



COMUNE DI CINISI

CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO



IV SETTORE

URBANISTICA – EDILIZIA – SUAP

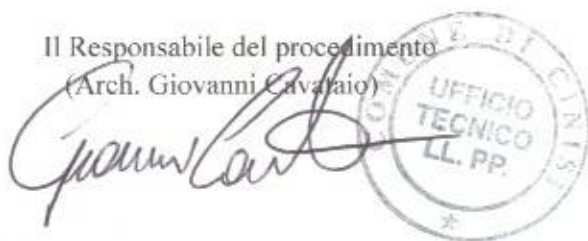
cinisi@sicurezzapostale.it

Ritipizzazione Urbanistica dell'area Sita in Cinisi c./da Giardinaccio in Catasto al foglio 13 particella 2275

(sentenza TAR Sicilia — sezione III di Palermo n.2307/2019)

CINISI 05-05-2026

Il Responsabile del procedimento
(Arch. Giovanni Cavalario)



VISTO

Il Commissario ad acta
(geom. Antonino Birriola)

IL COMMISSARIO AD ACTA
Geom. Antonino Birriola



COMUNE DI CINISI

CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

-----*-----

IV SETTORE

URBANISTICA – EDILIZIA – SUAP

cinisi@sicurezzapostale.it



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE PER LA RIPITIZZAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SITA IN QUESTO COMUNE NELLA CONTRADA GIARDINACCIO IDENTIFICATA IN CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA N. 13 PARTICELLA 2275.

SENTENZA TAR SICILIA 2307/2019

Proprietà: Lo Chirco Clara Maria

- **PREMESSE:**

Variante al P.R.G. vigente approvato con D.Dir. n. 1466 del 20.12.2006 e pubblicato sulla G.U.R.S. in data 02.03.2007, per la ritipizzazione dell'area ubicata in questo comune censita in catasto al foglio 13 part. 2275.

MOTIVI DELLA VARIANTE

A seguito di ricorso del 14/11/2018 notificato a questo comune in data 20/11/2018 prot. 25458 presentato da Lo Chirco Clara Maria, ed in considerazione del silenzio dell'Amministrazione con sentenza TAR 2307/2019 del 07/10/2019 al Comune di Cinisi è stato ordinato di provvedere sulla predetta istanza, con l'adozione di un provvedimento esplicito di ritipizzazione urbanistica delle aree di proprietà dei ricorrenti.

A seguito del silenzio dell'Amministrazione in ossequio della sentenza TAR 2307/2019 del 07/2019, con nota prot. 558 del 06/04/2023 il Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente, nominato già commissario per l'esecuzione della citata Sentenza, delega il geom. Antonio Birriola funzionario in servizio presso lo stesso Dipartimento commissario ad Acta per l'esecuzione alla sentenza dello stesso TAR, che stabilisce l'obbligo dell'Amministrazione di provvedere in merito all'istanza di ritipizzazione urbanistica delle aree di proprietà dei ricorrenti identificata in catasto al foglio di mappa n. 13 particella 2275 di are 694.

INQUADRAMENTO URBANISTICO: PRG - STATO ATTUALE

L'area oggetto di analisi nell'attuale P.R.G. vigente ricade:
in area per attrezzature dell'istruzione (scuola Media) per tutta la particella di are 694,
pertanto, la destinazione delle aree destinate ad attrezzature comporta vincolo
espropriativo in relazione alle aree preordinate all'esproprio.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE - STATO FUTURO

Considerato che non sono previste opere di interesse pubblico (progetti in itinere, ampliamenti etc.) nelle aree in questione, né tantomeno previsioni di interventi nel piano triennale delle Opere Pubbliche né tantomeno provviste finanziarie, e atteso che, il Comune di Cinisi ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma I, della L.R. 15/91 ha l'obbligo della rielaborazione del PRG nell'ambito del quale le singole problematiche potrebbero trovare una definitiva soluzione nel quadro di una organica revisione delle scelte urbanistiche, pertanto al fine di non stravolgere la futura pianificazione obbligatoria, le aree interessate dal vincolo scaduto trovano nuova destinazione urbanistica come zone "E1" — parti del territorio destinati ad usi agricoli normate dall'art. 26 delle 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 Dl. 1/4/68 N. 1404, per una distanza di:
 - o m. 40 dalle strade extraurbane principali;
 - o m. 30 dalle strade extraurbane secondarie;
 - o 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.

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.

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 in 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 garage, 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:

- o non possono essere realizzate in materiale provvisorio (bandone o lamiera); - nel caso di capannoni la copertura sarà a capanna in coppi o tegole; - le finiture saranno improntate alla massima semplicità escludendo tra i materiali l'alluminio, eventualmente per gli infissi può essere utilizzato il metallo verniciato scuro.

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

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

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

- 1) rispettano i seguenti limiti prescritti dall'art. 22 della L.R. 27/12/'78 n. 71:
 - o distanza di almeno 500 m. dai centri abitati o da residenze sparse eventualmente presenti;
 - o rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area proposta per l'insediamento;-
 - o 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;
 - o 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 igienicosanitarie 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 Al, 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.

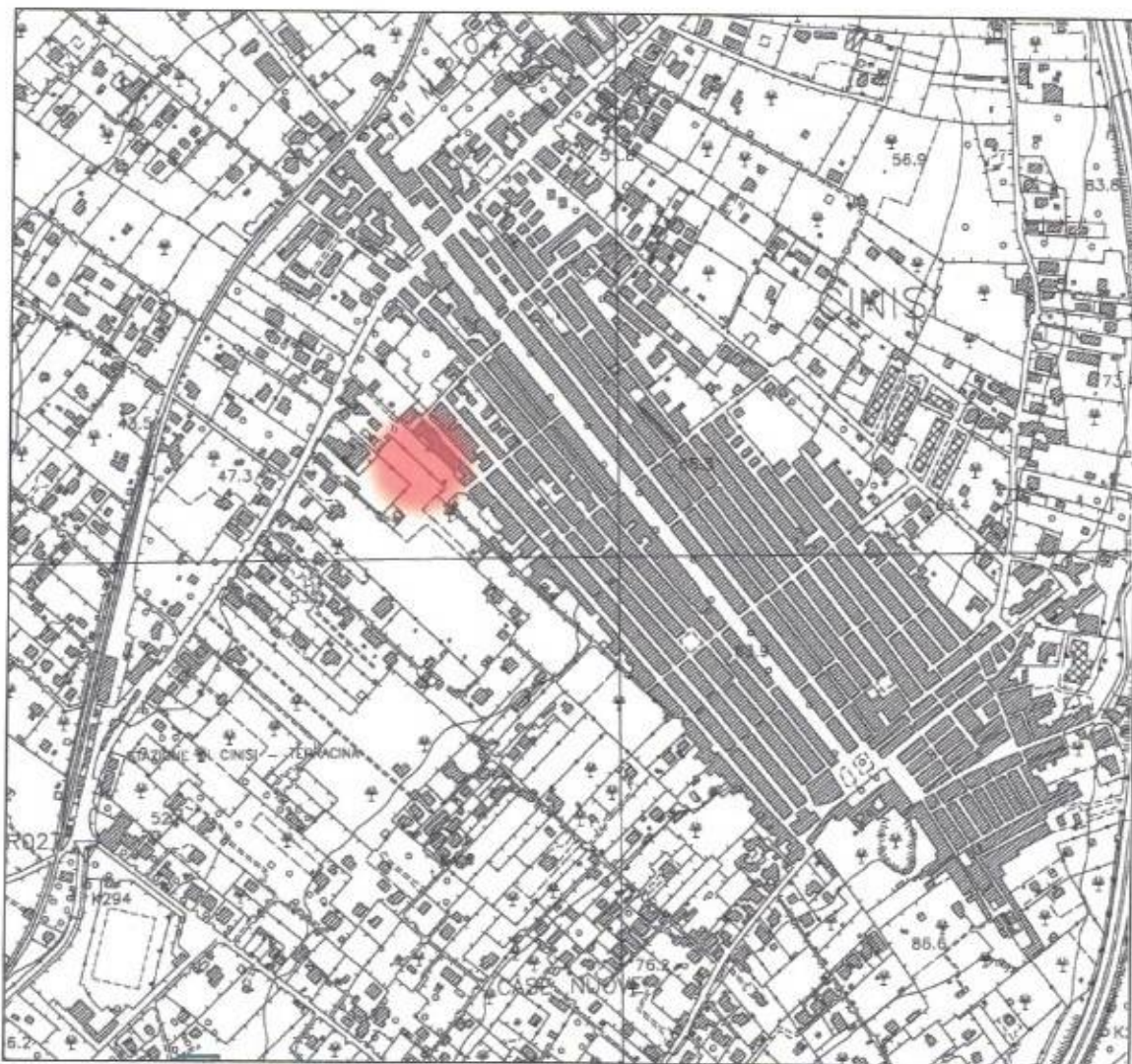
• VINCOLI, TUTELE E INDIRIZZI SPECIFICI

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.

STRALCIO DELLA CARTA TECNICA REGIONALE





Ubicazione

STRALCIO P.R.G.
scala 1: 5000



Ubicazione

ESTRATTO MAPPALE
Foglio 13 part.IIa 2275
scala 1:2000

STRALCIO DELLA TAVOLA 7d DEL VIGENTE P.R.G.






Aree per attrezzature dell'istruzione

- Ⓐ Asilo nido, scuola materna
- Ⓔ Scuola elementare
- Ⓜ Scuola media

STRALCIO DELLA TAVOLA 7d DEL VIGENTE P.R.G. CON MODIFICHE



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