



COMUNE DI CINISI

CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

*

IV SETTORE

EDILIZIA - URBANISTICA - SUAP



RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA DI VARIANTE URBANISTICA

Esecuzione Sentenza TAR Sicilia Sez. III di Palermo n. 1654/2021

Variante al P.R.G. vigente per la riclassificazione urbanistica di un lotto di terreno sito nel territorio di Cinisi c/da Carrubba di Gabbia divenuto "zona bianca" per effetto della decadenza dei vincoli espropriativi dello strumento urbanistico generale (in Catasto al Fg. n. 3 particelle nn. 775 e 771).

Allegati:

- *Stralcio foglio di mappa*
- *Stralcio Aerofotogrammetria*
- *Stralcio P.R.G. vigente*
- *Proposta di variante*
- *Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.*

CINISI 31-01-2024

Il Responsabile del procedimento
(Arch. Giovanni Cavataio)

VISTO

Il Commissario ad acta
(Arch. Marcello Annaloro)

PREMESSA

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

Detto terreno è identificato in Catasto al Fg. n. 3 particelle nn. 775 e 771.

Il procedimento di variante si rende necessario al fine di ottemperare alla Sentenza del TAR Sicilia Sez. III di Palermo n. 1654/2021 con la quale detto Tribunale, accogliendo il ricorso n. 224 del 2021 proposto dal sig. Maltese Giovanni, ha dichiarato l’illegittimità del silenzio serbato dal Comune di Cinisi sull’istanza a suo tempo presentata dal ricorrente per “*dotare il proprio fondo...di sua apposita disciplina pianificatoria, al fine di colmare la lacuna determinatasi negli strumenti urbanistici comunali a seguito della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all’espropriazione...*” con correlata declaratoria dell’obbligo del Comune di Cinisi di adottare, con deliberazione consiliare, una determinazione esplicita e conclusiva sull’istanza di che trattasi.

Il TARS ha assegnato al Comune un termine di 120 giorni dalla notifica delle Sentenza, nominando nel contempo, in caso di persistente inottemperanza, quale Commissario ad acta, il Dirigente del Dipartimento Regionale dell’Urbanistica dell’ARTA, con facoltà di delega ad altro funzionario del Dipartimento medesimo per provvedere in via sostitutiva.

Persistendo l’inottemperanza dell’Amministrazione comunale, con provvedimento del Dirigente Generale D.R.U. del 03/12/2021 prot. n. 19812 è stato disposto l’intervento sostitutivo con la nomina dell’Arch. Marcello Annaloro quale Commissario ad acta.

SITUAZIONE URBANISTICA-VINCOLISTICA

L’area in questione, per la quale si procede alla ritipizzazione, è sita nel Comune di Cinisi in contrada Carrubba di Gabbia ed è segnata al N.C.T. al Fg. 3 Particelle nn. 775 e 771, per una estensione complessiva di mq 2570,00.

In particolare il terreno, di forma pressoché rettangolare, si trova ubicato sul lato Ovest del Comune di Cinisi, fuori dal centro abitato, ed è prospiciente direttamente sulla via comunale denominata via Aldo Moro, in un contesto di aree prevalentemente destinate a z.t.o. E1-Parti del territorio destinato a verde agricolo.

Secondo il vigente strumento urbanistico comunale (P.R.G.) approvato con Decreto Dirigenziale n. 1466/DRU del 20.12.2006, pubblicato in G.U.R.S. in data 02.03.2007 e così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica redatto in data 08/02/2022, detta area ricade come di seguito riportato:

- **Fg. 3 p.lla 771:** - quota parte in “*Aree per attrezzature e servizi di interesse generale “aree per l’ammassamento per l’emergenza”;*”

- quota parte in “Viabilità di Progetto”;

- **Fg. 3 p.lla 775:** - in “Aree per attrezzature e servizi di interesse generale “aree per per l’ammassamento per l’emergenza” .

In particolare le “aree per attrezzature e servizi di interesse generale” sono normate dall’art. 33 delle N.T.A. del vigente P.R.G. che così recita:

“Nelle aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale, è consentita esclusivamente la realizzazione di impianti destinati ad attività di interesse pubblico e collettivo, definite da distinti simboli funzionali.

Le aree per le attrezzature e servizi di interesse generale sono preordinate all’esproprio, le relative attrezzature dovranno essere realizzate dagli enti e soggetti pubblici istituzionalmente competenti. Potranno essere realizzate anche da privati, ma successivamente a specifica convenzione con l’amministrazione comunale, per mezzo della quale dovrà essere garantita l’effettiva utilizzazione pubblica delle opere”.

L’area è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni: *aeroportuale (art. 707 comma 1 del Codice della Navigazione), piano di rischio aeroportuale (art., 707 comma 5 del Codice della Navigazione), sismico (Legge n. 64/74), limite fasce di rispetto delle vie di comunicazione (Autostradale).*

Inoltre la particella 771 del foglio 3 ricade per intero su suolo del demanio traizerale (art. 13 L.R. 4/2003).

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 zona 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, non risulta interessata da colture specializzate, irrigue o dotate di infrastrutture ed impianti a supporto dell’agricoltura in relazione alle disposizioni di cui all’ex art. 2, comma 5, L.R. n. 71/78, inoltre l’area in questione non risulta percorsa dal fuoco in relazione alle disposizioni di cui all’art. 10 L.n. 353/2000.

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 ss.mm.ii.

In ultimo, così come da attestazione del Capo del III Settore LL.PP. di questo Comune di cui al prot. N 2341 del 22 gennaio 2024, sull’area censita al fg. 3 p.lle 771 e 775 non sono in itinere progetti di opere pubbliche, né tantomeno sono previsti interventi nel Piano Triennale OO.PP. 2021-2023, nonché con nota del Responsabile del II Settore “Servizi a Rete” – Protezione Civile di cui al prot. n. 34003 del 17/11/2023 è stato precisato che “...per il lotto in argomento non esiste un interesse reale ed imminente alla protezione civile”.

ANALISI DI PROPOSTA DELLA VARIANTE URBANISTICA

Dal contraddittorio tra le parti interessate dal procedimento de quo ed a seguito di apposita verifica eseguito dall'Ufficio preposto, si ipotizza una proposta di variante urbanistica consistente nell'attribuzione all'appezzamento di terreno oggetto di sentenza della seguente destinazione urbanistica:

- fg. 3 p.lla 775 **zona “E1-Parti del Territorio destinato a verde agricolo”**;
- fg. 3 p.lla 771 **zona “E1-Parti del Territorio destinato a verde agricolo”**.

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 nel 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 del vincolo preordinato all'esproprio determinerebbe un'ulteriore indennità dovuta al proprietario ai sensi dell'art. 39 T.U. 327/2001 modificato dal D.Lgs. 27/12/2002 n. 302, con ulteriore aggravio economico per l'Amministrazione comunale.

Nello specifico la variante proposta, ai sensi dell'art. 1.5.2 punto g) del D.A. n. 271/Gab del 23/12/2021 e ss.mm.ii., rientra tra i casi di esclusione dalla verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., in quanto così come riporta il punto g) citato, attiene a *“varianti al P.R.G. riguardanti la riclassificazione di zone territoriali omogenee a zone destinate ad usi agricoli di cui all'art. 2 del D.I. n. 1444 del 2 aprile 1968 o relative all'attribuzione della medesima zona di verde agricolo alle aree definite “zone bianche”*”.

La variante urbanistica prevede quindi la ritipizzazione dell'area interessata dalla Sentenza TAR Sicilia Sez. III di Palermo n. 1654/2021, relativamente dalla particella n. 771 del foglio 3 da *“Aree per attrezzature e servizi di interesse generale “aree da ammassamento per l'emergenza”* e *“Viabilità di progetto”*, in z.t.o. **“E1-Parti del Territorio destinato a verde agricolo”** e relativamente alla particella n. 775 del fg. 3 da *“Aree per attrezzature e servizi di interesse generale “aree da ammassamento per l'emergenza”*, in z.t.o. **“E1-Parti del Territorio destinato a verde agricolo”** normato dal seguente art. delle vigenti N.T.A. del P.R.G.:

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, 25 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.

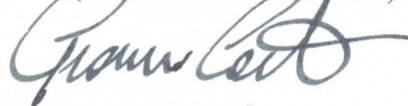
Muretti di protezione, elementi di arredo, attraversamenti, marciapiedi, recinzioni e piccole strutture funzionali del territorio devono essere realizzati con materiali e forme in rapporto con il contesto.

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.

Il progettista proponente

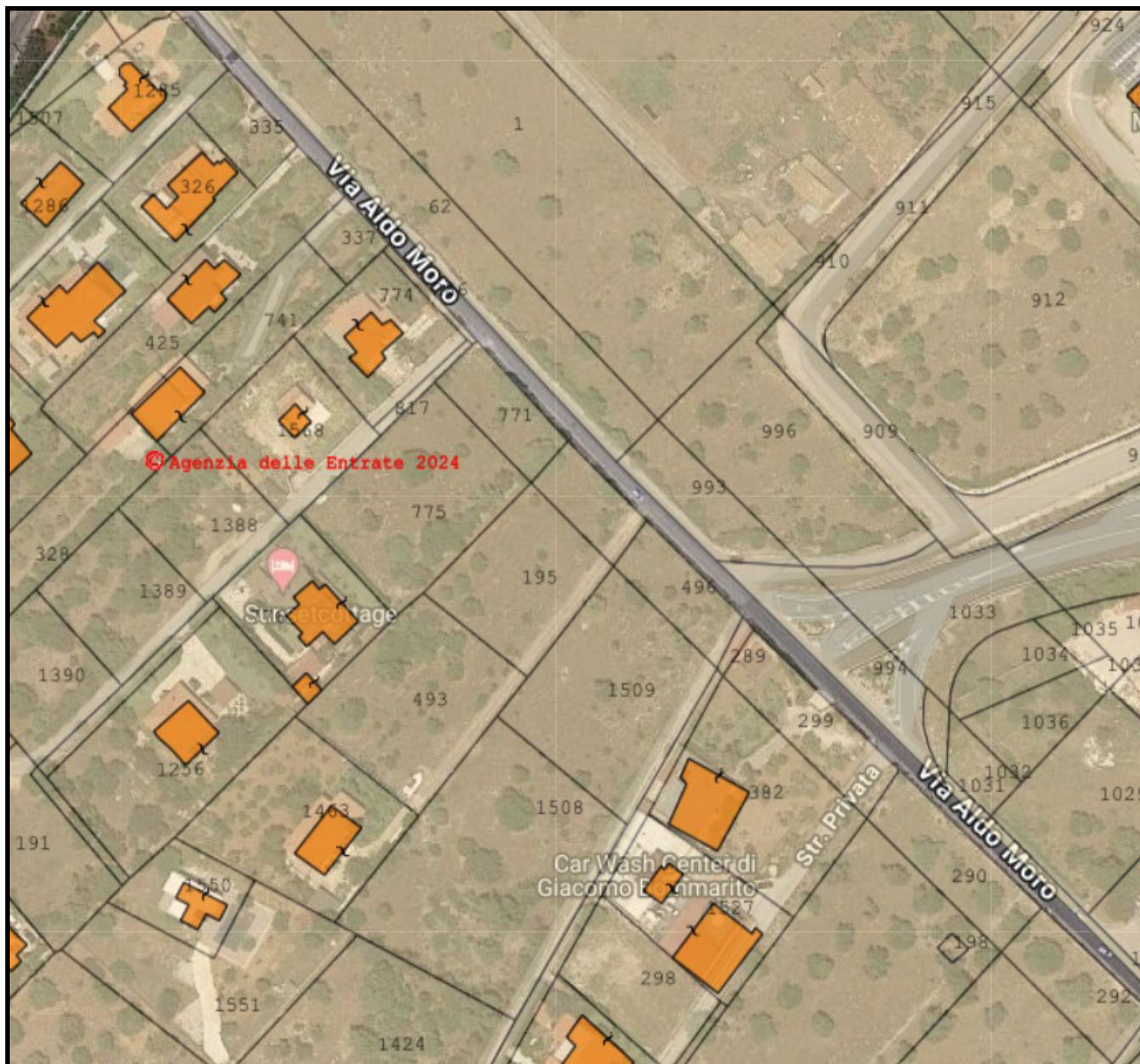
(Arch. Giovanni Cavataio)



Allegati:

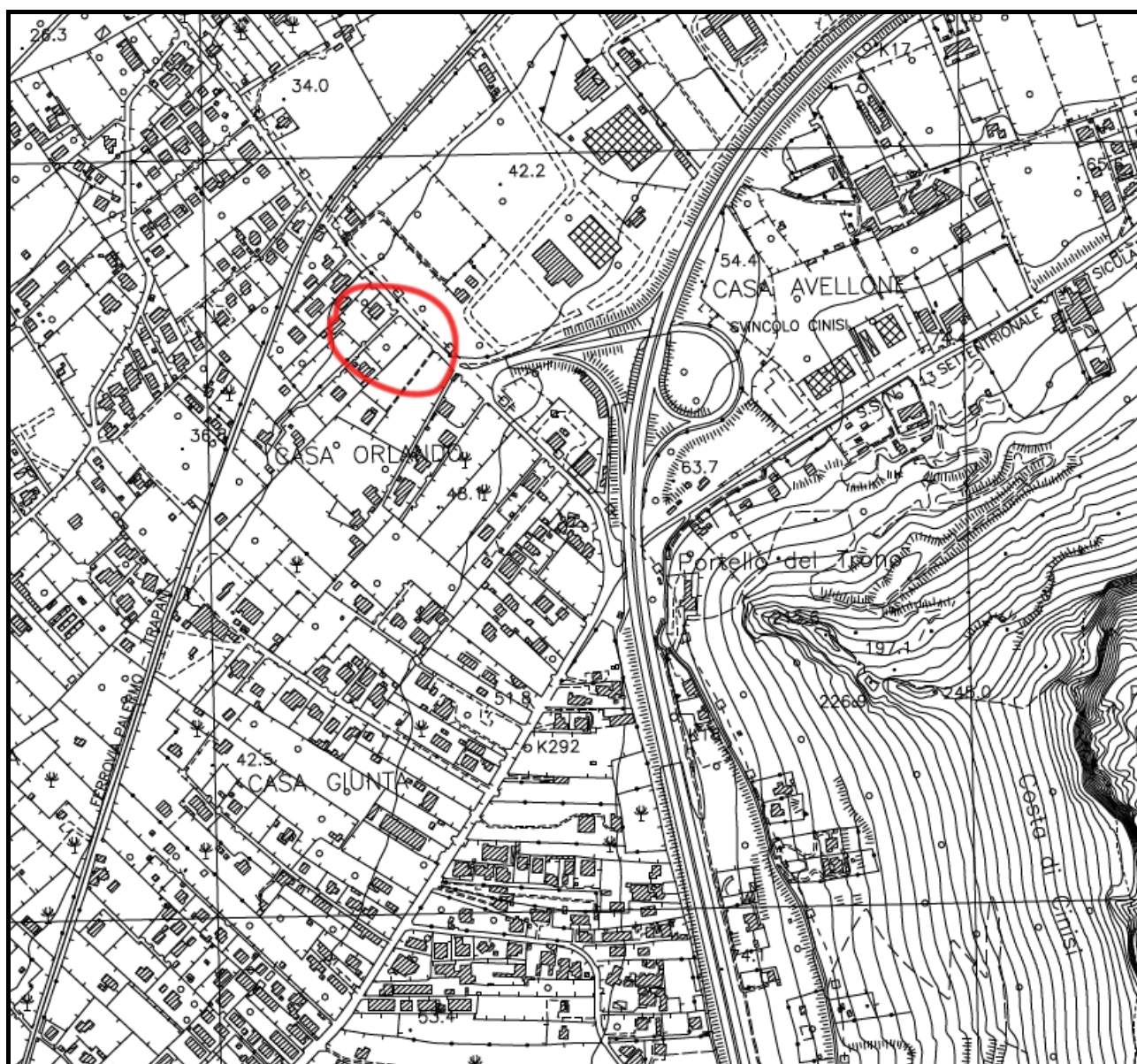
1. Stralcio di mappa catastale
2. Stralcio aerofotogrammetria
3. Stralcio P.R.G.
4. Proposta di variante
5. Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.
6. Certificato di destinazione urbanistica
7. Documentazione immagini dell'area oggetto di variante urbanistica.

ALLEGATO 1



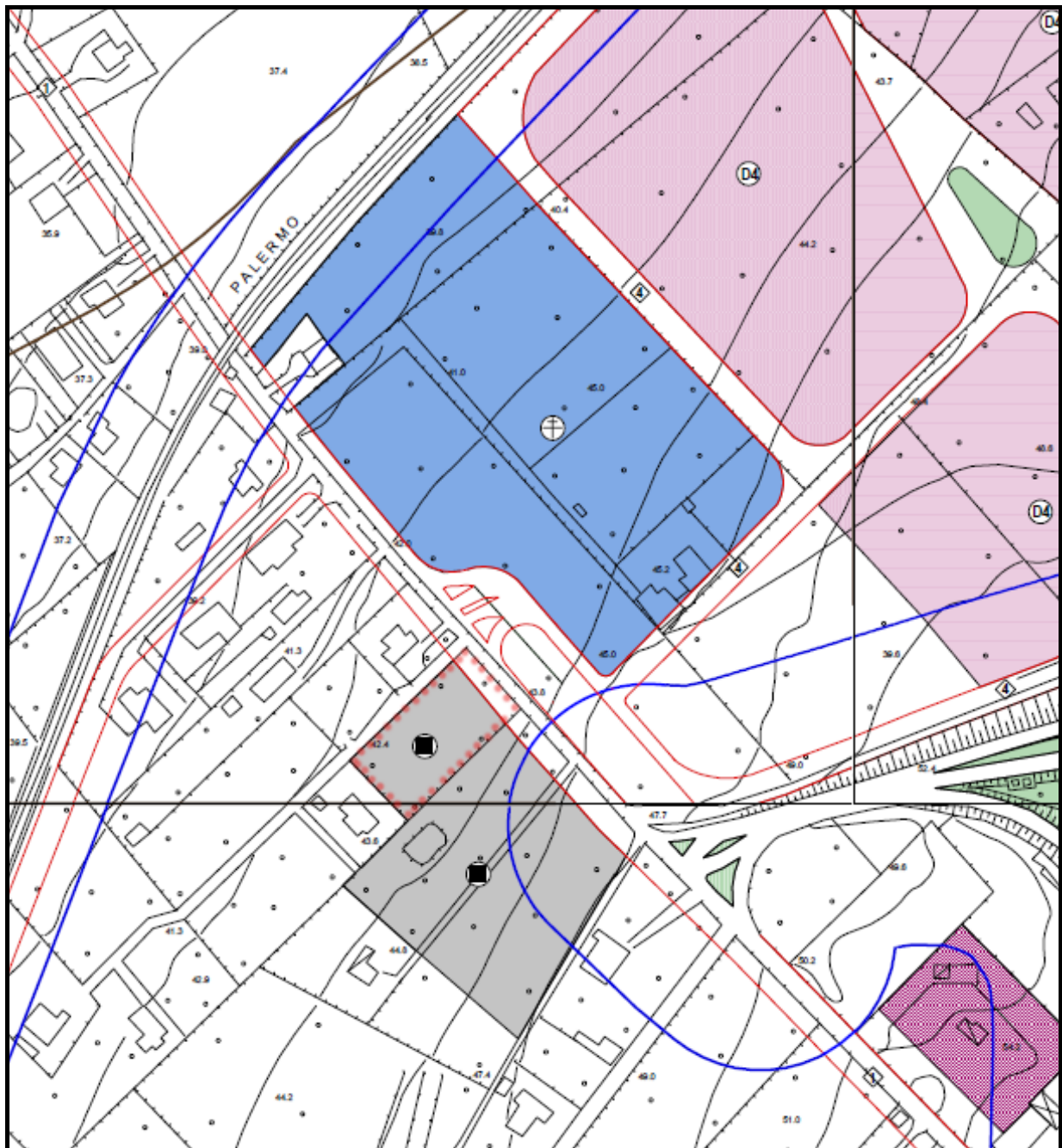
Stralcio di mappa Catastale

ALLEGATO 2

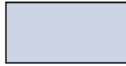


Stralcio aerofotogrammetria















ALLEGATO 3



Stralcio del PRG vigente

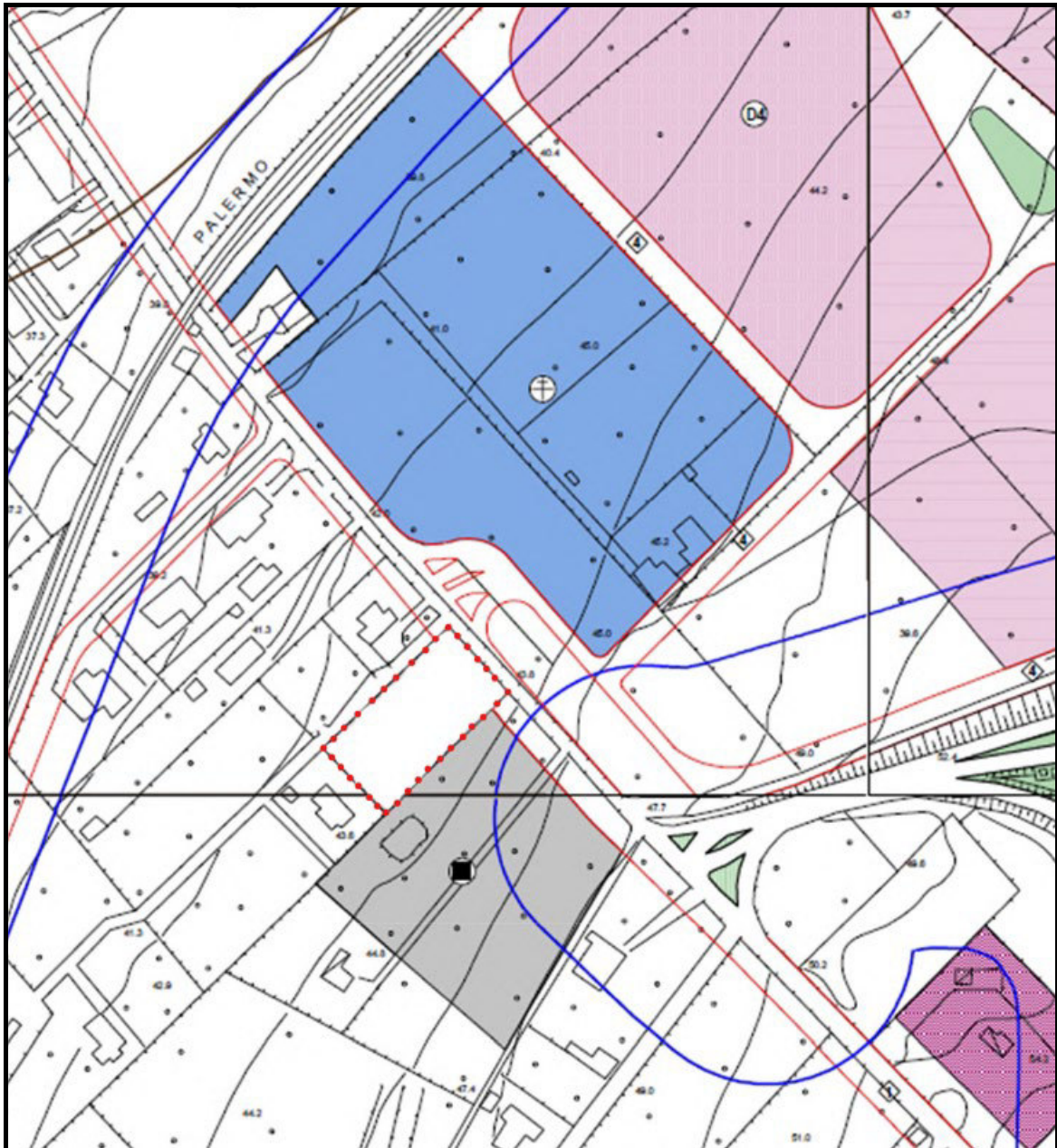


Aree per attrezzature e servizi di interesse generale

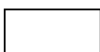


-  Aeroporto
-  Eliporto
-  Stazione ferroviaria/metropolitana
-  Porto
-  Attrezzature per il porto
-  Impianto di depurazione
-  Cimitero
-  Aree di ammassamento per l'emergenza
-  Centro comunale di stoccaggio rifiuti raccolti in maniera differenziata
-  Aree per attrezzature per la fruizione del mare
-  Presidi dello Stato
-  Mattatoio
-  Autoparco mezzi comunali
-  Attrezzature per l'istruzione superiore

Stralcio legenda del vigente PRG

ALLEGATO 4



Proposta di Variante al PRG

	E1 - Parti del territorio destinate ad usi agricoli
	E2 - Aree agricole sottoposte a vincolo di tutela
	E3 - Aree boschive

Legenda vigente PRG

ALLEGATO 5

ART. 33

Aree per attrezzature e servizi di interesse generale

Nelle aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale, è consentita esclusivamente la realizzazione degli impianti destinati alle varie attività di interesse pubblico e collettivo, definite da distinti simboli funzionali.

Le aree per le attrezzature e servizi di interesse generale sono preordinate all'esproprio, le relative attrezzature dovranno essere realizzate dagli enti e soggetti pubblici istituzionalmente competenti. Potranno essere realizzate anche dai privati, ma successivamente a specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale, per mezzo della quale dovrà essere garantita l'effettiva utilizzazione pubblica delle opere.

Articolo 33 delle Norme Tecniche d'Attuazione

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;

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 ch  di allevamenti intensivi senza terra.

Questi manufatti edilizi hanno diritto alla concessione se   giustificata, attraverso la presentazione di un piano produttivo dell'azienda, l'ubicazione e la necessit  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.l. 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 continuit  con quelle circostanti.

La concessione   onerosa ed   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 possibilit  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) cos  come particolari elementi di arredo esistenti.



COMUNE DI CINISI

CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

IV SETTORE
URBANISTICA - EDILIZIA - SUAP



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ART. 30 D.P.R. 380/2001
RECEPITO NELLA REGIONE SICILIANA CON LA L.R. 10 AGOSTO 2016 N. 16

Vista la richiesta verbale del 08/02/2022 da parte del Responsabile del IV Settore arch. Salvatore Giaimo;
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

- Che l'appezzamento di terreno censito in catasto al fg. 3 p.la 771 ricade in parte su "Aree per attrezzature e servizi di interesse generale "aree di ammassamento per l'emergenza" di cui all'allegato "a", secondo il P.R.G. approvato ed in parte su Viabilità di Progetto.

Vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 del Codice della Navigazione), piano di rischio aeroportuale (art. 707 comma 5 del Codice della Navigazione), sismico (Legge n. 64/1974), limite fasce di rispetto delle vie di comunicazione (Autostradale).

La particella 771 del fg. 3 ricade per intero su suolo del demanio traizerale (art. 13 L.R. 4/2003).

- Che l'appezzamento di terreno censito in catasto al fg. 3 p.la 775 ricade in Aree per attrezzature e servizi di interesse generale "aree di ammassamento per l'emergenza" di cui all'allegato "a", secondo il P.R.G. approvato.

Vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 del Codice della Navigazione), piano di rischio aeroportuale (art. 707 comma 5 del Codice della Navigazione), sismico (Legge n. 64/1974), limite fasce di rispetto delle vie di comunicazione (Autostradale).

Nelle more della rielaborazione del P.R.G., relativamente alle suddette aree (Aree per attrezzature e servizi di interesse generale "aree di ammassamento per l'emergenza") e, 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 inalterato dalla Legge 19/05/2003 n. 7 art. 24.

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

Dalla Residenza Municipale 08/02/2022



Il Tecnico-Incaricato
geom. Matteo Manzella

ALLEGATO N.7

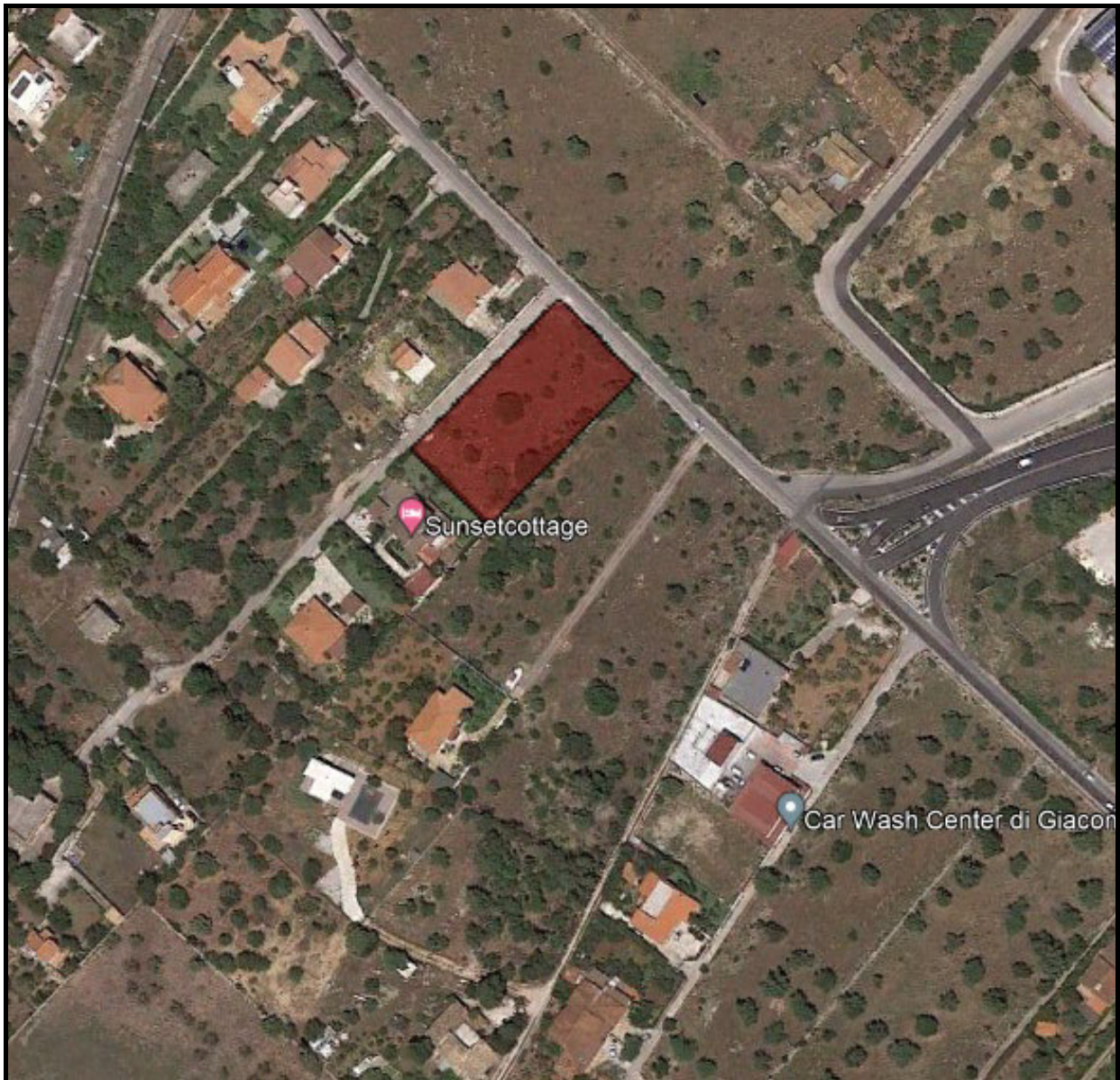


Immagine dell'area oggetto della variante urbanistica