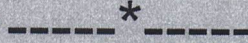




COMUNE DI CINISI

CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO



IV SETTORE

EDILIZIA - URBANISTICA - SUAP



RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA DI VARIANTE URBANISTICA

Esecuzione Sentenza TAR Sicilia sezione II di Palermo n. 1643/2021

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. 6 particelle n. 1041).

Allegati:

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

CINISI _____

Il Responsabile del procedimento
(Arch. Giovanni Cavataio)



VISTO

Il Commissario ad acta
(Geom. Antonino Birriola)



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 Piano Peri divenuto “zona bianca” per la decadenza dei vincoli espropriativi dello strumento urbanistico generale.

Detto terreno è identificato in Catasto al Fg. n. 6 particelle n. 1041.

Il procedimento di variante si rende necessario al fine di ottemperare alla Sentenza del TAR Sicilia Sez. II di Palermo n. 1643/2021 con la quale detto Tribunale, accogliendo il ricorso n. 470 del 2021 proposto dai signori Gambarotta Carlo e Trupiano Rosalia, 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 30.09.2021 prot. n. 15397 è stato disposto l’intervento sostitutivo con la nomina del geometra Antonino Birriola 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 Piano Peri ed è segnata al N.C.T. al Fg. 6 particelle n. 1041, per una estensione complessiva di mq 3577.

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 il realizzando Asse Viario di collegamento tra la SS113 e la via Paolo Butera (approvato con Decreto Dirigenziale 240/DRU del 22 novembre 2023), 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, detta area ricade come di seguito riportato:



- a) Per circa 348 mq sul realizzando “Asse Viario di collegamento che si diparte dalla SS 113 fino alla via Paolo Butera” approvato con Decreto Dirigenziale 240/DRU del 22 novembre 2023;
- b) Per circa 500 mq su Tracciato Viario di previsione;
- c) La restante porzione (mq. 2729 circa), in zona E2 - Aree agricole sottoposte a vincolo di tutela.

In particolare le E2 “Aree agricole sottoposte a vincolo di tutela” sono normate dall’art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G. che così recita:

“Il Prg tutela la vegetazione del territorio agricolo. In particolare vuole conservare gli elementi naturali (filari di alberi lungo i confini delle strade e dei campi, gruppi di alberi isolati, boschetti) e vieta il taglio in particolare in aree interessate dalla coltivazione di ulivi di antico impianto. Nel caso di morte di qualche elemento è necessaria la sostituzione dello stesso. Inoltre, deve essere assicurata una manutenzione continua e nei casi di degrado botanico o di malattia bisogna ricorrere ad interventi specializzati di conservazione. In queste aree vigono i parametri edificatori delle zone agricole di cui all’art. 26, con la prescrizione che, nel caso di edificazione o progetto di trasformazione del fondo agricolo, deve essere aggiunta alla documentazione prevista un rilievo degli alberi di ulivo esistenti su apposita cartografia in scala 1:500 e una relazione agronomica per valutare l’impatto delle attività previste sull’assetto del fondo interessato”.

L’area è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni: *aeroportuale (art. 707 comma 1 del Codice della Navigazione), sismico (Legge n. 64/74).*

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 sull’area oggetto della presente variante ovvero la porzione della particella 1041 di circa 500 mq ricadente in zona destinata a Tracciato Viario di previsione non sono in itinere



progetti di opere pubbliche, né tantomeno sono previsti interventi nel Piano Triennale OO.PP. 2021-2023.

ANALISI DI PROPOSTA DELLA VARIANTE URBANISTICA

Dal contraddittorio tra le parti interessate dal procedimento de quo ed a seguito di apposita verifica 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. 6 p.lla 1041 porzione **zona "E2- Aree agricole sottoposte a vincolo di tutela"**.

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.

La variante urbanistica prevede quindi la ritipizzazione dell'area interessata dalla Sentenza TAR Sicilia Sez. II di Palermo n. 1643/2021, relativamente alla porzione della particella n. 1041 del foglio 6 da "*Strada di previsione*", in z.t.o. "**E2-Aree agricole sottoposte a vincolo di tutela**" normato dal seguente art. 27 delle vigenti N.T.A. del P.R.G.:

ART. 27

Zone E2

Aree agricole sottoposte a vincolo di tutela

Il Prg tutela la vegetazione del territorio agricolo. In particolare vuole conservare gli elementi naturali (filari di alberi lungo i confini delle strade e dei campi, gruppi di alberi isolati, boschetti) e vieta il taglio in particolare in aree interessate dalla coltivazione di ulivi di antico impianto.

Nel caso di morte di qualche elemento è necessaria la sostituzione dello stesso. Inoltre, deve essere assicurata una manutenzione continua e nei casi di degrado botanico o di malattia bisogna ricorrere ad interventi specializzati di conservazione.

In queste aree vigono i parametri edificatori delle zone agricole di cui all'art. 26, con la prescrizione che, nel caso di edificazione o progetto di trasformazione del fondo agricolo, deve essere aggiunta alla documentazione prevista un rilievo degli alberi di ulivo esistenti su



apposita cartografia in scala 1:500 e una relazione agronomica per valutare l'impatto delle attività previste sull'assetto del fondo interessato.

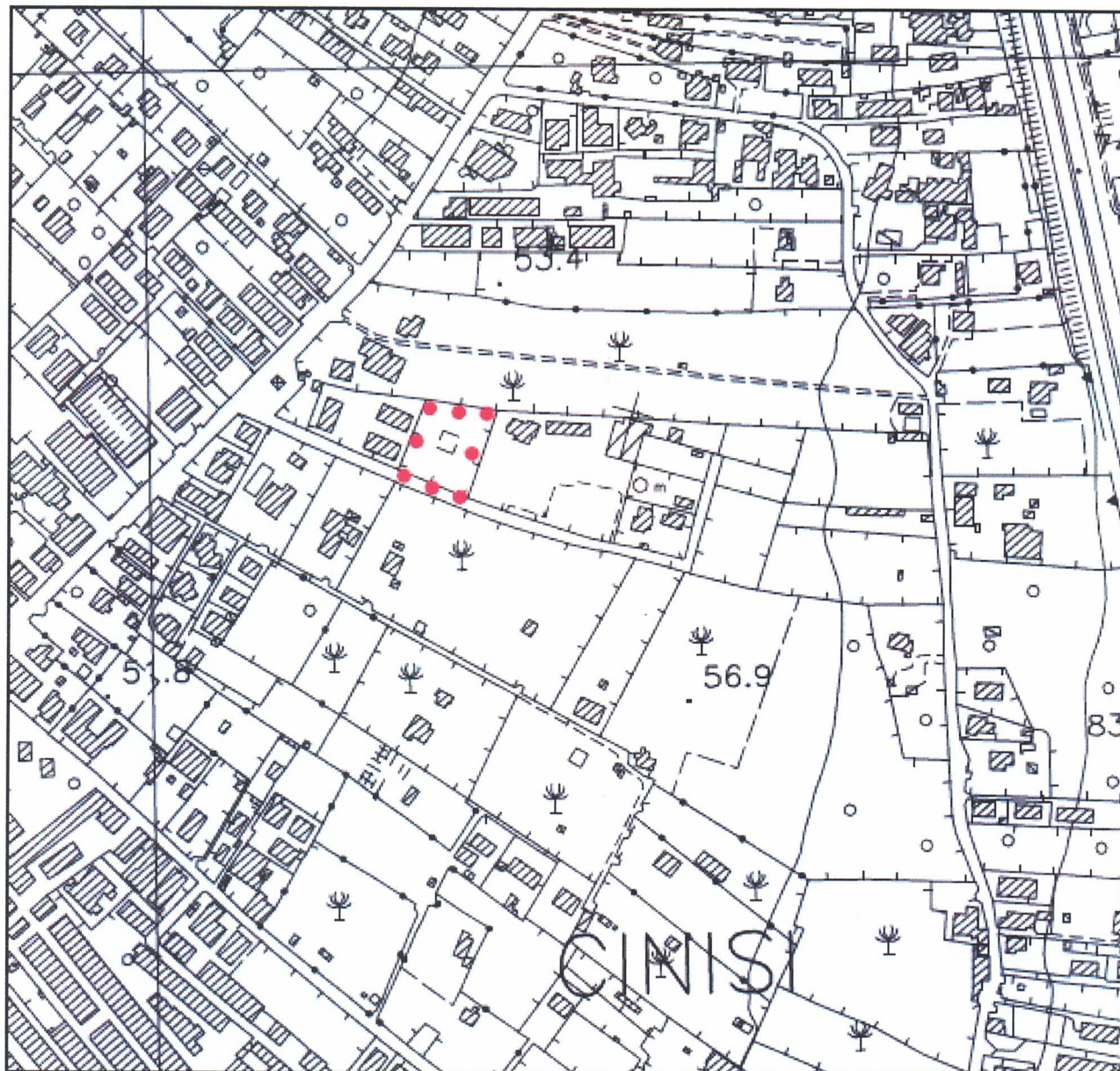
Il progettista proponente
(Arch. Giovanni Cavataio)

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.

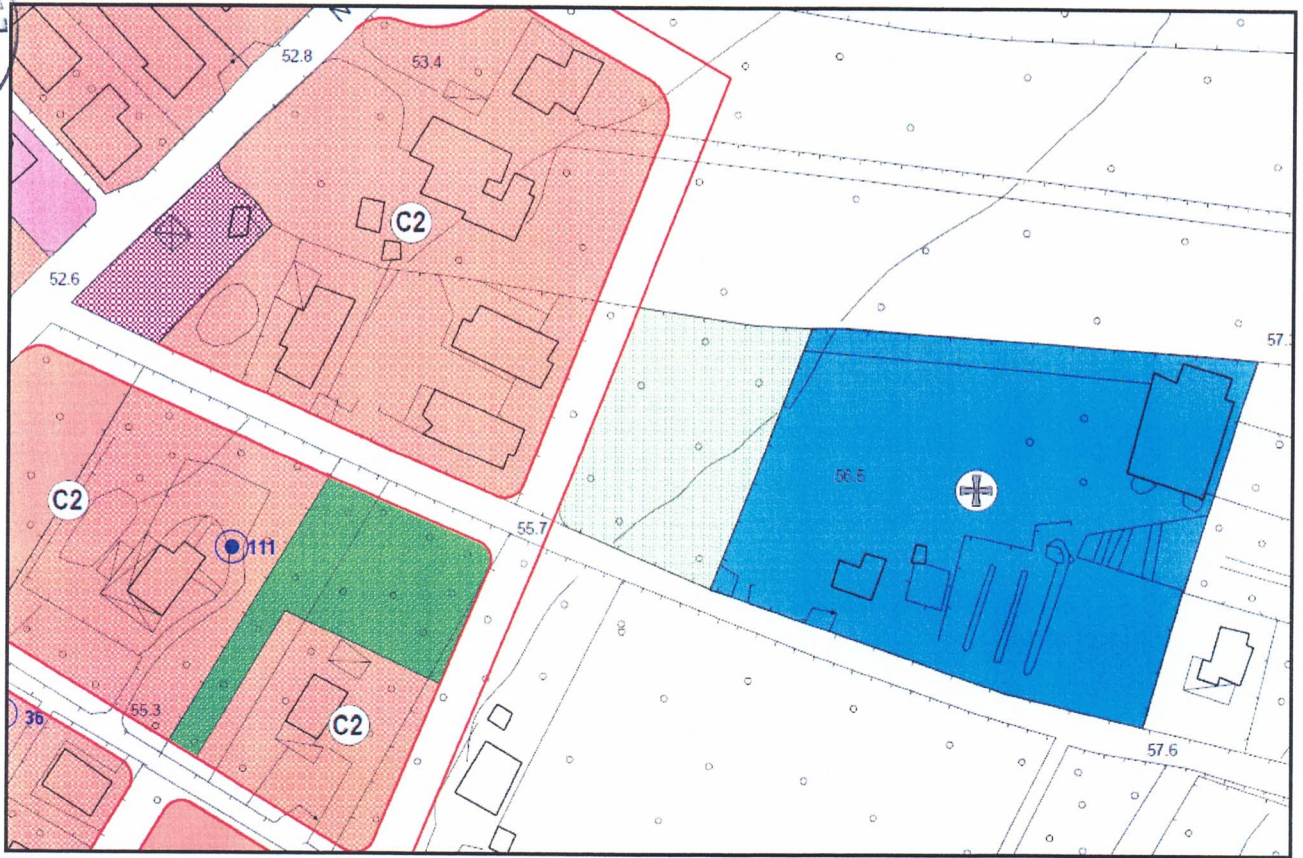


stralcio di mappa Catastale

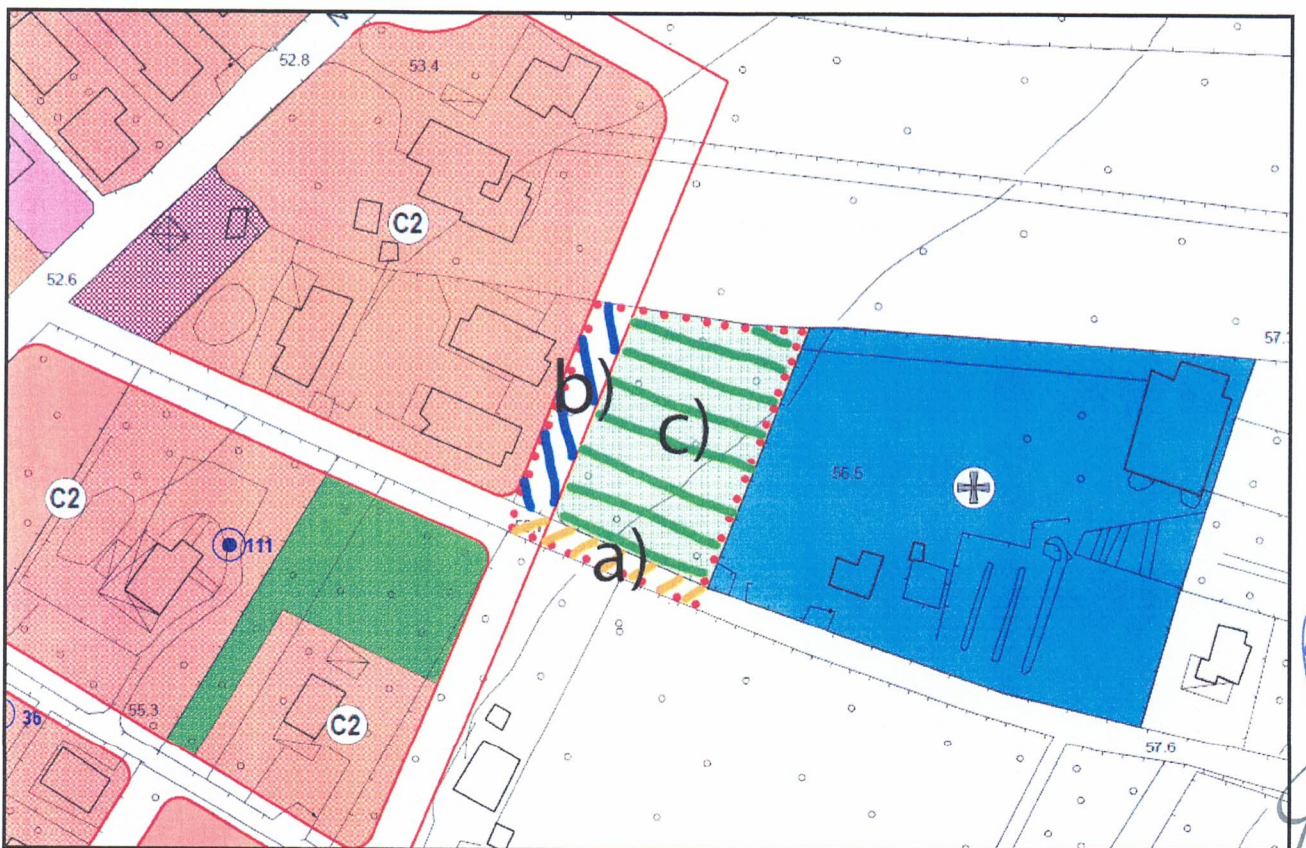


Stralcio Carta Tecnica Regionale

ALLEGATO 3







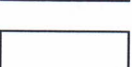




Stralcio del PRG vigente



Stralcio del PRG vigente con evidenziate la particella 1041 del foglio 6

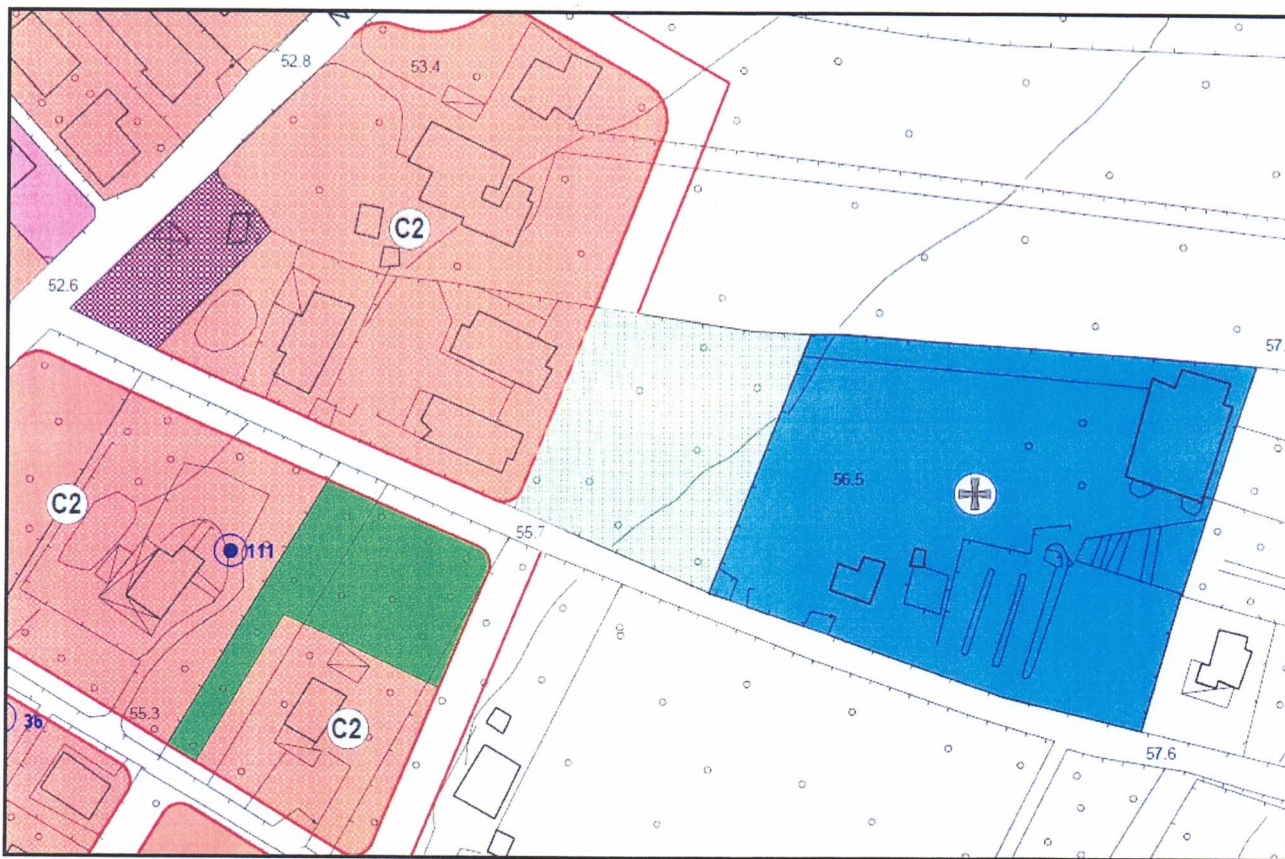


| | |
|---|---|
|  | C4 - Aree per edilizia residenziale pubblica |
|  | C5 - Aree residenziali stagionali <i>zona stralciata</i> |
|  | D1 - Aree per attività produttive, artigianali, industriali e terziarie-commerciali |
|  | D2 - Aree per attività commerciali |
|  | D3 - Aree per attività turistico-alberghiere |
|  | D4 - Piano Particolareggiato approvato con D.A. 320/DRU del 7/7/1998 |
|  | E1 - Parti del territorio destinate ad usi agricoli |
|  | E2 - Aree agricole sottoposte a vincolo di tutela |
|  | E3 - Aree boschive |

Stralcio legenda del vigente PRG



ALLEGATO 4



Proposta di Variante al PRG



ART. 27

Zone E2

Aree agricole sottoposte a vincolo di tutela

Il Prg tutela la vegetazione del territorio agricolo. In particolare vuole conservare gli elementi naturali (filari di alberi lungo i confini delle strade e dei campi, gruppi di alberi isolati, boschetti) e vieta il taglio in particolare in aree interessate dalla coltivazione di ulivi di antico impianto.

Nel caso di morte di qualche elemento è necessaria la sostituzione dello stesso. Inoltre, deve essere assicurata una manutenzione continua e nei casi di degrado botanico o di malattia bisogna ricorrere ad interventi specializzati di conservazione.

In queste aree vigono i parametri edificatori delle zone agricole di cui all'art. 26, con la prescrizione che, nel caso di edificazione o progetto di trasformazione del fondo agricolo, deve essere aggiunta alla documentazione prevista un rilievo degli alberi di ulivo esistenti su apposita cartografia in scala 1:500 e una relazione agronomica per valutare l'impatto delle attività previste sull'assetto del fondo interessato.

Articolo 27 delle Norme Tecniche d'Attuazione



Marca da bollo € 16,00

(Cod. Id.: 01171089441149 del 03/08/2020)

Pratica Portale SUE n. 179/2020-CDU

c.f. 80017500820

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 03/08/2020 prot. 16843 dal signor **GAMBAROTTA Salvatore** nato a Palermo il 14/10/1969 e residente a Terrasini in via Papa Giovanni Paolo II n.6;
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;
Vista la ricevuta di versamento di € 84,24 per diritti di segreteria, istruttoria e urgenza;
Visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

che l'appezzamento di terreno sito nel territorio del comune di Cinisi, segnato al N.C.T. **folio di mappa n° 6 particella 1041** ricade per la maggiore estensione (circa mq. 2.957,00) in zona **E₂ Aree agricole sottoposte a vincolo di tutela** di cui all'allegato "a" secondo il P.R.G. approvato, e per la minore estensione (circa mq. 620,00) su **Tracciato Viario di Previsione**.

Vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 del codice della navigazione), sismico (Legge n. 64/1974).

Nelle more della rielaborazione del P.R.G., relativamente alle suddette aree (Tracciato Viario di previsione), si applica il D.P.R. 08/06/2001 n. 327 art. 9 recepito nella Regione Sicilia con L.R. 02/08/2002 n. 7 art. 36 come integrato dalla Legge 19/05/2003 n. 7 art. 24.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi.

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

Dalla Residenza Municipale, li **04/08/2020**

Il Capo Settore
geom. Matteo Manzella ¹

¹ - Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Certificato di destinazione Urbanistica



ALLEGATO N.7



Immagine dell'area oggetto della variante urbanistica