dall'esame dello stato di fatto dell'esistente e delle destinazioni urbanistiche di cui al contesto territoriale interessato e risulta in sintonia con la situazione urbanistico-vincolistica dell'ambito territoriale.

E' stato considerato che la ditta sarebbe penalizzata dal perdurare del vincolo preordinato all'esproprio già decaduto da oltre dieci anni e che, nel caso di riconferma delle previsioni del P.R.G. vigente, la reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio determinerebbe un'ulteriore indennità dovuta ai proprietari ai sensi dell'art. 39 del T.U. 327/2001 modificato dal D.Lgs. 27/12/2002 n. 302, con ulteriore aggravio economico per l'Amministrazione comunale.

La ditta ha dichiarato di accettare la riproposizione del vincolo per la porzione di terreno che si intende riconfermare a sede viaria, con espressa rinuncia a qualsiasi indennità scaturente dalle cessioni o imposizioni di vincoli.

La variante urbanistica prevede quindi, escludendo la porzione di terreno riconfermata a sede viaria di previsione, la ritipizzazione dell'area (porzione della particella 1753 per mq 898) da "*strada di previsione*" e "*Aree di Verde per arredo urbano o stradale*", in Z.T.O. "**B1**" - **aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati** di cui al seguente art. 12 delle vigenti N.T.A. ed in

particolare:

ART. 12

Zone B1

Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati

Nelle aree residenziali esistenti e di completamento sono consentiti interventi edilizi, anche a mezzo di singole concessioni e/o autorizzazioni, rivolti, inoltre, alla conservazione ed alla migliore utilizzazione dell'edilizia esistente.

Sono consentite opere di trasformazione mediante demolizioni e ricostruzioni, nel rispetto della volumetria esistente.

Le sopraelevazioni, gli ampliamenti e l'utilizzazione delle aree inedificate a scopo residenziale, avverranno con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1)** *l'indice di fabbricabilità fondiaria (i.f.f.) è fissato in mc/mq 5,00;*
- 2)** *l'altezza massima degli edifici è fissata in mt 10,00 con le limitazioni della vigente normativa antisismica. Non sono consentite più di tre elevazioni fuori terra;*
- 3)** *il rapporto di copertura, quando non contrastante con il disposto del successivo punto 4), non può superare il valore di 4/5;*
- 4)** *è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali, ai sensi dell'art.28 della Legge Regionale 26/5/1973 n° 21;*
- 5)** *valgono i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'art.9 del Decreto Interministeriale 2/4/1968, n° 1444. Per i nuovi edifici, nelle aree libere, deve essere rispettata la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura, devono rispettare tale distanza. Nel caso di edifici preesistenti, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine, sempre che si tratti di pareti finestrate, essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza o al confine;*
- 6)** *per i lotti interclusi come definiti dalle leggi regionali, di superficie inferiore a mq 200 derivanti da un regolare frazionamento, perfezionato alla data del 01.01.1999 e aventi data certa ai sensi dell'art.2704 del Codice Civile, sono consentiti gli interventi nel rispetto di quanto stabilito dalle Leggi Regionali n° 19/1972 e n° 21/1973 e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare:
 - *per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq 120,00, la densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq 9,00 e l'altezza massima di ml. 11,00;*
 - *per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120,00 e non superiore a mq 200,00 il volume massimo consentito è di mc 1000 fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00;**
- 7)** *le aree libere, assimilate a verde privato, devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve fare parte integrante della richiesta della Concessione Edilizia e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste. Nelle aree residenziali esistenti sature "B1" possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera o a nuclei. I colori degli intonaci dei paramenti murari esterni dovranno essere intonati a quelli dell'edilizia contigua esistente. Solamente nei casi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione di edifici, la superficie da destinare a parcheggio privato, di cui all'art. 41 - sexies della Legge 17/8/1942 n°1150, dovrà essere pari ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.*
- 8)** *Nel caso di sopraelevazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni deve essere garantita, nel fabbricato e/o nel lotto di pertinenza, una superficie per parcheggi privati pari a 1/10 della cubatura complessiva.*
- 9)** *Per le aree libere e/o inedificate deve essere prodotta specifica attestazione, con riscontri in atti notarili, che non sia asservita a scopi edificatori per altri volumi edilizi.*
- 10)** *Lungo Corso Umberto I, viene individuata un'area da normare attraverso un "Piano del colore" che definisca l'aspetto esteriore unitario dei fronti prospicienti il Corso e dei risvolti nelle vie adiacenti.*

*Nelle more che venga redatto dall'Amministrazione Comunale detto Piano, tutte le trasformazioni edilizie, comprese le opere di manutenzione che interessano le parti esterne, sono soggette a Nulla Osta della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.
Il Piano del Colore può essere esteso anche alle aree adiacenti e/o al centro storico.*

Il progettista proponente
(Arch. Salvatore Giaimo)

Allegati:

- 1. Stralcio di mappa catastale*
- 2. Stralcio aerofotogrammetria*
- 3. Stralcio P.R.G. Tav. 7b*
- 4. Proposta di variante*
- 5. Norme tecniche di attuazione P.R.G.*
- 6. Certificato di destinazione urbanistica*
- 7. Documentazione immagini dell'area oggetto di variante urbanistica.*

Stralcio di mappa catastale
foglio 10 particella 1753
Scala 1:1000

allegato 1



Stralcio della Carta Tecnica Regionale

allegato 2

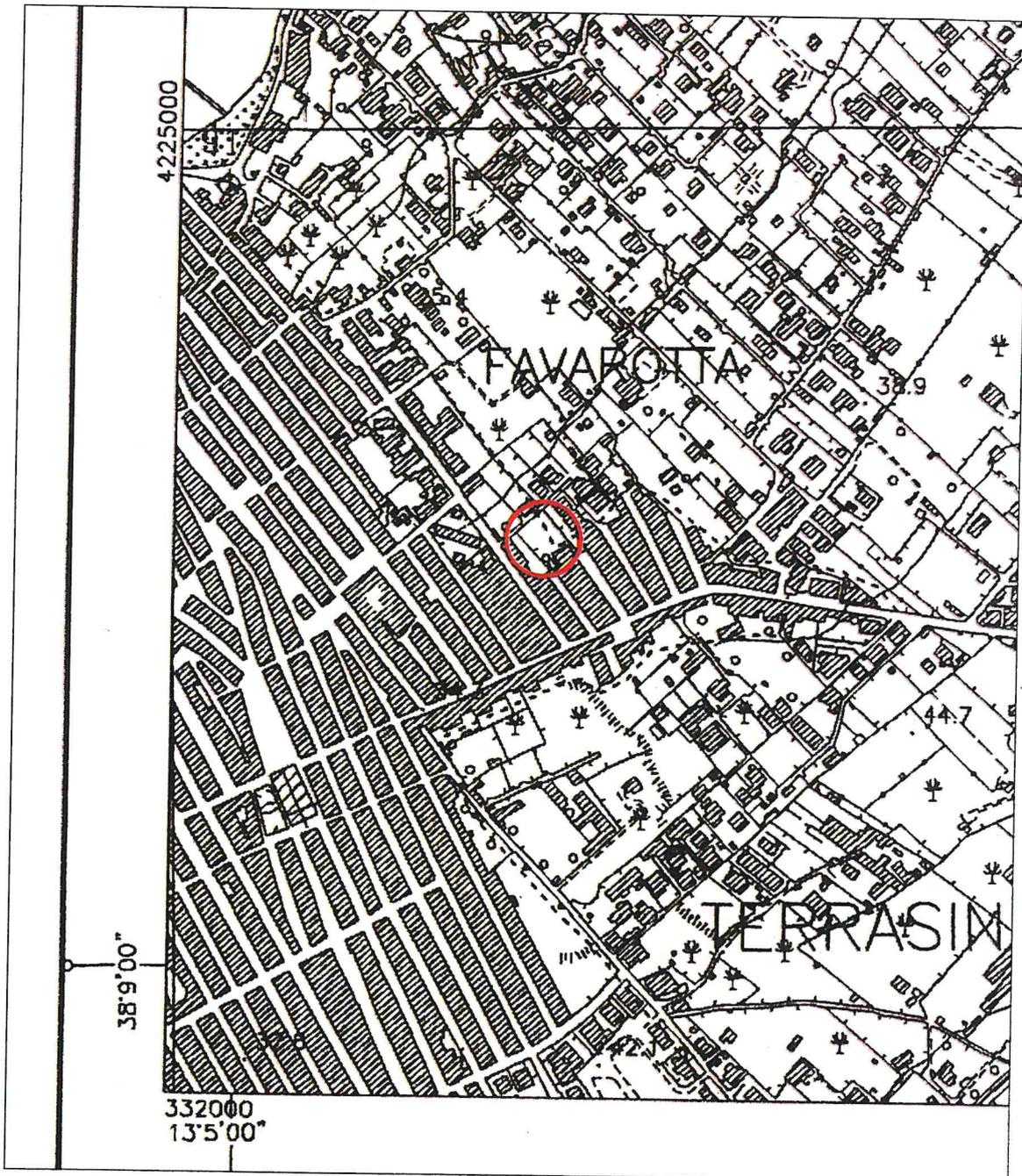
Scala 1:10000



Stralcio della Carta Tecnica Regionale

allegato 2

Scala 1:5000



Stralcio del PRG vigente

allegato 3

Scala 1:1000



Stralcio del PRG vigente
con l'inserimento della variante
Scala 1:1000

allegato 4



Norme Tecniche di P.R.G.

allegato 5

ART. 12

Zone B1

Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati

Nelle aree residenziali esistenti e di completamento sono consentiti interventi edilizi, anche a mezzo di singole concessioni e/o autorizzazioni, rivolti, inoltre, alla conservazione ed alla migliore utilizzazione dell'edilizia esistente.

Sono consentite opere di trasformazione mediante demolizioni e ricostruzioni, nel rispetto della volumetria esistente.

Le sopraelevazioni, gli ampliamenti e l'utilizzazione delle aree inedificate a scopo residenziale, avverranno con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria (i.f.f.) è fissato in mc/mq 5.00;
- 2) l'altezza massima degli edifici è fissata in mt 10,00 con le limitazioni della vigente normativa antisismica. Non sono consentite più di tre elevazioni fuori terra;
- 3) il rapporto di copertura, quando non contrastante con il disposto del successivo punto 4), non può superare il valore di 4/5;
- 4) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali, ai sensi dell'art.28 della Legge Regionale 26/5/1973 n°21;
- 5) valgono i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'art.9 del Decreto Interministeriale 2/4/1968, n°1444. Per i nuovi edifici, nelle aree libere, deve essere rispettata la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Anche le eventuali sopraelevazioni

possibili staticamente, esteticamente e per cubatura, devono rispettare tale distanza. Nel caso di edifici preesistenti, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine, sempre che si tratti di pareti finestrate, essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza o al confine;

- 6) per i lotti interclusi come definiti dalle leggi regionali, di superficie inferiore a mq 200 derivanti da un regolare frazionamento, perfezionato alla data del 01.01.1999 e aventi data certa ai sensi dell'art.2704 del Codice Civile, sono consentiti gli interventi nel rispetto di quanto stabilito dalle Leggi Regionali n° 19/1972 e n° 21/1973 e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare:
 - per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq 120,00, la densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq 9,00 e l'altezza massima di ml. 11,00;
 - per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120,00 e non superiore a mq 200,00 il volume massimo consentito è di mc 1000 fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00;
- 7) le aree libere, assimilate a verde privato, devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve fare parte integrante della richiesta della Concessione Edilizia e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.
Nelle aree residenziali esistenti sature "B1" possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera o a nuclei.
I colori degli intonaci dei paramenti murari esterni dovranno essere intonati a quelli dell'edilizia contigua esistente.
Solamente nei casi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione di edifici, la superficie da destinare a parcheggio privato, di cui all'art. 41 - sexies della Legge 17/8/1942 n°1150, dovrà essere pari ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.
- 8) Nel caso di sopraelevazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni deve essere garantita, nel fabbricato e/o nel lotto di pertinenza, una superficie per parcheggi privati pari a 1/10 della cubatura complessiva.
- 9) Per le aree libere e/o inedificate deve essere prodotta specifica attestazione, con riscontri in atti notarili, che non sia asservita a scopi edificatori per altri volumi edilizi.
- 10) Lungo Corso Umberto I, viene individuata un'area da normare attraverso un "Piano del colore" che definisca l'aspetto esteriore unitario dei fronti prospicienti il Corso e dei risvolti nelle vie adiacenti. Nelle more che venga redatto dall'Amministrazione Comunale detto Piano, tutte le trasformazioni edilizie, comprese le opere di manutenzione che interessano le parti esterne, sono soggette a Nulla Osta della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.
Il Piano del Colore può essere esteso anche alle aree adiacenti e/o al centro storico.



COMUNE DI CINISI

CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

IV SETTORE
URBANISTICA – EDILIZIA – SUAP
Servizio 1
edilizia privata



Prot. n. 27396 del 19/11/2021

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 la richiesta verbale del 19/11/2021 da parte dell'Arch. Giaimo Salvatore n.q. di Responsabile del Procedimento relativo alla Ritipizzazione Urbanistica della particella di terreno n. 1753 del foglio di mappa n. 10 di Cinisi;

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

Visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

che la particella di terreno censita al N.C.T. nel territorio del comune di Cinisi, segnata con il numero **1753 del foglio di mappa n. 10**, ricade in parte su **Aree di Verde per arredo urbano o stradale** di cui all'allegato "a", secondo il P.R.G. approvato ed in parte su **Sede Viaria di previsione**.

Vincoli e prescrizioni: *aeroportuale (art. 707 comma 1 e 5 del codice della navigazione), sismico (legge 64/1974).*

Dal 2 marzo 2012, nelle more della rielaborazione del P.R.G., relativamente alle suddette aree, si applica il D.P.R. 08/06/2001 n. 327 art. 9 recepito nella Regione Sicilia con L.R. 02/08/2002 n. 7 art. 36 come integrato dalla Legge 19/05/2003 n. 7 art. 24.

SI ATTESTA

che la particella di terreno segnata con il numero **1753 del foglio di mappa n. 10** non è interessata dalla presenza o vicinanza di zona SIC e/o ZPS.

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

Dalla Residenza Municipale 19.11.2021



Il Tecnico Incaricato
geom. Matteo Manzella



allegato "a"

ART. 38

Verde per arredo urbano o stradale

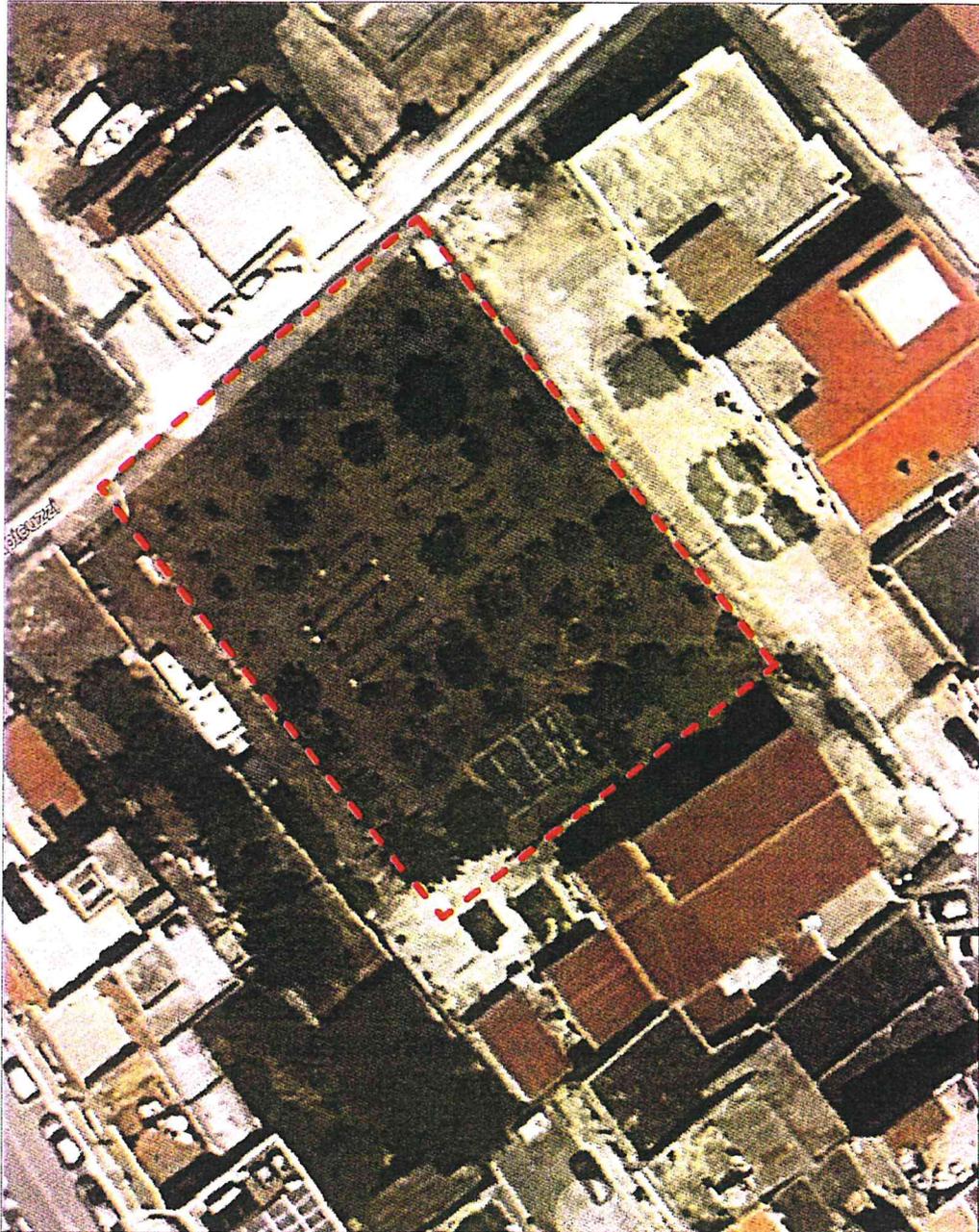
Le aree di verde per arredo urbano saranno oggetto di progettazione esecutiva, con studio di particolari e di elementi di arredo vero e proprio (panchine, fontanelle ed altro); tale studio sarà fatto all'interno del progetto delle sistemazioni stradali.

Le aree libere devono essere piantumate con essenze arboree ed arbustive mediterranee, con prevalenza di essenze fiorite.

Le essenze arboree saranno prevalentemente del tipo a foglia caduca, in modo da consentire il soleggiamento invernale e l'ombra estiva.

Documentazione immagini dell'area
oggetto di variante urbanistica

allegato 7



Documentazione immagini dell'area
oggetto di variante urbanistica

allegato 7

