



COMUNE DI CINISI

(Città Metropolitana di Palermo)

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 99 del 17 novembre 2016

oggetto: Ritipizzazione Urbanistica dell'area identificata in catasto al foglio di mappa n. 16
particelle nn. 182 e 2549 – Adozione variante urbanistica – Esecuzione Sentenza
TAR Sicilia n. 1389/2013
(Gli allegati del presente atto sono disponibili presso l'Ufficio di Segreteria)

L'anno **duemilasedici** il giorno **diciassette** del mese di **novembre** alle ore 11.30 nei locali comunali, il Commissario ad Acta, arch. Pietro Coniglio con la partecipazione del Segretario Generale, dott.ssa Rosalia Di Trapani

PREMESSO CHE:

- il vigente Strumento Urbanistico è stato approvato con D.Dir. n. 1466 del 20.12.2006 e pubblicato sulla G.U.R.S. in data 02.03.2007;
- per decorso del termine quinquennale di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/01, sono decaduti i vincoli sulle aree preordinati all'esproprio imposti dal suddetto P.R.G.;
- a seguito dell'intervenuta decadenza è stata presentata dalla signora Misuraca Margherita, in qualità di proprietaria dell'area identificata in catasto al foglio di mappa n. 16 particelle nn. 182 e 2549, estesa mq 3222 istanza finalizzata alla ritipizzazione urbanistica della suddetta area;
- a seguito del silenzio dell'Amministrazione Comunale, la sig. Misuraca Margherita ha promosso davanti al TARS di Palermo ricorso per la dichiarazione dell'illegittimità del silenzio serbato dal Comune di Cinisi in ordine all' adempimento della richiesta di riclassificazione urbanistica;
- con Sentenza n. 1389/2013 (**allegato 1**) il TAR sez II di Palermo ha dichiarato "l'illegittimità del silenzio serbato dal Comune di Cinisi, con correlata declaratoria dell' obbligo del

medesimo ente di adottare, con provvedimento consiliare, una determinazione esplicita e conclusiva sull'istanza della ricorrente" entro il termine di 120 giorni dalla notifica avvenuta il 16/07/2013 disponendo inoltre la nomina del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente con facoltà di delega quale Commissario ad acta nel caso di inottemperanza alla scadenza del termine predetto per provvedere in via sostitutiva;

- Il Commissario ad Acta arch. Pietro Coniglio, dirigente del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica designato con nota del Dirigente Generale n. 22467 del 06/11/2013 (**allegato 2**), decorsi infruttuosamente i termini di cui sopra, si è insediato il 03/12/2013 (**allegato 3**) disponendo successivamente l'avvio di tutte le azioni preliminari e necessarie per la variante urbanistica con la redazione dei relativi elaborati, la richiesta di parere ex art.13 L. n. 64/74 all'Ufficio del Genio Civile di Palermo e l'avvio della procedura semplificata di V.A.S. presso l'Autorità Ambientale Competente – Unità di Staff 4 del D.R.U.

CONSIDERATO CHE

- nel merito è stata prodotta dal III Settore Territorio ed Ambiente la nota prot. 686 del 15/01/2014 (allegato 4) con la quale si relaziona che :
- le particelle della richiesta di riqualificazione sono tipizzate dal P.R.G. come aree di "P" – parcheggio pubblico, "Aree per attrezzatura di interesse comune" – attrezzatura sanitaria, "VA" – Verde pubblico attrezzato, Strada di previsione, e che pertanto, comportando tale destinazione vincoli espropriativi, deve procedersi ad una nuova classificazione urbanistica, ovvero alla reiterazione del vincolo ed alla corresponsione dell'indennizzo previsto dalla legge;
- nel concreto non esistono ragioni tecnico – urbanistico e di interesse pubblico per la riproposizione del vincolo esistente, con imposizione di ulteriore sacrificio alla proprietà;
- non sono previste opere di interesse pubblico (progetti in itinere, ampliamenti etc.) nelle aree in questione ne tantomeno previsioni di OO. PP. nel piano triennale ne tantomeno provviste finanziarie;

VISTI

- la Determinazione n.235 del 10/11/2016 (n.1208 registro. gen. dell'11/11/2016) del Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Urbanistica (**allegato 5**), condivisa, che qui si intende integralmente trascritta, con la quale viene proposta la nuova destinazione;
- il parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo reso ai sensi dell'art. 13 della legge 2 febbraio 1974 n.64 con nota n.119034 del 18/12/2015 (**allegato 6**) .
- la nota commissariale prot. 13290 del 18/02/2016 acquisita all'A.R.T.A. al prot. 3984 in data 24/02/2016 (**allegato 7**) con la quale è stata avviata presso l'Autorità Ambientale

Competente, attraverso l'invio del Rapporto Preliminare semplificato, la procedura per l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n.152/2006

- Il fascicolo degli i elaborati grafici (**allegato 8**)
- Ordinanza T.A.R. Sicilia sez II di Palermo n. 2388/2016 del 20/07/2016 di proroga del mandato commissariale (**allegato 9**);
- la sentenza del TAR Catania n. 2470/2015;
- la L.R. n. 71/78;
- l'art. 45 della L.R. 17/03/2016 n. 3;
- il Testo Unico sugli Espropri, D.P.R. n. 327/2001;
- l' OREEL

DELIBERA

- Adottare la variante di ritipizzazione urbanistica, per effetto della sentenza del TAR Palermo n.1389/2013, dell'area sita in Cinisi, meglio esplicitata negli elaborati grafici allegati, avente oggi la condizione di “zona bianca” identificata al Catasto terreni al foglio 16, particelle 182 e 2549 per una superficie complessiva di mq 3.222, imprimendo **la nuova destinazione di z.t.o. “E1”** – *parti del territorio destinati ad usi agricoli* così come normata dall'art. 26 delle N.T.A del vigente strumento urbanistico generale, qui di seguito riportate

ART. 26

Zone E1

Parti del territorio destinate ad usi agricoli

In aree di verde agricolo, gli interventi ammessi riguardano:

- *le nuove costruzioni secondo i criteri di cui ai successivi articoli del presente articolato;*
- *la manutenzione ordinaria;*
- *la manutenzione straordinaria;*
- *la ristrutturazione edilizia;*
- *la demolizione e la ricostruzione di fabbricati nei limiti della cubatura consentita, ad eccezione degli edifici ricadenti nell'elenco dei beni storici da tutelare;*
- *il restauro e il risanamento conservativo.*

Gli interventi in zona agricola si attuano attraverso:

- a) comunicazione dell'inizio dei lavori per la manutenzione ordinaria;*
- b) autorizzazione per gli interventi di cui all'art. 5 della L.R. n. 37/85;*
- c) concessione in tutti gli altri casi di intervento.*

Non sono soggette a comunicazione, autorizzazione e concessione le opere di cui all'art. 6 della L.R. n. 37/85.

Sono consentite le attività di valorizzazione del territorio attraverso iniziative di agriturismo e turismo rurale, tutte realizzabili in conformità alla legislazione regionale vigente in materia.

La concessione è gratuita per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi compresa la residenza, quando dette opere sono in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale (art. 9 della legge 28/1/1977, n.10), o del conduttore che ne dimostri la necessità attraverso un programma di utilizzazione

agricola dell'area che specifichi i tipi di produzione e le quantità. È onerosa in tutti gli altri casi.

L'ubicazione di nuove costruzioni non è ammessa in alcun caso nelle seguenti zone individuate nelle tavole del PRG:

- 1) parchi, boschi e fasce forestali anche se percorsi e danneggiati dal fuoco;
- 2) fasce di rispetto dal limite dei boschi e delle aree forestali, fasce di rispetto cimiteriale e dei depuratori;
- 3) zone archeologiche;
- 4) pendici scoscese.

Nel caso di demolizione di edifici preesistenti all'attuale normativa, non è consentita la ricostruzione nelle suddette zone.

Le nuove costruzioni hanno l'obbligo di distaccarsi:

a) dal confine delle strade, secondo quanto previsto dal D.I. 1/4/68 N. 1404, per una distanza di:

- m. 40 dalle strade extraurbane principali;
- m. 30 dalle strade extraurbane secondarie;
- m. 20 per le strade locali.

b) dalle sponde dei corsi d'acqua per una distanza di m.20;

c) dalle sorgenti contrassegnate in cartografia m. 200;

d) dalle aree in cui ricadono faglie per una distanza di m.20 dalle stesse, a valle delle zone adiacenti i rilievi, e per una distanza di m.100 dalle stesse, a "cavallo" nelle zone pianeggianti;

e) dalle discariche autorizzate per la distanza fissata nell'apposito decreto.

f) dall'asta fluviale del torrente Furnari per una distanza di metri 20.

I terreni ricadenti in queste fasce sono utilizzati per il computo del dimensionamento delle costruzioni agricole, ma non possono essere edificati.

Nelle zone agricole sono ammessi fabbricati residenziali, purché i terreni in cui ricadono siano utilizzati a fini agricoli.

Il limite massimo di densità è di 0,03 mc/mq, non è comunque possibile superare la superficie di mq 300 da realizzarsi in un unico edificio.

La costruzione deve rispettare le norme sui distacchi deve adeguarsi ai seguenti parametri:

- Altezza massima: ml.7

- Distanza minima di 5 ml. dai confini di proprietà (esclusi i casi di costruzioni in aderenza) e di 10 ml. tra pareti finestrate di altri fabbricati.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, non può superare i valori previsti al punto C.3 del D.M. 16.01.96.

Devono essere rispettate le caratteristiche tipologiche rurali della cultura dell'area ispirandosi a criteri di estrema semplicità.

L'edificio, quindi, dovrà avere un aspetto compatto con prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte di piccola dimensione. Non sono ammessi portici, balconi e tettoie, nonché l'uso di avvolgibili e di infissi di alluminio anodizzato, mentre sono da preferire quelli in legno nelle forme tipiche della cultura dell'area. La forma planimetrica sarà preferibilmente rettangolare, quadrata o comunque regolare; il tetto a falde con tegole o coppi. La pendenza dei tetti non deve superare i 30°. La costruzione può essere in muratura a vista o di mattoni oppure con pareti intonacate in tutte le sue parti, evitando l'uso di materiali plastici, i rivestimenti marmorei anche a scaglie, le piastrelle industriali e le sottolineature degli zoccoli, nonché, in ogni caso, la differenziazione di colori e materiali nelle campiture.

Per quanto riguarda le pavimentazioni degli accessi alla costruzione o delle parti comuni degli aggregati rurali, queste devono essere in terra battuta, ghiaietto o in pietra locale (acciottolato o lastricato). Non è permesso l'uso di asfalto. È consentito l'uso di consolidanti ecologici per le superfici destinate al passaggio di automezzi.

Per annessi agricoli si intendono gli edifici destinati a stalle, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, magazzini e depositi di mangimi, concimi e prodotti agricoli. Questi sono autorizzati attraverso concessione edilizia, senza limiti di densità e sono esenti dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

L'estensione complessiva degli edifici a servizio dell'agricoltura non può comunque superare il 20% del lotto complessivo.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla comprovata necessità ed all'impegno scritto da parte del proprietario di non cambiare la destinazione d'uso.

I garages, i magazzini e i depositi per i quali non è documentata la necessità in relazione all'attività agricola non possono essere autorizzati.

Gli edifici al servizio dell'agricoltura debbono rispettare le norme sui distacchi e sulle distanze minime stabilite superiormente.

Le nuove costruzioni debbono integrarsi organicamente nel sito e debbono adeguarsi alle seguenti norme:

- non possono essere realizzate in materiale provvisorio (bandone o lamiera);

- nel caso di capannoni la copertura sarà a capanna in coppi o tegole;

- le finiture saranno improntate alla massima semplicità escludendo tra i materiali l'alluminio, eventualmente per gli infissi può essere utilizzato il metallo verniciato scuro.

Gli edifici destinati alla trasformazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli, compresi caseifici, cantine, frantoi, non collegati alla conduzione del fondo, possono essere ubicati nelle aree per gli insediamenti produttivi previsti dal PRG.

Nel caso dette aree vengano saturate o in casi di comprovata necessità può essere concessa la localizzazione sparsa nel territorio agricolo di piccoli caseifici, cantine sociali, serre stabili, capannoni di prima trasformazione e vendita di prodotti agricoli locali, non ché di allevamenti intensivi senza terra.

Questi manufatti edilizi hanno diritto alla concessione se è giustificata, attraverso la presentazione di un piano produttivo dell'azienda, l'ubicazione e la necessità di spazi. Ed inoltre se:

1) rispettano i seguenti limiti prescritti dall'art. 22 della L.R. 27/12/'78 n.71:

- distanza di almeno 500 m. dai centri abitati o da residenze sparse eventualmente presenti;*
- rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area proposta per l'insediamento;*
- distacchi tra i fabbricati non inferiori a m.20*
- distacchi dai cigli stradali conformi a quelli previsti dal D.I. 1/4/'68 n. 1404 e dal D. 30/4/1992, n. 285 e successivi aggiornamenti e modifiche;*
- parcheggi (si intende scoperti) in misura non inferiore ad un ventesimo dell'area interessata;*

2) rispettano tutte le norme nazionali e regionali di tutela dell'ambiente e le norme igienico-sanitarie specifiche, dal momento che i nuovi impianti, dal punto di vista dell'impatto con l'ambiente, sono assimilabili ad impianti industriali.

Gli spazi esterni degli insediamenti devono essere sistemati in coerenza con i territori circostanti sia per quanto riguarda i materiali, i colori e le forme utilizzate, sia per le eventuali alberature di arredo che devono essere in continuità con quelle circostanti.

La concessione è onerosa ed è subordinata all'impegno del proprietario o degli aventi titolo, tramite convenzione scritta, di non cambiare la destinazione d'uso dichiarata, ed alla trascrizione di questa nel registro immobiliare.

I tipi di intervento ammessi negli edifici esistenti sono:

- 1) manutenzione ordinaria;*
- 2) manutenzione straordinaria;*
- 3) ristrutturazione edilizia, con possibilità di ampliamento per il solo ed esclusivo uso agricolo;*
- 4) ristrutturazione urbanistica;*
- 5) demolizione e ricostruzione.*

Nel caso di ricostruzione o di ampliamenti valgono le norme e i limiti dimensionali relativi alle nuove costruzioni.

Per gli edifici aventi valore storico, artistico o ambientale, definiti quale zona A1, i tipi di intervento ammessi sono indicati all'art. 9 delle presenti norme.

Muretti di protezione, elementi di arredo, attraversamenti, marciapiedi, recinzioni e piccole strutture funzionali del territorio devono essere realizzati con materiali e forme in rapporto con il contesto.

Per le recinzioni, a secondo della zona, possono essere usati sostegni in legno o in ferro e rete a maglie larghe, con altezza non superiore a cm. 80.

Non sono permesse recinzioni con cancelli e pali metallici che si ispirano a tipologie urbane.

Sono da conservare le recinzioni storicizzate (siepi, muretti a secco per la difesa di coltivazioni pregiate) così come particolari elementi di arredo esistenti.

- Procedere a tutte le obbligatorie incombenze derivanti dall'applicazione dell'art. 3 della legge regionale n. 71/78,
- Trasmettere la presente Deliberazione all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente per i provvedimenti di cui all'art. 4 della legge regionale n. 71/78 una volta espletate le obbligatorie incombenze di cui al punto precedente.
- Dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo, stante l'urgenza dovuta alla scadenza del mandato commissariale.

Letto, approvato e sottoscritto

IL COMMISSARIO AD ACTA
F.to Arch. Pietro Coniglio

IL SEGRETARIO
F.to D.ssa R. Di Trapani

Copia conforme ad uso amministrativo

Cinisi lì _____

Il Segretario Comunale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il presente atto è stato reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune, all'indirizzo www.comune.cinisi.pa.it per 15 giorni consecutivi, dal _____ al _____, ad ogni effetto di pubblicità legale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 comma 2 e 3 della L.R. n. 5 del 05/04/2011.

Il Messo Comunale
F.to

Il Segretario Comunale
F.to

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

- *Che la presente deliberazione :*
- *Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 17/11/2016;*

Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione;

X Perché dichiarata immediatamente esecutiva (art.12\ 16 L.R. 44/91)

Lì _____

Il Segretario Comunale