

COMUNE DI CINISI

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE (Art. 12 D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.)

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)*

Autorità Procedente: *Comune di Cinisi (Pa)*

IL COMMISSARIO AD ACTA
Arch. Massimo Aleo

INDICE

PREMESSA	2
QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO	2
1. INFORMAZIONI GENERALI	3
<u>1.1 Descrizione della procedura, dell’iniziativa e dello strumento urbanistico comunale vigente</u> ..	3
<u>1.2 Descrizione dei luoghi</u>	6
<u>1.3 Soggetti coinvolti nella procedura di Verifica di assoggettabilità</u>	8
<u>1.4 Motivazioni per l’applicazione della procedura di Verifica di assoggettabilità</u>	8
2. RILEVANZA DELLA VARIANTE	9
<u>2.1 Generalità</u>	9
<u>2.2. Verifica delle condizioni per il ricorso al Rapporto Ambientale Preliminare semplificato</u>	10
3. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE	11
<u>3.1. Quadro di riferimento strategico e attuativo della Variante (per progetti, altre attività, ecc.)</u>	11
<u>3.2. Quadro di riferimento pianificatorio e programmatico</u>	12
<u>3.3 Quadro di riferimento ambientale, problemi ambientali e relazioni con la normativa comunitaria ambientale</u>	14
4. CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE	15
<u>4.1 Definizione dell’ambito territoriale interessato</u>	15
<u>4.2 Criticità, emergenze ambientali ed elementi di vulnerabilità</u>	15
<u>4.3 Analisi delle componenti ambientali e valutazione dei possibili effetti ambientali</u>	16
<u>4.3.1 Contesto idrogeomorfologico</u>	16
<u>4.3.2 Uso del suolo</u>	18
<u>4.3.3 Fauna, vegetazione ed ecosistemi (biodiversità)</u>	19
<u>4.3.4 Clima e qualità dell’aria</u>	20
<u>4.3.5 Paesaggio, beni culturali, storici ed archeologici</u>	21
<u>4.3.6 Emissioni in atmosfera e inquinamento acustico</u>	21
<u>4.3.7 Consumi idrici</u>	21
<u>4.3.8 Smaltimento dei rifiuti</u>	21
<u>4.3.9 Acque reflue</u>	21
<u>4.3.10 Consumi energetici</u>	22
<u>4.3.11 Reti tecnologiche e di mobilità</u>	22
<u>4.3.12 Fattori di rischio in relazione al problema dei cambiamenti climatici e del mantenimento della capacità di carico dell’ambiente e della rigenerazione degli ecosistemi</u>	22
<u>4.3.13 Fattori di rischio per la salute umana (rumori e vibrazioni, inquinamento idrico e atmosferico, CEM, sicurezza dei cantieri, delle costruzioni e degli impianti)</u>	22
<u>4.3.14 Impatti socio-economici</u>	22
<u>4.4 Tabella di sintesi della stima della significatività degli effetti</u>	23
<u>4.5. Verifica sintetica di rispondenza con i criteri ex all. I d. Lgs. 152/2006</u>	23
5. CONCLUSIONI	25

PREMESSA

Il presente Rapporto Preliminare, redatto in riferimento all'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. ed ai criteri indicati nell'Allegato 1 dello stesso ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS della proposta di variante urbanistica in epigrafe (nel prosieguo denominata "Variante"), comprende una descrizione di tale iniziativa nonché le informazioni ed i dati necessari alla verifica degli impatti ambientali ipotizzabili in conseguenza dell'attuazione della medesima.

Scopo dell'elaborato è quello di fornire all'Autorità Ambientale Competente individuata dalla legge (con gli eventuali contributi dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale) gli elementi informativi necessari per definire e valutare la significatività degli impatti indotti dall'iniziativa pianificatoria sull'ambiente circostante, sulla salute e sul patrimonio culturale, in modo che detta Autorità possa pronunciarsi, in accordo con il dettato dell'articolo 6, c. 3 della stessa fonte normativa D. Lgs. 152/2006, in ordine all'assoggettamento o alla esclusione dell'iniziativa dai successivi obblighi previsti dalla procedura di VAS (art. 13 D. Lgs. n. 152/2006).

QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

Normativa Comunitaria

- Direttiva CE 2001/42 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 Giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti ambientali di determinati piani e programmi.

Normativa Statale

- D. Lgs. 30/04/2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*" e s.m.i.

Normativa Regionale

- L.R. 13/08/2020 n. 19 e s.m.i.
- D.A. n. 265/GAB del 15/12/2021 relativo alla organizzazione della CTS di cui all'art. 91 della l.r. n. 9/2015 e l.r. n. 9/2021.
- D.A. n. 271/GAB del 23/12/2021 di approvazione del documento "*Procedure e criteri metodologici per la valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Urbanistico Generale e delle Varianti allo strumento urbanistico vigente in attuazione dell'art. 18, comma 6, della legge regionale 13 agosto 2020 n. 19 e s.m.i.*".

1. INFORMAZIONI GENERALI

1.1 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 succitata, preso atto dell'inerzia comunale, i proprietari ne propongono 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 premette che il vigente P.R.G. di Cinisi 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

Le z.t.o. "D3", secondo le Norme di attuazione del vigente P.R.G., sono le aree del territorio comunale destinate ad attività turistico ricettive, esistenti e di nuova realizzazione, disciplinate dall'art. 23 delle stesse N.T.A. il quale prescrive quanto segue:

"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 cui l'edificazione materiale dovrà comunque essere sottoposta, è evidente che tale Piano attuativo 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 aspettativa 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 altrimenti inutilizzata nonché 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.

Per quanto riguarda eventuali relazioni con siti della Rete Natura 2000 si fa presente che, così come verificato sia dal Responsabile comunale sia dal Geologo incaricato, nell'area interessata dalla Variante urbanistica, nonché nell'immediata prossimità all'ambito di studio, non sono presenti Siti di importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS).

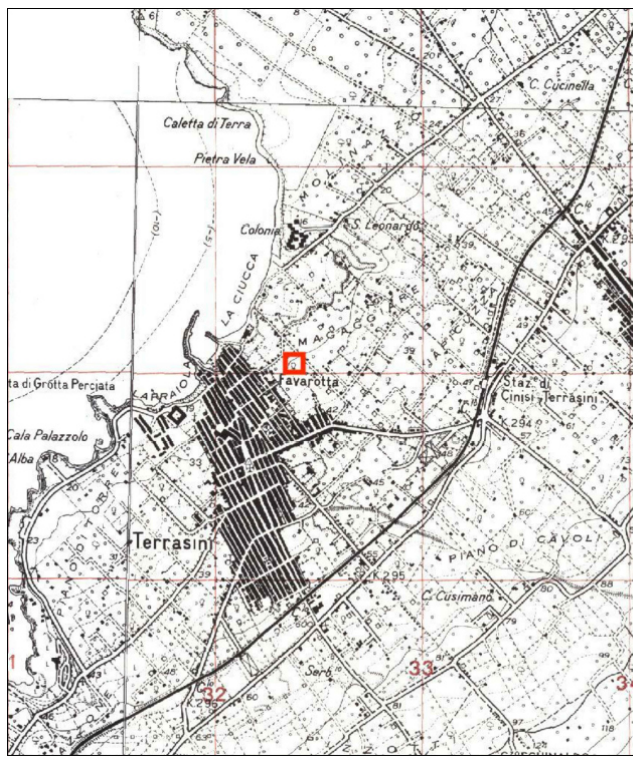
Non si ravvisa pertanto necessità di raccordo tra il presente Rapporto preliminare e le procedure di valutazione di incidenza di cui alle norme di settore vigenti.

1.2 Descrizione dei luoghi

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

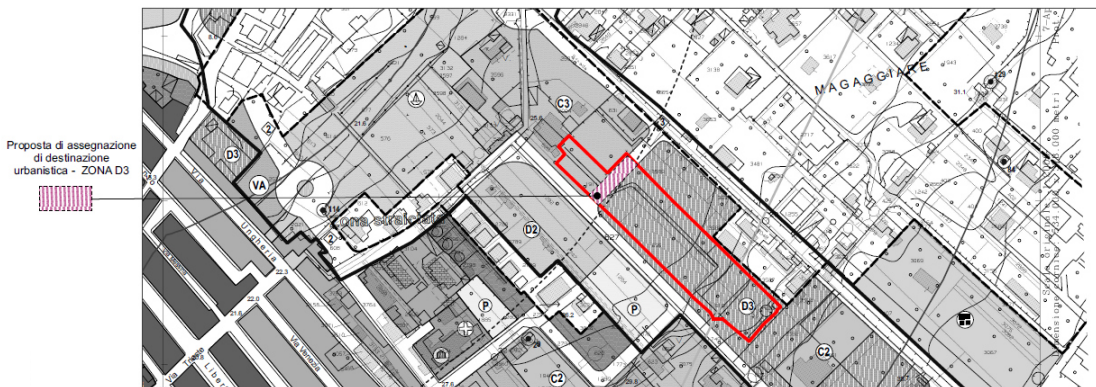
Il lotto, di forma rettangolare allungata (circa mt 8x35) è ubicato a non molta distanza dalla spiaggia Magaggiari (circa 300 mt), quasi al confine con il territorio di Terrasini, in una zona contraddistinta da un edificato basso e rado per lo più di tipo residenziale ordinario e stagionale (tipologia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

1.3 Soggetti coinvolti nella procedura di Verifica di assoggettabilità

- Autorità Procedente: Comune di Cinisi (Commissario ad acta delegato)
- Soggetti Competenti in Materia Ambientale: come individuati dal D.A. n. 271/GAB del 23/12/2021
- Autorità Competente: Dipartimento Urbanistica dell'A.R.T.A.

1.4 Motivazioni per l'applicazione della procedura di Verifica di assoggettabilità

La *Verifica di Assoggettabilità* prevista dall'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006 è un procedimento preliminare finalizzato ad accertare se un piano o un programma, o relative varianti, debba essere assoggettato o meno alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (talvolta anche detta "valutazione completa").

In particolare, nel caso di varianti allo strumento urbanistico vigente, la *Verifica di Assoggettabilità* è richiesta laddove sussista, per le stesse, la contemporanea presenza dei seguenti requisiti:

- a) non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche così come specificati negli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. (ovvero i progetti da sottoporre a procedure di VIA);
- b) non producono incidenza sui siti di cui alla Direttiva 92/43/CEE (SIC e ZPS);
- c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori agli strumenti di pianificazione.

Ritenuta la sussistenza contemporanea delle tre soprarichiamate condizioni, in questa sede viene pertanto considerata la proposta di Variante al P.R.G. vigente nel Comune di Cinisi, finalizzata alla riclassificazione urbanistica, ordinata con Sentenza del TAR, di un piccolo lotto di terreno in c.da Magaggiari divenuto "zona bianca" per la decadenza dei vincoli espropriativi dello strumento urbanistico generale.

2. RILEVANZA DELLA VARIANTE

2.1 Generalità

La proposta di nuova previsione pianificatoria sostituisce quella vigente per la realizzazione di un'opera pubblica ("*Viabilità di previsione*") allo stato non più attuabile dal Comune se non a condizione della previa reitera del vincolo preordinato all'esproprio con la modalità prescritta dall'art. 39 del DPR n. 327/2001 (T.U. Espropriazioni). Detta nuova previsione:

- non determina incremento del carico urbanistico, così come definito nell'art. 24 della L.R. 16/2016 e s.m.i., stante la modestissima estensione;
- non determina consumo di suolo, come definito nell'art. 34 della L.R. 19/2020, stante la modestissima estensione, aggiuntivo a quanto era già previsto dalla pianificazione vigente;
- non contempla trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse (salvo diversa previsione della eventuale successiva pianificazione attuativa);
- non contiene né direttamente né indirettamente opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione d'Incidenza;
- riguarda aree a non molta distanza dal confinante comune di Terrasini ma si ritiene che, data la modestissima estensione, di poter escludere ricadute significative nel territorio di detto comune contermine;

- non risulta soggetta a disposizioni di piani urbanistici sovraordinati;
- non comporta modifiche alla viabilità esistente.

Data natura e dimensione, l'attuazione della Variante 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.. A tal riguardo si osserva che ai sensi della lett. b) del paragrafo 1.5.2 "*Varianti urbanistiche. Casi di esclusione*" delle "*Procedure e criteri metodologici per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*" di cui al D.A. ARTA n. 271/Gab del 23/12/2021 "*le varianti al P.R.G. finalizzate alla reiterazione dei vincoli preordinati all'espropriazione o che non comportino modifiche alle previgenti destinazioni d'uso delle aree, agli indici e parametri quantitativi delle Norme tecniche d'attuazione del Piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standard urbanistici*" sono escluse dalla verifica di assoggettabilità e dalla VAS, tranne i casi in cui vengono interessati siti di Rete Natura 2000. Per maggiori dettagli si rinvia alla Relazione Tecnica di Variante Urbanistica e relativi allegati.

2.2. Verifica delle condizioni per il ricorso al Rapporto Ambientale Preliminare semplificato.

Il documento "*Procedure e criteri metodologici per la valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Urbanistico Generale e delle Varianti allo strumento urbanistico vigente in attuazione dell'art. 18, comma 6, della legge regionale 13 agosto 2020 n. 19 e s.m.i.*" approvato con DA n. 271/GAB/2021 consente al punto 2.1.1, verificata la presenza contemporaneamente di tutte le condizioni e presupposti ivi previsti per la valutazione della rilevanza dell'iniziativa pianificatoria il ricorso alla modalità semplificata di redazione del Rapporto Preliminare di assoggettabilità.

A tal riguardo si riferisce che la Variante urbanistica oggetto della procedura riguarda aree:

- 1) non comprese nel perimetro del centro edificato di cui all'art. 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i.;
- 2) di estensione inferiore a 5.000 mq ma non riconducibili a quanto disposto dall'art. 30 della L.R. 19/2020;
- 3) interessate da vincoli paesaggistici, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- 4) non interessate da livelli di pericolosità geomorfologia o idraulica di livello 2, 3 e 4 del Piano di Assetto Idrogeologico vigente;
- 5) aree non rientranti nei siti della Rete Natura 2000;
- 6) non comprese entro il perimetro di Parchi e Riserve regionali;

- 7) non interessate da colture specializzate o da colture di interesse agricolo strategico come identificate nel DDG n. 119 del 17/07/2021;
- 8) esterne al perimetro delle aree boscate;
- 9) esterne agli ambiti di tutela di cui al D. Lgs. 152/2006 relativamente all'attuazione della direttiva 80/778/CEE concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano).

Pertanto, considerato che NON sussistono contemporaneamente tutte le condizioni e presupposti di cui al punto 2.1.1 del succitato documento non è possibile ricorrere al Rapporto Preliminare di assoggettabilità semplificato.

3. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

3.1. Quadro di riferimento strategico e attuativo della Variante (per progetti, altre attività, ecc.)

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").

3.2. Quadro di riferimento pianificatorio e programmatico

Al fine di definire il contesto di riferimento pianificatorio e programmatico sono stati considerati i seguenti strumenti di pianificazione/programmazione:

Piani o programmi di livello sovra-locale

1. Programmi Operativi Nazionali e Regionali 2014-2020
2. Rete NATURA 2000 e Rete Ecologica Siciliana
3. Programmi di Sviluppo Rurale Nazionale e Regionale 2014-2020
4. Piano di Azione e Coesione 2014-2020
5. Piano Regionale di Coordinamento per la Tutela della Qualità dell'Aria Ambiente redatto ai sensi del D.Lgs. n. 155/2010, e approvato con DGRS n. 268 del 18/07/2018
6. Piano di Sviluppo Turistico Regionale (PSTR) 2019-2023 e Programma Triennale di Sviluppo Turistico di cui all'art. 3 della L.R. n.10/2005, approvati con DPRS n. 2 del 7/01/2019
7. Piano Energetico Ambientale della Regione Siciliana (PEARS) aggiornamento 2020-2030
8. Piano di gestione dei rifiuti in Sicilia e relativo Regolamento di Attuazione approvato con DPRS n. 81/2021
9. Piano Regionale Acquedotti approvato con DPRS n. 167/2012
10. Piano Regionale dei Trasporti e della Mobilità (PRTM) adottato con DA n. 1395 del 30/06/2017
11. Piano Forestale Regionale (PFR) 2021-2025
12. Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale
13. Piano Territoriale Paesaggistico - *Nota: non esiste per ambiti ricadenti nella provincia di Palermo*
14. Piano di tutela delle acque in Sicilia di cui all'art. 121 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152
15. Piano Straordinario e Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)
16. Piano di gestione del distretto idrografico della Sicilia 2015-2021
17. Piano Territoriale Provinciale - *Nota: non esiste per la provincia di Palermo*
18. Piano d'ambito dell'A.T.O. Idrico (PATO) di Palermo approvato il 30/12/2020.
19. Piano d'Ambito dei Rifiuti urbani
20. Piano d'Intervento del servizio di Igiene Urbana dell'ARO
21. Piano di rischio aeroportuale intercomunale (comuni di Cinisi e Terrasini)

Piani o programmi comunali

1. P.R.G. e relativo Studio agro-forestale - *Nota: lo Studio agro-forestale non contiene speciali prescrizioni per l'ambito in cui ricade l'area in questione in ordine alle colture specializzate o irrigue di cui ex art. 2 l.r. n. 71/1978*
2. Piano di protezione civile - *Nota: adottato con Atto Amministrativo n. 44 del 09/04/2008 non prevede speciali prescrizioni per l'ambito in cui ricade l'area in questione*
3. Piano del servizio di raccolta dei rifiuti - *Nota: il comune di Cinisi non dispone di tale strumento*
4. Piano Urbano di Mobilità Sostenibile e/o Piano Urbano del Traffico - *Nota: redatto nel 2012 non risulta che ne sia mai stata disposta formalmente l'efficacia da parte dell'A.C. In ogni caso nella zona in cui ricade l'area oggetto della procedura non sussistono particolari limitazioni prescrizioni del traffico salvo quanto stabilito dalla ordinaria segnaletica stradale*
5. Piano commerciale - *Nota: lo studio commerciale annesso al vigente P.R.G. non contiene particolari prescrizioni per l'ambito in cui ricade l'area in questione fatto salvo quanto previsto dalla normativa in materia*
6. Piano di Utilizzo Demanio Marittimo - *Nota: il comune di Cinisi non dispone di tale strumento*
7. Piano generale impianti pubblicitari - *Nota: il comune di Cinisi non dispone di tale strumento*
8. Piano triennale oo.pp. - *Nota: come certificato dal comune di Cinisi nulla è previsto sull'area interessata*
9. Piano comunale distributori carburanti - *Nota: il comune di Cinisi non dispone di tale strumento*
10. Piano di classificazione acustica - *Nota: il comune di Cinisi non dispone di tale strumento*
11. Piano Generale Impianti Pubblicitari - *Nota: il comune di Cinisi non dispone di tale strumento*
12. Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC) - *Nota: il comune di Cinisi non dispone di tale strumento*

La Variante in esame si ritiene, oltre che in linea con le indicazioni del Piano di Sviluppo Turistico Regionale (PSTR) e con gli strumenti di programmazione operativa nazionale e regionale, non possedere evidenti elementi di incoerenza o incompatibilità rispetto agli strumenti di pianificazione e di programmazione sovra-locali e locali tenuto conto delle rispettive previsioni e normative di settore, in quanto non determina condizionamenti agli stessi ma, al contrario, dovendosi considerare i medesimi strumenti quali fonti disciplinari da rispettare obbligatoriamente ai fini approvativi.

Ulteriori approfondimenti circa le relazioni con specifici Piani o Programmi sono riferiti in altre sezioni del presente Rapporto, nella Relazione Tecnica di Variante e nel complessivo Studio Geologico.

Con particolare riferimento alla pianificazione urbanistica comunale, cui la Variante si rapporta direttamente, si aggiunge che l'eventuale esito favorevole del procedimento di approvazione della Variante ai sensi della l.r. n. 19/2020 determinerà il recepimento e l'integrazione della relativa previsione nello strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Comunale).

Si precisa che al momento della redazione del presente documento non risulta efficace alcun documento preliminare di aggiornamento, revisione o adeguamento del vigente strumento urbanistico.

Per quanto riguarda le relazioni con la pianificazione sotto-ordinata si fa presente che ai sensi della vigente normativa urbanistica l'attuazione della previsione edificatoria dovrà essere approvata al termine di successivo e separato procedimento in sede comunale finalizzato alla eventuale approvazione di un apposito più esteso Piano di Lottizzazione.

3.3 Quadro di riferimento ambientale, problemi ambientali e relazioni con la normativa comunitaria ambientale

La Variante, sia per la sua modestissima portata 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.) si ritiene non particolarmente significativa come strumento di orientamento per le politiche ambientali e del tutto marginale per l'integrazione di considerazioni ambientali finalizzate alla promozione dello sviluppo sostenibile.

Per le stesse ragioni si reputa non possa causare o acuire problemi ambientali, limitare o influenzare in altro modo aspetti ambientali causando modifiche negative né appare rilevante (né positivamente né negativamente) per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente quali piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque, biodiversità, ecc.

Saranno ovviamente recepiti eventuali contributi formulati da parte dei S.C.M.A. nella fase di consultazione e rispettate le eventuali prescrizioni imposte dall'Autorità competente nonché dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli ambientali e territoriali contenute nei pronunciamenti che si dovranno acquisire durante l'iter procedimentale.

4. CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE

4.1 Definizione dell'ambito territoriale interessato

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).

Pertanto, l'eventuale approvazione della Variante, ancorché nei termini edificatori oggetto delle legittime aspettative del soggetto privato, rimarrà solo "cartolare" in quanto non determina l'autonoma e diretta attuazione di quanto previsto dalle N.T.A. data la minuscola dimensione e la specifica classificazione urbanistica proposta. Tale attuazione infatti resta subordinata alla futura (eventuale) predisposizione ed (eventuale) approvazione di apposito più esteso Piano di Lottizzazione convenzionato, il quale, a sua volta, dovrà essere sottoposto alle procedure di valutazione ambientale di pertinenza. Tale Piano, peraltro, potrebbe anche non prevedere su detta superficie di mq 287 alcuna trasformazione, restando la stessa utile solo per la migliore organizzazione delle superfici, data la modestissima potenzialità edificatoria (mc 287). Pertanto, si ritiene che la Variante proposta non apporti alcuna ricaduta ambientale su altre aree.

4.2 Criticità, emergenze ambientali ed elementi di vulnerabilità

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 perimetrare 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).

Dal punto di vista ambientale si ritiene pertanto che sia l'appezzamento oggetto della variante sia l'area circostante presentino un grado basso, o comunque ancora tollerabile, di vulnerabilità in considerazione dell'assenza di elementi di particolare rilevanza di natura ecologica afferenti alle componenti vegetazionali, faunistiche ed ecosistemiche nonché di natura paesaggistico-culturali, fermi restando gli obblighi normativi e procedurali a tutela della salute, del paesaggio e dell'ambiente, per come derivanti dal dettato costituzionale.

4.3 Analisi delle componenti ambientali e valutazione dei possibili effetti ambientali

Nel presente capitolo vengono definiti i caratteri ambientali del sito interessato dalla Variante attraverso la descrizione delle componenti ambientali più significative facendo riferimento alle tematiche di cui all'Allegato VI, lettera f, del D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006, per come integrate dal presente Rapporto.

Di ogni componente ambientale, in forma sintetica, vengono descritti il livello di qualità esistente, l'eventuale impatto indotto dagli interventi previsti dal Piano e le eventuali opere di mitigazione e di compensazione ambientale ove necessarie.

4.3.1 Contesto idrogeomorfologico

Si premette che 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 possano 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 perimetrare 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 Geomorfológico 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.

Per quanto riguarda la stima dei possibili impatti sulla componente ambientale qui considerata, si osserva che la Variante riguarda un'area di modestissima entità rispetto all'ambiente circostante. Si ritiene dunque che non sia in grado di incidere in maniera significativa sulla qualità dell'acqua né sulla idrogeologia e geomorfologia complessiva, né singolarmente né cumulativamente

4.3.2 Uso del suolo

Per quanto riguarda l'uso del suolo, come riportato nel sottostante stralcio della cartografia Corine Land Cover, il terreno in questione risulta di fatto all'interno di un'area che ha perso le principali caratteristiche di naturalità.



Per quanto riguarda la stima dei possibili impatti sulla componente ambientale qui considerata, si osserva che la Variante riguarda un'area di modestissima entità rispetto all'ambiente circostante. Pertanto, si ritiene che non sia in grado di incidere in maniera significativa sulla componente ambientale in questione né singolarmente né cumulativamente. Inoltre, non determina incremento del carico urbanistico, così come definito nell'art. 24 della L.R. 16/2016 e s.m.i. e non determina in atto né consentirà in futuro consumo di suolo, come definito nell'art. 34 della L.R. 19/2020, aggiuntivo a quanto già previsto dalla pianificazione vigente (viabilità pubblica).

4.3.3 Fauna, vegetazione ed ecosistemi (biodiversità)

Si premette che la Variante ricade in un ambito sostanzialmente già antropizzato e che la stessa modesta area interessata risulta in atto incolta e priva di alberature. Inoltre, non risultano aspetti che possano far ipotizzare interruzione o frammentazione degli aspetti naturalistici, dato anche che la zona non è interessata da corridoi ecologici.

Si riportano inoltre di seguito alcuni dati essenziali espunti dai database e dalle cartografie di riferimento disponibili tramite il portale S.I.T.R. Sicilia (Carta Habitat secondo Natura 2000 - Progetto carta HABITAT redatto ed aggiornato dalla Regione Siciliana - Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente - Dipartimento Regionale Ambiente), da cui risulta che la Variante ricade in area nella quale non sono presenti habitat rilevanti.



Carta Habitat	
Object ID	3949
codice	83.15
nomeclasse	Frutteti
val_eco	2.30659895
sens_eco	0.34481384
perc_bio	82.35829448
press_antr	0.57778642
cl_ve_loc	Media
cl_se_loc	Media
cl_pa_loc	Molto alta
cl_fg_loc	Alta
codice_classe	83.15-Frutteti
--	

La relativa legenda, per come confermato dalla consultazione delle singole carte tematiche, permette altresì di rilevare che la zona in cui ricade la Variante possiede:

- valore ecologico *medio*;
- sensibilità ecologica *media*;
- pressione antropica *molto alta*.
- fragilità ambientale *alta*.

Da quanto precede si può quindi affermare che la Variante determini un impatto basso sul contesto ecologico dell'ambito in cui ricade già di per sé abbastanza compromesso, fortemente soggetto ad una notevole pressione antropica e privo di caratteristiche peculiari rilevanti.

Infine, per quanto riguarda la Rete Natura 2000, il sito più prossimo all'area oggetto di Variante è costituito dalla ZSC "*Cala Rossa e Capo Rama*" (ITA020009), distante tuttavia circa 1 km, e pertanto si ritiene che anche da questo punto di vista non sussistano particolari interferenze.

4.3.4 Clima e qualità dell'aria

La Variante riguarda un'area di modestissima entità rispetto all'ambiente circostante e, pertanto, si ritiene che non sia in grado di incidere in maniera significativa sulla qualità dell'aria, né singolarmente né cumulativamente. Eventuali emissioni susseguenti alla eventuale attuazione dovuti, ad esempio, al traffico automobilistico, devono considerarsi nulli o comunque trascurabili

4.3.5 Paesaggio, beni culturali, storici ed archeologici

L'area oggetto di Variante, già di per sé di modestissima estensione, ricade solo in parte in zona di vincolo paesaggistico (fascia dei 300 mt dalla battigia). Pertanto, si ritiene la Variante non in grado di incidere in maniera significativa su detto vincolo, ferme restando eventuali prescrizioni che possono essere stabilite dalla competente Sovrintendenza ai BB.CC.AA. anche in sede di autorizzazione paesaggistica dell'eventuale successiva pianificazione esecutiva (Piano di Lottizzazione).

4.3.6 Emissioni in atmosfera e inquinamento acustico

Tutte le emissioni susseguenti alla eventuale attuazione della Variante possono considerarsi trascurabili. Inoltre dovranno applicarsi gli obblighi imposti dalla vigente normativa in materia, fermo restando che le emissioni acustiche e di polveri dipendenti dalla fase di cantiere hanno carattere di reversibilità una volta terminati i lavori.

4.3.7 Consumi idrici

I consumi idrici susseguenti alla eventuale attuazione della Variante possono considerarsi trascurabili e comunque soddisfabili mediante il sistema di approvvigionamento esistente, sia in fase di cantiere sia in fase di esercizio e sia in termini di acqua potabile per consumo umano che non. In ogni caso dovranno applicarsi gli obblighi imposti dalla vigente normativa in materia anche in termini di risparmio di risorse non rinnovabili.

4.3.8 Smaltimento dei rifiuti

La produzione di rifiuti susseguenti alla eventuale attuazione può considerarsi trascurabile e comunque soddisfabile mediante il sistema di raccolta e smaltimento esistente sia per quanto riguarda i rifiuti inerti o speciali prodotti in fase di cantiere sia per quanto riguarda i rifiuti domestici. Inoltre dovranno applicarsi gli obblighi imposti dalla vigente normativa in materia.

4.3.9 Acque reflue

Gli scarichi di acque reflue bianche e nere susseguenti alla eventuale attuazione della Variante possono considerarsi trascurabili e comunque soddisfabili mediante la rete fognaria esistente sia in fase di cantiere sia in fase di esercizio. Inoltre dovranno applicarsi gli obblighi imposti dalla vigente normativa in materia.

4.3.10 Consumi energetici

I consumi energetici susseguenti alla eventuale attuazione della Variante possono considerarsi trascurabili e comunque soddisfabili mediante le reti di approvvigionamento esistenti. Inoltre, alla luce degli obblighi imposti dalla vigente normativa, dovranno applicarsi i principi di risparmio energetico e di utilizzo di energia prodotta da fonti rinnovabili.

4.3.11 Reti tecnologiche e di mobilità

La zona in cui ricade la Variante è servita da viabilità pubblica e dispone delle principali urbanizzazioni e reti tecnologiche pubbliche (illuminazione stradale, rete elettrica, idrica, fognaria, telecomunicazioni). Inoltre, essendo l'attuazione della Variante subordinata alla previa redazione di un apposito Piano di Lottizzazione, detto Piano avrà il compito di prevedere l'eventuale implementazione di tali servizi con costi a carico dei lottizzanti.

4.3.12 Fattori di rischio in relazione al problema dei cambiamenti climatici e del mantenimento della capacità di carico dell'ambiente e della rigenerazione degli ecosistemi

La Variante in esame non implica tali specifici fattori di rischio. Si reputano anzi probabili effetti migliorativi in considerazione del fatto che la Variante contribuirà a diminuire il rischio di abbandono e desertificazione di un'area che in atto è incolta, in alcun modo utilizzata e non dispone di particolari peculiarità ambientali, agricole, paesaggistiche ed economiche.

4.3.13 Fattori di rischio per la salute umana (rumori e vibrazioni, inquinamento idrico e atmosferico, CEM, sicurezza dei cantieri, delle costruzioni e degli impianti)

La Variante in esame, riguardando una piccola area a livello locale, implica un impatto trascurabile rispetto a tali specifici fattori di rischio. In ogni caso dovranno applicarsi tutte le precauzioni e gli obblighi imposti dalla vigente normativa in materia sia in fase di cantiere sia in fase di eventuale esercizio. Dalle analisi condotte, inoltre, non risulta che detta area sia interessata o prossima a fonti di radiazioni ionizzanti o non ionizzanti

4.3.14 Impatti socio-economici

La Variante riguarda un'area di modesta entità rispetto all'ambiente circostante e, pertanto, si ritiene che non sia in grado da sola di incidere in maniera significativa sui fattori in questione, né singolarmente né cumulativamente, fermo restando il minimo impatto positivo di natura fisco-erariale.

4.4 Tabella di sintesi della stima della significatività degli effetti

La sottostante tabella contiene la sintesi delle considerazioni sopra esposte in applicazione di quanto indicato al **secondo punto** dell'Allegato I alla Parte Seconda del D. Lgs. 152/2006.

PRESSIONI ATTESE				
Categorie di pressione	Pressioni attese in fase di Cantiere	Pressioni attese in fase di esercizio	Componenti ambientali	Impatti potenziali
CONSUMI	Consumi risorsa idrica Asportazione di suolo Escavazioni Impermeabilizzazioni del suolo Consumi Energetici	Consumi risorsa idrica Perdita di elementi di naturalità (terreno incolto) Consumi Energetici	Acqua Suolo Risorse energetiche	Incremento consumi idrici Incremento consumo Energetico
EMISSIONI	Emissioni in atmosfera prodotte dai transiti dei mezzi di cantiere e da traffico indotto Rumore da apparecchiature da lavoro, da traffico indotto Scarichi idrici Temporanei	Emissioni da aumento traffico locale Produzione acque reflue Inquinamento luminoso Rumore da aumento traffico locale	Aria Acqua Paesaggio	Aumento inquinamento luminoso Aumento di traffico veicolare
INGOMBRI	Accumuli di materiale	Volumi fuori terra delle opere edili	Paesaggio	Volumi fuori terra
INTERFERENZE	Rifiuti solidi urbani/rifiuti speciali	Aumento rifiuti	Ambiente e paesaggio	Ampliamento superficie edificata Aumento rifiuti solidi urbani

4.5. Verifica sintetica di rispondenza con i criteri ex all. I d. Lgs. 152/2006

Sulla base delle considerazioni dettagliatamente esposte in precedenza si è redatta la seguente tabella di sintesi onde verificare la rispondenza ai criteri indicati nell'allegato I al D.Lgs. n. 152/2006.

CRITERI	CONTENUTI DEL RAPPORTO
1. Caratteristiche della variante urbanistica	
<i>In quale misura stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</i>	La variante urbanistica, necessaria per ottemperare alla Sentenza del TAR, non comporta in base alle vigenti N.T.A. la possibilità di immediata trasformazione territoriale la quale resta subordinata a futura ed eventuale approvazione da parte del Comune di apposito piano attuativo per la realizzazione di un insediamento residenziale o assimilabile.
<i>In quale misura influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</i>	La variante urbanistica, una volta approvata, comporta l'assegnazione della destinazione urbanistica D3 ai terreni interessati. L'attuazione è subordinata alla redazione e approvazione in sede locale di apposito piano attuativo
<i>La pertinenza per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</i>	Le finalità dello sviluppo sostenibile sono state considerate pertinentemente in relazione all'attuale fase procedurale, fermi restando gli approfondimenti riservati alla eventuale fase progettuale attuativa
<i>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma sulla base delle caratteristiche attuali dell'area oggetto di variante urbanistica.</i>	Pertinentemente alla fase procedurale in atto, non sono emerse particolari criticità ambientali e pressioni evidenti. Allo stato l'area possiede caratteristiche non ostative alla trasformazione edilizia
<i>La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)</i>	In fase attuativa e realizzativa si dovranno rispettare i limiti imposti dalle vigenti normative generali e dai regolamenti locali
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
<i>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti</i>	Si richiama quanto riferito in precedenza
<i>Carattere cumulativo degli impatti</i>	Trattasi di fattispecie sostanzialmente priva di rilevanza rispetto al criterio indicato
<i>Natura transfrontaliera degli impatti</i>	Trattasi di fattispecie priva di rilevanza rispetto al criterio indicato
<i>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)</i>	Trattasi di fattispecie sostanzialmente priva di rilevanza rispetto al criterio indicato
<i>Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)</i>	Area di influenza sostanzialmente limitata all'ambito locale
<i>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata:</i> <i>1. da speciali caratteristiche naturali o patrimonio culturale;</i> <i>2. da superamento di livelli di qualità ambientale o valori limite di utilizzo intensivo del suolo</i>	Pertinentemente alla fase procedurale in atto, non sono stati rilevati particolari caratteristiche naturali o del patrimonio culturale né livelli di qualità ambientale o di uso intensivo del suolo tali da suggerire adeguate limitazioni o precauzioni
<i>Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale</i>	Trattasi di fattispecie sostanzialmente priva di rilevanza rispetto al criterio indicato

5. CONCLUSIONI

La Variante urbanistica oggetto del presente Rapporto preliminare interessa una piccola area a livello locale ubicata alla periferia occidentale del comune di Cinisi che, in base a quanto sopra riferito:

- non riguarda interventi soggetti a procedure di VIA;
- non riguarda interventi comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente;
- non determina effetti significativi sull'ambiente;
- non riguarda terreni gravati da vincoli ambientali, eccetto il vincolo sismico e, in minima parte, al vincolo paesaggistico;
- non interessa né incide su ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici dispositivi normativi, quali aree protette, siti di importanza comunitaria (SIC), zone di protezione speciale (ZPS), zone speciali di conservazione (ZSC), aree produttive agricole o con presenza di sostanze pericolose, aree vulnerabili, ecc.;
- non è rilevante in termini di attuazione della normativa ambientale comunitaria;
- le caratteristiche dell'area interessata non evidenziano sensibilità specifiche sotto il profilo ambientale.

In conclusione, non rilevandosi potenziali significativi effetti di perturbazione ambientale, tali da suggerire misure di attenzione onde evitare il superamento di adeguati livelli di qualità ambientale, e/o di valori limite definiti dalle norme di settore o effetti cumulativi con altre fonti d'impatto ambientale, si ritiene che l'iniziativa sia da escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Palermo, il

IL COMMISSARIO AD ACTA

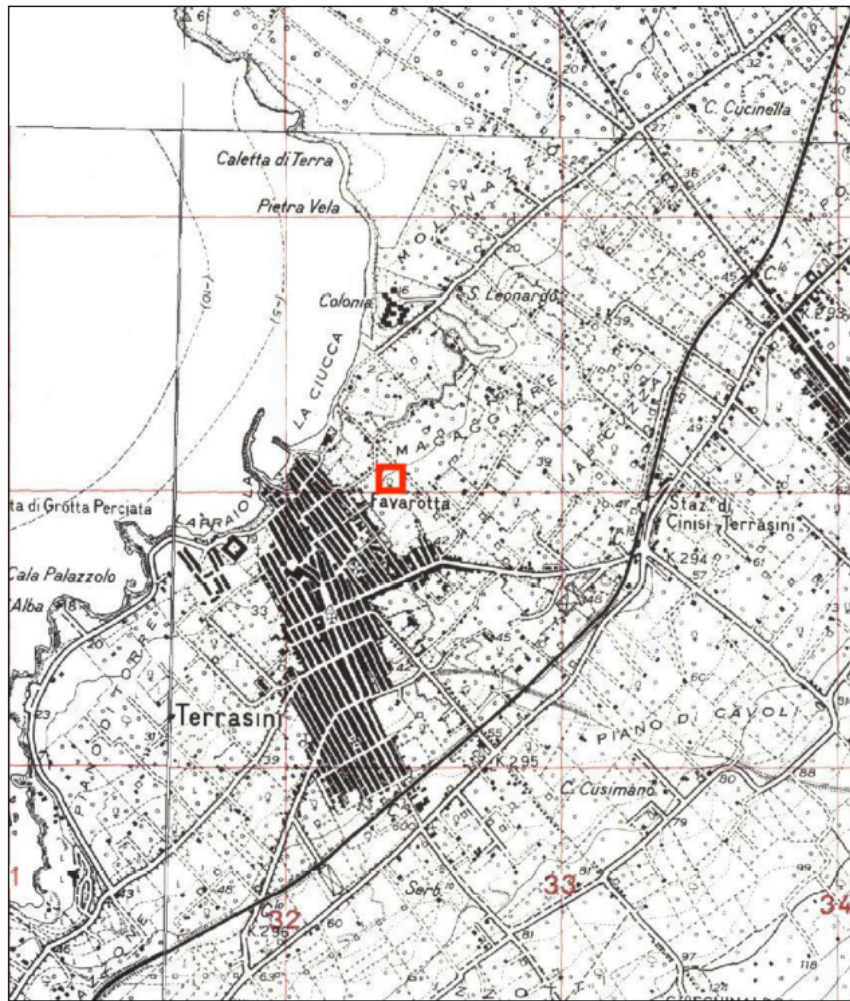
Arch. Massimo Aleo

arch.
massimo
g. aleo

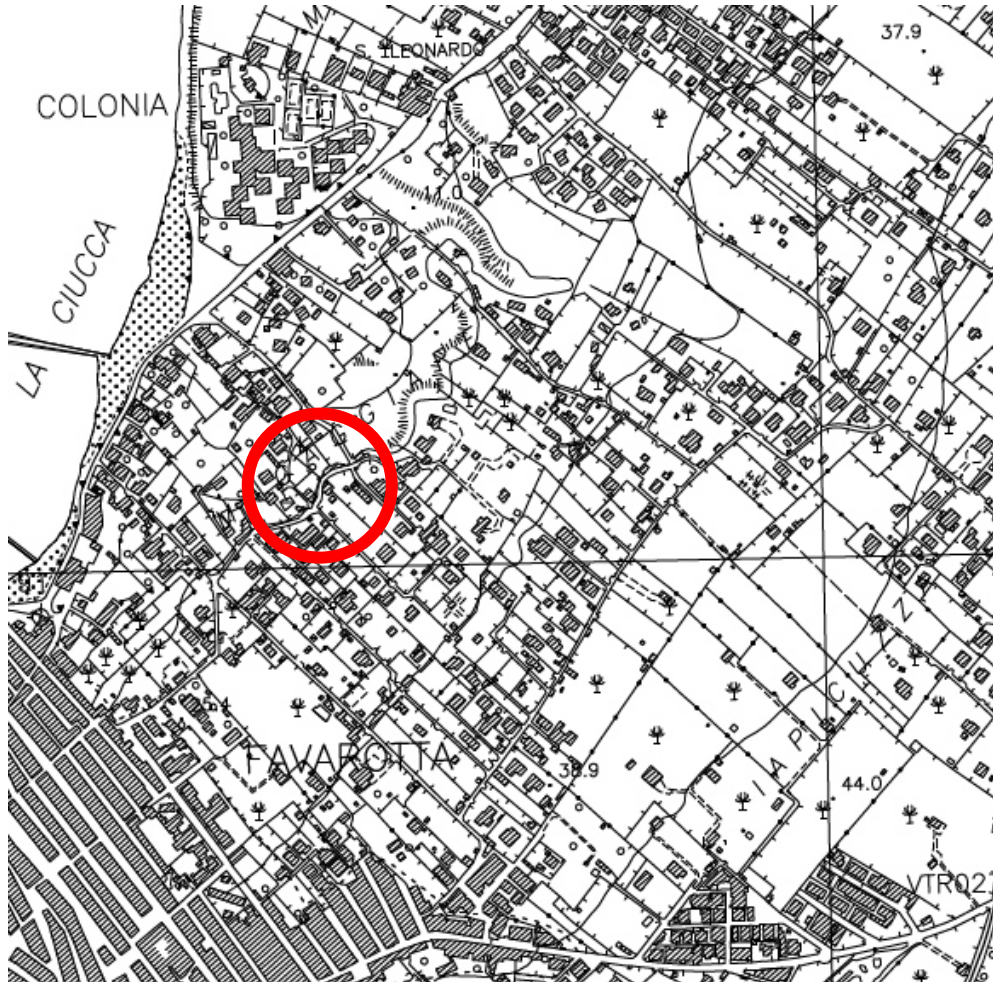
Firmato digitalmente
da arch. massimo g.
aleo

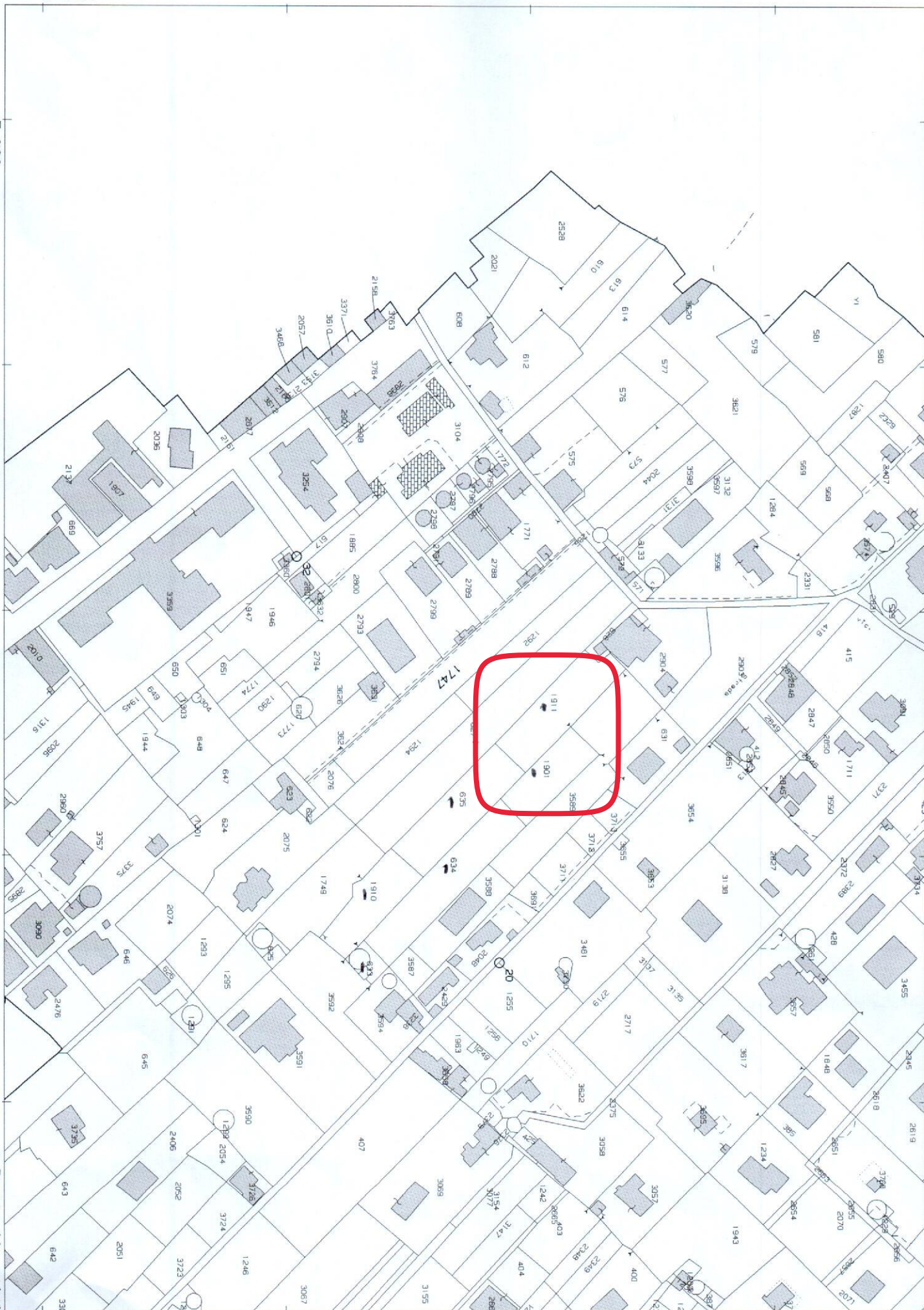
Data: 2022.07.13
12:18:52 +02'00'

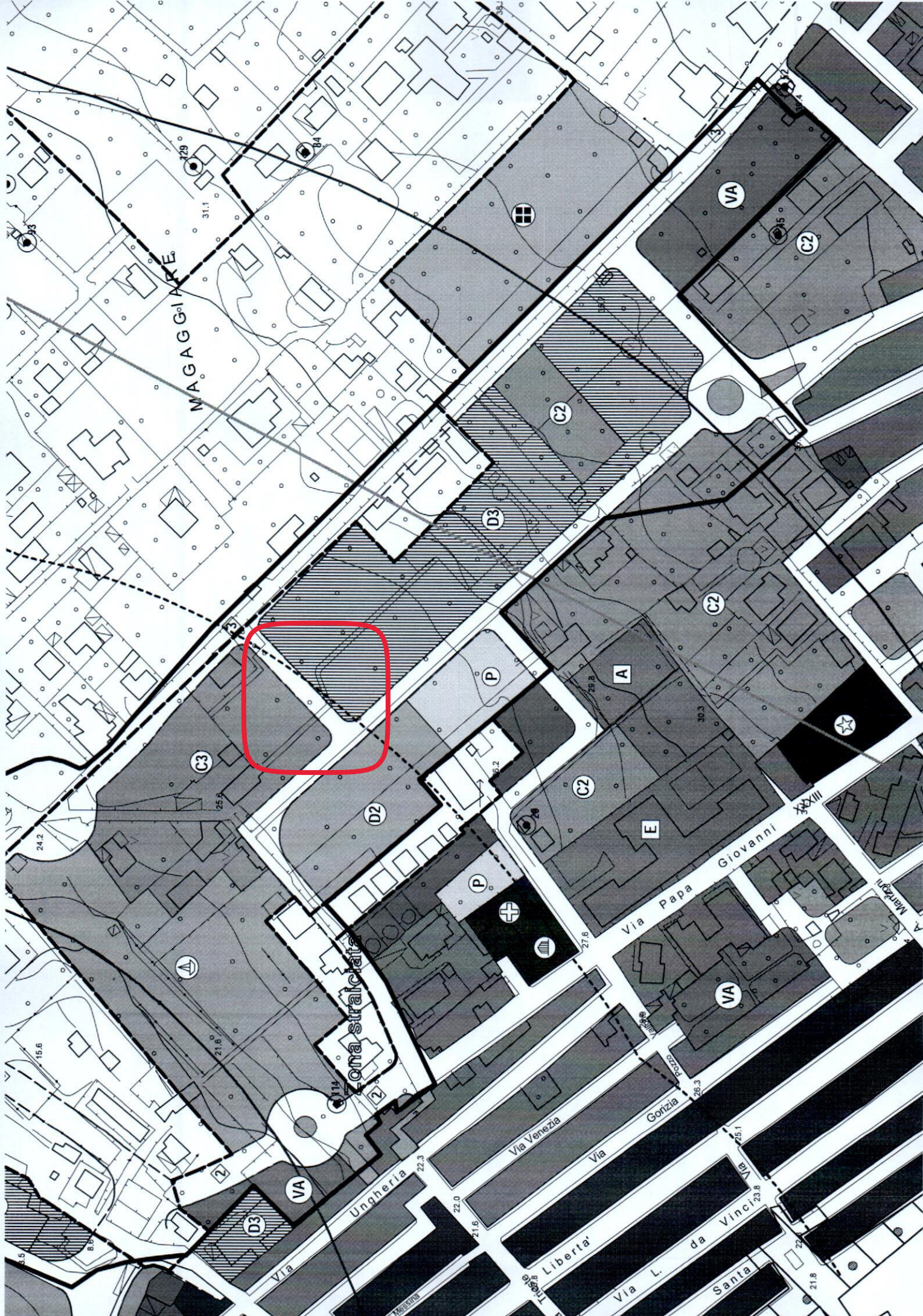
ALLEGATO 1
STRALCIO CARTOGRAFIA I.G.M.



ALLEGATO 2
STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA







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

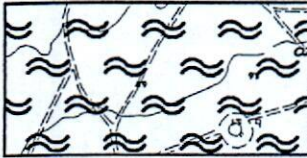
Aggiornamento

Tavola 6

Vincoli Territoriali Scala 1:10000

VINCOLI TERRITORIALI

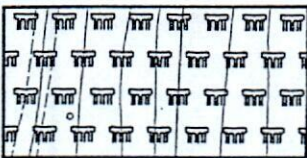
VINCOLI PAESAGGICI



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

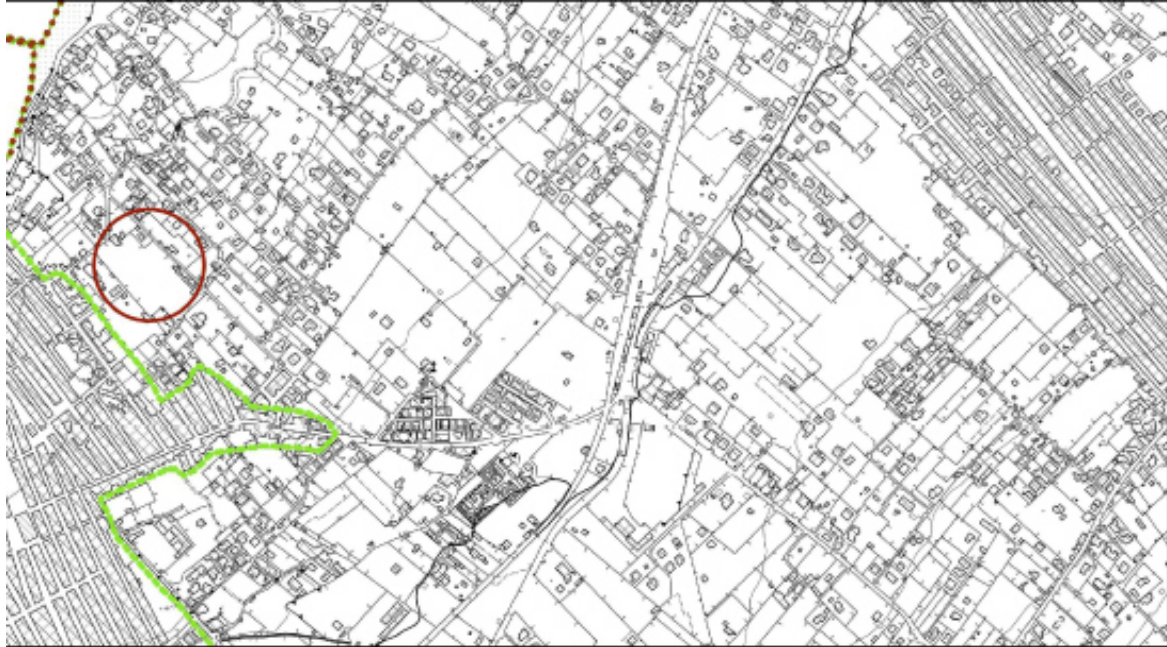
Sono tutte ricadenti nelle P.E. e sono limitate nella densità territoriale a quanto previsto all'art. 15, lettera b) della L.r. 78/76 che fissa per la fascia di profondità di mt.500 a partire dalla battigia, una densità territoriale massima di 0,75mc/mq.

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 STRALCIO P.A.I.



LEGENDA

LIVELLI DI PERICOLOSITA'

- P1 basso
- P2 medio
- P3 elevato
- P4 FOCIA elevata
- S1a di attenzione

LIVELLI DI RISCHIO

- R1 moderato
- R2 medio
- R3 elevato
- R4 molto elevato

- Linea idrografica
- Linea amministrativa
- Linea catastale



ALLEGATO 8
DESCRIZIONE FOTOGRAFICA



