



# 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. 1267/2021 su ricorso n. 2122/2020  
proposto da Cucinella Vito contro il Comune di Cinisi**

*Variante al P.R.G. vigente per la riclassificazione urbanistica di un lotto di terreno sito nel territorio di Cinisi c/da Presti divenuto "zona bianca" per effetto della decadenza dei vincoli espropriativi dello strumento urbanistico generale (in Catasto al Fg. n. 11 particella 1698).*

### **Allegati:**

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

CINISI 12-06-2024

Il Responsabile del procedimento  
(Arch. Giovanni Cavataio)



VISTO

Il Commissario ad acta  
(geom. Antonino Birriola)

## PREMESSA

In questa sede viene considerata la proposta di conferma del vincolo espropriativo a sede stradale di previsione del vigente P.R.G. del Comune di Cinisi, del lotto di terreno in c.da Presti divenuto "zona bianca" per la decadenza dei vincoli espropriativi dello strumento urbanistico generale.

Detto terreno è identificato in Catasto al Fg. n. 11 particella 1698 proveniente dalla originaria particella 308 soppressa a seguito di frazionamento del 14/01/2002, la soppressione ha generato le particelle 1698 e 1699;

- la particella 1698 oggetto della presente Variante Urbanistica ha una superficie catastale di mq 2625 intestata a D.V. COSTRUZIONE S.R.L Sede in CINISI (PA) Atto del 20/01/2023 Pubblico ufficiale BARABBINO CARLO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 13733 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3314.1/2023 Reparto PI di PALERMO in atti dal 27/01/2023;
- la particella 1699 di mq. 61 ricade interamente sulla sede stradale (Via delle Case) da cui ha accesso il lotto in questione.

Il procedimento di variante si rende necessario al fine di ottemperare alla Sentenza del TAR Sicilia Sez. III di Palermo n. 1267/2021 con la quale detto Tribunale, accogliendo il ricorso n. 2122 del 2020 proposto dal sig. Cucinella Vito, 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 del 30/09/2021 prot. n. 15421 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 riconferma del vincolo, è sita nel Comune di Cinisi in contrada Presti ed è segnata al N.C.T. al Fg. 11 Particelle n. 1698, per una estensione complessiva di mq 2625,00.

In particolare il terreno, di forma pressoché rettangolare, si trova ubicato sul lato Est del Comune di Cinisi, in prossimità centro abitato, ed è confinate da un lato con la via comunale denominata via Delle Case da cui ha accesso, da un secondo lato con la Ferrovia ed altri due lati con proprietà private.

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 24/03/2022, detta area ricade come di seguito riportato:

- quota parte (circa 1450 mq) in su area destinata a “Verde Attrezzato” non oggetto della presente, come stabilito dalla sentenza;
- quota parte (circa 1175 mq) in “Viabilità di Progetto ed aree di Verde per arredo urbano o stradale” preordinate all'esproprio, oggetto della presente riconferma di vincolo.

In definitiva l'area oggetto della presente è la porzione della particella 1698 avente una superficie di 1175 mq destinata a *Viabilità di Progetto ed aree di Verde per arredo urbano o stradale*.

L'area è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni: *aeroportuale (art. 707 comma 1 del Codice della Navigazione)*, *sismico (Legge n. 64/74)*, *limite fasce di rispetto delle vie di comunicazione (FFSS)*, *inoltre è attraversata dalla condotta fognaria facente parte del “Programma di Attuazione della rete fognante del Comune” approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 118 del 06 giugno 1986;*

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 quanto necessita la riconferma del vincolo arredo viaria di previsione.

ge



## 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 riconferma della destinazione urbanistica pregressa in quanto la presenza del sotto servizio risulta di fondamentale importanza e per ovvi motivi, qualsiasi ulteriore destinazione urbanistica appare quantomeno illogica.

La variante urbanistica prevede quindi la riconferma dell'area interessata dalla Sentenza TAR Sicilia Sez. III di Palermo n. 1267/2021, relativamente dalla particella n. 1698 del foglio 11 da "Viabilità di Progetto ed aree di Verde per arredo urbano o stradale", in z.t.o. "Viabilità di Progetto ed aree di Verde per arredo urbano o stradale", normato dal seguente art. 38 delle vigenti N.T.A. del P.R.G.:



**Il progettista proponente**  
(Arch. Giovanni Cavataio)

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Giovanni Cavataio", written over the official stamp.

### Allegati:

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



ALLEGATO 1



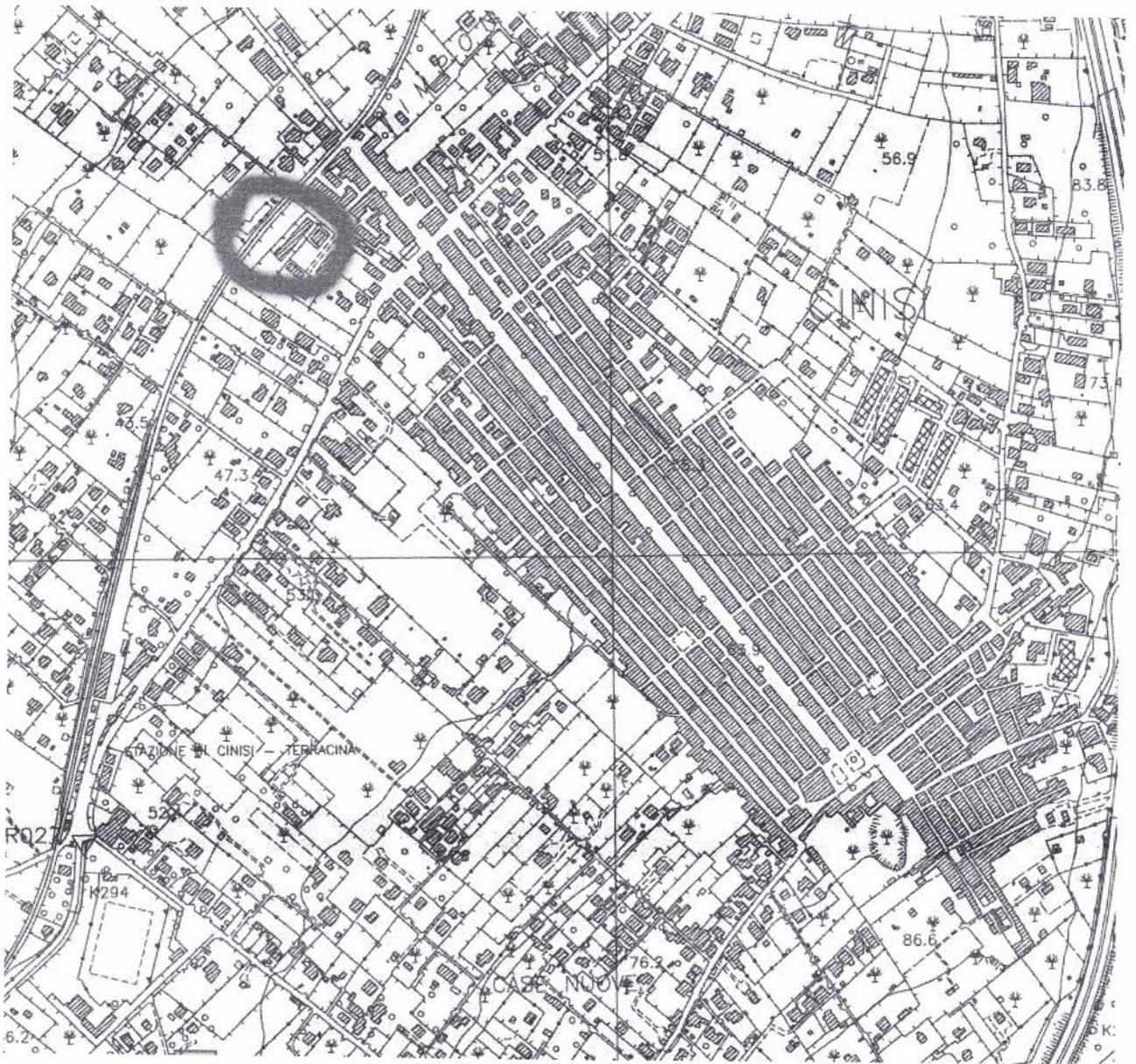
Stralcio di mappa Catastale (foglio 11 particella 1698)

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

COMUNE DI CINIC  
UFFICIO  
TECNICO  
LL. PP.

ALLEGATO 2



Stralcio aerofotogrammetria

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

COMUNE DI CINISI  
UFFICIO  
TECNICO  
LL. PP.

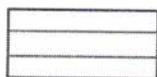
ALLEGATO 3



Stralcio del PRG vigente



**Verde per arredo urbano o stradale**



**Viabilità di progetto**



Stralcio legenda del vigente PRG

## ALLEGATO 4

### ART. 38

#### **Verde per arredo urbano o stradale**

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

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

29

---

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

Articolo 38 delle Norme Tecniche d'Attuazione


ALLEGATO N.5

 **COMUNE DI CINISI**  
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO 

IV SETTORE  
URBANISTICA – EDILIZIA – SUAP  
Servizio 1  
edilizia privata

---

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

---

**IL CAPO SETTORE**

Vista la richiesta verbale del 24/03/2022 da parte del Geom. Antonino Birriola n.g. di Commissario ad Acta;  
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 pubblicato nella G.U.R.S. n. 10 del 2 marzo 2007;  
Visti gli atti d'ufficio

**CERTIFICA**

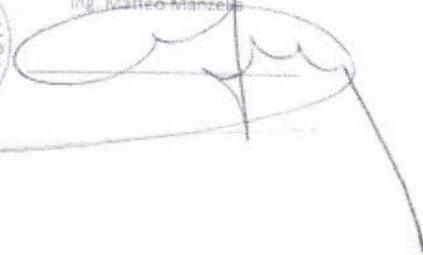
che l'appezzamento di terreno sito nel comune di Cinisi, segnato al N.C.T. al foglio di mappa 11 particella 1698 ricade in parte in *Aree di Verde Pubblico Attrezzato (VA)* ed in parte su *Tracciato Viario di Previsione*, secondo il P.R.G. approvato.

Vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 del codice della navigazione), sismico (Legge 54/1974).

Nelle more della rielaborazione del P.R.G., relativamente alle suddette aree (Tracciato Viario di Previsione), si applica il D.P.R. 08/05/2001 n. 322 art. 9 recepito nella Regione Sicilia con L.R. 02/08/2002 n. 7 art. 36 come integrato dalla Legge 19/05/2003 n. 7 art. 24.

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

Dalla Residenza Municipale 24/03/2022

 Il Sostituto Capo Settore  
Ing. Matteo Manzella 



Certificato di destinazione Urbanistica



ALLEGATO N.6



Immagine dell'area oggetto della variante urbanistica

*QC*

COMUNE DI CINISI  
UFFICIO  
TECNICO  
L. PP.