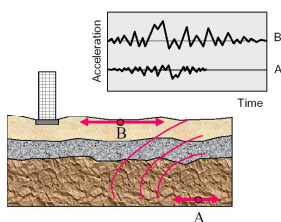


**STUDIO GEOLOGICO PROPEDEUTICO ALLA RITIPIZZAZIONE
URBANISTICA DI CUI ALLA SENTENZA TAR PALERMO,
SEZ. II, N. 03338/2021 RELATIVAMENTE ALL'APPEZZAMENTO DI SITO
NEL COMUNE DI CINISI IN C.DA PIANO CAVOLI - FG. 12 – P.LLA 768 DI
PROPRIETA'
SIG. CASCINO ANTONIO.**

Studio di Geologia

Studi di Geologia Ambientale e Tecnica
Indagini penetrometriche e sismiche
Via Roma n° 60 – 90040 Montelepre (PA)

Dott. Geol. Francesco Sapienza
Tel.e Fax +39/091.737.36.60 - Cell. 360.29.27.69
e-mail: sapienzafr@libero.it
pec: geosapienza@pec.epap.it



VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

RAPPORTO PRELIMINARE

(Art. 12 D. lgs. N. 152/2006 e s.m.i.)

DATA: LUGLIO 2026

COMMITTENTE: SIG. CASCINO ANTONIO

	(COMMITTENTE)		IL GEOLOGO Dott. Francesco Sapienza

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

RAPPORTO PRELIMINARE

(Art. 12 D. lgs. N. 152/2006 e s.m.i.)

PROGETTO:

PROGETTO PER RITIPIZZAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SITA IN CINISI IN C.DA "PIANO CAVOLI" IDENTIFICATA AL CATASTO FG. 12 – P.LLA 768.

1.PREMESSA

Nell'ambito dei lavori propedeutici alla Ritipizzazione Urbanistica di cui alla sentenza TAR Palermo, sez. II, n.03338/2021 e a seguito della Relazione Tecnica del Comune di Cinisi del 06.07.2026 a firma dell'Arch. Cavataio Giovanni & Commisario ad Acta Donatello Messina, relativamente all'appezzamento di sito nel comune di Cinisi (PA) in C.da Piano Cavoli di Proprietà del Sig. Cascino Antonio, nato a Palermo il 22.10.1968 (c.f.CSNNTN68R22G273B) e residente a Terrasini nella via G.B. Cataldi n.90, di cui al fg. 12 p.lla 768 di 1608 mq, lo scrivente dott. Geol. Francesco Sapienza, regolarmente iscritto all'Ordine Regionale dei Geologi di Sicilia al n°1014, geologo libero professionista, con studio tecnico in Montelepre in Via Roma 60 (PA), ha redatto la presente relazione di Verifica di Assoggettabilità a VAS, in relazione alla proposta di Variante al Piano Regolatore generale vigente e ritipizzazione urbanistica del lotto succitato e sito in c.da "Piano Cavoli" a Cinisi (PA).

In particolare, la proposta riguarda la riqualificazione dell'area attualmente ricadente in area con destinazione urbanistica da: "P" *Parcheggio pubblico*, di cui al P.R.G. vigente (approvato con D. Dir. n. 1466/DRU/2006), in destinazione urbanistica indicata con simbolo "**C2**" del PRG medesimo, come da sentenza del TAR Sez. II n. 03338/21, in considerazione, anche, del fatto che per il lotto in questione non sono previste tipologie di opere di interesse pubblico (progetti in itinere, ampliamenti etc), né previsioni di interventi nel Piano Triennale delle OO.PP., né il Comune di Cinisi ha provveduto ad avviare alcun procedimento espropriativo; Lo stesso peraltro, ha l'obbligo della rielaborazione del PRG approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma I della L. R. 15/1991, nell'ambito del quale ogni singola problematica può trovare una definitiva soluzione nel quadro di una organica revisione delle scelte urbanistiche.

2. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' (art. 12 del D.Lgs. 152/2006)

La verifica di assoggettabilità prevista dall'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 è un procedimento preliminare finalizzato all'accertamento di una proposta di variante, se debba essere assoggettata o meno alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica V.A.S..

La normativa vigente in materia di VAS prescrive che siano sottoposti al procedimento valutativo sia i piani come anche le loro varianti. Tuttavia nel caso di piani che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani, la valutazione ambientale è necessaria solo nel caso in cui l'autorità competente valuti che essi producano impatti significativi sull'ambiente, tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento. A tal fine il D.Lgs n. 152/2006 introduce, con l'art. 12, un procedimento di verifica di assoggettabilità. Nell'ipotesi in cui vengono interessati siti della rete Natura 2000, la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS viene integrata, come disposto dal comma 3 dell'art.10 del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i., dalla valutazione d'incidenza secondo le disposizioni dell'art.5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n.357 e s.m.i.

Inoltre, l'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 *specifica “nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis”,* l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico, un rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto. L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente. Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico.

In particolare il [D.A. n.167/Gab del 12/05/2023](#) modifica il [D.A. n. 271/Gab del 23/12/2021](#) ampliando i casi di esclusione già previsti al punto 1.5.2 del D.A. n. 271/Gab del 23/12/2021, secondo il seguente articolo:

Articolo 1

E' approvata la modifica al documento denominato "Procedure e criteri metodologici per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Urbanistico Generale (PUG) e delle Varianti allo strumento urbanistico vigente in attuazione all'art. 18, comma 6 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii.", al punto 1.5.2 rubricato "*Varianti urbanistiche. Casi di esclusione*", che prevede l'inserimento delle seguenti lettere:

- "h) modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici comunali che non comportino variazioni agli indici e parametri quantitativi;
- i) le varianti finalizzate alla destinazione urbanistica di verde pubblico o di verde privato, con attrezzature senza volumetria."

2.2 Normativa di riferimento

Per la stesura della presente verifica di assoggettabilità volta a valutare se la proposta di variante possa creare impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, si fa riferimento:

- Direttiva 2002/42/CE del parlamento europeo e del Consiglio del 27.06.2001 che è la norma di riferimento a livello comunitario per la Valutazione Ambientale strategica (VAS);
- il D. Lgs n. 152 del 3 aprile 2006, e ss.mm.ii. – Norme in materia ambientale;
- D.A. n. 271/gab del 23 dicembre 2021- "Procedure e criteri metodologici per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Urbanistico Generale (PUG) e delle Varianti allo strumento urbanistico vigente in attuazione all'art. 18, comma 6 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii."
- D.A. n. 53 del 27 febbraio 2020 – Direttiva per la corretta applicazione delle procedure di valutazione ambientale dei piani e programmi che riguardano la pianificazione territoriale o la destinazione dei suoli;
- L.R. n. 19 del 13 agosto 2020 – Norme per il governo del territorio,
- D.P. n. 23 del 08.07.2014 "Regolamento della valutazione ambientale strategica (VAS) di piani e programmi nel territorio della Regione Siciliana (Art. 59 L. R. 14 maggio 2009 n. 6 così come modificato dall'art. 11, comma 41, della L.R. 9 maggio 2012 n. 26).

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il lotto di terreno indagato è ubicato in c.da Piano Cavoli e si posiziona nella fascia periferica sud-ovest dell'abitato di Cinisi; Il sito si inquadra in un paesaggio di terrazzo marino subpianeggiante calcarenitico poco acclive ($P=1,2^\circ$) circa; L'area si posiziona all quota di 36 m s.l.m.; L'area si colloca all'interno del bacino idrografico del Fiume Oreto e nell'area territoriale compresa tra il bacino del Fiume Oreto e Punta Raisi, e cartograficamente insiste:

- Nella cartografia edita dall'I.G.M.I della carta d'Italia in scala 1:25.000, al foglio n° 249 III° quadrante tavoletta N.E denominata "Carini";
- Nella sezione C.T.R 594020 della carta tecnica regionale in scala 1:10.000.
- Identificazione catastale: Fg. di Mappa n. 12 - p.lla 768;



Fig. 3.1.: Ubicazione - Lat. 38.151062° / Long. 13.087556°; m 36 s.l.m.; Pendenza topografica P= 1.2° - CTR:594020
By Google Earth



Lotto proprietà Cascino Antonio: Fg. 12 – p.lla 768 di 1608 mq.



Fig. 3.2.: Ubicazione catastale area in esame
Comune di Cinisi: C.da Piano Cavoli
Fg. 12 – p.lla 768 di 1608 mq di proprietà Cascino Antonio.

Da un punto di vista prettamente geomorfologico, il lotto si trova nella fascia di territorio, afferente ad un'area pianeggiante, priva di rilievi o asperità geomorfologiche, con debolissima pendenza tendente alla linea di costa lontana 688 ml. circa dal lotto in esame.

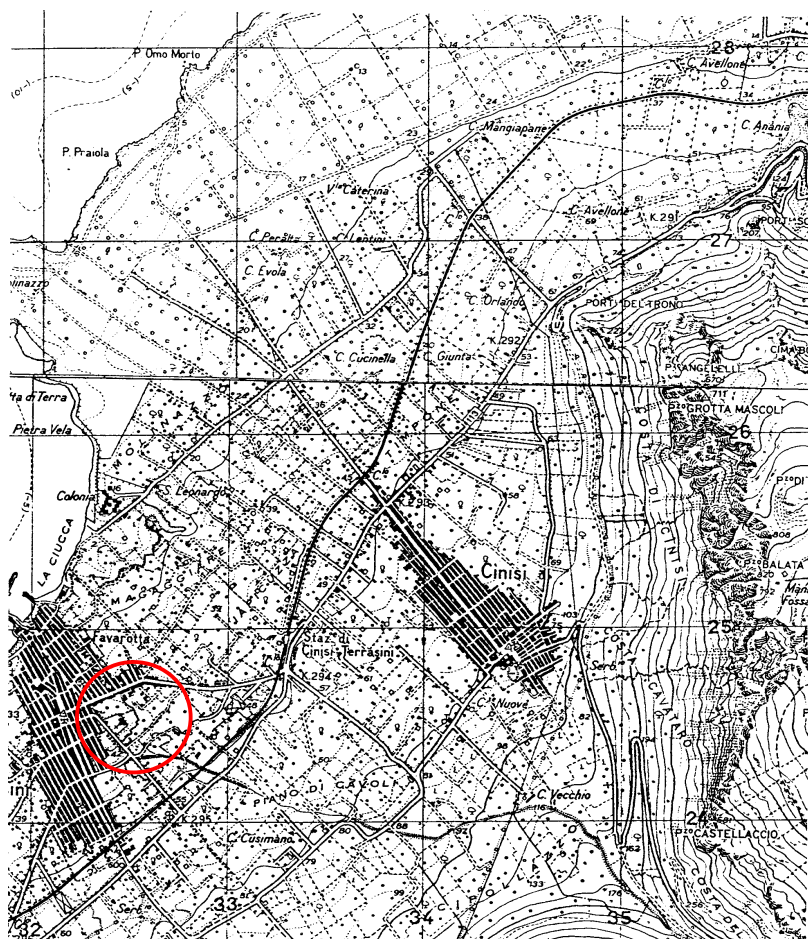


Fig. 3.3:
Stralcio I.G.M. foglio N. 249 III N.E. Carini
- Scala 1:25.000

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto della proposta di variante urbanistica, sita in C.da Piano Cavoli, 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.

Il lotto in questione, attualmente si presenta coltivato ad uliveto. In atto vi si accede dalla via Ralli, prospiciente il lotto in esame. Urbanisticamente il lotto in questione per l'intera estensione è classificato dal vigente P.R.G. (approvato con D. Dir. n. 1466/DRU/2006) come *"Parcheggio Pubblico"*, con simbolo funzionale "P" per tutta la particella, e, pertanto, la destinazione delle aree destinate ad attrezzature comporta vincolo espropriativo in relazione alle aree preordinate all'esproprio anche se, tuttavia, non è mai stata attivata la necessaria procedura di esproprio.

Pertanto, (come già accennato nel ¶ 1), considerando che il Comune di Cinisi ha l'obbligo della rielaborazione del PRG approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma I della L. R. 15/1991, nell'ambito del quale ogni singola problematica può trovare una definitiva soluzione nel quadro di una organica revisione delle scelte urbanistiche, al fine di non stravolgere la futura pianificazione obbligatoria, le aree interessate dal vincolo scaduto (per effetto della decadenza da oltre un decennio) possono trovare nuova destinazione urbanistica Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) "C.2" – Espansione residenziale di completamento normato dall'art. 16 del N.T.A del PRG.

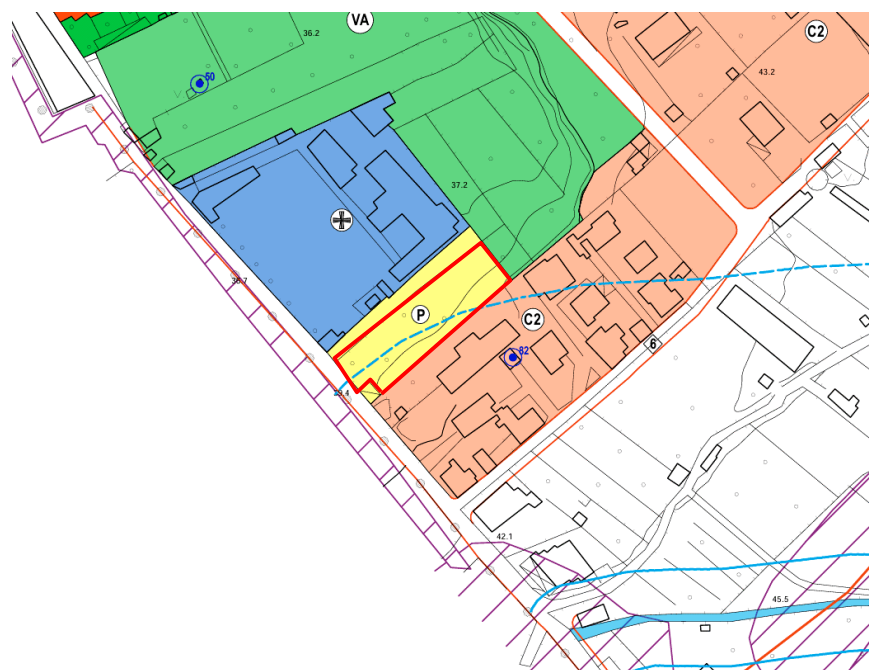
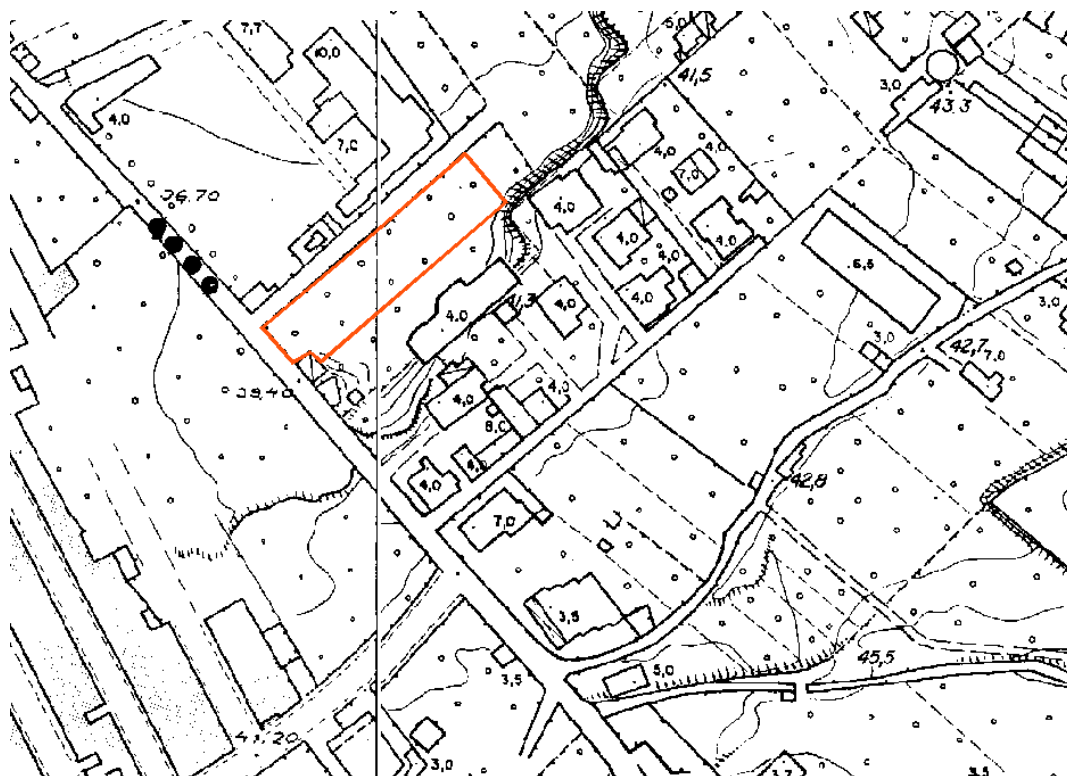


Fig. 4.1:
Stralcio PRG Ciniisi
Area a parcheggio pubblico P



Fig. 4.2:
Stralcio aerofotogrammetrico scala 1:2.000



A tal scopo si richiama di seguito l'Art. 16 succitato:

ART. 16 Zone C2

Espansione urbana inserita in contesti della città già edificati

L'attività edilizia nelle aree C è subordinata all'efficacia dei piani attuativi (Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione Convenzionata) di iniziativa pubblica o privata. L'area alla quale deve estendersi la lottizzazione è quella, con un unico simbolo grafico, circondata da strade o da aree con altre destinazioni. Il Piano di Lottizzazione può essere presentato esclusivamente dal proprietario o dal consorzio dei proprietari a pieno titolo dell'intera area, con la sola possibile esclusione di quel o di quei proprietari che abbiano già realizzato immobili all'interno dell'area con regolare concessione edilizia ed abbiano già ottenuto certificazione di abitabilità e/o agibilità.

Nell'ambito del piano attuativo (P.P., P.d.I.) vanno reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria da commisurarsi per ogni abitante da insediare e/o insediato: mq 2,50 per spazi di sosta o parcheggi e mq 4,50 da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie.

Le superfici relative alle aree per urbanizzazioni secondarie rimanenti (11mq.), essendo le zone già dotate nel PRG, vanno sempre monetizzate.

Nelle aree C.2 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 1/4;
- 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 così come dalle delimitazioni di destinazione funzionale non può essere inferiore a mt 5,00;
- 5) l'arretramento dalle strade carrabili è stabilito dai limiti di cui all'art.9 del Decreto Interministeriale 2/4/1968, n°1444.;
- 6) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt 7,00 con un numero di piani fuori terra non superiore a 2;
- 7) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino;
- 8) possono essere realizzati fabbricati isolati o abbinati e case a schiera.
- 9) debbono essere garantiti posteggi privati, con sottoscrizione di apposito atto d'obbligo allegato alla concessione edilizia, pari a 1/10 della cubatura del lotto.

4. OBIETTIVI E AZIONI DEL PROGETTO

Sulla base 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.”* 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. (in assenza di PUG);
- 2) di estensione inferiore a 5.000 mq ma non riconducibili a quanto disposto dall'art. 30 della L.R. 19/2020;
- 3) non 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.

A tal punto, per eseguire la “*Verifica di Assoggettabilità*” prevista dall'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, (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*”) 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 sopra richiamate condizioni, in questa sede viene pertanto considerata la proposta di Variante al P.R.G. vigente nel Comune di Cinisi, finalizzata alla riclassificazione urbanistica, di un piccolo lotto di terreno in c.da Piano Cavoli, divenuto “*zona bianca*” per la decadenza dei vincoli espropriativi dello strumento urbanistico generale

I Soggetti coinvolti nella procedura di Verifica di assoggettabilità sono:

- 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.

4.1 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.

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:

4.2 Contesto geomorfologico-Idrogeologico

E' stato redatto dallo scrivente, inoltre, lo studio geologico propedeutico alla proposta di variante urbanistica in esame, in base alla quale si perviene alle seguenti considerazioni:

“In relazione al livello di urbanizzazione raggiunto nell'areale circostante al nostro lotto, attualmente il sito, può essere considerato geomorfologicamente stabile e non mostra scenari di pericolosità geologica e sismica o fattori morfologici, idrogeologici o idrologici che possono condizionare il suo sfruttamento ai fini edilizi. Dal punto di vista della compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 15 L.R. 16/16 ex art. 13 L. 64/74, si esprime parere favorevole circa la realizzazione della variante urbanistica in progetto”;

“Inoltre, i terreni sedimentari presenti in affioramento e nel sottosuolo del lotto sino ed oltre le profondità di interesse progettuale sono contraddistinti da ottime doti meccaniche, capaci di garantire stabilità geotecnica oltrechè geomorfologica”.

Per quanto concerne il P.A.I. "Piano di assetto idrogeologico Regione Sicilia", si evince che il sito in esame ricade nel Bacino idrografico del Fiume Oreto – Area territoriale tra Punta Raisi e Fiume Oreto e Fiume Nocella - C.T.R. 594020-02 -Approvato con Delibera n. 47 del 17/11/2021, da cui si evidenzia che il sito in esame **non** rientra in uno scenario di rischio o di pericolosità di dissesto idrogeologico sia esso da frana che da inondazione.

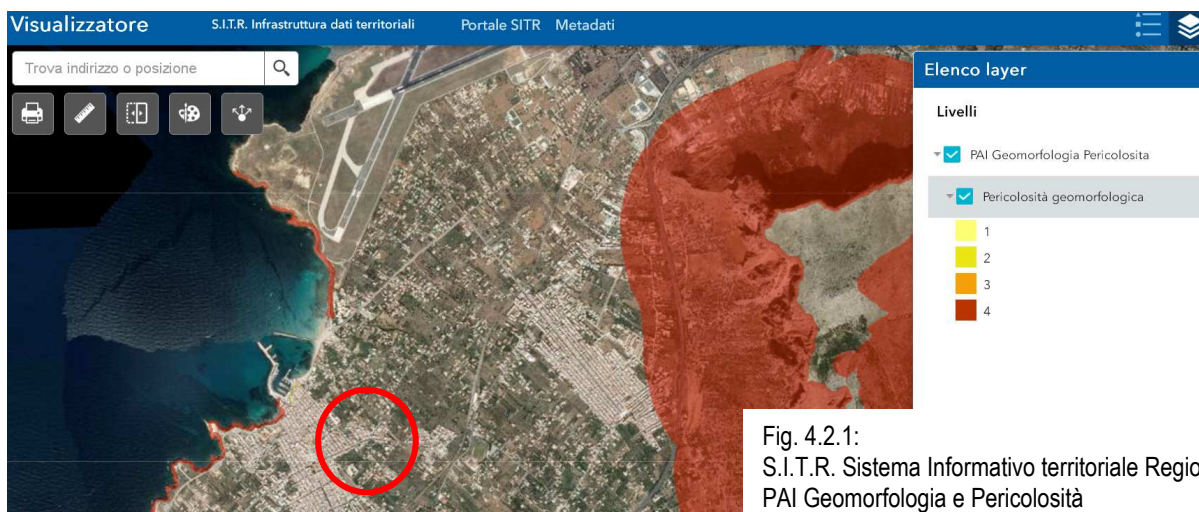


Fig. 4.2.1:
S.I.T.R. Sistema Informativo territoriale Regionale:
PAI Geomorfologia e Pericolosità

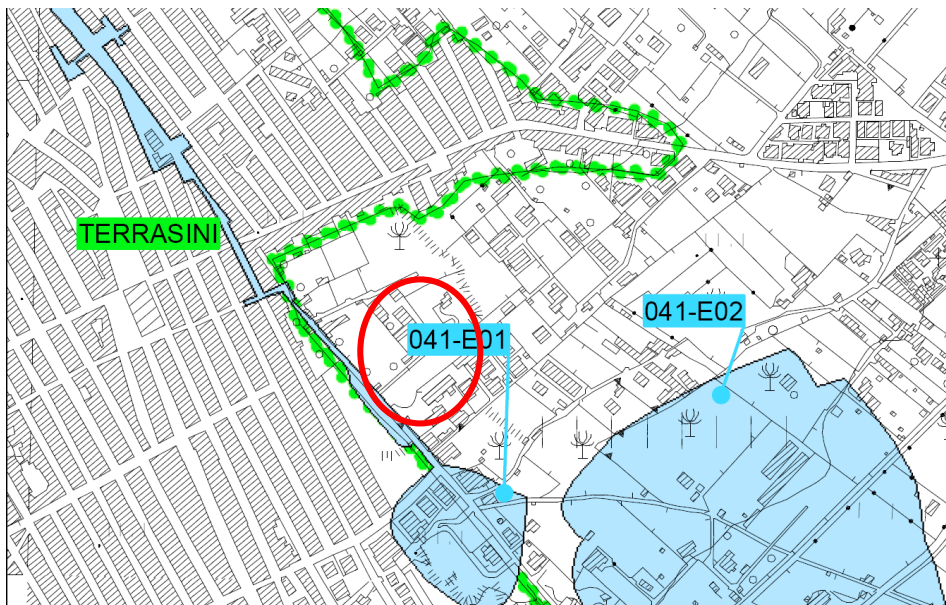
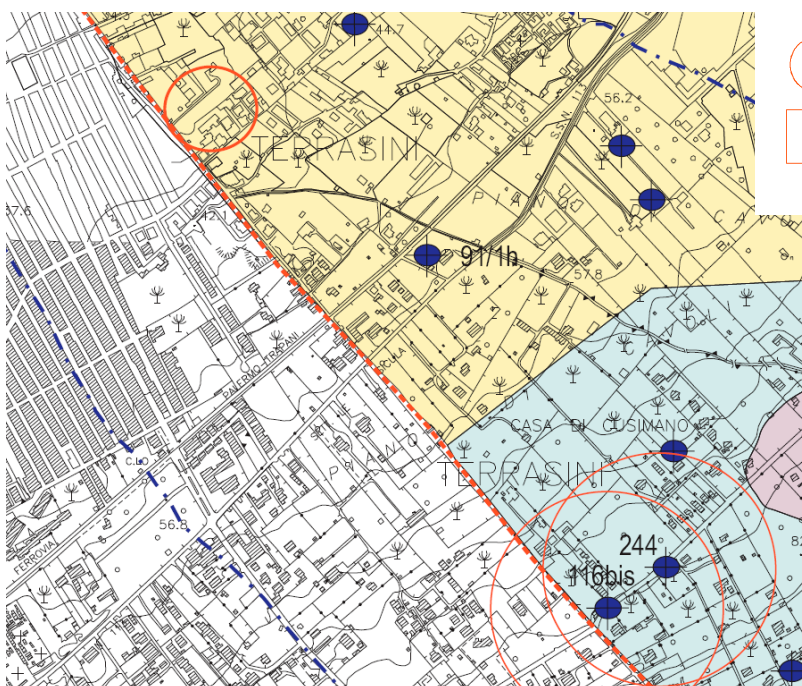


Fig. 4.2.2:
SCarta della Pericolosità Idraulica per
fenomeni di Esondazione n. 02. (Anno
2006) Tav.: 594020

- P1 Pericolosità moderata
- P2 Pericolosità media
- P3 Pericolosità elevata
- Sito di Attenzione
- Limite bacino idrografico
- Limite area territoriale
- Limite comunale

Pertanto, l'area oggetto di Variante, sita nel Comune di Cinisi in C.da Piano Cavoli censita al foglio 12 part.IIIa 768 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"; Inoltre 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, in quanto distante dalle fonti di approvvigionamento destinate a consumo umano.



CARTA IDROGEOLOGICA SCALA 1:10.000

FONTI DESTINATE A CONSUMO UMANO CON RELATIVA FASCIA DI RISPETTO di 200 m (D.P.R. 236/88 e D.LGS. N. 152/99).

AREA IN ESAME

4.3 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, in atto con pochi alberi da frutti e ulivi, identificato con la sigla 222 "Fruttetto". Inoltre, la variante ipotizzata non determinerà in futuro un rilevante consumo di suolo in previsione di un edificato inferiore a 400mq circa in tutto l'intero lotto, così come definito nell'art. 34 della L.R. 19/2020.

Tuttavia, nell'attuazione della variante urbanistica in esame, dovrà essere applicato il "*principio di invarianza idrologica e idraulica*", i cui riferimenti tecnici e normativi sono stati definiti con D.D.G. congiunto n. 102 del 23/06/2021 dell'A.R.T.A. (Dipartimento Regionale dell'Urbanistica) e della Presidenza della Regione Siciliana (Dipartimento Regionale dell'Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sicilia) al fine di prevedere e mantenere invariato il bilancio idraulico e idrologico del lotto in esame.

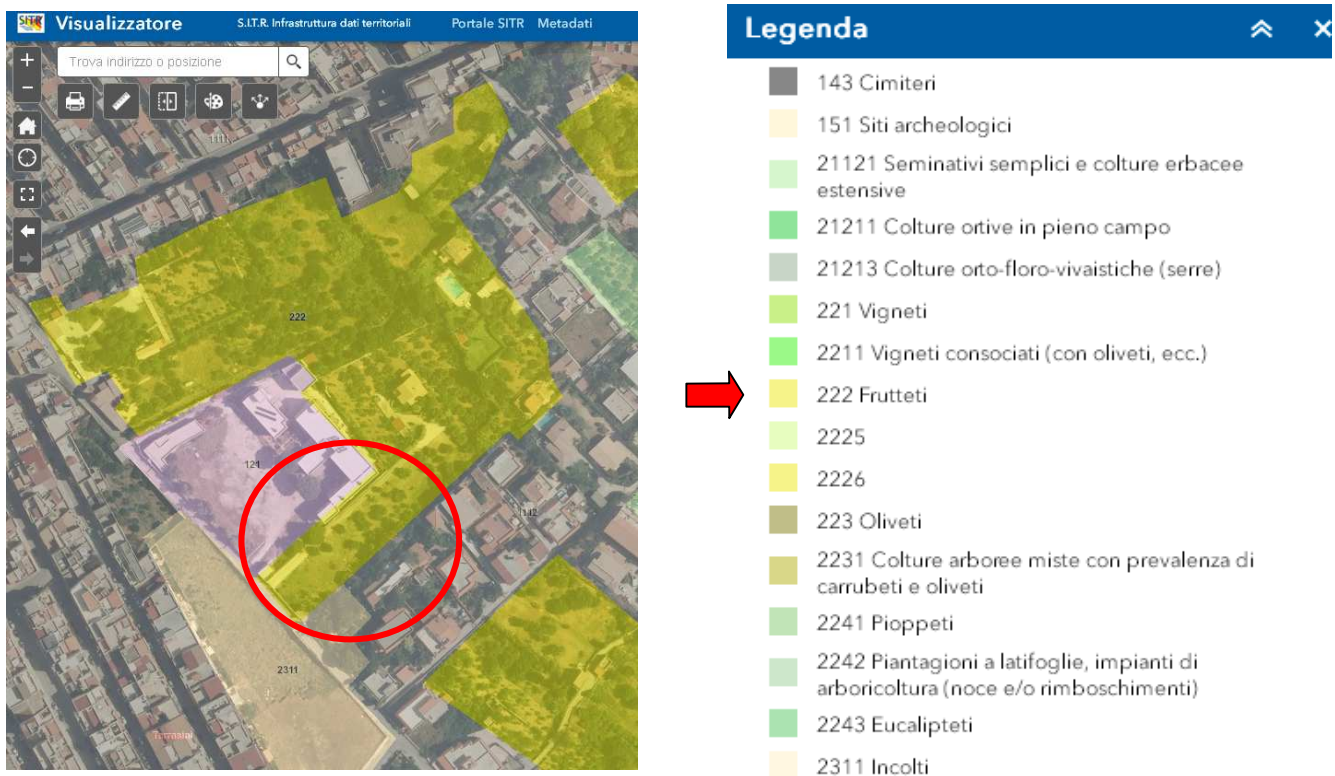


Fig. 4.3.1:
S.I.T.R. Sistema Informativo territoriale Regionale:
Uso del suolo

4.4 Fauna, flora e biodiversità

Il lotto interessato dalla proposta di variante non ricade all'interno di aree naturali protette (Aree SIC, ZSC, ZPS, SPS) e neanche in prossimità di suddette zone e non è interessato da vincolo paesaggistico; Non si ravvisa, pertanto, alcuna occorrenza di ulteriore ricorso con le procedure di incidenza di cui alla normativa vigente; Quindi il lotto in esame non è interessato da alcun corridoio ecologico e non risultano aspetti tali che possano far ipotizzare interruzione o frammentazione degli aspetti naturalistici. 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 alcun tipo di habitat rilevanti.



Fig. 4.4.1:
S.I.T.R. Sistema Informativo territoriale Regionale:
Rete Natura 2000

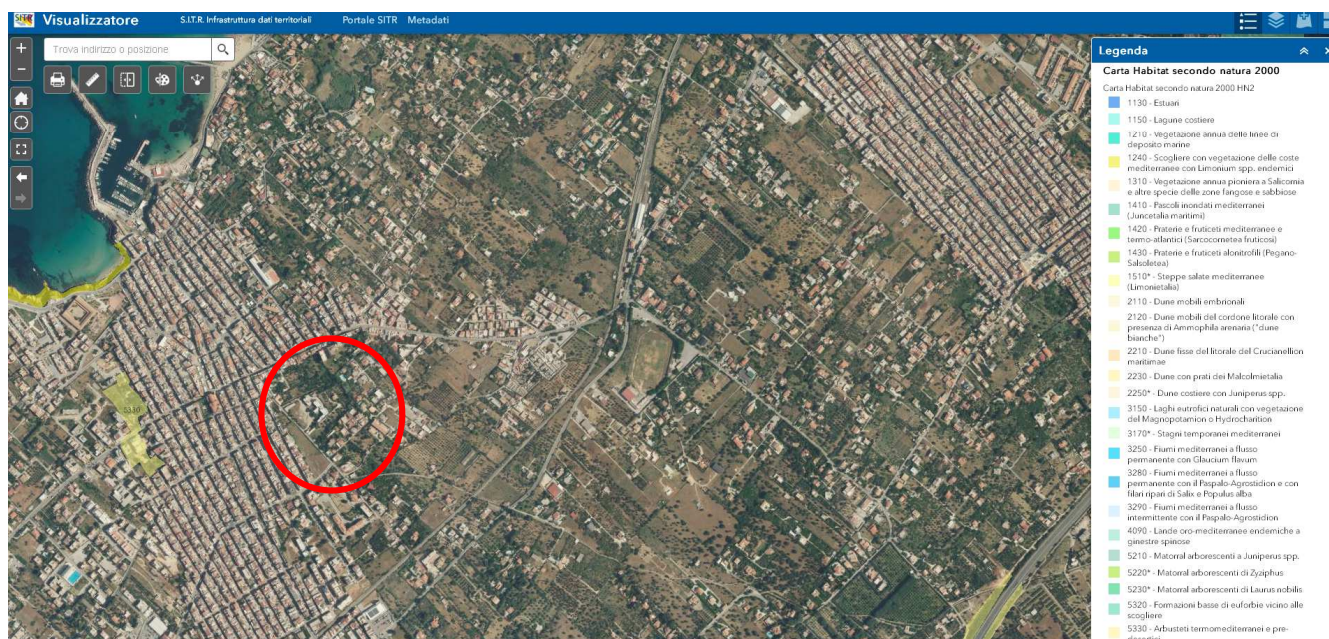
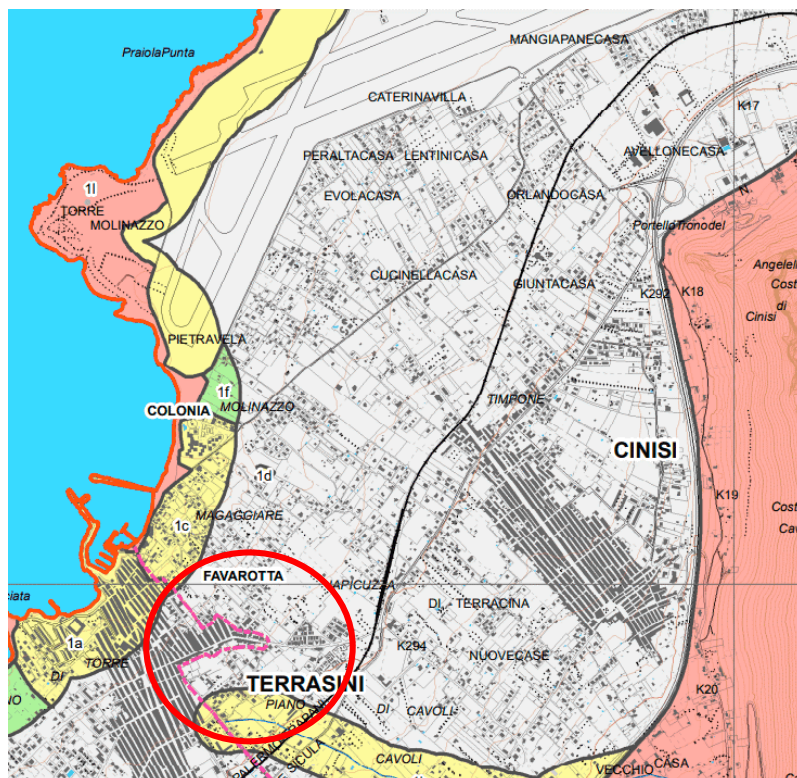


Fig. 4.4.2:
S.I.T.R. Sistema Informativo territoriale Regionale:
Rete Habitat secondo Natura 2000

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 SIC e ZSC "Monte Pecoraro e Pizzo Cirina" (ITA020021), distante tuttavia circa 2,0 km circa, e quindi anche da questo punto di vista non sussistano particolari interferenze.

4.5 Vincolo Paesaggistico

Il lotto in esame non è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del vigente Codice dei Beni Culturali e Ambientali di Palermo. Nel lotto non si rilevano, ambiti di particolare pregio ambientale oggetto di tutela come parchi, riserve, aree marine protette etc.; Non si rilevano interferenze con beni culturali e ambientali e con aree soggette a vincoli urbanistico-ambientali; Non si rilevano situazioni di inquinamento che necessitino di interventi di bonifica come censiti dall'Agenzia Regionale Acque e Rifiuti; Non esistono, in prossimità dell'area, aree di interesse archeologico (ex Legge 1089/39); L'area non è interessata da vincoli idrogeologici ex R.D. n.3267/23; L'area non è interessata da produzioni agricole specializzate;



Legenda

Aree soggette a prescrizioni aventi diretta efficacia nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati

- Aree con livello di tutela 1 - art.20 delle N.d.A.
- Aree con livello di tutela 2 - art.20 delle N.d.A.
- Aree con livello di tutela 3 - art.20 delle N.d.A.
- Aree soggette a recupero - art.20 delle N.d.A.

Aree di indirizzo e conoscenza per la pianificazione territoriale urbanistica di livello regionale, provinciale e comunale e per tutti gli altri atti aventi carattere di programmazione sul territorio

- Aree di indirizzo - Titolo III, Paesaggi Locali delle N.d.A.

Contesti Paesaggistici

- Perimetro dei contesti
- 1a Contesto paesaggistico - Titolo III, Paesaggi Locali delle N.d.A.

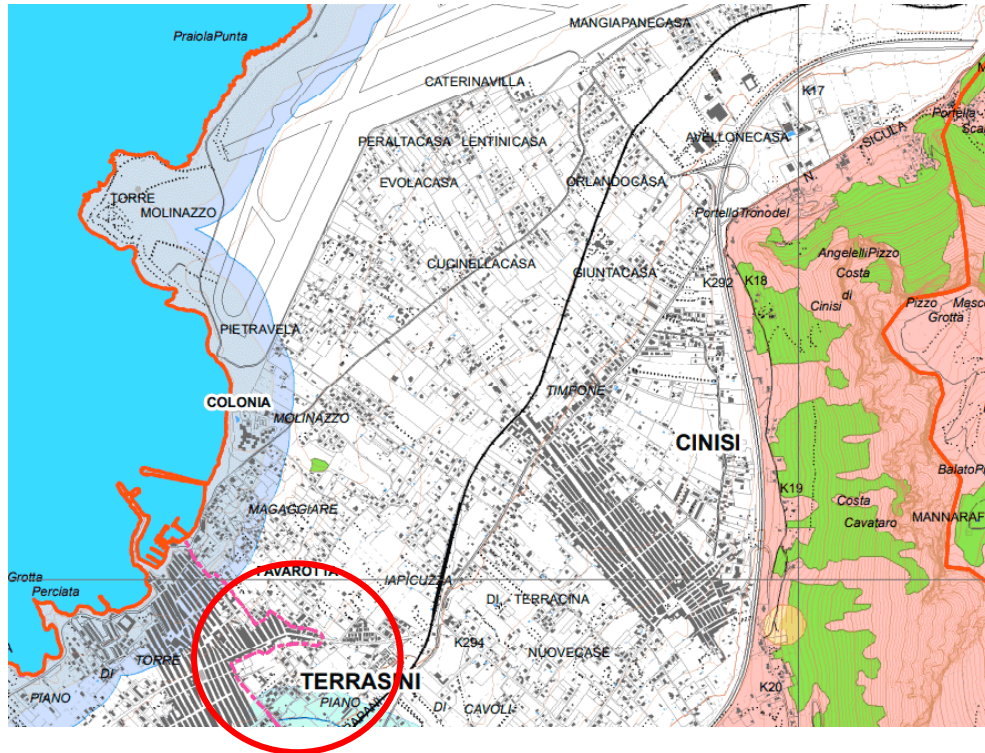
Paesaggi Locali



Limiti comunali



Fig. 4.5.1:
CARTOGRAFIA PORTALE REGIONE SICILIA
DIPARTIMENTO DEI BENI CULTURALI E
DELL'IDENTITA' SICILIANA – PAESAGGISTICA
- Regime Normativo



Legenda

Vincoli Archeologici art.10 D.lgs. 42/2004 (ex1089/39)



D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. a)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136, D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. b) - aree di cui all'art. 142

Territori costieri compresi entro i 300 m. dalla battigia - comma 1, lett. a)

Territori contermini ai laghi compresi in una fascia di 300 m. dalla battigia - comma 1, lett. b)

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. - comma 1, lett. c)

Montagne eccedenti i 1.200 metri - comma 1, lett. d)

Aree protette (Riserve e Parchi regionali) - comma 1, lett. f)

Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento - comma 1, lett. g)

Aree e siti di interesse archeologico - comma 1, lett. m)

D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. c)

Ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'art.136 e sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico

Paesaggi Locali



Limiti comunali



Fig. 4.5.2:

CARTOGRAFIA PORTALE REGIONE SICILIA
DIPARTIMENTO DEI BENI CULTURALI E
DELL'IDENTITA' SICILIANA – PAESAGGISTICA
- Beni Paesaggistici

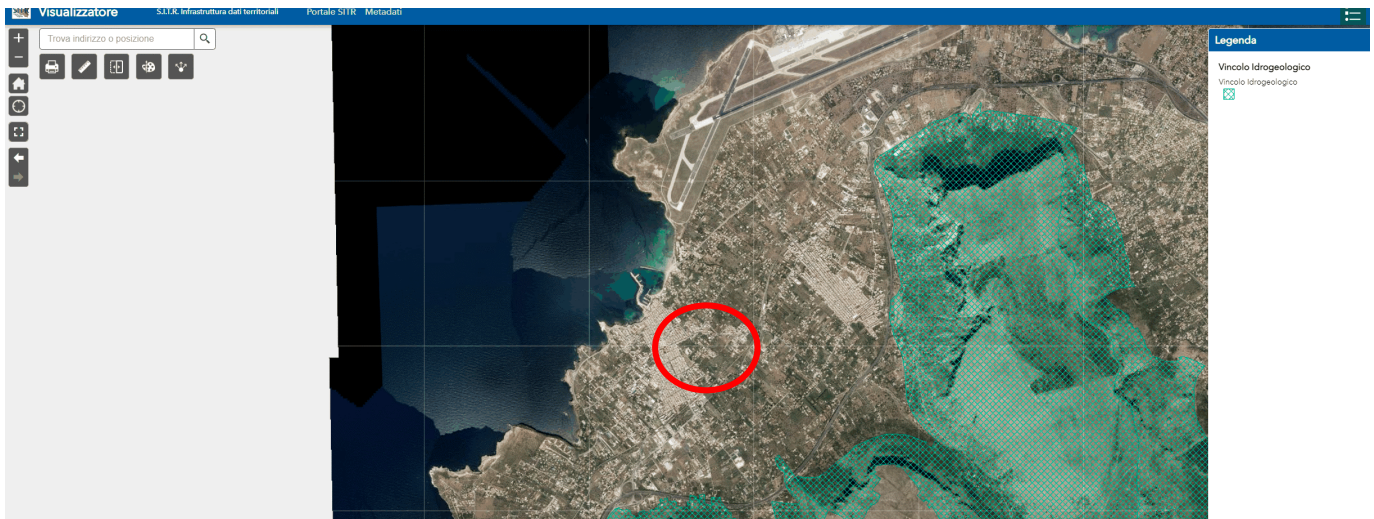


Fig. 4.5.3:
S.I.T.R. Sistema Informativo territoriale Regionale:
Vincolo Idrogeologico Ispettorato Forestale (ex R.D. n.3267/23)

4.6 Smaltimento dei rifiuti

La produzione di rifiuti susseguenti alla eventuale attuazione può considerarsi trascurabile e la stessa potrà essere assorbita 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.

4.7 Interferenze del progetto di variante con le componenti abiotiche

- **Aria:** La previsione della variante urbanistica, interessa un'area di modesta entità, di circa 500 mq all'interno di un lotto di 1608 mq e, pertanto, non in grado di incidere in modo sensibile sull'ambiente circostante e sulla qualità dell'aria in particolare. Così come, anche l'incremento di rumore e vibrazioni sarà estremamente ridotto, proprio per le caratteristiche dell'insediamento previsto e perché prodotto da traffico automobilistico di modeste dimensioni. Anche le eventuali emissioni in atmosfera, vista la modesta entità del lotto possono essere considerate trascurabili per l'ambiente stesso.

Eventuali interferenze sulla componente "*aria*" possono essere prodotte essenzialmente in fase di esecuzione delle opere per via dell'immissione in atmosfera di polveri e gas di scarico dei mezzi di lavoro; Tuttavia è esclusa la possibilità di immissioni di sostanze chimiche volatili pericolose in quanto non se ne prevede l'uso in nessuna fase lavorativa.

- **Suolo e sottosuolo:** Non è prevista alcuna interferenza che l'opera può esercitare su tale componente, né può tradursi in un'alterazione degli equilibri idrogeomorfologici dell'attuale stabilità geomorfologica di cui attualmente gode il sito in esame o di fenomeni di erosione accelerata del suolo.

- 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. In relazione al problema di fattori di rischio 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.

4.8 Interferenze del progetto con le componenti biotiche

Si ritiene che le interferenze con le componenti biotiche (specie animali e vegetali eventualmente presenti) potranno esplicitarsi particolarmente nella fase di esecuzione (fase di cantiere) secondo i punti seguenti:

- 1) occupazione temporanea di suolo (stoccaggio e deposito di materiale, passaggio di automezzi) dovuto all'impianto del cantiere;
- 2) produzione di rumori legate alle fasi lavorative e al transito degli automezzi.

5 - CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

E' stata redatta la presente relazione di Verifica di Assoggettabilità a VAS, in relazione alla proposta di Variante al Piano Regolatore Generale vigente, del Comune di Cinisi e ritipizzazione urbanistica del lotto di terreno sito in c.da "Piano Cavoli" a Cinisi (PA), identificato catastalmente al Fg. di Mappa n. 12 - p.lla 768 per una superficie complessiva di 1608 mq compreso magazzino agricolo di 16 mq;

Trattasi di un modesto lotto di terreno sito adiacente all'abitato del Comune di Cinisi, lato sud-ovest, e dall'analisi degli effetti ambientali che l'attuazione della variante possa avere nei confronti dell'ambiente circostante e nel sottosuolo, può essere dichiarato:

- l'intervento di variante 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.;
- l'intervento non interferisce né con ambiti di tutela della natura (parchi, riserve, aree protette),
- non ha alcun effetto diretto con siti di interesse comunitario zone di protezione speciale o habitat protetti.
- non riguarda interventi soggetti a procedure di VIA;
- non riguarda interventi comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente;

- Non si hanno poi incrementi percettibili di carico sulla mobilità su strade pubbliche né altri effetti significativi sull'ambiente circostante.
- La dimensione dell'intervento (che deriva dalla nuova eventuale destinazione urbanistica "C2") è proporzionata a quella possibile di un intervento edilizio normato dall'art. 16 del N.T.A del PRG.
- non determina effetti significativi sull'ambiente;
- non riguarda terreni gravati da vincoli ambientali, eccetto il vincolo sismico e vincolo aeroportuale;
- le caratteristiche dell'area interessata non evidenziano sensibilità specifiche sotto il profilo ambientale.
- per quanto concerne il P.A.I. "*Piano di assetto idrogeologico Regione Sicilia*", si evince che il sito in esame ricade nel Bacino idrografico del Fiume Oreto – Area territoriale tra Punta Raisi e Fiume Oreto e Fiume Nocella - C.T.R. 594020-02 -Approvato con Delibera n. 47 del 17/11/2021, da cui si evidenzia che il sito in esame **non** ricade in aree perimetrate a pericolosità elevata da (P1) a molto elevata (P4) o "Siti di attenzione" e l'insediamento previsto non costituisce un potenziale elemento a rischio elevato (R3) o molto elevato (R4);
- Inoltre, data la natura del Piano proposto, la sua eventuale approvazione non comporta rischi per la salute umana o per l'ambiente, non influisce sul patrimonio culturale ed essendo di modesta estensione, non sussiste il potenziale superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;

In conclusione, per quanto sopra esposto, si ritiene che il progetto di Ritipizzazione Urbanistica proposto in variante al vigente Piano Regolatore Generale (PRG), oggetto della presente verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'Art. 12 del Decreto Legislativo n. 152/2006 non produce effetti tali da richiedere ulteriori approfondimenti da essere assoggettata a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Montelepre Luglio 2026

IL GEOLOGO:

Dott. Geol. Francesco Sapienza

Albo Regionale dei Geologi di Sicilia, n. 1014

